

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE QUINTA BIS

Procedura : Unicredit Credit Mangement c/ xxxxxxxxxx

R.G.E. n° 85/11

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. : dott.ssa Cacace

I. PREMESSA:

-Con provvedimento del 16/03/2011 l'Ill.mo G.E., dott.ssa Cacace, nominava C.T.U., nel procedimento in epigrafe, lo scrivente ing. Biagio Postiglione, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n° 8070, all'Albo dei Periti del Tribunale di Napoli al n° 4765/82 e con studio in Napoli alla Via dei Missionari, 11;

-in data 25/05/2011, il sottoscritto prestava il giuramento di rito ricevendo il seguente mandato:

Provveda l'esperto a:

1) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, comma 2° c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi 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 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio, di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie, calpestabile in metri quadrati, 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 consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati

indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio;

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 urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 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) alla 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 proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; 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 risultino comunicazioni alla locale Autorità di Pubblica Sicurezza, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in legge 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 pendente il relativo giudizio;*

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del 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 pubblica) o usi civici, 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 comunale 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);

13) *referire 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 ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, 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 45 gg. 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 15 gg.. Prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

15) *intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*

16) *depositare, almeno 10 gg. prima dell'udienza fissata ex art 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (cd rom –pen drive) con programmi compatibili con Microsoft word;*

17)allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

18)allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19)segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;

20)provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta identificazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento;

21)estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione, eventualmente anche su supporto informatico.

Il G.E. fissava per il giorno 20/10/2011, ore 9,00, l'udienza per l'audizione.

Il G.E. nominava quale Custode Giudiziario il dott. Marcello Parlato.

1.1.) VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.

Agli atti esiste relazione notarile del notaio Stefano Santangelo del 9/02//2011 attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari dal 28/02/1980 al 31/01/2011.

In detta relazione sono riportati i seguenti dati catastali inerenti l'immobile in oggetto:

SEZ. Bar, Foglio 13, p.lla 170, sub. 4, cat A/4, vani 2,5, piano T-
Via Giambattista Vela 40, z.c. 9, cl. 2, R.C € 78,76.

Inoltre, si rileva:

-che alla data del 31 gennaio 2011, data di trascrizione del pignoramento, l'immobile sopra descritto apparteneva a ,
xxxxxxxxx , coniugato in regime di separazione dei beni al quale è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- 1) atto del notaio Maria Carmela Zaccaria di Arzano in data 14/02/1980 (trascritto il 28/02/1980 ai n.ri 4053/3145, con il quale xxxxxxxxx ha venduto ad xxxxxxxxx, il cespite in parola;
- 2) atto del notaio Filippo Improta di Napoli in data 23/06/2006, trascritto il 12/07/2006 ai n.ri 32418/15449, con il quale xxxxxxxxx, come sopra generalizzata ha venduto a xxxxxxxxx, all'epoca dell'acquisto celibe, il cespite oggetto della certificazione.

1.2.) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Alla data del 31 gennaio 2011 (data di trascrizione del pignoramento), il cespite oggetto della certificazione era gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

-ipoteca iscritta in data 12/07/2006 al n. 32419/12497 per € 120.000,00 a favore della Banca per la Casa S.p.A. e contro xxxxxxxxx, a garanzia di un mutuo di originari € 60.000,00, concesso con atto del notaio Filippo Improta del 23/06/2006;

-atto di pignoramento trascritto in data 31/01/2011, al n. 2628/1877 a favore di Unicredit S.p.A. e contro xxxxxxxxx

1.3.) DOCUMENTI CATASTALI.

Lo scrivente ha acquisito e allegato alla presente, piantina catastale dello stato pregresso e relativa visura dell'immobile in oggetto sito in Napoli-Barra alla Via Giambattista Vela 66 (ex n° civ. 40) dalla quale si rilevano i seguenti dati:

Sez. BAR, foglio 13, p.lla 170, sub.4, z.c. 9, categ. A/4, cl. 2, vani 2,5, Rendita € 78,76.

Confini catastali: cortile interno, altra unità immobiliare urbana e altra unità immobiliare urbana.

2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Trattasi di una piccola unità immobiliare ad uso abitativo di tipo popolare, ubicata al piano terra di un fabbricato a corte, con accesso dal numero civico 66 (ex n° civ. 40) , di Via Giambattista Vela di Napoli-Barra.

Lo stabile versa in cattivo stato di conservazione, come si rileva anche dalle allegate foto. L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, camera, cameretta, cucinotto e bagno. E' scarsamente aerato ed illuminato. Le pareti di fondo sono affette da vistose macchie di umidità. Sia il bagno che l'ingresso e la

cucina sono di altezza ridotta oscillante mt 1,78 e mt 2,30, mentre le camere hanno un'altezza di mt 3,75.

Tutte le rifiniture, quali pavimenti, infissi interni ed esterni, rivestimenti, pitture, ecc. sono di modesta qualità ed in mediocre stato di conservazione. L'immobile è privo di riscaldamento.

Il contesto in cui si trova l'immobile è fortemente degradato, privo delle infrastrutture primarie.

Sviluppo della superficie:

ingresso	mt	2,07	2,25	mq	4,66
cucina	mt	1,59	2,65	mq	4,21
w.c.	mt	1,63	1,10	mq	1,79
	mt	1,37	0,90	mq	1,23
camera	mt	4,84	3,17	mq	15,34
cameretta	mt	2,78	2,20	mq	6,12
disimpegno	mt	2,20	1,96	mq	4,31
Totale superficie calpestabile				mq	37,67

Come si rileva dall'atto per notar Filippo Improta di Napoli, il xxxxxxxxxx acquistò dalla sig.ra xxxxxxxxxx la piena proprietà dell'appartamento al piano terra con accesso dal cortile interno, composto da un vano con accessori, sito nel Comune di Napoli, alla Via Giambattista Vela n. 40 (ora n. civico 66). Attualmente, l'ampio vano di cui era composto l'unità immobiliare è stato trasformato in camera, cameretta e disimpegno, come si rileva dall'allegata planimetria catastale aggiornata dallo scrivente con denuncia di variazione catastale in data 26/07/2011, prot. n.NA0664318.

Si precisa che in detto atto di compravendita, la consistenza catastale è indicata in vani 2 in luogo dei 2,5 vani che risultano dalla visura catastale, per un probabile errore di trascrizione.

3) CONFORMITA' DEL BENE ALLA DESCRIZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

La descrizione del bene non è riportata nell'atto di pignoramento. Il bene stesso è identificato con i soli dati catastali, di cui si rileva discordanza tra il numero dei vani indicati nella visura allegata in numero di 2,5; in luogo del numero di 2 riportato nell'atto di pignoramento.

Inoltre, non vi è rispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale, come si dirà più dettagliatamente nel successivo paragrafo.

Infine, nell'atto di pignoramento è riportato il vecchio numero civico 40 e non quello attuale rilevato sul posto n° civ.66.

Si ritiene, però, che detta piccola discordanza non inficia l'identificazione del bene, in quanto vi è una buona corrispondenza tra la piantina catastale e lo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente a meno di variazioni interne.

4) AGGIORNAMENTI CATASTALI.

Si è reso necessario procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale, in quanto rispetto a quella in atti si è riscontrata una diversa distribuzione interna, oltre che ad una imprecisa raffigurazione del profilo dell'unità immobiliare in corrispondenza del w.c..

Pertanto, lo scrivente in data 26/07/2011 ha provveduto a depositare presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, denuncia di variazione n° NA 0664318, con la quale si è proceduto all'aggiornamento della piantina catastale.

5)STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Trattandosi di unità immobiliare e non di terreno, non sussistono previsioni di P.R.G..

6) LEGITTIMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE.

Con atto di compravendita per notar Filippo Improta del 23/06/2006, rep. 81876, che si allega in copia, il sig. xxxxxxxxx (debitore) acquistò dalla sig.ra xxxxxxxxx l'immobile pignorato. All'art. 6 di detto atto, la venditrice ebbe a dichiarare ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 che *"...la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto fu iniziata ed ultimata in data anteriore al 1 settembre 1967, e che, successivamente, lo stesso immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni e/o autorizzazioni"*.

Come in precedenza indicato, però, l'immobile è stato oggetto di variazioni interne, verosimilmente eseguite dal xxxxxxxxx dopo l'acquisto che, rientrando nei cosiddetti *"piccoli abusi"* non ne inficiano la vendita.

Si allega, a tal proposito stralcio di una circolare del Consiglio Nazionale Notariato che così recita: *"al di fuori delle ipotesi di assenza di concessione o licenza e del vizio di totale difformità, gli altri abusi non impediscono la valida circolazione giuridica degli edifici o loro parti"...."gli abusi di minore gravità possono determinare sanzioni di altro genere, ma continuano a non incidere assolutamente sull'attività negoziale"*.

Inoltre, per il disposto dell'art. 40 della Legge 47/85 sono escluse le nullità negoziali di trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari.

Per quanto sopra si ritiene che l'immobile in oggetto sia alienabile, seppur con le minus valenze di cui al capitolo "Stima dell'immobile".

7) DIVISIBILITA' DEL BENE.

Non è possibile, né necessario suddividere il bene pignorato in più lotti, data l'esiguità della superficie e la sua conformazione.

8) VERIFICA PIGNORAMENTO PRO-QUOTA.

L'immobile è stato pignorato nella sua totalità.

9) VERIFICA OCCUPAZIONE DEL BENE PIGNORATO.

L'immobile è occupato dal sig. xxxxxxxxxx, , il quale corrisponde un fitto di € 250,00 al sig. xxxxxxxxxx, così come dichiarato dalle parti nell'allegato verbale redatto dal Custode Giudiziario, dott. Marcello Parlato.

10) OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DAL CONIUGE SEPARATO.

Nell'atto di compravendita per Notar Filippo Improta è riportato che il Sig. xxxxxxxxxx risulta, come stato civile, "già coniugato".

11) ESISTENZA DI VINCOLI.

12) STIMA DELL'IMMOBILE.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è optato per il procedimento di stima sintetica comparativa perché più rispondente alle condizioni economiche del mercato locale. Per detto procedimento è

fondamentale poter confrontare, poi, i valori desunti da beni analoghi a quello in esame apportando variazioni in aumento o diminuzione rispetto al parametro in funzione di elementi positivi o negativi rispetto al valore. E' chiaro che gli elementi "positivi"

sono quelli che aumentano il valore del bene e sono determinati sia da fattori intrinseci del bene che da elementi di rapporto bene-ambiente.

Inoltre la posizione, la centralità, la vicinanza di strade e servizi, comporta, all'atto del confronto del parametro di cui si dispone, variazione in aumento o diminuzione in funzione di fattori favorevoli o sfavorevoli.

Da informazioni assunte sia presso operatori commerciali della zona che attraverso la consultazione di riviste specializzate si è accertato un valore medio per immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Napoli-Barra, alla Via Giambattista Vela di €/mq 1.200,00 da computarsi per la superficie netta calpestabile.

Per tener conto della tipologia dell'immobile (di tipo ultrapopolare) e delle condizioni precarie in cui si trova l'intera palazzina ed il cattivo stato di conservazione dell'appartamento de quo, si ritiene congruo un abbattimento del valore ricercato del 10%. Pertanto, per tali motivazioni il valore a mq viene ridotto ad **€ 1.080,00**.

Applicando il prezzo unitario sopra indicato alla superficie sopra indicata, avremo:

$$\text{mq } 37,67 \times \text{€/mq } 1.080,00 = \text{€ } 40.683,60$$

Con la presente si confida di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti dalla S.V., rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli,settembre 2011

Il C.T.U.

Ing. Biagio Postiglione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it