

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore: dott. Raffaele Rossi

Procedimento n°761/11

contro

XXXXXXXX

C. T. U.: dott. arch. Anna Tavassi

Relazione tecnica

INDICE:

1. PREMESSA	pag. 3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	pag. 3
3. RISPOSTE AL MANDATO.....	pag. 4
3.1 Verifichi la completezza della documentazione di cui all'articolo 567.....	pag. 4
3.2 Segnali se e da chi è occupato l'immobile.....	pag. 5
3.3 Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato.....	pag. 5
3.4 Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati.....	pag. 6
3.5 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.....	pag. 7
3.6 Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella ... di cui alla planimetria catastale.....	pag. 7
3.7 Segnali se l'identificativo catastale includa anche porzioni aliene.....	pag. 9
3.8 Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria.....	pag. 9
3.9 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali.....	pag. 9
3.10 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	pag. 9
3.11 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni.....	pag. 10
3.12 Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....	pag. 12
3.13 Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota.....	pag. 12
3.14 Accerti se l'immobile è libero o occupato.....	pag. 12
3.15 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato.....	pag. 13
3.16 Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli.....	pag. 13
3.17 Determini il valore dell'immobile.....	pag. 13
3.18 Segnali l'eventuale inadeguatezza del canone.....	pag. 16



In allegato:

- Relazione fotografica
- Verbale di accesso
- Atto di pignoramento
- Relazione notarile novembre 2011
- Relazione notarile aprile 2013
- Sintesi titolo di proprietà (in versione integrale su supporto digitale)
- Pianta quotata primo livello – scala 1:100
- Pianta quotata livello soppalco – scala 1:100
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Visura catastale
- Visura catastale storica
- Computo lavori rimozione abusi
- Copia istanza di condono da parte della Società per il Risanamento di Napoli S.p.A. ai sensi della Legge 47/85 (prot. gen. 146643 del 30/04/86 – pratica n. 4099/4/86 – modello A n. progressivo 0174922005/14)

1. Premessa

Con ordinanza del 31/07/13 il G.E. dott. Raffaele Rossi nominava la sottoscritta arch. Anna Tavassi, con studio tecnico in Napoli al viale del Poggio di Capodimonte n. 33, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n.5341, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa indetta dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro il sig. xxxxxxxxxxxx, invitandola a comparire all'udienza del 04/09/13 per il giuramento di rito e per il conferimento del mandato.

Nell'udienza del 04/09/13 il giudice Rossi assegnava alla scrivente l'incarico di rispondere ai quesiti elencati nel verbale di conferimento d'incarico.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Con raccomandata inviata dall'avv. Arturo Stasino, custode giudiziario per la procedura in esame, alle parti in causa veniva fissato il primo accesso presso i luoghi di causa per il giorno 24/09/13.

Il suddetto sopralluogo veniva rinviato al 01/10/13 su espressa richiesta telefonica all'avv. Stasino da parte del debitore esecutato.

Quindi, avendo preventivamente ritirato al catasto la documentazione necessaria, in tale data alle ore 12,00 mi recavo presso l'unità immobiliare oggetto di stima sita in Napoli alla via degli Zingari n. 13, accompagnata da un collaboratore. Alla presenza dell'avv. Arturo Stasino e della sig.ra xxxxxxxxxxxx, madre del debitore esecutato ed usufruttuaria dell'immobile in questione, effettuavo un rilievo metrico e fotografico sia esterno che interno dell'unità immobiliare, verificando la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale acquisita.

A tale esame risultavano subito evidenti delle difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, consistenti all'interno nella realizzazione di un piccolo vano bagno e nell'ampliamento del soppalco riportato nella suddetta planimetria, mentre all'esterno nella realizzazione di un balcone in aggetto rispetto alla facciata dell'edificio di cui fa parte l'abitazione in esame e la conseguente trasformazione delle finestre della camera da letto e della cucina in porte-finestra.

Durante l'accesso la sottoscritta chiedeva alla sig.ra xxxxxx se fosse a conoscenza di eventuali richieste di condono inoltrate per gli abusi riscontrati, e la invitava a fornirle documentazione delle stesse e del titolo di proprietà relativo all'immobile in esame.

La sig.ra xxxxx si impegnava a comunicare al figlio le richieste fatte da me e dal custode giudiziario.

Il sopralluogo veniva ultimato alle ore 12,40.

Successive indagini sono state svolte presso l'ufficio Urbanistica e Vincoli del Comune di Napoli, presso l'ufficio Condono e presso l'Ufficio del Registro e gli uffici di Pubblica sicurezza.

3. Risposte al mandato

Esauriti tutti i necessari accertamenti, ho ritenuto di aver raccolto tutti gli elementi necessari per dare risposta ai quesiti propostimi.

3.1 Verifichi la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; 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 depositate, 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

Dalla documentazione agli atti sono stati acquisiti l'atto di pignoramento e la certificazione notarile redatta dal dott. Giovanni Muraro notaio in Chiampo (VI) dalla quale si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni:

- Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 22 giugno 2009 n.2440, per Euro 40.000,00 (quarantamila/00), iscritto a Napoli 1 in data 09/07/2009 ai n.ri

28980/4906 a favore della società xx e

contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per il diritto di nuda proprietà

- Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 20 luglio 2009 n.2916, per Euro 12.000,00 (dodicimila/00), iscritto a Napoli 1 in data 04/08/2009 ai n.ri 33002/5743 a favore della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di nuda proprietà

- Verbale di pignoramento emesso dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Napoli in data 5 maggio 2011 n.10.757 (trascritto a Napoli1 il 03/08/2011 ai n.ri 23418/16336) a favore della società xxxxxxxxxxxx e contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per il diritto di nuda proprietà

- Non risultano passaggi di donazione.

Sono state acquisite presso l’Agenzia del Territorio la visura e la planimetria catastale dell’immobile oggetto di esproprio che individuano il bene con i dati: **Sezione Urbana VIC, Foglio 14, Particella 15, Sub 90, Zona Censuaria 8, Categoria A/5, Classe 6, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 68,43**

E’ stata acquisita la mappa censuaria che identifica l’edificio di cui fa parte il bene espropriato al Catasto dei Terreni con i dati: **Foglio 107, Particella 8.**

3.2 Segnali entro trenta giorni al giudice dell’esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l’immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l’immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all’accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario.

L’immobile è occupato dalla sig.ra xxxx, madre del debitore esecutato, che non ha frapposto ostacoli all’accesso effettuato dalla sottoscritta insieme al custode giudiziario avv. Arturo Stasino.

3.3 Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

L'appartamento oggetto di esame è situato al secondo piano di un edificio sito in Napoli alla via degli Zingari n.13 e identificato con l'interno 2 della scala D.

Allo stato attuale è riportato al NCEU di Napoli, sez. VIC, foglio 14, particella 15, sub 90, zona censuaria 8, cat. A/5, classe 6, vani 2,5, R.C. € 68,43 e risulta intestato a xxxxxxxxxxxxxx per 1/1 di usufrutto ed a xxxxxxxxxxxxxx

per 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni; confina a nord con via Martiri d'Otranto, a sud con il corpo scale, per due lati con proprietà aliene; mentre l'edificio di cui fa parte è riportato al Catasto dei Terreni con i dati: Foglio 107, Particella 8.

L'immobile in esame fa parte di un fabbricato in mediocre stato di conservazione, realizzato in muratura portante di tufo e solaio con travi in ferro, costituito da 4 piani oltre il piano terra. Nonostante le condizioni manutentive, l'edificio è dotato di un impianto ascensore di recente installazione e di impianto citofonico.

L'appartamento è costituito da un vano ingresso che costituisce la zona giorno e che risulta privo di aperture, una camera da letto la cui finestra è stata trasformata in porta-portafinestra per consentire l'uscita sul balcone abusivamente realizzato, un piccola cucina che si apre sullo stesso balcone della camera da letto (anche in questo ambiente la finestra è stata ampliata) e due piccolissimi vani igienici dove nel primo sono presenti vaso e bidet, mentre nel secondo trovano sistemazione un lavabo ed una doccia con scarico a pavimento; la zona ingresso e quella dei due locali igienici è coperta da un soppalco posto ad un'altezza di circa m 2,20 avente funzione di deposito; la superficie utile interna dell'appartamento misura mq 33, il soppalco mq 13 ed il balcone mq 8,15.

L'aspetto dell'appartamento denota un mediocre stato manutentivo con finiture di tipo economico e assenza di impianto di riscaldamento. In particolare pavimenti e rivestimenti sono in ceramica monocottura, le pareti trattate con idropittura e gli infissi realizzati in alluminio preverniciato con vetrocamera.

3.4 *Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.*

Dalla certificazione notarile redatta dal dott. Giovanni Muraro notaio in Chiampo (VI) per la provenienza ultraventennale si riporta:

- SOCIETA' DEL RISANAMENTO DI NAPOLI S.p.A.; dal ventennio

- RISANAMENTO NAPOLI S.p.A.; per Atto di Fusione ricevuto in data 3 novembre 2000 n. 16.102 repertorio Notaio Piergaetano Marchetti di Milano, ivi registrato il 07/11/2000 al n.41185 serie 1A e trascritto a Napoli il 23/11/2000 ai n.ri 24684/16229
- xxxxxxxxxxxx per Atto di Compravendita ricevuto in data 12 luglio 2001 n.4.843/1.915 repertorio Notaio Giuseppe Cioffi di Acerra, registrato a Napoli il 31/07/2001 al n.18119 serie IV e trascritto a Napoli il 08/08/2001 ai n.ri 18224/12557
- Bxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; per Atto di Compravendita ricevuto in data 16 novembre 2005 n.108.502/15.392 repertorio Notaio Paolo Morelli di Napoli e trascritto a Napoli il 24/11/2005 ai n.ri 42455/20213.

Le indagini sulla documentazione catastale non evidenziano frazionamenti.

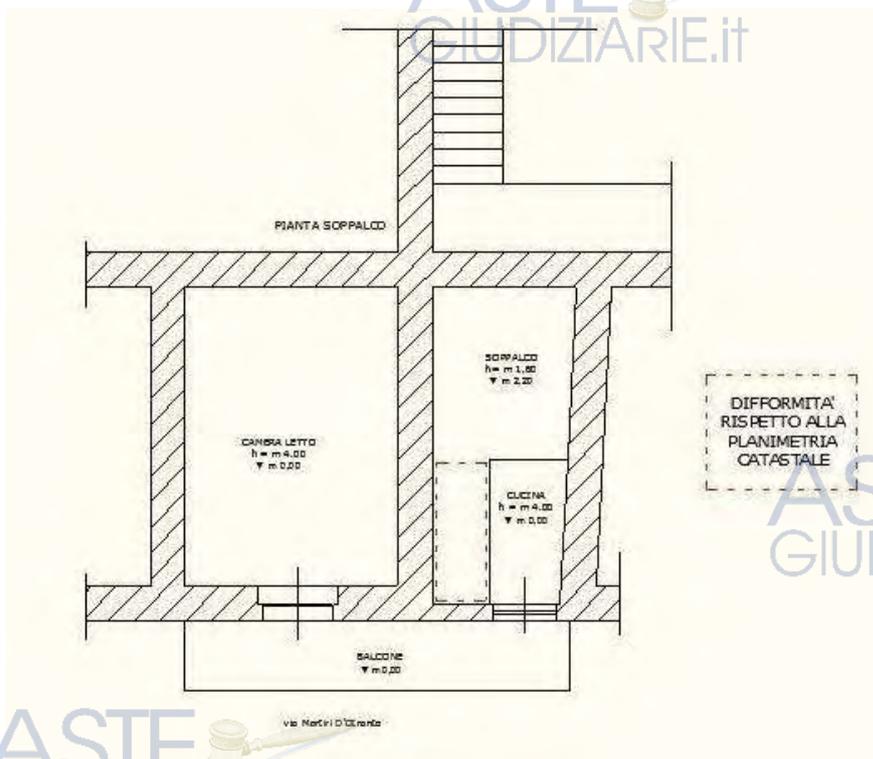
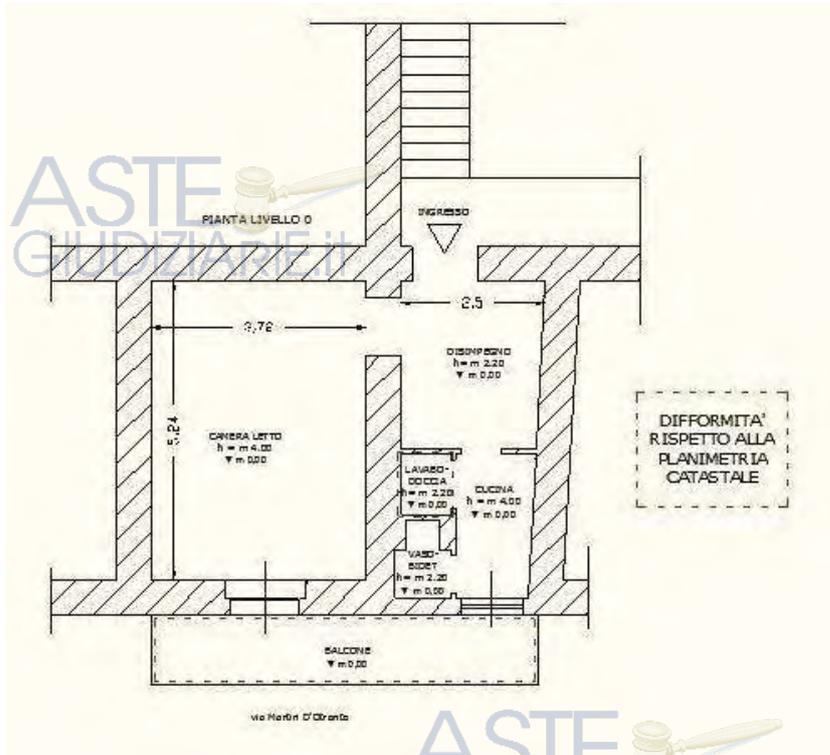
3.5 *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono 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 pignorato.*

Nell'atto di pignoramento l'immobile oggetto di esproprio viene identificato solo attraverso i dati catastali che, in ogni caso, individuano univocamente l'unità immobiliare sita in Napoli alla via degli Zingari n. 13, secondo piano, scala D.

3.6 *Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti.*

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza è corrispondente ai dati desumibili dalla planimetria catastale, ma parzialmente difforme dallo stato attuale dei luoghi

in quanto si è rilevata la presenza di un balcone non riportato nella suddetta planimetria, inoltre si è riscontrata la trasformazione di due finestre in porte-finestra per consentire l'utilizzo del balcone stesso; anche nella distribuzione interna si sono riscontrate alcune difformità costituite dalla creazione di un piccolissimo vano igienico e dall'ampliamento del soppalco esistente sulla zona dei due locali igienici.



3.7 Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

3.8 Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

3.9 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.

Non si è proceduto ad alcuna variazione catastale, in quanto le difformità riscontrate consistono in opere abusivamente realizzate (balcone e ampliamento soppalco).

3.10 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile in oggetto risulta ricadere in Zona A – Insediamenti di interesse storico – Unità edilizie di base otto/novecentesche (originarie o di ristrutturazione a corte) la cui normativa di riferimento è riportata all'art. 86 della parte seconda delle norme di attuazione della variante al P.R.G. di Napoli n.323 del 11/06/2004 a cui si rimanda per l'elenco degli interventi consentiti.

L'immobile non risulta vincolato ai sensi della Legge 1497/39 e della Legge 431/85 e non risulta ricadere in aree di interesse archeologico.

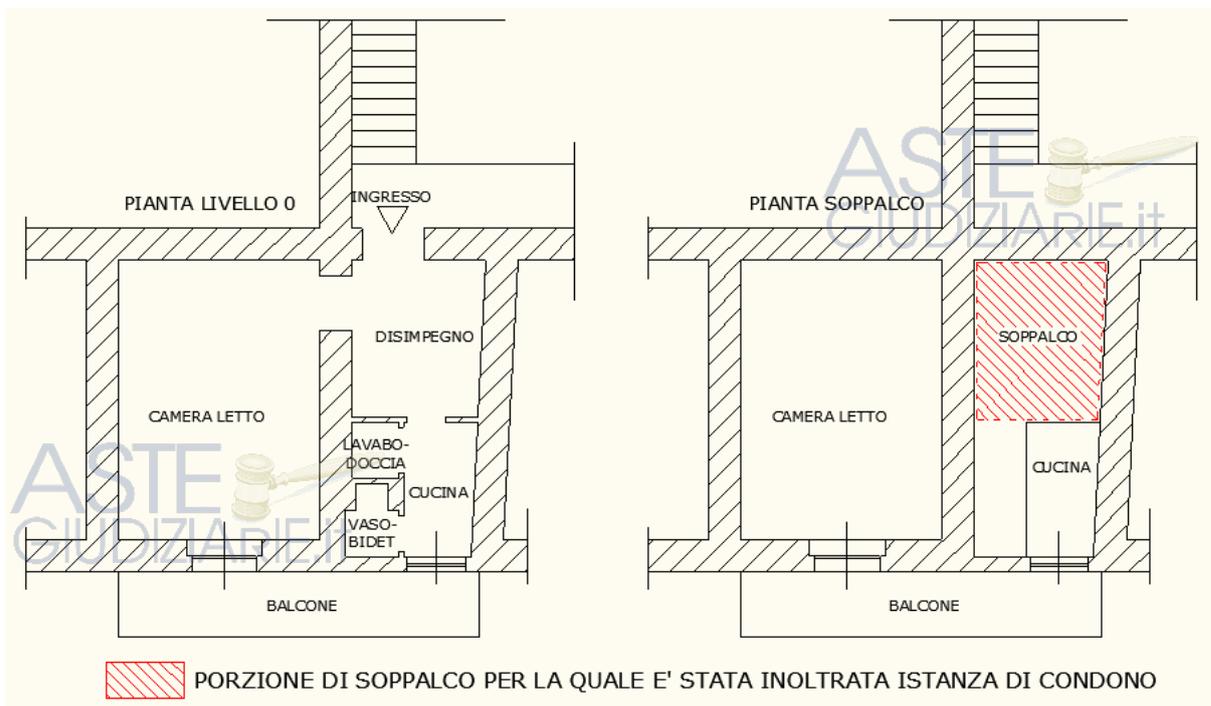


▲ Stralcio Variante P.R.G. di Napoli con indicazione dell'edificio sito in via degli Zingari 13

3.11 *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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985 n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.*

La costruzione dell'immobile è precedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 che istituiva obbligo di licenza edilizia per i nuovi fabbricati. L'immobile risulta quindi regolarmente costruito ma non risulta dotato di dichiarazione di agibilità.

Dal titolo di provenienza con il quale i sigg. xxxxxxxxxxxx hanno acquisito il bene oggetto di esproprio risulta presentata istanza di condono da parte della Società per il Risanamento di Napoli S.p.A. ai sensi della Legge 47/85 (prot. gen. 146643 del 30/04/86 – pratica n. 4099/4/86 – modello A n. progressivo 0174922005/14) relativa alla porzione di soppalco di seguito rappresentata.



Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Condoni tale abuso risulta sanabile e l'oblazione di lire 102.000, pagata dall'istante, risulta sufficiente per l'espletamento della pratica.

Va segnalato, comunque, che l'altezza a cui è impostato il soppalco (m 2,20 da terra) priva la superficie sottostante dei requisiti di abitabilità, infatti l'altezza minima per soddisfare tali requisiti dovrebbe essere di m 2,70.

Per quanto riguarda il balcone e la porzione di soppalco sovrastante i locali igienici non risulta presentata alcuna richiesta di condono, inoltre non è possibile sapere in che data tali abusi siano stati realizzati; si desume che tali abusi siano stati realizzati dopo il 16/11/2005, in quanto nell'Atto di Compravendita, stipulato in tale data, non si trova alcun riferimento alla presenza di un balcone né notizia relativa ad un ulteriore ampliamento del soppalco rispetto alla quadratura per la quale fu inoltrata istanza di Concessione in sanatoria.

Considerato che l'atto di precetto è stato notificato in data 25/02/11 e tenuto conto di quanto disposto al comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, si conclude che essendo le ragioni di credito per cui si interviene di data posteriore alla Legge 24 novembre 2003 n. 326 (ultima legge sul condono edilizio) gli abusi in esame non risultano sanabili.

Si è proceduto quindi alla quantificazione dei costi per la rimozione delle opere abusive non condonabili ed il ripristino dello stato dei luoghi che si stimano in € 4.499,43 + iva (vedi computo allegato) oltre alle spese tecniche stimate in € 2.000,00 oltre iva e cpia per autorizzazione edilizia, occupazione suolo e direzione lavori. Quindi in totale:

- Costo demolizione: € 4.499,43 + 22% = € 5.489,30
- Spese tecniche: € 2.000,00 + € 80,00 cpa + 457,60 iva= € 2.537,60
- **Totale costo demolizione opere abusive € 8.026,90**

3.12 *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e dalla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Non è possibile la divisione in più lotti del bene pignorato.

3.13 *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 danaro; 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. dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078.*

L'immobile è pignorato per le quote di spettanza del sig. xxxxxxxx

3.14 *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.*

L'immobile in esame è occupato dalla signoraxxxx, madre del debitore esecutato sig. xxxx la quale detiene un diritto di usufrutto in virtù di Atto di Compravendita stipulato in data 16 novembre 2005 n.108.502/15.392 repertorio Notaio Paolo Morelli di Napoli e trascritto a Napoli 1 il 24/11/2005 ai n.ri 42455/20213

Il titolo di proprietà ha data anteriore all'atto di pignoramento.

Non risultano presso l'ufficio del registro contratti di locazione registrati, né comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

3.15 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

3.16 *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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Da indagini effettuate presso gli Uffici Urbanistica e Vincoli del Comune di Napoli risulta che non esistono vincoli artistici e storici sul bene pignorato.

Secondo quanto dichiarato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx, l'amministrazione condominiale dell'edificio di cui fa parte l'unità oggetto di stima era affidata, fino al mese di luglio 2013, alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con la quale la sottoscritta non è riuscita mettersi in contatto. In ogni caso la sig.ra xxxxxxxx ha esibito, durante l'accesso, ricevute attestanti il pagamento degli oneri condominiali fino a luglio 2013.

3.17 *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 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);*

3.17.1 Valore di mercato: stima sintetico comparativa: V₁

Il valore di mercato desunto da indagini svolte in loco e attraverso consultazione di periodici, recanti i prezzi di mercato di appartamenti con caratteristiche simili a quello in oggetto di stima ed ubicati in zone circostanti, oscilla da un valore minimo di € 1.300,00/mq ad un valore massimo di € 2.200,00/mq.

Date le particolari caratteristiche dell'immobile, quali lo stato di conservazione, le finiture interne, l'altezza di piano, la categoria catastale, si stima idoneo il valore minimo di € 2.000,00/mq.

Si ottiene dunque:

$$\begin{aligned}\text{Sup. totale} &= \text{Sup. utile mq } 33 + \text{mq } 10,5 \times 0,30 \text{ (soppalco non abitabile)} = \text{mq } (33 + 3,15) \\ &= \text{mq } 36,15\end{aligned}$$

Da cui risulta:

$$V_1 = \text{mq } 36,15 \times \text{€ } 2.000/\text{mq} = \text{€ } \mathbf{72.300,00}$$

In tale calcolo non sono state considerate le superfici del balcone e della porzione di soppalco abusivi.

3.17.2 Valore di mercato: stima sintetico comparativa V₂

Altro procedimento adottato è la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. Attraverso il canone locativo, si risale al valore di mercato dell'immobile applicando la seguente formula:

$$V_2 = 0,6 \times 12 \text{ M}/i$$

Dove:

V₂ = valore dell'immobile

0.6 = coefficiente che tiene conto delle detrazioni del 40% per spese varie (tasse 25%, spese condominiali 5%, incidenza annua lavori straordinari 5%, altre 5%).

M = fitto mensile

12 = mesi di affitto in un anno

i = tasso di capitalizzazione che varia dal 2% al 6%

Ritenendo equo assumere M = € 400,00 risulta

$$V_2 = 0,6 \times 12 \times 400/0,03 = \text{€ } \mathbf{96.000,00}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

3.17.3 Valore finale: V_f

Mediando tra i due valori ottenuti risulta:

$$V = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{€ 72.300,00 + € 96.000,00}{2} = € 84.150,00$$

Dal valore ottenuto si reputa opportuno dedurre i costi da affrontare per la demolizione delle opere abusive presenti nell'unità immobiliare oggetto di stima. Per cui si ottiene:

$$V_f = V - \text{costo demolizione} = € 84.150,00 - € 8.026,90 = \mathbf{76.123,10}$$

3.17.4 Valore della nuda proprietà: VNP

Va ricordato che l'unità immobiliare oggetto di esproprio è gravata da usufrutto a favore della sig.ra xxxxxxxx, si dovrà, quindi, calcolare il valore di tale usufrutto U da detrarre al valore finale dell'immobile V_f per ottenere il valore della nuda proprietà VNP.

L'**usufrutto** è determinato moltiplicando la **rendita annua** per il **coefficiente** indicato nella Tabella seguente, in relazione all'età del beneficiario. La rendita annua si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da usufrutto, per l'interesse legale, che dal 1° gennaio 2012 risulta stabilito nella nuova misura del 2,5% (D.M.12 dicembre 2011).

Età del beneficiario (anni compiuti)	(*) Nuovo coefficiente in vigore dal 1/1/2012 (Interesse 2,5%)	Coefficiente in vigore dal 1/1/2011 al 31/12/2011 (Interesse 1,5%)	Coefficiente in vigore dal 1/1/2010 al 31/12/2010 (Interesse 1%)
da 0 a 20	38	63,5	95
da 21 a 30	36	60,0	90
da 31 a 40	34	56,5	85
da 41 a 45	32	53,0	80
da 46 a 50	30	49,5	75
da 51 a 53	28	46,0	70
da 54 a 56	26	42,5	65
da 57 a 60	24	39,0	60
da 61 a 63	22	35,5	55
da 64 a 66	20	32,0	50
da 67 a 69	18	28,5	45
da 70 a 72	16	25,0	40
da 73 a 75	14	21,5	35
da 76 a 78	12	18,0	30

da 79 a 82	10	14,5	25
da 83 a 86	8	11,0	20
da 87 a 92	6	7,0	15
da 93 a 99	4	4,0	10

(*) Il Decreto Economia 22 dicembre 2011 (in Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30 dicembre 2011) ha fissato i nuovi coefficienti in relazione al nuovo tasso di interesse legale dell'2,5% dal 1/1/2012

Si procede al calcolo della **Nuda Proprietà** considerando che essendo la sig.ra xxxxx

(titolare dell'usufrutto) nata il xxxxxxxxx ha attualmente 82 anni:

- valore della piena proprietà del bene immobile: € 76.123,10;
- tasso di interesse legale: 2,5%;
- età del beneficiario dell'usufrutto: 82 anni;
- coefficiente relativo (v. Tabella sopra): 10;

Rendita annua = € 76.123,10 x 2,5% = € 1.903,08

Valore dell'Usufrutto = € 1.903,08 x 10 = € 19.030,80

Valore della Nuda Proprietà = € 76.123,10 - € 19.030,80 = € **57.092,30**

Quindi il valore della Nuda Proprietà è di € 57.092,30

(cinquantasettemilanovantadue/trenta)

3.18 *Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.*

Non ci sono contratti di locazione.

Nella serena convinzione che le risultanze asseverate forniscano validi elementi di orientamento alle decisioni della Giustizia e, confermandomi a disposizione per quanto altro utile ad integrare o chiarire il mio operato, concludo ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami nel conferirmi tale incarico ed in fede mi firmo.



Napoli, 25 novembre 2013

IL C.T.U.

Arch. Anna Tavassi

