

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE REPARTO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA (parte 1)

DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E. Dr. Posteraro

NELLA CAUSA

BNL s.p.a.+3 contro

(R.G.E.1481/99)

Lo scrivente Arch. Massimiliano Laneri, con studio in Napoli alla Via Raffaele Morghen n°187, regolarmente iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli, al n° 7148, nella qualità di Consulente Tecnico d' Ufficio (C.T.U.) nella causa civile di cui al titolo, all'udienza del 22/11/2005, dopo il giuramento di rito, riceveva dalla S.V. incarico come da Ordinanza agli atti nel fascicolo d'ufficio, della suddetta si riporta di seguito quanto costituisce mandato per il C.T.U. ::

ASTE
GIUDIZIARIE.it
MANDATO

"Il G.E. incarica l'esperto di provvedere alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare, ai sensi dell'art.173 C.p.c.:

- 1)l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2)una sommaria descrizione del bene";*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4)l'esistenza di formalità, vincolo ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico

5)l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno, cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6)la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria dell'immobile a quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono edilizio nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Proceda inoltre, previo specifica autorizzazione di questo G.E., all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati soli dati del suolo su cui la costruzione risulta edificata ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato alla fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni;.....”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A seguito dell'incarico conferitogli il C.T.U. convocava le parti sui luoghi di causa in data 5/12/2005 per iniziare le operazioni di rilievo degli immobili pignorati.

Nella stessa data il c.t.u. prendeva accordi con [REDACTED] per effettuare i sopralluoghi successivi.

Alla data del 28/03/2006 su ordinanza del G.E. dott. Posteraro il c.t.u. sospendeva fino al nuovo giuramento effettuato in data 3/07/2007 (anche per aggiornamento ai sensi della legge 80/05).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobili siti nel Comune di Marano di Napoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Locale Garage adibito a laboratorio via Unione Sovietica 40
Marano di Napoli**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizione Verbale di accesso

Oggi 26 giugno 2007

Il sottoscritto arch. Massimiliano Laneri nominato c.t.u. per la proceduran.1481/99 è sui luoghi di causa a marano in via Unione Sovietica n.38 per effettuare il rilievo e le fotografie necessarie per la valutazione dell'immobile pignorato.

E' presente il sig. [REDACTED] che mi permette l'accesso all'immobile.

Il c.t.u. termina alle ore 17.00

Letto , confermato e sottoscritto

Massimiliano Laneri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI
IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
PROVENIENZA
REGOLARITA' URBANISTICA
CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA
CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come risulta dalla trascrizione del verbale, di cui si riporta in Appendice l'originale, il giorno 26/6/2007 il C.T.U. iniziava le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di stima rilevandone la distribuzione, il numero dei vani e i confini.

Successivamente il C.T.U. svolgeva altre indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano ed espletava ricerche di mercato allo scopo di accertare il reale prezzo pagato, in libere contrattazioni di compravendita, per immobili simili.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è ubicato a Marano di Napoli in via Unione Sovietica n.38, trattasi di un locale garage successivamente adibito a laboratorio.

L'unità è identificata al catasto con i seguenti dati:

Marano di Napoli foglio 8, p.lla 305, sub 15, categoria C/3, R.C. 2280,36 €.

Detta unità è confinate con viale di accesso comune, via Unione Sovietica, proprietà aliena

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile stimato è sito a Marano di Napoli in via Unione Sovietica n.40, in una zona non molto distante dal centro e dal C.so Europa asse di collegamento con la città di Napoli .

L'unità immobiliare appartiene ad un edificio a blocco di 4 piani fuori terra costruito in cemento armato agli inizi degli anni '80, l'accesso principale è su via Unione Sovietica, qui un cancello in ferro permette l'accesso sia pedonale che carrabile attraverso una rampa di lunghezza pari a 5 metri, lo spazio interno è a pianta libera interrotta solo dalla maglia dei pilastri e dall'unico volume edificato all'interno di questo spazio e destinato a deposito e servizi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Questo volume si sviluppa su due livelli, il primo ha un'altezza pari a 1.86 ml nella parte inferiore, il secondo accessibile attraverso una scala in ferro ha un'altezza di 1.94 ml, in tutti e due i casi ci troviamo di fronte ad una irregolarità inerente le altezze intermedie dei locali e dei servizi igienici.

Le pareti esterne del fabbricato sono rifinite con intonaco e pittura per esterni di colore avorio con marcapiani di colore grigio cemento, complessivamente il fabbricato è in buone condizioni.

L'altezza media all'interno è di 4.20 ml

Le aperture sono state realizzate sul lato di via U.Sovietica ed altre due sul lato del viale privato, in tutti e due i casi sono stati realizzati finestroni di varie altezze posti alla quota media di 3.00 ml per cui l'ambiente non risulta molto luminoso.

La superficie totale utile interna è di 440mq, quella del volume su due livelli è di 50 mq

I materiali utilizzati per le rifiniture dell'immobile sono:

pittura per soffitti

pittura per le pareti di tutti gli ambienti tranne i servizi

pavimenti in cemento rivestito in mattonelle

rivestimenti in ceramica nei servizi

grate in ferro

porte in alluminio

cancello carrabile in ferro verniciato

impianto elettrico ed antincendio da verificare

Attualmente l'immobile risulta libero

PROVENIENZA

Con atto del Notaio S. Sica del 29/10/1985 [redacted] acquistava la piena proprietà dell'immobile in oggetto da [redacted]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

nonché dalle signore

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ONERI VINCOLI E FORMALITA'

Trascrizioni:

1) Trascrizione del 7/9/1985 di citazione a favore di [REDACTED], e contro [REDACTED], rispettivamente il [REDACTED], citazione notificata in data 29/07/1985 per sentire accertare giudizialmente le sottoscrizioni apposte alla scrittura privata stipulata inter partes in data 31/1/1985 e fare ordinare alla conservatoria di Napoli la trascrizione dell'atto, con il quale [REDACTED] si davano reciprocamente atto che, tra l'altro il fabbricato in Marano, non riportato in catasto, insistente sul suolo di are 9.70, in catasto al foglio 5, intra la maggiore consistenza delle seguenti particelle:

- particella n:305 di are 5.00
- particella n:309 di are 1.00
- particella n:529 di are 0.94
- particella n:534 di are 1.36
- particella n:503 di are 1.04

è di proprietà comune ed indivisa tra di loro

- 2) Ipoteca giudiziale del 8/03/1999 di lire 380.000.000 a favore della Banca Commerciale Italiana S.p.A. con sede in Milano, e contro, tra l'altro, [REDACTED] e nascente da decreto ingiuntivo e gravante sull'immobile in oggetto
- 3) Ipoteca giudiziale del 19 /10/1998 di lire 280.000.000 a favore della BNL s.p. a. contro tra l'altro [REDACTED] a nascente da decreto ingiuntivo del 29/9/1998 e gravante tra l'altro sull'immobile in oggetto
- 4) Pignoramento a favore della BNL s.p.a. contro [REDACTED] del 6/06/2000 e gravante tra l'altro sull'immobile in oggetto.

REGOLARITA' E VINCOLI URBANISTICI

L'immobile pignorato è stato edificato con una convenzione comunale secondo licenza edilizia n°2118 del 29 dicembre 1981, e variante n°2235 del 2 giugno 1983.

Lo stato di fatto è conforme a quanto si rileva dalla pianta catastale eccezion fatta per il volume realizzato all'interno pari ad una superficie di 50 mq che non costituisce un abuso rilevante se non per l'altezza che è inferiore a quanto previsto dalla normativa edilizia. La zona urbanistica in cui ricade l'immobile è B2 (omogenea satura) è presente vincolo archeologico.

CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Per la formazione del più probabile valore di mercato di un immobile la metodologia estimativa prevede due procedimenti, quello analitico e quello sintetico.

Il c.t.u. ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico o diretto ritenendolo opportuno e rispondente alle caratteristiche del mercato attuale.

Questo procedimento di stima è ritenuto aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa.

Il metodo di stima del procedimento sintetico o diretto, fornisce una valutazione molto prossima a quello che si definisce il reale valore di mercato. Questo procedimento consiste nel confronto del complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame (caratteristiche di locazione, di posizione, tipologiche ed ambientali) e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi.

Dopo aver esaminato il mercato immobiliare attraverso indagini effettuate presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Napoli, le agenzie immobiliari di zona e le riviste specializzate, il c.t.u., avendo individuato il mercato omogeneo a cui appartiene l'immobile oggetto delle indagini peritali, ha riscontrato che i prezzi unitari sono compresi tra € 800,00/mq 1600,00€/mq al variare delle caratteristiche sopra elencate e indipendentemente dalla situazione dell'immobile libero o occupato (il valore finale sarà decurtato del 10 %).

Pertanto sulla base di questi dati e delle caratteristiche dell'immobile in questione è possibile attribuirne il seguente valore :

Si considera la superficie commerciale di $440 \text{ mq} + 20\% \cdot 50 \text{ mq} = 450 \text{ mq}$ ed un valore di mercato di 1200,00 euro/mq per cui il valore ottenuto è di **540.000,00 €**

Questo rappresenta il più probabile **valore di mercato finale** dell'immobile oggetto di stima.

Conclusioni

1) **Immobile sito a Marano di Napoli alla Via Unione Sovietica 38**, individuato al N.C.E.U. coi seguenti dati:

Fabbricati : Marano di Napoli foglio 8, p.lla 305, sub 15, categoria C/3, R.C. 2280,36 €.

Confini: via Unione Sovietica, viale privato, proprietà aliena

Superficie commerciale complessiva dell'immobile = 450 mq

Valore del bene = 540.000,00 €