

TRIBUNALE DI NAPOLI
5° Sezione espropriazioni immobiliari

RELAZIONE TECNICA
NELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 206/06
INTENTATA DA CASTELLO GESTIONE CREDITI
CONTRO
OMISSIS

PREMESSA

All'udienza del 05/10/2006 il Giudice Esecutore Dott. Papa nominava l'arch. Giuseppina Formisano consulente tecnico d'ufficio nella procedura espropriativa richiamata.

La sottoscritta, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, veniva incaricata di procedere prima di ogni attività, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e di provvedere alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare, ai sensi dell'art.173 bis disp. Att. C.p.c.:

1. L'identificazione del bene, comprensivo 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, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da 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, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e 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 nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Proceda, previa specifica autorizzazione di questo G.E., all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati i 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 al 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.

La sottoscritta, in attesa di poter procedere al sopralluogo degli immobili in oggetto, ha provveduto ad espletare un'accurata consultazione degli atti ed ha effettuato indagini presso la Conservatoria dei RR. I.I. Napoli II[^], l'ufficio Tecnico Erariale di Napoli e l'ufficio tecnico del Comune di Qualiano (Na) al fine di acquisire dati e documenti indispensabili per poter procedere alle valutazioni ed accertamenti richiamati.

ESITO DEGLI ACCERTAMENTI

In data 21/10/2006, alle ore 10:00, come risulta dal verbale di visita allegato alla presente, le operazioni peritali venivano rinviate al giorno 26/10/2006 ore 10:00 non essendo presente nessuno per la sig.ra Omissis che era stata avvisata a mezzo cellulare nonché con successiva raccomandata con ricevuta di ritorno; in tale data la signora Omissis mi comunicava telefonicamente che era impedita a presenziare per cui le operazioni peritali venivano rinviate al giorno 07/11/2006 alle ore 14:30.

In data 07/11/2006, alle ore 14:30, si è dato inizio alle operazioni peritali in via Verdi n.5 in Qualiano (Na), alla presenza del geometra Omissis mio collaboratore; nessuno ancora una volta era presente per la sig.ra Omissis. Ho provveduto al rilievo fotografico dell'immobile limitatamente alla parte esterna in quanto esso risulta in pessime condizioni abitative tanto che gli accessi allo stesso sono stati tompagnati per ordine del Comune di Qualiano in data 25/03/2002 che ordinò di interdire l'area circostante il fabbricato dichiarando l'impraticabilità di tutte le strutture, in seguito all'intervento dei vigili del fuoco che intervennero per spegnere l'incendio che ha provocò il cedimento delle orditure secondarie del solaio in legno (come da Fono dei VV.FF. N° 0622 del 06/03/2002 allegato alla presente). Il Comune di Qualiano aveva però erroneamente notificato l'ordinanza al signor Omissis, anziché alla fallita, sig.ra Omissis che era già proprietaria avendo acquistato l'immobile sito in Qualiano alla via Verdi (già via

Campana n. 99) composto da: un locale posto al piano terra, (riportato nel N.C.E.U. al f.lo U, p.lla16 sub. 4, cat. A/5, vani 1, piano T) e da un appartamento posto al primo piano (riportato nel N.C.E.U. al f.lo U. p.lla 16, sub 7, cat. A/5, vani 1,5, piano 1), dalla sig.ra Omissis nel 1995 con atto del notaio Dott. Adolfo Branca stipulato il 23/03/1995 e trascritto alla Conservatoria R.R.I.I. di Napoli II^ il 27/03/1995 ai nn. 8420/6055.

Terminate le operazioni peritali su via Verdi mi sono recata in via Benedetto Croce n.14. attuale numero civico 31 sempre in Qualiano.

Alle ore 15:00 mi trovo presso tale immobile, alla presenza del geom. Omissis e della sig.ra Omissis, il primo nella qualità di mio collaboratore, la seconda nella qualità di inquilina, moglie del signor Omissis, locatario dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Qualiano alla via B. Croce n.31 int. 4 piano 2° della scala A composto da 3 vani ed accessori riportata nel N.C.E.U. al f.lo 5, p.lla 259 sub.4, cat. A/2, cl.3, vani 5.

Nel corso della visita sono state fatte fotografie sia all'interno che all'esterno dell'appartamento in oggetto (allegate alla perizia) ed è stato curato minuziosamente il rilievo sia dei dati dimensionali dell'appartamento (sono state rilevate le misure di tutte le superfici) che dei dati qualitativi, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche di esposizione ed accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione dell'immobile.

Tale appartamento non è mai stato oggetto di veri e propri lavori di ristrutturazione; ciò è facilmente appurabile dato lo stato conservativo di esso e tale circostanza è stata confermata dall' inquilina che ha dichiarato di occupare l'appartamento da circa vent'anni.

La sig.ra Omissis, infatti, ha evidenziato che vi sono problemi di umidità in alcuni ambienti della casa, e vistose macchie di umidità sotto al solaio di copertura dei balconi dove i parapetti di ferro sono ossidati dalla ruggine; ciò conferma che non sono stati eseguiti lavori neanche all'esterno del fabbricato, le cui facciate si presentano in cattivo stato.

Le finiture interne all'appartamento (pavimenti, rivestimenti, infissi ...), di media qualità, si trovano in discreto stato di conservazione; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli infissi sia interni che esterni sono in legno, l'impianto di riscaldamento è condominiale e per la produzione di acqua calda vi è uno scaldabagno posto nel bagno (vedi foto allegata).

La sig.ra Omissis riferisce di pagare il canone di locazione alla sig.ra Omissis, che, a suo dire, è la proprietaria dell'appartamento. La stessa dichiara di non aver mai stipulato

alcun contratto di locazione e di non conoscere la sig.ra Omissis. Ciò sembrerebbe essere confermato dal fatto che le ricevute condominiali sono a nome della sig.ra Omissis. Lo stesso amministratore Avv. Omissis con studio in Napoli alla piazza Dante n.84, mi ha confermato verbalmente tale circostanza e cioè che la proprietaria di tale immobile sarebbe la sig.ra Omissis e non la sig.ra Omissis.

In effetti la sig.ra Omissis era proprietaria dell'immobile in oggetto, ma come risulta dagli atti della Conservatoria dei R.R.I.I. Napoli II^, ha venduto in data 23/03/1995 per atto del notaio Adolfo Branca, alla sig.ra Omissis l'immobile in questione.

RISPOSTE AI QUESITI

1. Il fabbricato sito in Qualiano (Na) alla via Verdi è costituito da un piano terra ed un primo piano al quale si accede attraverso una scala esterna posta all'interno del cortile. Il locale posto al piano terra è composto da un unico ambiente (come si può vedere dalla planimetria rilasciata dall'ufficio tecnico del catasto allegata alla perizia), avente accesso diretto dal cortile comune, confinante con proprietà Omissis, proprietà eredi Omissis e con cortile comune; riportato nel N.C.E.U. alla partita 636, f.lo U, p.lla 16, sub.4, cat. A/5, cl. 3, piano T.

L'unità abitativa posta al primo piano è composta da un piccolo ingresso, una stanza e un bagno. Ad essa si accede attraverso una scala e passetto comune, è confinante con proprietà Omissis, proprietà Omissis e con passetto comune; riportata nel N.C.E.U. alla partita 636, f.lo U, p.lla 16, sub. 7, cat. A/5, cl. 4, piano 1.

Gli immobili sopra descritti sono stati erroneamente indicati nella nota di trascrizione con il foglio 11 anziché U, mentre i restanti dati sono corretti. Sempre riguardo ad essi vi è un errore nel quadro sinottico della provenienza che si legge nella certificazione notarile (trascrizione del 26/04/1973 nn. 16415/14487), infatti è stato riportato in modo errato il cognome del venditore che non è Omissis, ma Omissis.

Per quanto riguarda l'altra unità immobiliare oggetto del fallimento (l'immobile sito in Qualiano (Na) alla via B. Croce n. 14. attuale numero civico 31, int. 4 piano 2° della scala A riportata nel N.C.E.U. al f.lo 5, p.lla 259 sub.4, cat. A/2, cl.3, vani 5), è composta da tre vani ed accessori, confinante con Via B. Croce, con int. N.5, proprietà Omissis e vano scala.

2. Il fabbricato di via Verdi è di vecchia costruzione (risale agli anni 40), realizzato in pietra di tufo con solai in legno, composto da un piano terra ed un primo

piano al quale si accede attraverso un cortile comune. Come già detto in precedenza, attualmente versa in uno stato di totale abbandono in quanto l'incendio verificatosi il 06/03/2002 come risulta dall'ordinanza del Comune di Qualiano e dal Fono dei VV.FF., lo ha reso impraticabile ed inaccessibile perché ha provocato un cedimento delle orditure secondarie del solaio in legno rendendo impossibile l'accesso tanto che le aperture sono state tompagnate.

Il fabbricato sito in via B. Croce n. 14 attuale n. 31, è costituito da due corpi scala con accesso da via B. Croce ed è privo di ascensore. L'appartamento in questione ha accesso dalla scala A, distinto col numero interno 4, posto al secondo piano a destra della scala; da un punto di vista compositivo, è costituito da due camere da letto, una camera da pranzo, disimpegno, cucina, bagno e un piccolo ripostiglio, per una superficie complessiva di circa 104,00 mq. oltre a circa 18.30 mq. di superficie scoperta (balconi), (vedi planimetria allegata).

Tutti i vani dell'abitazione sono dotati di finestre e/o balconi, escluso il ripostiglio e il disimpegno. Relativamente alle caratteristiche intrinseche i vani sono luminosi ed arieggiati.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale.

Relativamente alle caratteristiche intrinseche i vani risultano ben dimensionati, luminosi, arieggiati e soleggiati.

L'appartamento non è mai stato oggetto di veri e propri lavori di ristrutturazione ma solo di lavori di manutenzione da parte degli inquilini che occupano lo stesso da circa vent'anni. Le finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc...) sono di media qualità e si trovano in discreto stato di conservazione; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli infissi sia interni che esterni sono in legno, gli impianti si presentano con tubazioni esterne.

Per quel che riguarda le caratteristiche estrinseche, nella zona vi è la presenza di attività commerciali di prima necessità, di servizi primari e secondari, di attrezzature, oltre che di mezzi di trasporto autobus, che favoriscono un'ampia appetibilità commerciale della zona.

3. L'immobile di via Verdi, come già detto in precedenza, è completamente abbandonato dato lo stato di dissesto in cui si trova.

L'immobile di via B. Croce è abitato dai signori Omissis e Omissis, inquilini che riferiscono di pagare il canone di locazione alla sig.ra Omissis che, a loro dire, è la proprietaria dell'appartamento. La signora Omissis, come già detto, ha dichiarato di non

aver mai stipulato alcun contratto di locazione e di non conoscere la sig.ra Omissis. Lo stesso amministratore Avv. Omissis con studio in Napoli alla piazza Dante n.84, mi ha confermato prima verbalmente tale circostanza e poi con un fax fattomi pervenire in data 09/01/2007 dopo le varie richieste che gli ho inoltrato.

Sembrerebbe che nessuno sia a conoscenza della vendita dell'immobile avvenuta, come risulta dagli atti della Conservatoria dei R.R. I.I. di Napoli II^ in data 23/03/1995 con atto stipulato dal Notaio Dott. Adolfo Branca, trascritto il 27/03/1995 ai nn.8420/6055 col quale la sig.ra Omissis ha venduto alla sig.ra Omissis l'appartamento in oggetto.

4. Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Qualiano e dalle dichiarazioni rese dall'amministratore Avv. Omissis è emersa l'inesistenza di formalità, vincoli ed oneri, sia per quanto riguarda i possibili vincoli legati sia alla natura edificatoria dell'immobile che al suo carattere storico – artistico, che per quanto riguarda oneri condominiali.

5. In merito a tale quesito si fa rilevare che le notizie sono state già date al punto n.4.

6. Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Qualiano (Na) è emerso che l'immobile di via Verdi è stato realizzato prima degli anni quaranta e cioè prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica 1150/1942 art.31 che imponeva la necessità di un'apposita **licenza edilizia** rilasciata dal Sindaco, per chi intendesse, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti.

I dati relativi alla visura e alla planimetria rilasciata dall'ufficio tecnico erariale di Napoli coincidono con quanto riportato nelle trascrizioni presenti alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli II^.

Per quanto riguarda il fabbricato di via B. Croce di cui fa parte l'unità abitativa in questione esso è stato realizzato con concessione edilizia n.126 rilasciata in data 01/07/1997 dal Sindaco alla sig.ra Omissis. Per tale fabbricato alla sig.ra Omissis è stata rilasciata anche la dichiarazione di agibilità n.79 in data 23/01/1984 (vedi copie allegate alla perizia).

I grafici della licenza edilizia n° 126 del 01/07/1997 depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Qualiano (Na) ed i dati relativi alla visura e alla planimetria rilasciata dall'ufficio tecnico erariale di Napoli coincidono con il rilievo effettuato in loco dalla

sottoscritta dal quale (rilievo) risulta che lo stato dei luoghi corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento (vedi grafici e copie allegate).

4. CRITERI DI VALUTAZIONE

Nella presente valutazione sarà adottato il metodo di stima sintetico o comparativo che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale grazie ad una comparazione tra i beni di valore venale ignoto e beni analoghi di prezzo noto. Per far ciò si stabilisce un parametro di raffronto tra quelli comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio.

4.1 Ricerca di mercato

Una serie di indagini svolte direttamente sul luogo ove sono siti gli immobili e presso enti interessati alla compravendita di immobili operanti nel territorio, hanno fornito dati di confronto relativi a compravendite effettuate nell'ultimo periodo, in un arco di tempo in cui si possono considerare non mutevoli le condizioni del mercato immobiliare e quindi i valori unitari accertati possono essere tranquillamente assimilati al valore cercato.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE

a) Immobile sito in Qualiano (Na) alla via Verdi.

Nel calcolo del valore dell'immobile si è tenuto conto della sua posizione rispetto al centro della città; poiché l'immobile risulta essere abbandonato, si è proceduto ad una comparazione tra il bene di valore venale ignoto e beni analoghi di prezzo noto, che si presentano analoghi a quello da valutare, senza applicare i coefficienti K.

Va evidenziato, però, che, nella zona sono presenti varie infrastrutture (negozi, farmacie, banche, scuole, ecc...) oltre ai servizi di trasporto, e tali caratteristiche incidono sul valore di mercato dell'immobile in oggetto.

b) appartamento sito in Qualiano (Na) alla via B. Croce n.14 attuale n. 31.

Anche in questo caso nel calcolo del valore dell'immobile si è tenuto conto della sua posizione rispetto al centro della città, oltre che delle dimensioni dell'appartamento e dell'esposizione che non possiamo definirla buona in quanto l'appartamento ha una esposizione per lo più verso nord- Ovest .

Considerato che tutte le stanze sono dotate di finestre si può affermare che l'appartamento gode di una buona aerazione naturale e di una buona luminosità.

Va evidenziato, però, che, nella zona sono presenti varie infrastrutture (negozi, farmacie, banche, scuole, ecc...) oltre ai servizi di trasporto, e tali caratteristiche fanno lievitare il valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Bisogna, inoltre, tener conto, come già accennato, che l'appartamento non è mai stato oggetto di lavori di ristrutturazioni dalla data di realizzazione dell'immobile.

6. STIMA CON METODO SINTETICO E COEFFICIENTI DI MERITO

Tale criterio di stima consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale grazie ad una comparazione tra il bene di valore venale ignoto e beni analoghi di prezzo noto.

Per far ciò si stabilisce un parametro di raffronto tra quelli comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio.

Una volta effettuata una prima scelta dei beni, di cui si conosce il prezzo e che si presentano analoghi a quello da valutare, si analizzano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche determinanti per la valutazione del bene e che rendono più simili i beni che le posseggono.

Il valore medio di mercato viene quindi corretto con i coefficienti di seguito elencati, ottenendo l'effettivo valore analitico dell'immobile:

V_m = valore medio di zona

S_c = superficie netta

K₁ = qualità dell'immobile (da 1,20 a 0,85)

K₂ = apprezzamento per la presenza di servizi (da 1,00 a 1,04)

K₃ = deprezzamento per manutenzione straordinaria (da 0,96 a 0,85)

K₄ = apprezzamento per parti comuni (da 1,05 a 1,00)

K₅ = apprezzamento o deprezzamento a seconda delle caratteristiche intrinseche e dello stato di manutenzione (da 1,00 a 0,83)

K_t = coefficiente sintetico ovvero $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

V_a = valore dell'immobile per mq.

6.1 Stima del valore di mercato degli immobili.

Partendo dal valore di mercato dei bollettini di quotazione di enti interessati alla compravendita di immobili e da indagini svolte direttamente sul luogo ove sono siti gli immobili si è rilevato che nelle zone in questione viene praticato, per compravendite di appartamenti di tipo civile di analoga costruzione e di caratteristiche simili (analogo taglio dimensionale, immobile sito in condominio ecc ...) alle unità oggetto di stima, un prezzo medio riferito a metro quadrato di superficie compreso tra €mq. 1346 a €mq. 1538 per l'appartamento di via B. Croce n. 14 e un prezzo medio riferito a metro quadrato di superficie compreso tra €900 a €1100 per l'immobile di via Verdi.

Volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i due valori, a metro quadro di superficie, corretto con i coefficienti K per quanto riguarda l'appartamento di via B. Croce si ottiene:

▪ **appartamento di via B. Croce n.14**

$$(€1538 + €1346) / 2 = €1442$$

V_m = valore medio di zona

$$V_m(a) = (V_a \times S_c)$$

V_a = valore dell'immobile per mq.

S_c = superficie utile appartamento = mq. 104,00

$$K_1 = 1,05 \quad K_2 = 1,04 \quad K_3 = 0,90 \quad K_4 = 1,00 \quad K_5 = 0,95$$

$$K_t = 0,93$$

$$V_m/mq. = €1442 \times 0,93 = €1341$$

$$V_m(a) = (€mq. 1341 \times 104,00 \text{ mq.}) = €139.470,24$$

▪ **immobile di via Verdi**

$$(€1200 + €1100) / 2 = €1150$$

V_m = valore medio di zona

$$V_m(b) = (V_b \times S_c)$$

V_b = valore dell'immobile per mq.

S_c = superficie utile immobile = mq. 70,44

$$K_1 = 0,85 \quad K_2 = 1,04 \quad K_3 = 0,85 \quad K_4 = 1,00 \quad K_5 = 0,83$$

$$K_t = 0,624$$

$$V_m/mq. = €1150 \times 0,624 = €717,21$$

$$V_m(b) = (€mq. 717,21 \times 70,44 \text{ mq.}) = €50.520,36$$

7. CONCLUSIONI

Il prezzo complessivo delle unità immobiliari stimate in oggetto è ottenuto dalla somma del prezzo di mercato dell'appartamento di via B. Croce e dell'immobile di via Verdi, da cui abbiamo che:

Valore stimato = Vm (a) + Vm (b)

Valore stimato = €139.470,24 + €50.520,36 = €189.990,60

Alla presente, si allega la seguente documentazione:

- A.** n.1 verbali di visita;
- B.** istanza di proroga;
- C.** grafici: inquadramento aerofotogrammetrico in scala 1:2000, planimetria dell'immobile (via B. Croce) in scala 1:00 rilevata dalla sottoscritta;
- D.** rilievi fotografici;
- E.** planimetrie catastali;
- F.** visure catastali;
- G.** copia concessione edilizia (appartamento via B. Croce);
- H.** copia certificato di abitabilità (appartamento via B. Croce);
- I.** copia fax Avv. De Pascale;
- J.** copia ordinanza del Comune di Qualiano (immobile via Verdi);
- K.** copia Fono VV.FF. (immobile via Verdi) ;
- L.** copia trascrizione nn.14487/16415

Marano di Napoli, lì 05/02/2007

In Fede
arch. Giuseppina Formisano