

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE

G.E. dott. ROBERTO PELUSO

RELAZIONE DI STIMA

RG. 1011/2011

Negozio + Appartamento via S. Matteo n. 10 Napoli (NA)
F.4 p.la 483 sub 8
F.4 p.la 483 sub 11



C.T.U. Arch. Lucia Trapanese

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3963
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore Civile al n. 6814/87
Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 210/04
Iscritta al PCT con codice n. 10034 dal 11/03/2011

PREMESSA

Nella causa civile



notata al n. 1011/11, il Giudice dell'Esecuzione, dr. R. Peluso, dispose la nomina nella qualità di C.T.U., dell'arch. Lucia Trapanese, con studio in Napoli alla via del Parco Margherita n. 65, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli al n. 3963, e all'albo dei periti del Tribunale di Napoli al n.6184 dal 1987.

Accettato l'incarico all'udienza del 1/12/11, venne prestato il giuramento di rito, e rinviata la causa per il prosieguo delle operazioni al 31/05/2012.

In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V. e sulla base agli accertamenti svolti presso il catasto, il comune e gli altri enti preposti il C.T.U. redigeva la presente relazione che per comodità espositiva veniva divisa nei capitoli che seguono corrispondenti ai quesiti posti dal mandato brevemente così riportati:

- 1) *L'esperto provveda a verificare, 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; 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 e di certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6.06.01, 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 ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*
- 2) *descrivere, 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);*
- 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 consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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) 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 urbanistico -edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato dispositivo dagli art. 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) all'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 comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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 risultano 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 l'Esperto dovrà indicare 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 dell'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 pubbliche) o usi civili 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 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 proc. se disposta con provvedimento successivo 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 elettronica, nel rispetto della normativa, , 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'art.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.

CAPITOLO I PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEL

BENE

1) L'esperto provveda a verificare, 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; 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'articolo 30 del D.P.R. 6.06.01, 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 ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

La provenienza delle unità in oggetto si ricava dalla allegata relazione notarile del Dr. Enrico Maccarone con studio in via G. Castriota n.9 Palermo, che dalle risultanze delle visure catastale e dei registri immobiliari riporta la storia del dominio degli immobili per il ventennio anteriore all'atto di pignoramento

ATTESTA

Che gli immobili oggetto del pignoramento risultano censiti nel N.C.E.U.

LOTTO n. I

F.4, p.lla483, sub.8, Via San Matteo n.10, cat. A/5, cl.3, 1 vano, rc. € 46,48

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.92

F.4, p.lla483, sub.8, Via San Matteo n.10, zona 12, cat.A/5, cl.3, 1 vano, rc. €46,48

ca intestataria:

Dati derivanti da: Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario

Tribunale di Napoli G.E. dott. R.Peluso procedura R.G.

1011/11

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione dal 12.02.09

Dati derivanti da istrumento atto Pubblico del 12.02.09 nota presentata con modello unico n.7961 1./2009 in atti dal Rep. n. 3516 rogante Licenziati Marco sede Napoli: Compravendita
Situazione degli intestatari dal 23.05.2002,

Dati derivanti da: voltura d'ufficio del 23.05.2002 Voltura n. 44301 1/2006 in atti dal 29.05.2006 (prot.llo NA 039667) Rep. n. 4440 Rogante Iaccarino G. sede Massa Lubrense Compravendita

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

F. 4, p.lla 483, sub. 8, Via San Matteo n.10, zona 12, cat. A/5, cl.3, 1 vano, rc. £ 372

Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico

Dati derivanti da impianto

meccanografico del 30.06.87

Situazione degli interessati dal 23.05.2002

Dati derivanti da istrumento atto pubblico del 23.05.2002 Trascrizione 1/2002 in atti da

Rep. n.4440 Rogante Iaccarino Giancarlo sede Massa Lubrense Compravendita (passaggi intermedi da esaminare)

Detto immobile è pervenuto al sig. nato

a il giusto atto di compravendita del

12.02.2009 in notar Licenziati Marco, trascritto

ai nn. da potere della sig. nata

a il

Alla dante causa sig. l'immobile è pervenuto giusto

atto di compravendita del 23.05.2002 in notar Iaccarino

Giancarlo, trasc. il ai nn. dal sig.

nato a il

Al dante causa sig. l'immobile è pervenuto (salvo la

quota di 1/2 di usufrutto devoluta a favore della madre

nata a il) in virtù di

successione ex lege apertasi il 15.07.1963 denuncia 1106

volume 1734 tras. il 24.01.1964 ai nn. 3944/2865, in morte

del padre sig. nato a il

. Successione accettata con beneficio d'inventario

il 10.12.1964 notar Giuseppe Dente depositata presso la

Tribunale di Napoli G.E. dott. R.Peluso procedura R.G.

1011/11

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cancelleria della pretura di Napoli 29.12.1964 tras.
04.01.1965 ai nn.211/162

La predetta sig. risulta deceduta e dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli non risulta trascritta la relativa successione.

Gravami

1) Pignoramento notificato il 29.06.2011 e trascritto il 18.07.2011 ai nn. / a favore della con sede in Roma e contro il sig. nato a il , che grava anche su altro immobile.

2) Muto stipulato il 12.02.2009 in notar Licenziati Marco iscritto il 13.02.2009 ai nn. / a favore della con sede in e contro il sig. nato a il , per un montante ipotecario di € 160.000,00 una sorte di € 80.000,00 ed una durata di anni 25 che grava anche su altro immobile.

LOTTO n. 2:

(descrizione: A4 sito in Napoli via San Matteo n.10 al 2° piano di 4,5 vani catastali distinto in catasto con il foglio di mappa 4 particella 483 sub. 11)

F.4, p.lla483, sub.11, Via San Matteo n.10, cat.A/4, cl.5, 4,5 vani, rc.€ 383,47

Situazione della unità immobiliare dal 26.01.2009

F.4, p.lla483, sub. 11, via San Matteo n. 10, cat. A/4 cl. 5. 4,5 vani, rc. € 383,47

Ditta intestata a:

Dati derivanti da: Variazione del 26.01.2009 n. 4617 1/2009 in atti dal 26.01.2009 (protocollo Na 0069700)

Variazione per planimetria mancante

Situazione degli intestatari al 12.02.2009:

nato c. 02/00

Tribunale di Napoli G.E. dott. R.Peluso procedura R.G.

Dati derivanti da istrumento atto Pubblico del 12.02.09 nota presentata con modello unico n.7961 /1/2009 in atti dal 13.02.2009 Rep. n.3516 Rogante Licenziati Marco sede Napoli: Compravendita

Situazione degli intestatari dal 23.05.2002 nata a [REDACTED] il [REDACTED]
Dati derivanti da: Voltura d'ufficio del 23.05.2002 Voltura n.44303 /1/2006 in atti dal 29.05.2006 (protocollo N.NA0309680) Repertorio n. 4440 Rogante Iaccarino G. sede massa Lubrense Compravendita.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992
F.4, p.lla483, sub.11, Via San Matteo n.10 piano "a", zona 12, cat. A/4, cl.3, 4,5 vani, rc. € 382,47

Dati derivanti da: Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario
Situazione degli intestatari dal 23.05.2002
Situazione degli intestatari dal 23.05.2002, nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Dati derivanti da Istrumento atto pubblico del 23.05.2002 Trasc. n.10874 /1/2002 in atti dal 27.05.2002
Rep. n.4440 Rogante Iaccarino G. sede Massa Lubrense Compravendita (passaggi intermedi da esaminare)

Situazione dell'unità immobiliare dall' impianto meccanografico
F. 4, p.lla483, sub.8, Via San Matteo n.10, zona 12, cat.A/4, cl.3, 4,5 vani, rc. € 2.565
Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico nata a [REDACTED] il [REDACTED]
Dati derivanti da impianto meccanografico del 30.06.87

Detto immobile è pervenuto al sig. nato a [REDACTED] il [REDACTED] giusto atto di compravendita del 12.02.2009 in notaio Licenziati Marco trascritto il 13.02.2009 nn. da potere della sig. nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Alla dante causa sig. , l'immobile è pervenuto giusto atto di compravendita del 23.05.2002 in notar Iaccarino Giancarlo, tras.to il 24.05.2002 nn.14882/10874 da potere del sig. nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Al dante causa sig. l'immobile è pervenuto (salvo la quota di 1/2 di usufrutto devoluta a favore della madre nata a [REDACTED]) in virtù di successione ex lege apertasi il 15.07.1963 denuncia 1106 volume 1734 tras. il 24.01.1964 ai nn. 3944/2865, in morte del padre sig. nato a [REDACTED]

1901. Successione accettata con beneficio d'inventario il 10.12.1964 in notar Giuseppe Dente, depositata presso la Cancelleria della pretura di Napoli il 29.12.1964 e trascritta il 04.01.1965 ai nn. 211/162.

La predetta sig. risulta deceduta e dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli non risulta trascritta la relativa successione.

Gravami

1) Pignoramento notificato il 29.06.2011 e trascritto il 188.07.2011 ai nn. a favore della con sede in Roma e contro il sig. nato a [REDACTED] il che grava anche su altro immobile.

2) Muto stipulato il 12.02.2009 in notar Licenziati Marco iscritto il 13.02.2009 ai nn. a favore della con sede in Roma e contro il sig. nato a [REDACTED] il , per un montante ipotecario di € 160.000,00 una sorte di € 80.000,00 ed una durata di anni 25 che grava anche su altro immobile.

DALL'ISPEZIONE ORDINARIA effettuata dal CTU arch. Trapanese, emerge che sull'immobile sito in Napoli alla sez. MON F. 4 p.lla 483 sub. 8 sono riportate le seguenti formalità in ordine cronologico:

- 1) Trascrizione del 24/05/2002 R.p. 10874 R.G. 14882
Pubblico ufficiale Iaccarino Giancarlo Repertorio 4440 del 23/05/2002
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
- 2) TRASCRIZIONE del 13/02/2009 - R.p. 7961 R.G. 9939
Pubblico ufficiale Licenziati Marco Repertorio 3516/2555 del 12/02/2009
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

Tribunale di Napoli G.E. dott. R. Peluso procedura R.G.

- 3) ISCRIZIONE del 13/02/2009 R.p. 1283 R.G. 9940
 Pubblico Ufficiale Licenziati Marco Repertorio 3517/2556 del 12/02/2009
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 FONDIARIO
- 4) TRASCRIZIONE del 18/07/11 R.p. 14425 R.G. 20770
 pubblico ufficiale Giudiziario c/o Corte d'Appello Repertorio 17625 del
 29/06/2011
 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

che sull'immobile sito in Napoli alla sez. MON F. 4 p.la 483
 sub.11 sono riportate le seguenti formalità in ordine
 cronologico:

- 1) Trascrizione del 24/05/2002 R.p. 10874 R.G. 14882
 Pubblico ufficiale Iaccarino Giancarlo Repertorio 4440 del 23/05/2002
 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
- 2) TRASCRIZIONE del 13/02/2009 - R.p. 7961 R.G. 9939
 Pubblico ufficiale Licenziati Marco Repertorio 3516/2555 del 12/02/2009
 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
- 3) ISCRIZIONE del 13/02/2009 R.p. 1283 R.G. 9940
 Pubblico Ufficiale Licenziati Marco Repertorio 3517/2556 del 12/02/2009
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 FONDIARIO
- 4) TRASCRIZIONE del 18/07/11 R.p. 14425 R.G. 20770
 pubblico ufficiale Giudiziario c/o Corte d'Appello Repertorio 17625 del
 29/06/2011
 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE (accesso)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE (comune via confini e dati catastali)

2) *descrivere, 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) ;*

-I SOPRALLUOGO

Fissato il sopralluogo per il giorno 13.12.2011, alle ore 9,30,
 si è rinvenuto il sig. _____ il
 _____ ed identificato con carta di credito n. AR
 3029432) che consente di visionare gli immobili consistenti

in un appartamento sito al secondo piano ed un locale deposito sito al piano terra. Dopo aver effettuato il sopralluogo metrico e fotografico dei luoghi, unitamente al custode dott. Cesare Mauro si dichiarano chiuse le operazioni.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile, di cui fanno parte i due beni in oggetto, è costituito da un fabbricato in muratura portante sito a vicolo San Matteo n. 10 che è una stradina parallela al principale asse stradale di via Toledo e pertanto tale edificio, fa parte del tessuto edilizio minore di sistemazione ottocentesca che conforma l'impianto a scacchiera dei "Quartieri Spagnoli".

L'edificio recentemente riattintato di colore giallo con elementi in pietra grigia sia intorno al portale d'ingresso, che a livello di marcapiano che di balconi, presenta la facciata esterna in discreto stato di manutenzione. L'edificio è composto di tre piani oltre il piano terra, non risulta dotato di servizio di portineria ne di ascensore, ma risulta dotato di impianto di citofoni esterni.

All'edificio si accede mediante un cancello in ferro di colore grigio che consente l'ingresso all'androne del palazzo quindi si passa alla vanella e conseguentemente al vano scale dello stesso costituito da un impianto a tre rampe costituito da gradini in piperno e ringhiera in ferro priva di corrimano.

Al piano terra di tale edificio, entrati nell'androne, frontalmente vi è il vano deposito de quò, al secondo piano

dalla porta sita sulla sinistra per chi sale si accede all'appartamento oggetto di perizia.

LOTTO I

Locale deposito sito in Napoli al piano terra e riportato in catasto fabbricati alla sez. MOM F.4 p.lla 483, sub. 8 zc. 12 cat. A/5 cl.3 cons. 1 vano rendita € 46,48.

Dal androne del palazzo, mediante due gradini si accede alla pianerottolo da cui sulla destra si imboccano le scale dell'edificio, mentre sulla sinistra mediante una porta in ferro di colore grigio si accede al locale deposito - sottoscala, questo è composto da un unico vano avente pianta ad "L" avente due differenti altezze ed è dotato di un finestrino di areazione sito sopra il vano porta.

Il tutto presenta una superficie Totale di MQ. 13,5.

LOTTO II

Al secondo piano di tale edificio, mediante una porta in legno posta sulla sinistra per chi sale, si accede all'appartamento in oggetto riportato in catasto fabbricati alla sez. MON F.4 p.lla 483, sub. 11.

L'unità abitativa è composta da un vano ingresso che conduce frontalmente al vano salotto dotato di finestra che risulta separato dall'ingresso mediante una paretina avente la base in muratura e la parte superiore costituita da una vetrata a quadroni di legno e vetro, sulla destra poi si accede alla ampia camera da letto matrimoniale dotata di due balconi uno prospettante su vico Tre Regine, l'altra su vico Teatro Nuovo, dall'ingresso sulla sinistra poi si accede alla

ampia cucina soggiorno dotata anche questa di due balconi posti ad angolo uno prospettante su via Tre Regine e l'altro su vico San Matteo (da cui ha accesso l'edificio); infine mediante la cucina si accede all'ampia camera da bagno dotata di finestra e di piccolo finestrino di areazione che prospetta nella vanella del palazzo.

Più in dettaglio si hanno i seguenti locali:

- un ingresso di mq. 6,5;
- un locale salotto con finestra di mq. 13,5 ;
- una camera da letto matrimoniale dotata di due balconi di mq. 24,75 ;
- una cucina dotata di due balconi con superficie totale di mq. 20;
- una camera da bagno di mq. 13,3
- un balcone di mq. 1,5;

Il tutto presenta una superficie totale di MQ. 84 di cui mq. 78,3 sono riferiti alla superficie calpestabile dell'appartamento e mq.6 sono riferiti alla superficie non residenziale dei balconi che, data la modesta estensione dell'unità abitativa, vengono nel caso specifico calcolati anche questi come superficie residenziale.

L'appartamento confina a ovest con vico San Matteo da cui ha accesso l'edificio; a nord con vico Teatro Nuovo; ad est

con vico Tre Regine ed a sud con vanella condominiale e pianerottolo da cui ha accesso l'unità abitativa.

CAPITOLO III CONFORMITA' DEL BENE CON IL PIGNORAMENTO

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 consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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) 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;

VERIFICA DEI DATI EFFETTUATA DAL C.T.U.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella "Certificazione Notarile" (all. agli atti), e si precisa che gli immobili risultano censiti nel N.C.E.U. di Napoli nel seguente modo :

- LOTTO I sez. MON; F.4; p.lla 483; sub. 8; cat. A/5; vani 1.
- LOTTO II sez. MON; F.4; p.lla 483; sub11; cat. A/4; vani 4,5.

Lo stato attuale degli immobili corrisponde alle allegate planimetrie Catastali riportate presso gli uffici dell'agenzia del territorio, come pure l'indirizzo.

CAPITOLO IV STRUMENTO URBANISTICO CONFORMITA'

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 urbanistico -edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato dispositivo dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Tribunale di Napoli G.E. dott. R.Peluso procedura R.G.

Lo Strumento Urbanistico prevede per l'area ove sorgono i beni, la destinazione urbanistica a zona "A" - "INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO" . (dato comprovato dall'allegata copia del P.R.G.).

Dal confronto dei grafici con lo stato dei luoghi emerge che questi non sono difformi (del resto non si rilevano segni rilevanti di interventi recenti che ne abbiano modificato lo stato dei luoghi).

CAPITOLO V DIVISIBILITA' DEL BENE

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) all'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 comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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;

I beni costituiti da un locale deposito e da un appartamento, sono stati già nel pignoramento individuati in 2 lotti con differenti ed indipendenti dati catastali.

LOTTO I locale deposito di 1 vano catastale, non è ulteriormente divisibile avendo una sola porta d'ingresso ed essendo di modeste dimensioni

LOTTO II appartamento di 4,5 vani catastali non è divisibile avendo una sola porta d'ingresso ed essendo di modeste dimensioni.

CAPITOLO VI DETENZIONE DEL BENE VINCOLI

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 risultano 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 l'Esperto dovrà indicare 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 dell' 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 pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Gli'immobili risultano attualmente occupati dal proprietario il sig. _____ e dalla _____

CAPITOLO VII VALUTAZIONE IMMOBILE

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 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Criteri di valutazione

Per i criteri di stima degli immobili, si possono usare due metodi:

- quello analitico basato sulla capitalizzazione dei prevedibili redditi netti, ordinari e continuativi dell'immobile in esame,
- quello sintetico basato sulla diretta comparazione del bene da stimare con altri analoghi di prezzo noto.

Il metodo analitico per essere preso in considerazione deve basarsi su dei valori che siano più o meno costanti nel tempo, ed omogenei in zone simili.

Per tale motivo, questo metodo non si addice all'area in oggetto, inoltre tale valore cambia anche in funzione della destinazione d'uso, delle caratteristiche edilizie dell'edificio

Tribunale di Napoli G.E. dott. R.Peluso procedura R.G.

se l'immobile fa parte di un edificio di edilizia minore, se fa parte di un parco, se risulta privo di rifiniture di impianti ecc. ecc.

Da tali considerazioni si deduce che il metodo che ha maggiore successo e che fornisce un valore medio più simile al valore comune del mercato è dato dal valore sintetico comparativo del bene.

Per tale motivo si sono presi in considerazione immobili simili esistenti in zona, con simili dimensioni e caratteristiche (così di seguito analizzate).

Le caratteristiche che concorrono alla formazione del valore possono essere schematizzate in Caratteristiche estrinseche e Caratteristiche intrinseche.

Le Caratteristiche estrinseche o posizionali sono quelle che l'ambiente esterno conferisce all'immobile e possono essere di tipo infrastrutturali ed ambientali.

Le caratteristiche estrinseche infrastrutturali riguardano l'accessibilità e quindi i collegamenti viari, autoferrotranviari e navali, la vicinanza agli assi viari di collegamento con i comuni limitrofi a Napoli, o con i centri limitrofi.

Le caratteristiche estrinseche ambientali si deducono dalle influenze esterne in grado di condizionare il prezzo, tra queste si deve prendere in considerazione la presenza di aree occupate da servizi collettivi, da locali commerciali, dalla presenza di aree scoperte per il parcheggio, di parcheggi o box coperti, di aree a verde, la densità abitativa della zona, la vastità della zona con la relativa capacità di

offerta ricettiva esistente, il livello socio economico dell'insediamento (in prevalenza immigrati), i locali commerciali presenti etc.

Le caratteristiche intrinseche, sono riferite sia all'immobile che all'edificio e sono relative alla luminosità, la panoramicità, l'ariosità che ne garantisce il ricambio d'aria, la composizione planovolumetrica, il livello delle rifiniture e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, il grado di manutenzione e la presenza dei relativi servizi.

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative agli immobili si sono tenuti in debita considerazione i seguenti fattori: il particolare tipo di accesso, la particolare tipologia delle unità immobiliari e della palazzina a più piani di cui sono parte. Si è quindi tenuto conto delle caratteristiche tipologiche proprie degli immobili, del piano, della categoria catastale (A/5 ed A/4), del tipo di rifiniture di cui sono dotati, del particolare tipo di affaccio ecc.

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'edificio, si è tenuto conto del tipo di accesso da una strada (posta alle spalle dell'asse principale), della sua esposizione, della tipologia del palazzo a più piani, del tipo di rifiniture, dell'epoca di costruzione, nonché della sua vetustà e grado di conservazione, delle sue pertinenze e oneri condominiali (della notevole presenza di abitazioni e quindi dell'alto grado di commerciabilità della zona).

Per la determinazione di tali valori sono state svolte accurate e dettagliate indagini presso privati e presso

primarie aziende immobiliari operanti nel settore con particolare attenzione a quelle operanti in prossimità della zona in cui è situato l'immobile. Si è effettuato un attento monitoraggio della area tenendo conto quindi delle notevoli differenze esistenti tra gli edifici ivi siti.

Le Unità immobiliari oggetto di stima sono composte da un appartamento e da un locale deposito per i quali si ha:

LOTTO I SUP. TOT. circa MQ. 13,5 (13,5x 1.500,00 €/mq.=20.250,00 circa)

PREZZO BASE PER LA VENDITA € 20.000,00 (ventimila,00 euro)

LOTTO II SUP. TOT. MQ. 84 (84 x 2.400,00 €/mq = €201.600,00 circa)

PREZZO BASE PER LA VENDITA a €200.000,00 (duecentomila,00)

CAPITOLO VIII CONSLUSIONI PER L'ORDINANZA DI ESPROPRIO

La provenienza delle unità in oggetto si ricava dalla relazione del notaio Maccarone con studio in via G. Castriota n.9 Palermo, che dalle risultanze delle visure catastale e dei registri immobiliari attesta che gli immobili oggetto del pignoramento risultano censiti nel N.C.E.U.

LOTTO n. I

F.4, p.lla483, sub.8, Via San Matteo n.10, cat.A/5, cl.3, 1 vano, rc. € 46,48

Detto immobile è pervenuto al sig. ~~.....~~ (nato ~~.....~~) giusto atto di compravendita del

12.02.09 del notar Licenziati Marco, tras. 13.02.09 ai nn. [redacted] da potere della sig. [redacted] (nata a [redacted] il [redacted]) a cui era pervenuto con atto di compravendita del 23.05.02 del notaio Iaccarino Giancarlo, trasc. il 24.05.02 nn. [redacted] dal sig. [redacted] (nato a [redacted] il [redacted]). Al dante causa sig. [redacted] l'immobile è pervenuto (salvo la quota di ½ di usufrutto devoluta a favore della madre [redacted] nata a [redacted] il [redacted]) in virtù di successione ex lege apertasi il 15.07.63 denuncia 1106 volume 1734 tras. il 24.01.64 ai nn. 3944/2865, in morte del padre sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]. Successione accettata il 10.12.64 notar Giuseppe Dente depositata presso la Cancelleria della pretura di Napoli 29.12.1964 tras. 04.01.1965 ai nn.211/162

La predetta sig. [redacted] risulta deceduta e dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli non risulta trascritta la relativa successione.

Gravami:Pignoramento not. il 29.06.11 tras. il 18.07.11 ai nn. [redacted] a favore della [redacted] e contro il sig. [redacted] ([redacted]), che grava anche su altro immobile.

-Muto stipulato il 12.02.09 notar Licenziati Marco iscritto il 13.02.09 ai nn. [redacted] a favore della [redacted] e contro il sig. [redacted] (Napoli il [redacted]), per un montante ipotecario di € 160.000,00 una sorte di € 80.000,00 ed una durata di anni 25 che grava anche su altro immobile.

Cantinola sita in Napoli riportata in catasto fabbricati alla sez. MOM F.4 p.lla 483, sub. 8 zc. 12 cat. A/5 cl.3 cons. 1 vano rendita € 46,48.

Sita al P.T. con accesso dal cortile del palazzo mediante una porta in ferro sita frontalmente all'ingresso dell'edificio, è composta da un unico vano avente pianta ad "L" ed è dotata di un finestrino di areazione sito sopra il vano porta.

Il tutto presenta una superficie di MQ, 13,5.

Il locale deposito confina per due lati con proprietà aliena e per gli altri due lati con cassa scala e cortile da cui ha accesso.

LOTTO n. 2:

F.4, p.lla483, sub.11, Via San Matteo n10, cat.A/4, cl.5, 4,5 vani, rc. €383,47

Detto immobile è pervenuto al sig. [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di compravendita del 12.02.09 del notaio Licenziati Marco trascritto il 13.02.09 nn. [REDACTED]

da potere della sig. [REDACTED] ([REDACTED]). Alla

dante causa sig. [REDACTED], l'immobile è pervenuto giusto atto

di compravendita del 23.05.02 del notaio Iaccarino Giancarlo, tras.to il 24.05.02 nn.14882/10874 da parte del

sig. [REDACTED] (Napoli [REDACTED]). Al dante causa sig.

[REDACTED] l'immobile è pervenuto (salvo la quota di ½ di usufrutto devoluta a favore della madre [REDACTED] nata a

[REDACTED]) in virtù di successione ex lege apertasi il

[REDACTED] denuncia 1106 volume 1734 tras. il 24.01.1964

ai nn. 3944/2865, in morte del padre sig. [REDACTED]

██████████). Successione accettata il 10.12.1964 per notar Giuseppe Dente, depositata presso la Cancelleria della pretura di Napoli il 29.12.1964 e trascritta il 04.01.1965 ai nn. 211/162. La predetta sig. ██████████ risulta deceduta e dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli non risulta trascritta la relativa successione.

Gravami Pignoramento notificato il 29.06.11 e tras. il 18.07.2011 ai nn.20770/14425 a favore della ██████████ spa e contro il sig. ██████████ (██████████), che grava anche su altro immobile.

-Muto stipulato il 12.02.09 con notaio Licenziati Marco iscritto il 13.02.09 ai nn. 9940/1283 a favore della ██████████ e contro il sig. ██████████ (██████████), per un montante ipotecario di € 160.000,00 una sorte di € 80.000,00 ed una durata di anni 25 che grava anche su altro immobile.

L'immobile, di cui fanno parte i due beni in oggetto, è costituito da un fabbricato in muratura portante sito a vicolo San Matteo n.10 che è una stradina parallela al principale asse stradale di via Toledo e pertanto tale edificio, fa parte del tessuto edilizio ottocentesco che costituisce i "Quartieri Spagnoli". L'edificio recentemente riattintato di colore giallo con elementi in pietra grigia presenta la facciata esterna in discreto stato di manutenzione, è composto di tre piani oltre il piano terra, non risulta dotato di servizio di portineria ne di ascensore, ma risulta dotato di impianto di citofoni esterni. All'edificio si accede mediante un cancello in ferro di

colore grigio che consente l'accesso all'androne del palazzo quindi alla vanella ed al vano scale dello stesso. Al P.T. di tale edificio vi è il vano deposito de quò, al P. II dalla porta sita sulla sinistra per chi sale si accede all'appartamento oggetto di perizia.

Al secondo piano di tale edificio, mediante una porta in legno si accede all'appartamento in oggetto in catasto fabb. sez. MON F.4 p.lla 483, sub. 11.

L'unità abitativa è composta da un vano ingresso che conduce frontalmente al vano salotto dotato di finestra, sulla destra alla ampia camera da letto matrimoniale dotata di due balconi, sulla sinistra si accede alla ampia cucina soggiorno dotata anche questa di due balconi ad angolo e infine mediante la cucina si accede all'ampia camera da bagno dotata di finestra.

Il tutto presenta una superficie totale di MQ. 84 di cui mq. 78,3 sono riferiti alla superficie calpestabile dell'appartamento e mq.6 sono riferiti alla superficie non residenziale dei balconi che, data la modesta estensione, vengono assemblati alla sup. residenziale.

L'appartamento confina a ovest con vico San Matteo da cui ha accesso l'edificio; a nord con vico Teatro Nuovo; ad est con vico Tre Regine ed a sud con vanella condominiale e pianerottolo da cui ha accesso l'unità abitativa.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella "Certificazione Notarile", lo stato attuale

degli stessi corrisponde alle allegate planimetrie catastali come pure l'indirizzo.

Lo Strumento Urbanistico prevede per l'area la destinazione urbanistica a zona "A" "Insediamenti di interesse storico" (vedi P.R.G.). Dal confronto dei grafici con lo stato dei luoghi emerge che questi non sono difformi.

I beni costituiti da un appartamento e da un locale deposito, sono stati divisi in due lotti aventi differenti ed indipendenti dati catastali e non risultano ulteriormente divisibili date le loro modeste dimensioni, questi risultano attualmente occupati dal proprietario il sig. [redacted] e dalla [redacted]

LOTTO I SUP. TOT. MQ, 13,5

PREZZO BASE PER LA VENDITA € 20.000,00 (ventimila,00 euro)

LOTTO II SUP.TOT. MQ, 84

PREZZO BASE PER LA VENDITA € 200.000,00 (duecentomila,00)

Nel consegnare la presente relazione il C.T.U. dichiara di aver svolto il proprio lavoro con serena obiettività si augura di essere stata di valido aiuto alla giustizia, e ringraziando per la fiducia accordata, si dichiara fin da ora disponibile per ulteriore chiarimenti qualora si rendessero necessari e assegna alle parti, come da incarico conferitole dal giudice, il termine non superiore a quindici giorni precedenti alla prima udienza per far pervenire presso il suo studio eventuali note contenenti osservazioni al suo elaborato.

Tribunale di Napoli G.E. dott. R.Peluso procedura R.G.