

**TRIBUNALE DI NAPOLI- SEZ.CIV. V BIS
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARE
G.E. DOTT. ABETE FRANCESCO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it
PROCEDURA N. 60/13

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

Contro

Omissis

ESPERTO: ARCH. LUCIA SICHENZ

Napoli, 13 novembre 2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. LUCIA SICHENZ- VIA CONSALVO 99/H- NAPOLI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedura di esproprio immobiliare N° 60/13
Promossa da:
Unicredit Credit Management Bank Spa/ Omissis
Sez. Civile V Bis- Esecuzioni immobiliari
Tribunale di Napoli G.E Dott. Abete Francesco

Premessa

La sottoscritta Arch. Lucia Sichenz iscritta all'ordine degli Architetti di Napoli e provincia col N° 6205, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli col N° 9874 dal 12/01/01, con ordinanza del 04/04/2013 veniva nominata esperto per il procedimento in epigrafe ed invitata a comparire all'udienza del 17/04/2013, per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito.

Svolgimento dell'incarico

Dal mandato conferitomi evince che gli immobili da periziare sono piena proprietà:

Cespite 1) Unità immobiliare sita in Napoli, Via Nuovo Tempio 57, intestato aidentificato al NCEU alla Sez. SPi **fg. 2 part. 142 sub 22 cat. A/4** (Abitazioni popolari).

Cespite 2) Unità immobiliare sita in Napoli, Via Nuovo Tempio 55, intestato a identificato al NCEU alla Sez. SPi **fg. 2 part. 86 sub 1 cat. C/1** (Negozi).

La sottoscritta dopo aver proceduto ad approfondite indagini presso i seguenti uffici: U.T.E. di Napoli, Agenzia delle entrate, Conservatoria dei registri immobiliari, studi notarile, così rispondeva ai quesiti posti dal G.E.

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 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'art. 30 del DPR 6/6/01 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio

ARCH. LUCIA SICHENZ- VIA CONSALVO 99/H- NAPOLI

di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Dall'esame del fascicolo la documentazione risulta completa. È depositata la relazione notarile del Dott. Fabrizio Corrente, riferita al ventennio anteriore alla prescrizione del pignoramento del 29/01/2013.

Sull'immobile in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni (All. n. 1).

1) **Iscrizione contro** del 29/03/2007 nn. 13716/4367 Pubblico Ufficiale Notaio Maria Luisa D'Anna rep. 95034/34331 del 27/03/2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

3)**Trascrizione contro del** 29/01/2013 nn. 3399/2750 Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli rep 32128 del 03/01/2013 - Verbale di pignoramento immobile- a favore di Unicredit Credit Mangement Bank.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato per atto di compravendita del Notaio Maria Luisa D'Anna del 27/03/2007 rep. n.95033 (All.n.2).

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);*

Le operazioni peritali, così come d' accordo e congiuntamente, con il custode giudiziario Avv. Anna Ragosta, si sono aperte il giorno 7/05/2013, alle ore 10,30 sui luoghi di causa, ed è stato constatato quanto segue:

per il cespite 1 (come individuato al punto 1 della presente relazione e come di seguito sarà indicato), dalla scheda catastale e dalla descrizione presente nel fascicolo di causa non individuabile per cui è necessario procedere ad indagini più approfondite;

per il cespite 2 (come individuato al punto 1 della presente relazione e come di seguito sarà indicato), anche se identificato non è stato possibile procedere all'accesso in quanto risulta in stato di abbandono e chiuso da catenacci.

Per il cespite n. 1, in seguito ad approfondite indagini eseguite dalla scrivente in loco, è stato individuato il cespite ed il 1/07/2013 è stato effettuato l'accesso.

Di queste operazioni si allegano i relativi verbali (All. 3-4).

In merito al cespite n. 2, a tutt'oggi non è stato possibile procedere all'accesso in quanto il custode giudiziario non ha concluso le dovute indagini, per cui la scrivente ha presentato istanza di proroga per la consegna dell'elaborato peritale (in data 08/05/2013, 12/06/2013, 30/108/2013 All.n. 5-6-7).

Nell'udienza del 07/11/2013 è stata concordato con il G.E di procedere alla valutazione dell'immobile sulla base della planimetria catastale.

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico Erariale emerge la seguente descrizione dei cespiti:

Cespite 1) Unità immobiliare sita in Napoli, Via Nuovo Tempio 57, intestato a identificato al NCEU alla **Sez. SPi fg. 2 part. 142 sub 22 cat. A/4** (Abitazioni popolari) (All.n.8).

Confini: sud/est cortile, nord /est proprietà o suoi aventi causa, sud ovest prop. o suoi aventi causa.

Cespite 2) Unità immobiliare sita in Napoli, Via Nuovo Tempio 55, intestato a identificato al NCEU alla **Sez. SPi fg. 2 part. 86 sub 1 cat. C/1** (Negozi)(All.n.9).

Confini: sud/est: Via Nuovo Tempio, nord est androne civico n. 57, sud/ovest unità immobiliare sub n. 4.

Descrizione dei cespiti:

I cespiti pignorati fanno parte dello stesso edificio, ubicato nel quartiere di S. Pietro a Patierno periferia nordorientale della città di Napoli, unificato ad essa durante il periodo fascista oggi costituisce insieme a Miano e Secondigliano la settima municipalità. Anche se ha un'estensione elevata, ha una densità abitativa bassa in quanto gran parte del suo territorio è occupato dall'aeroporto internazionale di Napoli Capodichino, dall'aeroporto militare

L'edificio è sito sul corso principale del quartiere, nelle vicinanze vi sono servizi sociali, scuole, negozi. La zona è ben servita dai mezzi pubblici (le corse degli autobus verso il centro della città sono frequenti).

È una costruzione in muratura di tufo, costruito prima del 1942 tipologia: a corte interna, caratteri stilistici economici. Si eleva per cinque piani fuori terra, le unità immobiliari in prevalenza sono adibite a residenza. La facciata è tinteggiata, portone d'ingresso in legno in stato di manutenzione scadente. Gli impianti: idrico, elettrico, riscaldamento, fognatura raccordata alla rete pubblica, sono funzionanti.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio è scadente. A maggior chiarimento si allega lo stralcio planimetrico (All.n. 10) e la scheda fotografica (All.n. 11).

Cespite n. 1) Nceu Sez. SPi fg. 2 part. 142 sub 22 cat. A/4:

Sito al piano terra, con ingresso sul lato sud/ovest (secondo immobile dalla sinistra) della corte comune.

È un unico locale con bagno adibito a laboratorio di falegnameria. La porta d'ingresso è alluminio preverniciato di colore bianco e vetri con cancello in ferro di colore grigio, le pareti presentano intonaci e tinteggiatura deteriorata, pavimenti in piastrelle di ceramica. Il locale prende luce da una finestra in alluminio anodizzato che dà su un cortile privato. Il bagno non funzionante ha una porta in legno e vetri. L'altezza interna è m. 3,48. Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

A maggior chiarimento si allega la planimetria di rilievo (All.n. 12) e le schede fotografiche (All.n. 13-14).

Dal rilievo metrico effettuato sono state rilevate le seguenti superfici utili (al netto di tompagni e tramezzi):

Superfici utili:

Locale mq. 27,78

Bagno mq. 5,19

Totale mq. Utili 32,97

Cespite n. 2) NCEU Sez. SPi fg. 2 part. 86 sub 1 cat. C/1

Per i motivi suddetti, in accordo con il G.E. si procede alla descrizione sommaria dell'immobile sulla base della planimetria catastale.

Sito al piano terra, con ingresso da Via Nuovo Tempio n. 55, porta a sinistra dell'androne dell'edificio, ha una porta in legno obsoleta, chiusa da catenaccio. È in ambiente unico.

Si allega la scheda fotografica dove è visibile la porta d'ingresso del cespite (All.n.15).

Superficie utile mq. 21,52

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 consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Cespite 1) Il pignoramento è stato trascritto in data 29/01/2013 con i seguenti dati catastali **NCEU del Comune di Napoli sez. Spi foglio 2, p.IIa 142 sub.22, categoria A/4** (Abitazione popolare), Via Nuovo Tempio 57.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono con i dati attuali del bene.

Cespite 2) Il pignoramento è stato trascritto in data 29/01/2013 con i seguenti dati catastali **NCEU del Comune di Napoli sez. Spi foglio 2, p.IIa 86 sub. 1, categoria C/1** (Negozi), Via Nuovo Tempio 55.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono con i dati attuali del bene.

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.*

Cespite n. 1) La planimetria catastale (All.n. 16), corrisponde a quella di rilievo (All.n.12), mentre la categoria catastale non è corrispondente alla destinazione d'uso attuale cioè il cespite al Nceu è riportato come categoria A/4 – abitazioni di tipo popolare ma è adibito a laboratorio, non è possibile proseguire all'aggiornamento in quanto il cambio di destinazione d'uso rientra tra gli interventi subordinati al rilascio di titolo edilizio: D.I.A. (Denuncia inizio attività) da parte del Comune di Napoli.

Cespite n. 2) Non è possibile procedere al confronto tra planimetria catastale (All.n. 17) e quella di rilievo in quanto non è stato possibile effettuare l'accesso.

5) *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'edificio ricade in zona A-centro storico – Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte, del PRG vigente, approvazione definitiva decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n° 323/11 giugno 2004 (All.n. 18).

6) *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6/6/01 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28/2/1985, n. 47;*

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito prima del 1942, anno di entrata in vigore della legge urbanistica 1150/42 che istituiva la licenza di costruzione.

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 relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*

Cespite 1) Il bene pignorato costituisce un solo lotto, è vendibile singolarmente.

Cespite 2) Il bene pignorato costituisce un solo lotto, è vendibile singolarmente.

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, all'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. 3/06//1940 n. 1078;*

Cespite n. 1) è pignorato per intero.

Cespite n. 2) è pignorato per intero.

9) *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente 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. 21/3/1978 n. 59, convertito in L. 18/5/1978 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;*

Cespite n. 1) è occupato da inquilino, Sig senza titolo (cfr verbale d'accesso All.n. 4).

Cespite n. 2) è libero.

10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Entrambi gli immobili non si trovano nella condizione suddetta.

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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non vi sono vincoli di nessuna natura, non c'è amministrazione condominiale.

12) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, e analitica descrizione della letteratura di cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibile 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 nove 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).

Scopo della stima è la ricerca del prezzo di vendita dell'immobile, in seguito alle indagini effettuate si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo Diretto o sintetico, che consiste nel determinare il prezzo di mercato del bene oggetto della stima comparandolo con altri similari disponibili al momento sul mercato, secondo un parametro di riferimento, e in questo caso si è scelto di considerare la *superficie commerciale (l'area compresa esterno dei muri perimetrali al lordo dei tramezzi interni)*, rapportando i vani accessori ai coefficienti correttivi (valori tabellati).

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato, si è proceduto al reperimento di dati caratteristici di immobili similari presso l'Ufficio di registro, i notai della zona, gli operatori del settore immobiliare, l'Agenzia del Territorio, inoltre sono stati presi in considerazione i dati riportati nelle riviste specializzate ed in internet. L'esito di tali indagini ha portato al reperimento di dati per

formare una scala di valori noti dove inserire il bene oggetto della presente stima secondo l'applicazione del metodo diretto o sintetico.

Cespite 1)

Calcolo delle superfici:

Prima di passare all'applicazione del metodo di stima è necessario calcolare le superfici commerciale dell'immobile in quanto è ad essa che ci si riferisce per il calcolo.

Superfici	mq
Superficie utile	32,97
Superficie pareti perimetrali e portanti	10 05
Superficie divisorie interne	1,05

Calcolo superficie commerciale: (secondo la norma UNI 10750)

La superficie commerciale è data dal 100% superficie calpestabile o utile, 100% superficie pareti divisorie interne 50% superficie pareti portanti interne e perimetrali:

Superficie utile	Mq.	32,97
Superficie pareti perimetrali e portanti 50%	Mq.	5,025
Superficie interna divisoria	Mq.	1,05
TOTALE Superficie commerciale	Mq.	39,05

Cespite 2)

Calcolo delle superfici:

Si ribadisce che le misurazioni sono state rilevate sulla base della planimetria catastale

Superfici	mq
Superficie utile	21,52
Superficie pareti perimetrali e portanti piano terra	17,12

Calcolo superficie commerciale: (secondo la norma UNI 10750)

La superficie commerciale è data dal 100% superficie calpestabile o utile, 100% superficie pareti divisorie interne 50% superficie pareti portanti interne e perimetrali:

Superficie utile	Mq.	21,52
Superficie pareti perimetrali e portanti 50%	Mq.	8,56
TOTALE Superficie commerciale	Mq.	30,08

Stima diretta o sintetica:

Dalle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate la zona San Pietro a Patierno è indicata microzona catastale 3, fascia suburbana, codice E/3.

Dalle quotazioni dell'agenzia delle Entrate la zona San Pietro a Patierno è indicata microzona catastale 3, fascia suburbana, codice E/3.

Cespite 1)

L'indagine di mercato ha fornito per immobili simili (categoria catastale A/4) un valore che si attesta tra € 1000/mq ed € 14000/mq, mentre per gli immobili adibiti a laboratori tra e 800/mq ed e 1400/mq. Tenuto conto delle caratteristiche *intrinseche* (concernenti l'immobile in oggetto: categoria catastale: abitazione di tipo popolare non corrispondente alla destinazione d'uso; quadratura: ambiente unico; stato di manutenzione e conservazione: scadente; stato di occupazione: occupato da inquilino senza titolo; conformità edilizia: edificio costruito prima del 1942; planimetria catastale: regolare; ed *estrinseche* (concernente l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima: destinazione urbanistica: Zona A; caratteristiche estetiche: tipo economico,) del cespite in oggetto, nonché l'andamento del mercato che negli ultimi anni è leggermente in calo, la scrivente fissa il valore unitario pari a:

€ 900/mq,

moltiplicando tale valore per la superficie si ottiene il valore di mercato dell'immobile:

$$\mathbf{Vm = € 900 \times 39,05 = € 35.145/00}$$

Cespite 2)

L'indagine di mercato ha fornito per immobili simili un valore che si attesta tra € 1100/mq ed € 2500/mq. Tenuto conto delle caratteristiche *intrinseche* (concernenti l'immobile in oggetto: categoria catastale: negozio; quadratura: ambiente unico senza bagno; stato di manutenzione e conservazione: fatiscente; stato di occupazione: libero; conformità edilizia: edificio costruito prima del 1942; planimetria catastale: regolare; ed *estrinseche* (concernente l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima: destinazione urbanistica: Zona A; caratteristiche estetiche: tipo economico) del cespite in oggetto, nonché l'andamento del mercato che negli ultimi anni è leggermente in calo, la scrivente fissa il valore unitario pari a:

€ 1000/mq,

moltiplicando tale valore per la superficie si ottiene il valore di mercato dell'immobile:

$$\mathbf{Vm = € 1000 \times 30,08 = € 30.080/00}$$

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto sopra, la scrivente, così riassume quanto già detto nelle risposte ai quesiti:

Gli immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 60/13 promossa da Unicredit - Credit Management Bank/ sono :

Cespite 1) Unità immobiliare sita in Napoli, Via Nuovo Tempio 57, intestato a identificato al NCEU alla **Sez. SPi fg. 2 part. 142 sub 22 cat. A/4** (Abitazioni popolari).

Confini: sud/est cortile, nord /est proprietà Iodice o suoi aventi causa, sud ovest prop.o suoi aventi causa.

Prezzo base per la vendita: € 35.145/00

Cespite 2) Unità immobiliare sita in Napoli, Via Nuovo Tempio 55, intestato a identificato al NCEU alla **Sez. SPi fg. 2 part. 86 sub 1 cat. C/1** (Negozi)(All.n. 9).

Confini: sud/est: Via Nuovo Tempio, nord est androne civico n. 57, sud/ovest unità immobiliare sub n. 4.

Prezzo base per la vendita € 30.080/00

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordata la scrivente consegna la presente relazione e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esperto
Arch. Lucia Sichenz

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. LUCIA SICHENZ- VIA CONSALVO 99/H- NAPOLI

Indice degli allegati

- 1) Visura Elenco Formalità
- 2) Contratto compravendita
- 3) Verbale di accesso
- 4-5-6) Istanze al G.E.
- 7-8-9) Visure catastali
- 10) Stralcio planimetrico
- 11) Schede fotografiche
- 12) Planimetria di rilievo
- 13-15) Schede fotografiche
- 16) Planimetria catastale cespite 1
- 17) Planimetria catastale cespite 2
- 18) Stralcio Prg

ASTE
GIUDIZIARIE.it



12

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ARCH. LUCIA SICENZ- VIA CONSALVO 99/H- NAPOLI