

TRIBUNALE DI NAPOLI

REPARTO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE COMMERCIO E FINANZA
LEASING E FACTORING SpA / OMISSIS – G.E. DOTT.
POSTERARO - n° 1328/05 R.G.E..

Ill.mo Consigliere,

sulla base dell'incarico da Lei conferitogli in occasione dell'udienza di
giuramento del 06/04/06, lo scrivente CTU, essendosi procurato la
planimetria catastale dell'immobile staggito, ha inviato il 30/06/06
raccomandate a.r. di convocazione del primo accesso per il 14/07/06;
giunto sui luoghi e stabilito che alla via Colonne n° 15 – Giugliano
(NA) di cui all'atto di pignoramento non era domiciliata alcuna
famiglia OMISSIS - OMISSIS né era presente alcuno dei convocati, si
è successivamente recato al civico 18 della stessa via in quanto sede
della s.a.s. “la Casa della Pizza “ di OMISSIS e OMISSIS ed indirizzo
di invio delle raccomandate ai coniugi OMISSIS - OMISSIS; di fatto,
foto 1, al civico 18, che è posto in corrispondenza della Traversa
Polizia di Stato che ha inizio da via Colonne e termina il suo percorso
ad L su via Romagnosi, è presente la sola struttura ristorativa ma, da
informazioni assunte in loco, lo scrivente è riuscito a risalire alla
abitazione dei coniugi OMISSIS - OMISSIS che, in effetti, si trova
poco più avanti della “la Casa della Pizza“: al civico 12 della Traversa
Polizia di Stato, che, a sua volta, è un piccolo parco, foto da 2 a 5 e
foto 17, costituito da due fabbricati con tre livelli f.t. ed è in quello più
interno, al secondo piano, che si trova l'immobile da valutare.

Ciò premesso, come da verbale di accesso allegato alla presente relazione, lo scrivente ha visitato l'interno da valutare, costituente abitazione dei coniugi OMISSIS - OMISSIS, verificandone l'esatta corrispondenza con la acquisita planimetria catastale, sia in termini di dimensioni che di distribuzione degli spazi interni, ed ha approntato il repertorio fotografico ad esso interno relativo. Va precisato che in sede di accesso lo scrivente ha chiesto ed avuto in visione il contratto di compravendita dell'appartamento in oggetto, rogato dal notaio Armida Lombardi il 09/07/1999, rep. n° 22462 raccolta n° 5265, alla pagina 3 del quale sono riportati gli estremi della richiesta di condono edilizio di cui è stato fatto oggetto l'interno in questione, estremi opportunamente trascritti nel corpo del verbale di accesso.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile sito al secondo piano, interno 5, della Traversa Polizia di Stato n° 12 – Giugliano (NA), è inserito in un fabbricato a struttura simmetrica, in buono stato di manutenzione, privo di portiere, di riscaldamento centralizzato e di ascensore, con struttura portante in cemento armato (foto da 2 a 5), costruito nei primi anni ottanta del secolo scorso e caratterizzato da un piano cantinato raggiungibile tramite una rampa, da un piano terra e due ulteriori livelli fuori terra, il tutto per sei abitazioni complessive, per la maggior parte in uso a congiunti.

L'interno in questione (foto da 6 a 13) di altezza 3,00 ml è in stato "buono" per tipologia e condizioni di manutenzione ed è composto da cinque vani (compreso il vano cucina) alcuni dotati di condizionatori e tre accessori (ingresso-disimpegno e n° 2 bagni) e caratterizzato da

un'ampia balconata ad U simmetrica, foto da 14 a 16, che lo avvolge quasi completamente, escludendo solo una finestra presente in cucina che corrisponde, da banda opposta, alla metà della cassa scale che si sviluppa a confine del viale posteriore del fabbricato a sua volta opposto al viale privato su cui si apre il portone del fabbricato.

Dalla porta di ingresso si accede all'ingresso-disimpegno, foto 6, di 22,98 mq di superficie utile, in senso orario per chi entra nell'ingresso-disimpegno si presentano successivamente: una spaziosa cucina, foto 7, di 31,94 mq di superficie utile caratterizzata da una finestra e da una uscita sull'ampia balconata di cui si è già detto, entrambe presenti sullo stesso lato; un wc di 7,06 mq di superficie utile, foto 8, con finestra sulla balconata; una stanza da letto, foto 9, di 21,40 mq di superficie utile caratterizzata da una uscita sulla balconata; uno studio, foto 10, di 13,12 mq di superficie utile anch'esso con uscita sulla balconata; un'altra stanza da letto (foto 11) di 17,04 mq di superficie utile e con uscita sulla balconata; un wc di 6,44 mq di superficie utile, foto 12, con finestra sulla balconata; una stanza da pranzo, foto 13, di 22,10 mq di superficie utile, con uscita sulla balconata.

In definitiva siamo di fronte ad un immobile con una superficie utile coperta di 142,08 mq a cui va aggiunta la superficie della balconata di 60,76 mq; per il calcolo della superficie utile virtuale complessiva, quando alla superficie utile coperta si aggiunga la superficie dei balconi valutata al 25 %, si perviene ad un valore della stessa di 157,27 mq.

L'immobile di cui sopra è riportato nel N.C.E.U. di Giugliano (NA) al foglio 54, particella 939, sub 6, Ctg A/2, Classe 6, Consistenza vani 6,5, Rendita €553,90.

I confini dell'immobile staggito sono : l'interno 6 dello stesso edificio; il viale privato; la rampa di accesso al piano cantinato.

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 utile virtuale complessiva per l'aggiunta alla superficie utile coperta 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 e zona 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 del fabbricato in cui l'interno è inserito e del singolo interno, caratteristiche

tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalente, determinarne il valore unitario in 2.250 €/mq.

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

$157,27 \text{ mq} \times 2.250 \text{ €/mq} = \text{€}353.858,00$ in c.t..

Per quanto riguarda l'**esistenza di formalità, vincoli ed oneri** (esclusi quelli di natura condominiale in quanto, come dichiarato allo scrivente in occasione dell'accesso, non esiste un condominio) 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. 1 della L. 24/08/98 n° 196 a firma del notaio dott. Marcello Percuoco, si ricava che, nel periodo dal 9 luglio 1999 a tutto il 14 febbraio 2006, contro la sig.ra OMISSIS risultano le seguenti formalità gravanti sul cespite in questione:
 - o verbale di pignoramento notificato il 04/10/05 dall'U.G. del Tribunale di Napoli, sezione distaccata di Marano di Napoli, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 in data 22 novembre 2005 ai nn 64767/35642, a favore della Commercio e Finanza Leasing e Factoring SpA (NA) e **gravante, come si legge nella relazione notarile, sulla piena proprietà dell'appartamento in oggetto anche se, a parere dello scrivente, essendo stato il cespite in questione acquistato da OMISSIS in regime di comunione con OMISSIS, la quota di proprietà del**

- bene attribuibile a OMISSIS è il 50 %**, come, del resto, precisato nella visura per l'immobile in questione del 18/07/06 allegata alla presente relazione;
- iscrizione del 19/07/99 ai nn 26971/5642 di ipoteca a garanzia di mutuo quindicennale derivante da atto Armida Lombardi del 09/07/99, a favore del Banco Ambrosiano Veneto SpA – Vicenza, per £ 195.000.000 di cui £ 130.000.000 di capitale, **contro OMISSIS e OMISSIS, gravante sull'appartamento in oggetto;**
 - iscrizione del 11/11/05 ai nn 61775/21294 di ipoteca legale del 28/10/05, a favore della Gest Line (NA), **contro OMISSIS**, per € 10.034,90 di cui € 5.017,45 di capitale, **gravante sulla quota di ½ dell'appartamento in oggetto;**
- nella documentazione in possesso dello scrivente non sono presenti ulteriori domande giudiziali.

Relativamente alla **regolarità edilizia ed urbanistica** del bene, una visita dello scrivente all'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano ha confermato, come già anticipato, che il cespite in questione, essendo stato edificato in assenza di autorizzazioni amministrative, è stato oggetto, da parte di OMISSIS, di domanda al Comune di Giugliano di concessione in sanatoria prot. n° 15682 del 30/04/86, con pagamento dell'intera oblazione (il 29/04/86 per £ 711.250, il 01/09/86 per £ 712.000, il 28/10/86 per £ 860.650), e che la concessione stessa, alla data del 20/07/06, non era ancora stata rilasciata, inoltre l'Ufficio Urbanistica ha informato lo scrivente, per le vie brevi, che l'immobile di cui sopra è, allo stato inserito in Zona H2.

La richiesta al Comune di Giugliano di una copia “ufficiale” della documentazione per il condono a suo tempo presentata da OMISSIS non si è potuta concretizzare perché il fascicolo da fotocopiare è risultato fuori posto e i successivi contatti telefonici del 25 e 27 luglio col geom. Giuseppe Iacolare dell’Ufficio Condono (081-8956281) non hanno modificato la situazione, costringendo lo scrivente a rinunciare, dati i ristretti limiti temporali a disposizione.

Per quanto riguarda il confronto della planimetria catastale dell’immobile con quanto rilevato in occasione dell’accesso non si sono evidenziate vistose discrepanze, infatti, pur ribadendo la perfetta corrispondenza degli interni, va notata la sola presenza di una struttura di piccole dimensioni, costruita in profilati di alluminio e pannelli, posta a protezione di una caldaia a gas. Strutture analoghe, di dimensioni maggiori, sono presenti in posizioni corrispondenti sui balconi di due interni dei tre rimanenti dotati della balconata: l’interno che ne è privo non ha sfruttato la predisposizione per la caldaia.

A rigore questo piccolo abuso costituito da un nuovo volume non residenziale andrebbe sanato ai sensi dell’art. 40, ultimo comma, della L. 28 febbraio 1985, n° 47, ribadito dall’ultimo comma dell’art. 46 del T.U. (DPR 6 giugno 2001 n° 380) ed oggetto anche della Circolare esplicativa del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti pubblicata sulla G.U. n° 52 del 03/03/06 nella quale, al quint’ultimo comma della premessa, si legge testualmente “ Il comma 6 dell’art. 40 della L. n. 47/85.....deve essere letto alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro 120 giorni dall’atto di

trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003)". Con questi presupposti, a parere dello scrivente, la domanda di sanatoria non è proponibile poiché le ragioni del credito per cui si procede derivano dalla sentenza n° 9576/04 resa dal Tribunale di Napoli in data 27 luglio 2004, depositata il 16 settembre 2004, munita di formula esecutiva in data 13 novembre 2004 e notificata in forma esecutiva, in uno all'atto di precetto, in data 23 luglio 2005: tutti termini successivi al 01/10/03.

D'altro canto, tenuto conto degli esborsi diretti ed indiretti connessi ad un condono, della effettiva utilità e del valore residuo del manufatto abusivo, resta sicuramente conveniente un ripristino dello status quo ante che, se pure posto a carico del potenziale aggiudicatario, avrebbe un costo praticamente irrilevante.

CONCLUSIONI

Si tratta di valutare un immobile, per il quale è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ma la stessa non è stata ancora rilasciata, sito in Giugliano (NA), alla Traversa Polizia di Stato n° 12, inserito in un fabbricato privo di portiere, di riscaldamento centralizzato e di ascensore, con struttura portante in cemento armato. L'abitazione, posta al secondo ed ultimo piano, interno 5, consta di cinque vani (compreso il vano cucina) e tre accessori (ingresso-disimpegno e n° 2 bagni) per complessivi 6,5 vani catastali e 157,27 mq di superficie utile virtuale ed è caratterizzata da un'ampia balconata.

L'abitazione in questione è riportata nel N.C.E.U. di Giugliano (NA) al foglio 54, particella 939, sub 6, Ctg A/2, Classe 6, Consistenza vani 6,5, Rendita €553,90 ed è pervenuta in quote paritetiche ai coniugi OMISSIS e OMISSIS a seguito di atto di acquisto per notaio Armida Lombardi il 09/07/1999, rep. n° 22462 raccolta n° 5265, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 19/07/99 ai nn 26969/18938. Il cespite è stato acquistato, in regime di comunione dei beni, dalla venditrice OMISSIS, sorella di OMISSIS.

I confini della abitazione staggita sono: l'interno 6 dello stesso edificio; il viale privato; la rampa di accesso al piano cantinato.

Il prezzo base del bene, nella sua interezza, è stato fissato in € 353.858,00 in c.t. ma la quota a vendersi, di competenza della debitrice OMISSIS, è pari alla metà dell'importo di cui sopra e, quindi, ad €176.929,00.

Napoli

IL C.T.U.

(ing. Francesco Mormile)