

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**Procedura di esproprio immobiliare N° 629/08****Promossa da (_____)****Ill.mo G.E. Dott. Petruzziello****V Sez. Civile - Esecuzioni immobiliari Tribunale di Napoli****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, veniva nominata dal G.E. Dott. Petruzziello, C.T.U., nel procedimento promosso da _____ iscritto al R.G. 629/08 ed invitata a comparire all'udienza del 28/04/09, per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico.

Svolgimento dell'incarico

Dal mandato conferitomi evince che l'immobile da periziare è:

Appartamento sito alla Via S. Arcangelo a Baiano 91, piano I, riportato al NCEU del Comune di Napoli Sez. Pen. al foglio 1 part. 618 sub 15.

La sottoscritta dopo aver proceduto ad approfondite indagini presso i seguenti uffici: U.T.E. di Napoli, Ufficio della Conservatoria Napoli 1, Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, Archivio Notarile, così rispondeva ai quesiti posti dal G.E.

- 1) *Verifichi, 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; 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 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 di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativo*



richiesta: acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti):

Esaminato il fascicolo se ne rileva la completezza.

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Napoli circoscrizione di Napoli 1 sull'immobile pignorato, nonché dal certificato notarile in atti, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni (si precisa che la ricerca è stata effettuata sui nominativi:

Trascrizioni A favore

Atto tra vivi di compravendita trascrizione del 19/07/04 ai nn. 21338/13229. Pubblico ufficiale Dott. Iaccarino rep 10838/6159 del 15/07/04

Iscrizione contro

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/07/04 nn. 21339/4988. Pubblico Ufficiale dott. Iaccarino..

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/12/05 nn. 48099/18940. Pubblico Ufficiale Iaccarino .

Ipoteca legale del 4/11/06 nn. 49140/19221 . Pubblico ufficiale Gest Line.

Trascrizioni Contro

Verbale di pignoramento immobile del 27/05/2008 nn. 19735/12824. Pubblico Ufficiale : Uff. Giudiziaro Corte d'Appello .

Si allega l'atto di compravendita dell'immobile acquisito presso lo studio notarile del Dott. Iaccarino Giancarlo (All. n. 2).

2) *Descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, 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.):*

Previo avviso alle parti con Raccomandata a/r (All. n. 3) le operazioni peritali iniziano il giorno 12/05/09. Al sopralluogo era presente la Sig. madre dell' esecutato, la quale dichiara di occupare l'appartamento con il suo nucleo familiare. Dopo aver accertato la corrispondenza dell'immobile con i dati del pignoramento, si è proceduto ad una ispezione dettagliata dei luoghi eseguendo un accurato rilievo grafico e fotografico, di queste operazioni si allega il relativo verbale (All. n. 4).

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

Appartamento sito alla Via S. Arcangelo a Baiano 91, piano I int. 1 riportato al NCEU del Comune Napoli alla Sez. Pen. foglio 1 part. 618 sub 15 cat A/2 (abitazioni civili) intestato a

conjugati in regime di separazione dei beni, pervenuto con atto di compravendita tra vivi trascrizione del 15/07/04 rep. 10839/6160. Pubblico ufficiale Dott. Giancarlo Iaccarino (All. n. 5)

Confini: nord Via S. Arcangelo a Baiano, sud Cortile condominiale, ovest Scala condominiale.

Non vi è amministrazione condominiale, non sono state redatte le tabelle millesimali.

L'edificio è ubicato nella sez. Pendino, quartiere sito nel cuore del centro storico di Napoli, un quartiere popolare dove il contesto sociale è basso ma con la presenza nel raggio di pochi chilometri di monumenti, di servizi sociali sufficienti, teatri e attrattive per l'attività libera, scuole materna, elementare e medie inferiori e superiori nonché centro commerciale, ben servita dai mezzi pubblici (si allega stralcio planimetrico All. n. 6). È una costruzione in muratura di tufo con destinazione di edilizia popolare, a corte interna, la scala unica, dopo la prima rampa di snoda e serve gli appartamenti delle due ali dell'edificio, si eleva per quattro piani fuori terra, gli impianti: idrico elettrico, fognatura raccordata alla rete pubblica sono perfettamente funzionanti.

Lo stato di conservazione dell'edificio è scadente.

L'appartamento è sito al primo piano, ala destra dell'edificio, prima porta a destra del pianerottolo d'arrivo. È composto da un piccolo ingresso, che immette in una camera dalla quale si accede al bagno, ad una camera più piccola e alla cucina, da questa si accede alla da letto; la cucina prende luce da un balcone che da su via S. Arcangelo a Baiano, la camera da letto prende luce da una finestra che da anch'essa sulla via, mentre le altre camere danno sul cortile interno. Gli ambienti non sono indipendenti tra di loro, sono abbastanza ampi e non ci sono spazi inutilizzati. Le pareti sono tinteggiate con applicazione di fasce decorative, in camera da letto solo tinteggiate, nei servizi pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di ceramica, infissi interni: porte in legno di qualità scadente, infissi esterni in cucina e nella prima camera in legno, per il resto in alluminio anodizzato con persiane in pvc, porta esterna in ferro, altezza interna m. 2,95; Impianti: idrico, gas, elettrico, funzionanti. Stato di conservazione scadente.

Per una migliore comprensione del bene descritto si allegano la pianta dello stato dei luoghi, (All. n. 7) e le schede fotografiche (All. n. 9-12).

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

Ambienti

Ingresso
Cucina
Camera
Camera
Camera
Bagno
TOTALE
Balcone

1,39
21,32
14,06
24,88
15,24
3,67
80,56
1,28

3) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento ed 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;*

I dati indicati nel pignoramento sono conformi al bene .

4) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;*

Dall'indagine catastale la planimetria non è agli atti, (All. n. 13) , si è proceduto all'inserimento catastale con pratica DOCFA (All. n. 14)

5) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale :*

L'edificio ricade in zona A - Centro storico - Unità edilizia pre-ottocentesca- originaria o di ristrutturazione

6) *Indichi 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, 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. 6/6/01 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28/2/1985, n. 47 (e successive modifiche);*



Il bene è parte di un fabbricato costruito prima del 1942, anno di entrata in vigore della legge urbanistica 1150/42 che istituiva la licenza di costruzione. Non ci sono abusi edilizi.

7) *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 relativi confini e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*

Non è possibile frazionare il bene.

8) *Dica, se l'immobile sia stato pignorato solo pro-quota se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3/6/1940, n. 1078;*

L'immobile è pignorato per intero.

9) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

L'immobile è condotto dai genitori dell'esecutato.

10) *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 è condotto dai genitori dell'esecutato.

11) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al*

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

Sul bene non grava nessun tipo di vincolo, non vi è amministrazione condominiale.

12) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come 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, il metodo di stima utilizzato è il metodo Diretto o sintetico che consiste nel determinare il prezzo di mercato del bene oggetto della stima comparandolo con altri simili, secondo un parametro di riferimento: in questo caso è il mq. Utile.

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, si è proceduto al reperimento di dati caratteristici di immobili simili 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 intranet. L'esito di tali indagini ha portato al reperimento di dati per formare una scala di valori noti dove inserire il bene oggetto di stima, secondo l'applicazione del metodo diretto o sintetico.

Prima di passare all'applicazione del metodo di stima è opportuno determinare la superficie abitativa del cespite rapportando i vani non abitativi a quelli abitativi moltiplicando le superfici accessorie per un coefficiente che le rapporti alla superficie abitativa.:

SUPERFICIE ABITATIVA

	MQ.	Coefficiente	Sup. mq.
Sup. geometrica	80,56	1	80,56
Balcone	1,28	0,25	0,32
<u>Sup. Totale</u>			80,88

Stima diretta o sintetica:

L'indagine di mercato ha fornito per immobili simili un valore che si attesta tra € 2000/mq ed € 2800/mq. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (stato di conservazione, caratteristiche estetiche, taglio, funzionalità dell'appartamento) estrinseche (caratteristiche estetiche, stato di manutenzione, regolarità edilizia, contesto sociale, destinazione urbanistica), tutti le caratteristiche sono esplicitati nei paragrafi precedenti, la scrivente, ha fissato il valore unitario pari a:

€ 2300/mq.

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

$$V_m = € 2300 \times 80,88 = € 186.024$$

(€ centosettantaseimila ventiquattro)

13) 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.

L'immobile è occupato dai genitori dell'esecutato, si è proceduto con la stima come immobile libero da vincoli.

Conclusioni:

La sottoscritta Arch. Lucia Sichenz fissa per il cespite descritto il prezzo base per la vendita in

€ 186.024 (€ centosettantaseimila ventiquattro)

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



Indice degli allegati

- 1) Visura Elenco Formalità
- 2) Copia contratto
- 3) Ricevute raccomandate A/R
- 4) Verbale di accesso
- 5) Visura catastale
- 6) Stralcio planimetrico
- 7) Planimetria rilievo
- 8-12) Schede fotografiche
- 14-15) Presentazione pratica Docfa

Copie spedizioni dell'elaborato peritale alle parti

