

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V SEZ. CIVILE-ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA N.945/03

PROMOSSA DA SAGRANTINO ITALY SRL

Contro

OMISSIS

**G.E. DOTT. ABETE**

**Napoli, 13/07/2009**

Il tecnico  
Arch. Lucia Sichenz

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Procedura di esproprio immobiliare N° 945/03**  
**Promossa da Sagrantino Italy SRL/Omissis**  
**Ill.mo G.E. Dott. Abete**  
**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 CTU dal G.E. Dott. Abete, nel procedimento promosso da Sagrantino Italy SRL/Omissis RG. 945/03, nell'udienza del 17/02/09, prestando il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico.

**Svolgimento dell'incarico**

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

**1) locale ubicato in Marano di Napoli, Via S. Rocco 144 Parco Annabella, piano terra; identificato nel NCEU del Comune di Marano di Napoli foglio 6, p.lla 521 sub. 244, categoria C/1 (Negozzi e magazzini).**

**2) locale ubicato in Marano di Napoli, Via S. Rocco 144 Parco Annabella, piano terra; identificato nel NCEU del Comune di Marano di Napoli foglio 6, p.lla 521 sub. 244, categoria C/1 (Negozzi e magazzini).**

La sottoscritta dopo aver proceduto ad approfondite indagini presso i seguenti uffici: U.T.E. di Napoli, Ufficio della Conservatoria Napoli 2, Ufficio Urbanistico del Comune di Marano di Napoli, Conservatoria dei registri immobiliari, così rispondeva ai quesiti posti dal G.E.

*1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della, documentazione di cui all'art. 567 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;*

Esaminato il fascicolo se ne rileva la completezza della documentazione.

*2) 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 relativa richiesta;*

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Napoli circoscrizione di Napoli 2, verificata la relazione ipotecaria ventennale notarile, sugli immobili oggetto del pignoramento risultano le seguenti formalità, (l'ispezione è stata fatta col nominativo di Omissis) (All. n.1):

Trascrizioni a favore e contro: Atto tra vivi del 24/11/1987 nn. 29982 /22637 notaio Tafuri Carlo Assegnazione a socio di cooperativa edilizia Collina Verde- Decreto assegnazione immobili: Fab. Z unità immobiliare num. Interno 2 e 11 .

Trascrizione contro: Ipoteca volontaria del 30/07/2003, nn. 32867/23661 - Verbale di pignoramento immobile Tribunale di Napoli

Iscrizione contro: Ipoteca volontaria a concessione di mutuo-del 2/4/2008 nn. 17768/3588 Pubblico Uff. X a favore del Credito Emiliano.

3) *acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti);*

Si allega copia del contratto di compravendita del notaio Benedetto Paladini in Napoli (All. n. 2)

4) *Descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero, civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini, verificando i dati contenuti 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 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 pignorato;*

Le operazioni peritali, previo avviso alle parti a mezzo raccomandata con R.R., (All. n. 3), si sono aperte il giorno 9/04/09 alle ore 10,00, sul luogo era presente il Sig. Omissis proprietario dell'immobile pignorato.

Dopo aver accertato la corrispondenza con i dati catastali e descrittivi risultanti dal fascicolo, le operazioni sono proseguite con 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 dei singoli cespiti:

**lotto n. 1 )** locale ubicato in Marano di Napoli, Via S. Rocco 144 Parco Annabella, piano terra; identificato nel **NCEU del Comune di**

**Marano di Napoli foglio 6, p.lla 521 sub. 244, categoria C/1 (Negozzi e magazzini) intestato a Omissis** (All. n.5); **Confini:** nord : Terrapieno, sud cortile condominiale, est ingresso condominiale;

**lotto n. 2 )** locale ubicato in Marano di Napoli, Via S. Rocco 144 Parco Annabella, piano I; identificato nel **NCEU del Comune di Marano di Napoli foglio 6, p.lla 521 sub. 248, categoria C/1(Negozi e magazzini) intestato a Omissis** (All. n. 6); Confini: Sud: Via S. Rocco, Nord: cortile condominiale, est Cortile condominiale.

*Il cespite pignorato è un unico negozio sito su due livelli, così come risulta anche dal contratto di compravendita, infatti al momento dell'acquisto già era stata eseguita la fusione dei due cespiti ma senza le relative dichiarazioni agli uffici competenti (comune e NCEU) .*

Entrambi i cespiti fanno parte di un parco residenziale, Parco Annabella, sito in Via S. Rocco 144, costruito agli inizi degli anni ottanta, ubicato in località Corree, zona semicentrale del Comune di Marano dove sorgono molti parchi residenziali, non è servita da mezzi pubblici (si allega stralcio planimetrico All. n. 7).

*L'edificio* che comprende i cespiti in oggetto è un fabbricato per negozi che funge da quinta stradale e ingresso al parco. È una costruzione in c.a. con travi e pilastri, facciate tinteggiate, si eleva per due piani fuori terra. Gli impianti: idrico, elettrico, fognatura raccordata alla rete pubblica sono perfettamente funzionanti.

Lo stato di conservazione dell'edificio è buono.

**Lotto n.1)** Ad esso si accede dall'interno del parco, il quale è custodito da cancellata in ferro, il locale è un ambiente unico con bagno, sia nel vano che nel bagno vi sono rivestimenti e pavimenti in piastrelle di ceramica, infisso del bagno in legno bianco, infisso esterno in vetro e metallo, con serranda in alluminio, altezza interna m. 2,75. Nel solaio a sinistra dell'entrata è stato fatto un taglio per consentire il passaggio al locale soprastante (lotto n. 2) che avviene superando una scala a chiocciola di tipo industriale. Per questi lavori eseguiti non è stata presentata nessuna dichiarazione all'Ufficio comunale competente.

Stato di conservazione mediocre.

A maggior chiarimento si allega pianta dello stato dei luoghi (All. n. 8) e le schede fotografiche (All. n. 9-10).

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

<b>Ambienti</b>	<b>mq.</b>
Locale	45,90
Bagno	2,53
<b>TOTALE</b>	<b>48,43</b>

**Lotto n. 2)** Ad esso si accede direttamente dalla strada, superando un piccolo dislivello, il locale è un ambiente unico, simile a quello del lotto 1, è sito sulla stessa verticale, le pareti sono tinteggiate, pavimenti in parquet di legno, in bagno rivestimenti e

pavimenti in piastrelle di ceramica, infisso del bagno in legno bianco, infisso esterno in vetro e metallo con serranda in alluminio, altezza interna m. 2,70. Il taglio del solaio con la scala a chiocciola descritta per il lotto precedente, in questo caso è sita in fondo al locale, sul lato destro.

Stato di conservazione buono.

A maggior chiarimento si allega pianta dello stato dei luoghi (All. n. 11), e le schede fotografiche (All. n. 12-14).

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

<b>Ambienti</b>	<b>mq.</b>
Locale	46,71
Bagno	2,00
<b>TOTALE</b>	<b>48,71</b>

5) *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;*

Come specificato nel punto precedente, catastalmente siamo di fronte a due cespiti distinti (All. n.15-16), ma di fatto essi sono collegati da una scala a chiocciola, sin dall'acquisto così come risulta anche dal contratto di compravendita, si è proceduto all'aggiornamento catastale con pratica Docfa, procedendo alla fusione dei cespiti, allo stato attuale il cespite è così individuato nel NCEU: **FG. 6 part. 521 sub 314** (All.n. 17-18-19).

6) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'edificio, comprendente i cespiti pignorati, ricade in zona B - Zona omogenea dei piani di zona vigenti (PEEP) (All.n.20)

7) *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);*

L'edificio comprendente i lotti in oggetto è stato costruito con Progetto di Variante alla Concessione Edilizia n. 1987 del 23/4/79, rilasciata il 28/10/83 dal Comune di Marano di Napoli (All.n.21-22).

8) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*

Il lotto è vendibile singolarmente.

9) *Dica, qualora 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 la quota intera .

10) *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 al momento è libero.

11) *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 al momento è libero.

12) *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;*

Non ci sono vincoli di nessuna natura.

Alla data del 31 Marzo e dal 2006 risultano morosità (All.n. 23) :

**Lotto 1)** Per quote condominiali € 1138,87,

**Lotto 2)** Per quote condominiali € 630,66.

13) *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 della presente stima secondo l'applicazione del metodo diretto o sintetico .

Si precisa che essendo il negozio libero da attività, è stato valutata la consistenza dell'immobile, senza avviamento.

Stima diretta o sintetica:

Visto che si è proceduto catastalmente alla fusione dei due cespiti che entrambi presentano le stesse caratteristiche costruttive ed estetiche, per la stima dell'immobile è necessario sommare le quadrature dei cespiti ( si allega anche la planimetria di rilievo modificata All.n. 24):

<b>Ambienti P. I</b>	<b>mq.</b>
Locale	45,90
Bagno	2,53
<b>Ambiente P.T</b>	
Locale	46,71
Bagno	2,00
<b>TOTALE</b>	<b>97,14</b>

Per immobili simili l'indagine di mercato ha fornito un valore che si attesta tra € 1600/mq ed € 2200/mq. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (stato di conservazione, caratteristiche estetiche, taglio, funzionalità) ed estrinseche (caratteristiche estetiche, stato di manutenzione, regolarità edilizia, contesto sociale, destinazione urbanistica), del cespite in oggetto, tutte le caratteristiche sono state esplicitate nei paragrafi precedenti, nonché della morosità nei confronti del condominio, la scrivente, ha fissato il valore unitario pari a:

**€ 1750/mq,**

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

$$V_m = € 1750 \times 97,14 = € 169.995/00$$

Conclusioni:

La sottoscritta Arch. Lucia Sichenz fissa per l'immobile, oggetto della presente stima, il prezzo di vendita in

**€ 169.995 (centosessantanove novecentonovantacinque)**

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

IL TECNICO  
Arch. Lucia Sichenz

*Indice degli allegati*

- 1) Visura Elenco Formalità
- 2) Copia contratto compravendita
- 3) Ricevute raccomandate A/R
- 4) Verbale di accesso
- 5-6) Visura catastale
- 7) Stralcio planimetrico
- 8) Planimetria del rilievo
- 9-10) Schede fotografiche
- 11) Planimetria del rilievo
- 12-14) Schede fotografiche
- 15-16) Planimetrie catastali
- 17-19) Pratica DOCFA
- 20) Zona PRG
- 21) Istanza Comunale
- 22) Copia licenza edilizia
- 23) Copia prospetto condominiale
- 24) Planimetria di rilievo dopo la fusione