

# **TRIBUNALE DI NAPOLI**

## **REPARTO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE UGC BANCA (UNICREDITO GESTIONE CREDITI SpA) / OMISSIS – G.E. DOTT. POSTERARO - n° 381/04 R.G.E..

Ill.mo Consigliere,

sulla base dell'incarico da Lei conferitogli in occasione dell'udienza di giuramento del 23/05/06 e dopo aver atteso, come stabilito, la metà di ottobre 2006 per dare spazio al tentativo di bonario componimento che era in corso già alla data del giuramento ma non ha avuto esito positivo, lo scrivente CTU, essendosi procurato le planimetrie catastali presentate il 18 marzo 1986 e riferite a ciascuno dei quattro livelli dell'unico immobile staggito ( un villino a schiera ), ha inviato il 14/03/07 raccomandate a.r. di convocazione del primo accesso per il 23/03/07; giunto sui luoghi ha stabilito che via Canocchielle (o Conocchielle) n° 7/B – Pozzuoli (NA) era il vecchio indirizzo della attuale via Toiano n° 25, per cui la villetta risulta occupata dalla famiglia della stessa debitrice sig.ra OmissisOmissised è inserita in un parco individuato col civico 25 e delimitato da un cancello in ferro in prossimità del quale è posto un impianto citofonico (foto 1).

Ciò premesso, come da verbale di accesso allegato alla presente relazione, lo scrivente ha visitato l'immobile valutare, constatando che esiste una certa discrepanza fra quanto accatastato e quanto rilevato per i piani cantinato e terra, tanto che si rende necessaria una nuova

planimetria dello stato dei luoghi, rispettosa delle discrepanze annotate su fogli a parte, che la signora Omississi è impegnata a farmi pervenire, a sua cura e spese, in un ragionevole lasso di tempo; in occasione dell'accesso si è anche realizzato il repertorio fotografico allegato alla presente.

Va ulteriormente precisato che :

- la pianta del piano cantinato risulta errata per la **mancanza del deposito** affiancato alla rampa, per la **posizione della scala** posta sulla sinistra nella planimetria catastale mentre invece, nella realtà, è sulla destra, in posizione praticamente speculare rispetto a quella disegnata, per l'**inesistenza della scala a chiocciola** sostituita da una botola che dal primo piano porta al lastrico solare ma, soprattutto, per la **modifica dell'ingresso** al piano cantinato stesso che, caratterizzato da un'unica grande porta accatastata nel 1986, è, all'atto del sopralluogo, caratterizzato da una porta di dimensioni normali affiancata da una finestra con grata in ferro (foto 2 e 3); quest'ultima trasformazione è, insieme ad altro, oggetto di una istanza di condono ex art. 39 legge n° 724/94 non ancora definitiva;
- la pianta del piano terra risulta praticamente coincidente con quella accatastata, fatta salva la presenza di una **porta che dal disimpegno dà in cucina** e risulta assente sulla planimetria catastale, mentre su quest'ultima è presente una porta che dal disimpegno dà accesso al salotto, porta che in realtà non c'è.

Stante così la situazione ed in attesa della acquisizione delle planimetrie riflettenti lo stato effettivo dei luoghi si è reso necessario chiedere un rinvio ma, in mancanza di riscontro in relazione alle planimetrie da fornirsi da parte della sig.ra Omissis, lo scrivente ha inviato, in data 15/05/07, la raccomandata di sollecito allegata alla presente, dando un termine di 10 gg dalla data di ricezione per fargli tenere le planimetrie di cui sopra. Essendo la raccomandata pervenuta alla destinataria il 17 maggio e non avendo avuto risposta nel termine suddetto, lo scrivente ha provveduto ad elaborare la planimetria, allegata alla presente, che raccoglie in un unico foglio i quattro livelli dell'immobile staggito.

#### **DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

L'immobile sito in Pozzuoli (NA) alla via Toiano n° 25 è una villetta unifamiliare, inserita in un parco in uno ad altre cinque villette unifamiliari a schiera, svolgentesi su quattro livelli comprensivi del lastrico solare, in buono stato di manutenzione, con struttura portante in cemento armato, costruita in virtù della concessione edilizia n° 52 del 23 luglio 1983 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzuoli.

La particella n° 592 su cui è costruita la villetta ha forma di trapezio rettangolo ed una estensione catastale originaria di 486 mq, quando ai 486 mq si sottraggano lo spazio occupato dalla strada che corre innanzi alle villette ( foto 4), dal muro di contenimento posteriore e dalla muratura di confine fra le villette, si perviene ad una quadratura, ricavata dall'immagine satellitare, di 389 mq circa, così ripartiti : una zona anteriore di 194 mq nella quale è presente la rampa discendente e

l'area, gradinata e a giardino, di accesso al piano terra (foto 5 e 6); una zona centrale costituente l'abitazione che, in pianta, ha una estensione di 108 mq; un giardino posteriore di 87 mq (foto 7).

Il locale cantinato, di altezza 3 metri, come gli altri livelli coperti, e di dimensioni interne 8,30 x 11,40 mq, si raggiunge tramite una rampa discendente in quanto è posto al di sotto del livello stradale ed è caratterizzato da una scala, posta a destra, che consente di raggiungere il piano terra.

Il piano terra è composto da un passetto di 2,60 mq, su cui terminano le scale di collegamento al piano cantinato, sul quale si aprono, successivamente ed in senso antiorario, le porte di un wc di 3,66 mq, di una lavanderia di 3,02 mq, della cucina (foto 8) di 22,36 mq che, a sua volta, ha accesso ad un soggiorno di 38,69 mq che ha anche un varco che dà sul passetto. Questo livello è caratterizzato, ad Ovest (ossia nella parte posteriore), da un balcone coperto, di 10,79 mq, foto 9, che affaccia sul giardinetto di cui alla foto 7 e da un patio parzialmente coperto da un tetto in coppi e pilastri foderati in mattoni ad Est, ossia nella parte anteriore, per una estensione di 20,76 mq, con una zona successiva scoperta di 14,08 mq (foto 10).

Il primo piano costituisce la zona notte ed è collegato al piano terra da scale che terminano su un disimpegno di 3,70 mq su cui si aprono, in senso antiorario, le porte di un bagno di 5,60 mq, di un passetto di 1,32 mq che dà ad un altro bagno di 1,80 mq e ad una camera da letto di 12,88 mq e di altre due camere da letto : una di 21,44 mq e l'altra di 11,76 mq. Anche questo livello è caratterizzato da un balcone ad

Ovest, ossia nella parte posteriore, di 10,79 mq e da un terrazzo parzialmente coperto dalla struttura del lastrico solare ad Est, ossia nella parte anteriore, per 12,30 mq seguita da una zona di terrazzo scoperta di 16,40 mq (foto 11).

Il lastrico solare è raggiungibile tramite la botola di cui alla foto 12 ed ha una estensione di 94,62 mq.

In definitiva siamo di fronte ad un immobile che, con riferimento alla terminologia stabilita dalla Norma UNI 10750/98, avrà la superficie commerciale ricavabile dal computo di cui alla tabella :

<b>Terminologia</b>	<b>Dimensioni</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Sup. coperta	128,83 mq	1,00	128,83 mq
Balconi coperti	21,58 mq	0,35	7,55 mq
Patii o terrazzi coperti	33,06 mq	0,35	11,57 mq
Patii o terrazzi scoperti	30,48 mq	0,25	7,62 mq
Giardini compresa rampa di pertinenza	281,00 mq	0,10	28,10 mq
Locale cantinato	94,62 mq	0,50	47,31 mq
Lastrico solare	94,62 mq	0,10	9,46 mq

Sommando i termini dell'ultima colonna si perviene ad una superficie commerciale di 240,44 mq.

L'immobile di cui sopra **era** riportato nel N.C.E.U. di Pozzuoli (NA) al foglio 33, particella 592 con i seguenti subalterni :

- sub 2, via Conocchiette p.T., categoria A/2, classe 5, vani 4, R.C. € 506,13;

- sub 3, via Conocchielle p.1, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, R.C. € 569,39;
- sub 4, via Conocchielle p.S1, categoria C/2, classe 5, metri quadrati 107, R.C. € 425,51;
- sub 5, via Conocchielle p.2, lastrico solare.

In data 14/02/07 è stata operata la variazione d'Ufficio n° 7988.1/2007, protocollo n. NA0131378, che, in ossequio alla L. 662/96, art. 3, comma 58, ha **soppresso le subparticelle 2, 3 e 4 raggruppandole nella sub 6**, categoria A/7, classe 3, vani 11,5, R.C. € 2.346,01 conservando l'attribuzione della sub 5 al lastrico solare, per cui l'immobile è attualmente riportato nel N.C.E.U. di Pozzuoli (NA) al foglio 33, particella 592 subb 5 e 6.

I confini dell'immobile staggito, nel suo insieme, sono : viale privato, proprietà x, proprietà y, proprietà J, salvo altri.

#### **VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI E**

##### **DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE PER LA VENDITA**

Una volta individuata, nell'ambito del comune di appartenenza, la zona in cui il cespite è inserito, un altro elemento fondamentale per la valutazione di questo ultimo è il calcolo, già effettuato, della sua superficie commerciale complessiva per l'aggiunta alla superficie coperta calpestabile della superficie delle pertinenze esclusive omogeneizzate; in questa ottica la determinazione del valore del bene da porsi a base del tentativo di vendita (prezzo base) si fonderà su una stima giudiziale dipendente dalle concrete caratteristiche dell'immobile, ricavata in condizioni di ordinarietà, per analogia e

prendendo come elemento unitario di riferimento il metro quadrato utile (netto).

Sulla base delle pregresse ed ormai annose esperienze dello scrivente nell'analisi sistematica del mercato immobiliare napoletano, avente come fonti enti, soggetti pubblici ed istituzionali, istituti di ricerca quali l'Agenzia del Territorio col suo Osservatorio dei valori immobiliari per fascia (semicentrale) e zona (microzona 10 – Monte Russo – Toiano) di un comune, Nomisma, Scenari immobiliari ed operatori del settore quali FIAIP, Gabetti, Tecnocasa ed altri, si può, per il cespite in questione e con riferimento ad unità immobiliari ad esso uniformi per stato di manutenzione, caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalente, determinarne il valore unitario in 2.700,00 €/mq.

Quando si consideri la superficie commerciale complessiva del cespite si perverrà al prezzo base :

$$240,44 \text{ mq} \times 2.700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 649.188,00.$$

Per quanto riguarda l'**esistenza di formalità, vincoli ed oneri** gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente o che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, si precisa quanto segue :

- dalla analisi della certificazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. a firma del notaio prof. Giancarlo Laurini, si ricava che, a tutto il 5 giugno 2004 ( data di trascrizione del pignoramento ) sul bene staggito gravano le seguenti formalità :

- iscrizione di ipoteca gravante la piena proprietà dell'immobile in oggetto, accesa presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data 15/09/1989 per £ 450.000.000 a favore del Credito Fondiario SpA e contro omissis, tutti terzi datori di ipoteca a garanzia del mutuo di £ 180.000.000 concesso ai coniugi Omissis Lorenzo e Omissis, in regime di separazione dei beni dal 02/11/1989 con atto del notaio Carlo Criscuolo in pari data rispetto alla scrittura privata di acquisto del bene staggito da parte della sig.ra Omissis, autenticata nelle firme dallo stesso notaio Criscuolo, repertorio n° 25628 e raccolta n° 7936 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data 30/11/1989;
- trascrizione del pignoramento notificato il 22/03/04 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 05/06/04 ai nn 27109/19287, a favore della Diocleziano srl e contro Omissis, gravante la piena proprietà dell'immobile in oggetto;

Relativamente alla **regolarità edilizia ed urbanistica** del bene, il cespite in questione, come già anticipato, è stato edificato in virtù della concessione edilizia n° 52 del 23 luglio 1983 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzuoli. ma, come si legge nella nota di trascrizione della scrittura privata di compravendita dello stesso, esso è stato oggetto, da parte dei precedenti proprietari di domanda al Comune di Pozzuoli di concessione in sanatoria del 30/09/1986 ex L.

47/85 per difformità di volumi e destinazione, presentata con prot. n° 52773 e progressivo 0447784306, con pagamento dell'intera oblazione per tali abusi; le copie conformi della domanda e dei bollettini di versamento dell'oblazione, rilasciate dal Comune di Pozzuoli il 03/05/1988, sono allegati alla scrittura privata di cui sopra e la concessione stessa, al novembre 1989, non era ancora stata rilasciata, per cui si è resa necessaria una visita all'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli dalla quale si è ricavato che :

- la pratica n° 2793/85 presentata ex legge 47/85 è stata oggetto di diniego nel 1996;
- allo stato risulta non ancora definita una nuova pratica di condono la n° 3820, prot. n° 20888 del 11/04/95 presentata a nome di Omissis sullo stesso immobile ex art. 39 legge 23/12/94 n° 724 ( G.U. n° 304 Suppl. Ord. del 30/12/94 ).

Una visita al sito internet del Comune di Pozzuoli ha, poi, consentito di stabilire che, in termini urbanistici, l'immobile in questione è inserito dal nuovo P.R.G. in zona B/4 ( residenziale satura recente ) priva di vincoli ( idrogeologico, archeologico, militare ), come da documentazione allegata.

### **CONCLUSIONI**

Si tratta di valutare una villetta unifamiliare svolgentesi su quattro livelli comprensivi del lastrico solare sita in Pozzuoli (NA) alla via Toiano n° 25, per la quale è stata ripresentata domanda di condono, relativa soprattutto al piano cantinato, ex art. 39 legge 23/12/94 n° 724

e la stessa, alla data della stesura della presente, non è stata ancora definita.

La villetta consta di 9 vani ( compreso il vano cucina e considerando doppi vani la parte residua del cantinato ed il salotto) e 7 accessori ( n° 3 disimpegni, n° 3 bagni ed una lavanderia) per complessivi 11,5 vani catastali e 240,44 mq di superficie utile virtuale ed è caratterizzata da un'ampia superficie balconata, sia anteriore che posteriore, nonché da due zone a giardino una anteriore e l'altra posteriore.

La villetta in questione è riportata nel N.C.E.U. di Pozzuoli (NA) al foglio 33, particella 592 sub 6, categoria A/7, classe 3, vani 11,5, R.C. € 2.346,01 e sub 5, lastrico solare, ed è pervenuta alla sig.ra Omissis per la vendita della stessa fatta dai sigg. omissis, come da scrittura privata, autenticata nelle firme dal notaio Criscuolo, repertorio n° 25628 e raccolta n° 7936 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data 30/11/1989.

I confini dell'immobile staggito sono : viale privato, proprietà x, proprietà y, proprietà j, salvo altri.

Il prezzo base del bene è fissato in € 649.188,00.

Napoli

IL C.T.U.

( ing. Francesco Mormile )