

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. M. Petruzziello

Procedura esecutiva immobiliare n° 1453/07 R.G.E.

Promosso da:

ITALFONDIARIO S.p.A. (procuratrice della Società INTESA SAN PAOLO S.p.A.), creditore procedente
rappresentato dall'Avv. Antonio Actis;

Contro:

xx

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con ordinanza del 6/7 maggio 2008, la S.V. nominava me, sottoscritta Arch. Francesca Palomby -con studio in Napoli al Viale della Liberazione n° 101, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5083 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n° 8200- esperto nel procedimento in epigrafe, con l'invito a comparire all'udienza del 20 maggio c.a. per il conferimento dell'incarico ex art. 568 c.p.c. e per il giuramento di rito. In quella data alla scrivente fu conferito l'incarico di redigere relazione di consulenza tecnica d'ufficio ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., con l'onere di depositare la CTU almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'autorizzazione alla vendita, fissata per il 06/11/2008.

Oggetto di tale perizia è l'unità immobiliare, di proprietà dei debitori eseguiti xxxxxxxx
xx

coniugati in regime di comunione legale dei beni, proprietari ognuno nella misura di 500/1000; detto immobile fa parte di un edificio di maggiore consistenza ubicato in Marano di Napoli (NA) alla via Vallesana civici 86/88/90.

L'immobile è stato pignorato a favore della Società INTESA SAN PAOLO S.p.A (mandante della Italfondiaro S.p.A.), con atto notificato in data 06/10/2007, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 dell'Agenzia del Territorio in data 31/12/2007 ai nn. 84092/45013, in virtù di ipoteca volontaria accesa dai debitori eseguiti predetti, a garanzia di un mutuo concesso ai Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, entrambi mutuatari non datori di ipoteca.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica, organizzata per capitoli secondo i seguenti quesiti posti in sede di conferimento dell'incarico e di giuramento:

- 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 ed inidonei; predisponga, sulla base della documentazione in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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'art. 30 del DPR 6 giugno 200, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
- 3) *accerti 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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 pignorato;*
- 4) *proceda ove necessario ad eseguire le opportune variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o alla sua redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in questo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dica, se l'immobile è 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, 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 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.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n°1078;

9) accerti se l'immobile è libero o occupato, e precisi, in quest'ultimo caso, chi occupa ed a che titolo; 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 Legge 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;

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

11) 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 eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, 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 ed 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 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) segnali, in caso di siffatto contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3° c.c. ed, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Risposta al primo quesito

Verifica della documentazione in atti

La documentazione in atti prodotta dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. consiste in una certificazione notarile del 13/02/2008 a firma del Dott. Pietro Di Nocera, Notaio del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere.

Essa risulta completa nella attestazione della documentazione catastale ed ipocatastale ultraventennale -per il periodo dal 26/10/1982 al 31/12/2007 - relativa all'immobile pignorato e ne permette l'univoca identificazione.

In particolare: appartamento sito nel Comune di Marano di Napoli, alla Via Vallesana n° 88 (già 48), posto al primo piano della scala B, avente accesso dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo, distinto con il numero di interno 4, composto di tre camere ed accessori, confinante con appartamento interno 3 della scala C, con cortile comune, con cassa scale e con appartamento interno 3 della stessa scala B, riportato in NCEU del Comune di Marano di Napoli al gl. 24, part. 20, sub 7, cat. A/2 cl. 6, vani 6.5, R.C. Euro 553,90.

L'immobile è pervenuto ai debitori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con atto per Notaio Mario Ferrara stipulato in data 28 gennaio 2005 -repertorio n° 79162- trascritto il 31 gennaio 2005 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ai nn. 4462/2904.

Al dante causa Sig. xxxxxxxxxxxxxx il bene era pervenuto in virtù di decreto di trasferimento di immobile emesso dal Tribunale di Napoli, V Sezione Civile-Espropriazioni immobiliari in data 8 maggio 2003, contro xxxxxxxxxxxxxxxx e trascritto il 24/05/2003 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ai nn. 21600/15562.

Ai predetti xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il cespite immobiliare era pervenuto in virtù di acquisto dalla xxxxxxxxxxxxxxxx. con atto per Notaio Salvatore Sica, stipulato il 26 ottobre 1982 e trascritto il 11/11/1982 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ai nn. 29375/25095.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal 26/10/1982 al 31/12/2007 presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2

Dalla certificazione notarile, al 31/12/2007 il cespite immobiliare pignorato non risulta alienato però è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Nota del 31/01/2005, R.G. 4463 R.P. 1009

Ipoteca volontaria accesa a garanzia di mutuo

A favore di BANCA INTESA S.p.A. - Milano (quota 1/1)

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Trascrizioni**

Nota del 31/12/2007, R.G. 84092 R.P. 45013

Trascrizione contro:

Atto giudiziario-Verbale di pignoramento immobili del 06/10/2007

Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario Corte di Appello

A favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. - Torino (quota 1/1)

xx

Con il decreto di trasferimento di immobile emesso dal Tribunale di Napoli, V Sezione Civile-Espropriazioni immobiliari in data 8 maggio 2003 è stata ordinata al Conservatore dei RR.II. di Napoli 2 la cancellazione di tutte le precedenti formalità, in corso a cura del Notaio Giancarlo Laurini così come riportato nel titolo di proprietà a favore dei debitori esecutati (cfr. copia conforme titolo in Allegato 6).

Acquisizione del titolo di proprietà

Sulla scorta della certificazione notarile è stato acquisito il titolo di provenienza in favore dei debitori che si allega alla presente CTU in Allegato 6.

Nel rogito Ferrara del 28/01/2005 -repertorio 79162- si conferma la provenienza ultraventennale dell'immobile, così come descritta nella certificazione notarile del Notaio Pietro Di Nocera, oltre all'elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli cancellate dal Conservatore dei RR.II. di Napoli 2, dopo il decreto di trasferimento dell'immobile emesso dal Tribunale di Napoli, V Sezione Civile-Espropriazioni immobiliari in data 8 maggio 2003.

In narrativa sono riportati anche gli estremi relativi alle concessioni edilizie rilasciate per la ristrutturazione edilizia dell'edificio di pertinenza dell'immobile pignorato.

Sulla scorta di questi dati è stata reperita tutta la documentazione tecnico-amministrativa presso l'Ufficio Tecnico-SEEP del Comune di Marano di Napoli.

La descrizione dei beni acquisiti coincide con l'identificazione dei beni nel pignoramento del 06/10/2007: immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Marano di Napoli, alla Via Vallesana n° 88 (già 48), e precisamente: appartamento posto al primo piano della scala B, avente accesso dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo, distinto con il numero di interno 4, composto di tre camere ed

accessori, confinante con appartamento interno 3 della scala C, con cortile comune, con cassa scale e con appartamento interno 3 della stessa scala B, riportato in NCEU del Comune di Marano di Napoli al fgl. 24, part. 20, sub 7, cat. A/2 cl. 6, vani 6.5, R.C. Euro 553,90, Via Vallesana, scala B, 1° piano, int. 4.

Dal titolo di proprietà non si evincono informazioni particolari su pertinenze concesse in uso esclusivo o servitù su parti comuni.

Risposta al secondo quesito

Descrizione del compendio pignorato

Microzona di riferimento

La zona in cui ricade l'immobile è considerata semicentrale per la sua vicinanza al centro consolidato della città ed è ubicata alle propaggini dell'area cimiteriale delimitata da Via Campo e Via Santa M. a Pigno.

Alla data di costruzione del primo impianto dell'edificio di pertinenza (ante 1967), questa zona era prettamente agricola ed i vari edifici presenti sui singoli fondi rustici erano fabbricati rurali e case coloniche unifamiliari, a servizio dei fondi coltivati. Ancora oggi la microzona presenta questa particolare connotazione con una bassa densità edilizia, caratterizzata da tessuto urbano rado e poco stratificato di tipo semiestensivo, immerso nel verde agricolo (cfr. vax catastale in Allegato 4); in essa sono presenti costruzioni "del tipo a villa o a villino", sempre di origine rurale, con un numero limitato di piani e di modesta altezza, in un discreto stato manutentivo e con ampi spazi aperti e/o verdi di pertinenza, all'interno delle singole proprietà condominiali.

L'accessibilità automobilistica alla microzona (e quella interna ad essa) è buona, anche per la vicinanza all'asse viario Corso Umberto I-Via Merolla-Corso Europa, arteria principale di collegamento e penetrazione dalla periferia al centro di Marano.

Si rileva una sufficiente dotazione di servizi pubblici primari, posti però lungo gli assi viari principali, a distanza significativa dall'immobile; nelle vicinanze dell'immobile, la dotazione di servizi commerciali al dettaglio appare buona.

La presenza di parcheggi pubblici, posti nei pressi dell'area cimiteriale, è sufficiente; i trasporti pubblici sono posti anch'essi a distanza significativa dall'unità immobiliare in esame.

Tutte le caratteristiche estrinseche citate confermano il carattere preminentemente residenziale-suburbano della microzona di riferimento.

Edificio di pertinenza

L'immobile pignorato fa parte di un edificio "a blocco isolato" con sagoma a "C", ubicato alla Via Vallesana, strada di collegamento tra Via Mallardo ed il nucleo Piazza Garibaldi-Via Marano Pianura-Cupa Castello Scilla, nel tratto di servizio alle unità edilizie residenziali interne all'ampia zona di verde agricolo già citata.

L'edificio è composto da tre scale A, B e C, ognuna con numero civico (nn. 86/88/90) e portone d'ingresso indipendente, prospettanti su un ampio spazio aperto pertinenziale all'intero edificio ed adibito a parcheggio condominiale.

Tutta l'area pertinenziale (vialetto carrabile e area scoperta comune) è circoscritta da una bassa recinzione che delimita la proprietà privata, interrotta lungo la via Vallesana dai cancelli di accesso al vialetto carrabile ed alla rampa di accesso al piano cantinato.

La facciata postica dell'edificio prospetta su un'ampia zona verde di proprietà esclusiva e con accesso indipendente (civico 92).

In origine questo fabbricato è stato edificato come casa colonica a servizio del fondo rustico di pertinenza ed alla fine degli anni Settanta è stato ristrutturato e trasformato in palazzina plurifamiliare, adibita a civile abitazione, con copertura a falde ed ampie balconate con solette aggettanti e ringhiere in ferro, di pertinenza esclusiva alle singole unità interne.

L'edificio è costituito da quattro piani destinati ad uso abitativo compreso il piano rialzato, oltre il piano cantinato che è costituito da box singoli e multipli di proprietà esclusiva, a servizio delle singole unità abitative. Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio risulta che i locali box (cat. C/6) sono accatastati come unità autonome e nessuno di essi costituisce pertinenza esclusiva a servizio dell'unità abitativa pignorata.

L'intero edificio non è dotato di servizio di portierato e l'accesso alle singole unità abitative è servito da un impianto citofonico condominiale, del tipo analogico con pulsantiera posta all'esterno di ogni portone.

In particolare, l'accesso alla scala B avviene dal civico n° 88 attraverso un portone in alluminio anodizzato che immette nel piccolo androne ed adduce alla scala condominiale; questa ha una tipologia a due rampe con pianerottolo di sbarco a servizio di due unità abitative per ogni piano, poste ai lati del corpo scala.

I gradini della scala condominiale sono in marmo venato, con pianerottoli in piastrelle di monocottura, di vecchia fattura ed un livello mediocre di finitura e posa, così come la pavimentazione del piccolo androne e la tinteggiatura delle pareti in pittura al quarzo.

L'edificio non è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

Le facciate, con finiture molto ordinarie, sono in intonaco al civile e pitturazione in un mediocre stato manutentivo così come i serramenti in legno, le tapparelle in materiale plastico delle unità abitative ed i finestroni di tipo economico in ferro verniciato del corpo scala.

Come si rileva dal repertorio fotografico di accesso (vedi foto 1,2,3,4,15,16,17 in Allegato 2), l'edificio è in uno stato di degrado fisico generalizzato, con distacchi di pittura, ammaloramenti degli intonaci e degli apposti strutturali sia interni che esterni, dovuti alla totale mancanza di interventi mirati di manutenzione della proprietà comune.

Si rileva anche la manomissione ed alterazione delle facciate dovuta alla presenza di alcune verande abusive, con incremento della volumetria originaria.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio rispecchiano solo in parte le condizioni di normalità della zona di riferimento.

Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare pignorata è costituita da una civile abitazione sita in Marano di Napoli (Na) alla Via Vallesana n° 88, al primo piano della scala B distinta dall'interno 4. I suoi confini sono: appartamento int. 3, scala B; scala condominiale; appartamento int. 3, scala C; area scoperta condominiale, area verde postica.

Presso il NCEU dell'Agenzia del Territorio l'unità abitativa è distinta attualmente come: Unità immobiliare sita in Marano di Napoli (Na), Via Vallesana s.n. , primo piano, scala B, interno 4.

Dati identificativi:

Fgl. 24, part. 20, sub 7, cat. A/2 cl. 6, vani 6.5, R.C. Euro 553,90;

Intestati dal 28/01/2005:

XX

A questa identificazione catastale corrisponde una planimetria di accatastamento del 1981, conforme per sagoma e per dimensioni allo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi, a meno di differenze minime ricadenti nei limiti di tolleranza (cfr. visura storica e planimetria catastale in Allegato 4).

L'unità abitativa in esame ha un unico accesso dalla porta di caposcala, ad anta unica blindata, posta sul lato destro del pianerottolo di sbarco della scala condominiale.

Come si evince dalla planimetria di rilievo (cfr. planimetria di rilievo scala 1: 100 in Allegato 3), allo stato attuale l'appartamento è costituito da soggiorno, cucina

abitabile, due camere da letto, ingresso-disimpegno, bagno, oltre a due balconi con soletta aggettante.

Per la presenza del disimpegno unico e centrale, la distribuzione è ottimale con un'incidenza minima degli spazi di ingresso-disimpegno e con il posizionamento degli altri ambienti sul doppio affaccio: il soggiorno e le due camere da letto presentano ognuno una porta-finestra che si apre sulla balconata della facciata postica; il bagno e la cucina presentano una finestra ed una porta-finestra prospettanti ambedue sul balcone della facciata principale.

L'appartamento presenta buone caratteristiche di affaccio, esposizione, soleggiamento, luminosità, ventilazione.

L'altezza interna di tutto l'appartamento è pari a circa m 2.95.

Gli infissi sono in castagno verniciato e vetro semplice, completi di tapparelle avvolgibili e veneziane in PVC con cassonetto di ispezione a vista; le porte interne sono in legno tamburato, con impiallacciatura ad essenza e vetro centrale martellato o pannello cieco.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura lavabile di media qualità.

La pavimentazione del soggiorno e delle due camere da letto, è costituita da piastrelle 20x20 in monocottura lucida, con decori floreali e geometrici tipici degli anni Ottanta. La cucina abitabile è rivestita con piastrelle in monocottura sia a pavimento che sulle pareti fino a soffitto. Il bagno, dotato di un piccolo antibagno, è corredato di lavabo, bidet, vaso e vasca intera, di tipo commerciale; esso è rivestito a pavimento con piastrelle monocrome 20x20 e rivestimento lucido alle pareti a tutt'altezza, con piastrelle 10x10 con decori geometrici.

Gli impianti non sono di realizzazione recente anche se risultano adeguati alle normative vigenti.

In particolare, l'appartamento è dotato di impianto citofonico condominiale; impianto di approvvigionamento del gas; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna (balcone cucina) e termosifoni in ferro verniciato; impianto elettrico tutto sottotraccia, completo di lampade di emergenza e quadro elettrico con interruttore automatico magnetotermico differenziale (salvavita); impianto idrosanitario di bagno e cucina.

Come si evince dal repertorio fotografico di accesso, lo stato manutentivo complessivo è da ritenersi discreto sia per ciò che riguarda gli impianti sia per ciò che riguarda il tipo ed il livello delle finiture (vedi foto 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 in Allegato 2).

La consistenza in metri quadrati di superficie coperta calpestabile, computata sulla planimetria catastale, risulta pari a circa mq 105 arrotondata per eccesso, con una

superficie scoperta (balcone lato ingresso e balconata lato verde postico) pari a circa mq 32 arrotondata per eccesso, per cui l'immobile può essere classificato come immobile di taglio medio.

Infine su entrambi i balconi sono collocate due piccole verande in alluminio anodizzato, adibite a ripostiglio. Data la scarsa fruibilità di questi due piccoli volumi che sono completamente esterni all'unità abitativa e non direttamente comunicanti con essa, la loro superficie è stata assimilata a quella scoperta dei balconi. Per ogni considerazione in merito alla loro liceità, si rimanda alla **Risposta al sesto quesito**.

Infine, dalle dichiarazioni verbalizzate in sede di accesso del 4 giugno 2008 e del 17 luglio 2008 e dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, nell'edificio non risulta costituito allo *statu quo* alcun Condominio. A questo proposito il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx ha solo dichiarato che, in assenza di Regolamento di Condominio e di Amministratore, le spese relative alle parti comuni vengono ripartite separatamente tra i proprietari delle tre scale, senza fornire altri chiarimenti in merito.

Per questi motivi non è stato possibile acquisire alcuna ulteriore informazione in merito ai millesimi di parti comuni.

Risposta al terzo quesito

Conformità dei dati identificativi nel pignoramento

Si attesta la conformità tra la descrizione attuale del bene pignorato in esame e quella contenuta nell'atto di pignoramento del 6 ottobre 2007, con pedissequo riferimento ad indirizzo, numero civico, scala, piano, interno, confini e dati catastali.

Risposta al quarto quesito

Accertamento ed aggiornamento dei dati catastali

Dallo studio della mappa catastale (sia del Catasto terreni sia del Catasto fabbricati) acquisita presso l'Agenzia del Territorio, si è rilevato che la particella 20 (priva di numero civico al NCEU) corrisponde perfettamente sia per posizione mappale sia per sagoma e dimensioni all'edificio di pertinenza del cespite immobiliare in esame, ubicato nel Comune di Marano alla via Vallesana civici 86, 88, 90.

I dati catastali attuali (cfr. visura un Allegato 4), citati nella **Risposta al secondo quesito**, identificano univocamente l'unità abitativa pignorata.

Non è necessario infine operare alcuna correzione della planimetria catastale del cespite pignorato, essendosi rilevata in sede di accesso del 17 luglio 2008 la rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ultima in atti del

Si attesta altresì che, trattandosi di opere interne, esse sono perfettamente conformi al dettato urbanistico-edilizio vigente e perciò, ove mai ritenuto necessario dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Marano di Napoli, sono sanabili direttamente nei modi previsti dall'art. 37, comma 1 con l'eventuale irrogazione di una sanzione pecuniaria minima (Euro 516,00) in uno con i tempi previsti dal combinato disposto dagli art. 46, comma 5 del citato Testo Unico per l'Edilizia DPR n° 380/2001 e 40, comma 6 della Legge 47/1985.

Per ciò che riguarda l'incremento di volume delle due verandine, data la loro scarsa fruibilità dovuta alle esigue dimensioni oltre al carattere di provvisorietà ed al mediocre stato di conservazione delle strutture, è consigliabile la loro rimozione poiché un eventuale iter di sanatoria (necessario, trattandosi di aumento di cubatura ancorché minimo) nei modi e tempi previsti dal combinato disposto testè citato risulterebbe francamente sproporzionato al beneficio dato dalla loro conservazione e d utilizzo.

Accertamento dell'autorizzazione all'abitabilità

L'immobile pignorato non è dotato di autorizzazione all'abitabilità, come attestato dalla certificazione dell'UTC-SEEP del Comune di Marano (cfr. in Allegato 7).

Risposta al settimo quesito

Consistenza del compendio pignorato

Si attesta che il bene pignorato costituisce un unico lotto, come meglio chiarito al punto seguente: perciò esso è stimabile e vendibile come *lotto unico* senza alcuna preventiva procedura di frazionamento catastale.

Risposta all'ottavo quesito

Divisibilità del compendio pignorato

L'immobile in esame non è stato pignorato pro quota; altresì per la sua consistenza e morfologia esso non è divisibile in natura.

Si conferma quindi il giudizio di indivisibilità e la necessità di stima e vendita del cespite immobiliare nella sua consistenza complessiva, così come accertata in sede di sopralluogo e descritta nella ***Risposta al secondo quesito***.

Risposta al nono quesito

Accertamento dello stato locativo

L'unità abitativa in esame è occupata dai debitori Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e dai loro figli, come risulta dai Verbali di accesso del 4 giugno 2008 e del 17 luglio 2008 allegati alla presente relazione di consulenza tecnica (cfr. in Allegato 1).

Risposta al decimo quesito**Accertamento di provvedimenti esecutivi opponibili alla procedura**

Il bene pignorato in esame non ricade nei casi previsti da questo quesito in quanto è occupato da entrambi i debitori.

Risposta all'undicesimo quesito**Accertamento di oneri e vincoli giuridici, amministrativi, condominiali**

Dalle indagini svolte presso gli Uffici del Comune di Marano, si attesta che il bene pignorato non è soggetto ad alcun vincolo artistico, storico, paesaggistico o alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità.

Altresi, dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Demanio, l'Agenzia del Territorio, il Commissariato agli usi civici, il comune di Marano di Napoli, non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici (cfr. istanze e certificazioni in Allegato 7).

Infine dalle dichiarazioni del Sig. xxxxxxxxxxxxxx -verbalizzate in sede di accesso del 17/07/2008- risulta che nell'edificio, composto da 19 unità abitative, servite da tre scale (A,B,C) oltre ad un piano cantinato, adibito ad autorimessa suddivisa in box, non è costituito alcun Condominio e la gestione delle spese comuni viene decisa di volta in volta dai proprietari delle singole scale. Le indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio di Napoli 2 non hanno permesso di acquisire ulteriori informazioni in merito (cfr. certificazione in Allegato 7).

Non sono riscontrabili perciò allo stato attuale vincoli o oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente se non quelli definiti dal c.c. sulla gestione della proprietà comune.

Risposta al dodicesimo quesito**Note preliminari per la stima**

Per la stima dei beni pignorati in esame si è adottato il metodo diretto sintetico comparativo, normalmente usato nel caso di immobili a carattere residenziale per i quali nella generalità dei casi esiste un mercato molto attivo con un alto numero di transazioni; esso consiste nella determinazione del valore del cespite mediante la comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella stessa zona, oppure in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni "ordinarie di mercato".

Nello specifico, esso si articola nella sintesi dei risultati ottenuti da indagini di mercato dirette, svolte presso operatori del settore accreditati da associazioni di categoria (FIAIP ed altro), e da indagini di mercato indirette, con valori medi elaborati ricavati da qualificate pubblicazioni e bollettini istituzionali (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia del Territorio, indicatori NOMISMA, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, Tecnoborsa ed altro), desunti dall'analisi incrociata su uno stock di unità immobiliari presenti in un Comune, ordinate per tipologia e categoria edilizia e rilevate a cura di organi istituzionali.

Consistenza

Ai sensi del DPR 138/98, nella determinazione della consistenza dell'immobile da valutare, il parametro di riferimento è la superficie commerciale o "superficie lorda convenzionale vendibile" che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Essa è data dalla somma della superficie complessiva dell'unità principale, comprensiva cioè dell'ingombro dei muri perimetrali ed interni fino a 50 cm di spessore, di metà dei muri di confine fino a 25 cm di spessore e della superficie omogeneizzata di tutte le pertinenze esclusive.

Le pertinenze esclusive di ornamento (in questo caso, i balconi) si misurano fino al contorno esterno e la superficie viene ragguagliata nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la parte eccedente.

Unità abitativa

La consistenza in metri quadrati di **superficie coperta calpestabile**, calcolata sulla planimetria catastale, risulta pari a circa mq **105**.

La consistenza in metri quadrati di **superficie catastale**, arrotondata al metro quadro per difetto, risulta pari a circa mq **116**.

Pertinenze esclusive

La consistenza in metri quadrati di superficie dei balconi risulta pari complessivamente a mq **32**, arrotondata per eccesso.

La superficie omogeneizzata risulta pari a mq **(25x0.30+ 7x0.10)= mq 8.2**

La **superficie commerciale complessiva del cespite pignorato** risulta pari a circa mq **124.20**.

Indagini di mercato

Indagini di mercato di tipo diretto

Le risultanze delle indagini effettuate presso fonti dirette hanno individuato, per la microzona in cui ricade l'immobile, il seguente intervallo di quotazioni unitarie per gli immobili a destinazione residenziale: min/max Euro/mq **1.200,00-2.000,00**.

Indagini di mercato di tipo indiretto

Le quotazioni del secondo semestre 2007 rilevate dai borsini immobiliari, per la microzona di riferimento (Semicentrale/Via del Mare parte alta, via Marano-Pianura lato Marano, Cupa castello Scilla) e per gli immobili a destinazione residenziale, sono le seguenti:

- Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Napoli-Ministero delle Finanze

Valore di mercato per sup. commerciale: min/max Euro/mq **1.660,00-2.490,00**

- Fonte Borsa Immobiliare di Napoli della Camera di Commercio, Industria, Artigianato di Napoli

Valore di mercato per sup. commerciale: min/max Euro/mq **1.700,00-2.500,00**

- Osservatorio immobiliare della FIAIP, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti

Valore di mercato per sup. commerciale: min/max Euro/mq **1.450,00-1.650,00**.

Valutazione

Sulla base delle quotazioni suddette, si ritiene di poter applicare verosimilmente il valore unitario di **1.650,00 Euro/mq** che costituisce un valore medio attribuibile nel microintorno ad una molteplicità di beni con caratteristiche simili all'immobile da stimare.

Per determinare il valore unitario da attribuire al cespite da stimare, si applicano al suddetto valore virtuale opportuni coefficienti di compensazione che consentono di aumentare o diminuire il valore medio testé individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche (caratteristiche architettoniche e funzionali, morfologiche, tipologiche, costruttive, conformità alle normative edilizie vigenti, stato conservativo, finiture, dotazione di servizi esclusivi e/o comuni, livello di piano) ed estrinseche (caratteristiche posizionali ed ubicazionali, conformità allo strumento urbanistico vigente, presenza in zona di poli di interesse, attività economiche, attrezzature, parcheggi e servizi pubblici e privati) possedute dall'edificio di pertinenza rispetto a quelle medie rilevate nel

microintorno e soprattutto in funzione delle caratteristiche intrinseche del cespite in esame rispetto a quelle presenti nell'edificio di pertinenza.

Si applicano i seguenti coefficienti di compensazione, in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del cespite già citate, partendo dalla base 1 che costituisce lo standard di normalità a cui si riferisce il valore medio dell'ambito di prossimità.

Caratteristiche dell'edificio rispetto allo standard di zona

Ubicazione ed accessibilità: 0.95

Conformità alle normative urbanistico-edilizie: 1

Tipologia edilizia e costruttiva: 1

Stato manutentivo e vetustà edificio: 0.95

Stato finiture ed impianti edificio: 0.90

Dotazione di spazi e servizi comuni: 0.95

Caratteristiche dell'appartamento rispetto allo standard dell'edificio

Stato manutentivo: 1

Livello di piano: 1.1

Conformità alle normative edilizie: 1

Affacci ed orientamento: 1.05

Luminosità: 1

Finiture ed impianti: 1

Dotazione di pertinenze esclusive: 0.90

Il coefficiente complessivo di compensazione risulta pertanto:

$(0.95 \times 1 \times 1 \times 0.95 \times 0.90 \times 0.95 \times 1 \times 1.1 \times 1 \times 1.05 \times 1 \times 1 \times 0.90) = 0.80$.

Pertanto il valore da applicare all'unità immobiliare è dato dal valore unitario medio di **1.650,00 Euro/mq** deprezzato in base al coefficiente di compensazione **0.80**.

Valore unitario da applicare all'unità immobiliare:

Euro/mq $1.650,00 \times 0.80 =$ **Euro/mq 1.320,00**

Superficie commerciale: mq **124**, arrotondata per difetto

Valore stimato: (Euro /mq 1.320,00x mq 124) = **Euro 163.680,00**

Valore in cifra tonda: **Euro 163.700,00**

Risposta al tredicesimo punto del quesito

Per le cause già esplicitate nella **Risposta al nono punto del quesito**, l'immobile pignorato è libero da qualsiasi vincolo locativo opponibile alla procedura esecutiva e che possa in qualche modo decurtarne il valore venale.

Conclusioni

Sulla base delle indagini di mercato svolte e di tutte le considerazioni sopra esposte, si ritiene che per l'immobile oggetto di stima, di proprietà esclusiva dei debitori esecutati xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-proprietari ognuno nella misura di 500/1000- ubicato nel comune di Marano di Napoli (NA) alla Via Vallesana n° 88, scala B, 1° piano, int. 4, il valore di mercato più probabile nelle condizioni attuali del mercato immobiliare sia pari a **Euro 163.700,00**.

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, la sottoscritta Arch. Francesca Palomby ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. del c.p.c., e resta a disposizione della S.V. G.E. Dott. M. Petruzzello per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, 11 settembre 2008

L'esperto

Arch. Francesca Palomby

Fanno parte integrante della presente relazione di consulenza tecnica i seguenti allegati:

- Allegato 1** *Copia verbali accesso del 04/06/2008 e del 17/07/2008*
- Allegato 2** *Repertorio fotografico*
- Allegato 3** *Planimetria di rilievo scala 1:100*
- Allegato 4** *Visure, mappe, planimetrie catastali storiche*

Allegato 5 *Copia documentazione tecnico-amministrativa*

Allegato 6 *Copia titolo di proprietà*

Allegato 7 *Certificazioni Uffici pubblici e privati*

