

Tribunale di Napoli

Procedimento n° 307/2008 R.G.E.,
promosso da Unicredit Banca per la Casa
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Incarico conferito con giuramento di
rito il 13.11.2008

Dal G.E. Dott.
G. Posteraro

Al Consulente Tecnico d'Ufficio
Ingegnere Antonio Sicignano

TRIBUNALE DI NAPOLI
5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Procedimento n° 307/2008 R.G.E.,
promosso da Unicredit Banca per la Casa
contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

I parte **"Relazione"**

Tribunale di Napoli - 5a Sezione Civile Espropriazioni

Procedimento n° 307/2008 R.G.E.,
promosso da Unicredit Banca per la Casa
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal Giudice Esecutore Dott. Giancarlo Posteraro; incarico conferito con Giuramento di rito nell'udienza del giorno 13/11/08, al sottoscritto Sicignano Antonio, ingegnere, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n° 13724, C.T.U. col n° 20545.

Lo svolgimento della consulenza.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data 15/12/08 alle ore 16:30 circa a seguito delle comunicazioni di rito, presso i beni di proprietà dei sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in Napoli, in Vico Canale n° 38. In tale data, non fu possibile accedere ai beni pignorati a causa dell'assenza sia degli esecutati che dei conduttori del cespite.

Si riaggiornavano le operazioni alla data del 29/12/2008; in tale data, alle ore 13:00, grazie alla presenza degli occupanti l'appartamento fu possibile portare a termine le operazioni peritali effettuando i necessari rilievi metrici, grafici e fotografici.

È bene precisare che l'assenza degli esecutati ad entrambe gli accessi è stata causata anche dal fatto che gli stessi hanno da poco cambiato domicilio (risultano trasferiti) e non è stato possibile recapitare loro le raccomandate che avvisavano dell'accesso dello scrivente ctu.

L'occupante l'appartamento inoltre ha riferito di non conoscere gli esecutati e che lo stesso versa l'indennità di occupazione ad un'altra persona, tale sig. XXXXXXXXX

In seguito sono stati altresì condotti gli accertamenti d'ufficio al fine di verificare la regolarità urbanistica del cespite e di reperire la documentazione necessaria alla corretta valutazione immobiliare dello stesso.

Relazione sui beni immobili

La proprietà pignorata consiste in:

1. **una unità immobiliare** sita in Napoli in Vico Canale n° 38, piano terreno. Detta proprietà è individuata nel NCEU del Comune censuario di Napoli alla Sezione MON, Foglio 4; Particella 680; Sub. 17; categoria A/4, classe 4, vani 2,5; rendita € 180,76.

Questa Unità Immobiliare confina con:

1. Vico Canale;
2. Androne di scala del civico n° 37;
3. Via Colonna a Cariatì;

L'appartamento pignorato è pervenuto agli esecutati per atto d'acquisto per notaio Carlo Iaccarino di Napoli, atto rogato in data 21/12/2004 e trascritto in data 30/12/2004 ai nn 37209/22067 col quale i sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx hanno acquistato dal sig. xxxxxxxxxxxxxxx l'appartamento sopra menzionato.

**Concessione edilizia, conformità agli strumenti urbanistici, rispondenza della
costruzione alle previsioni della concessione.**

Lo stabile di cui l'appartamento di Vico Canale n° 38 fa parte è uno stabile edificato almeno nella seconda metà del 1800, e, pertanto, all'epoca è stato edificato in assenza di permesso a costruire. Considerato però anche che la zona in cui lo stabile è stato realizzato si trova in zona A (Centro Storico) del PRG del Comune di Napoli e, viste anche le norme di attuazione del PRG stesso, risulta pienamente conforme allo strumento urbanistico.

In fase d'accesso è stato rilevato un soppalco ligneo al quale si accede tramite una scala a pioli ed adibito verosimilmente a area di stivaggio masserizie, considerata però l'altezza del piano di calpestio (circa 1,60 m) e la limitata superficie in pianta non sembrano configurarsi gli estremi per un aumento di superficie utile in quanto le norme di attuazione del PRG del Comune di Napoli prevedono la possibilità di realizzazione di vani tecnici similmente realizzati.

Non sono stati inoltre in fase di accesso riscontrati ulteriori interventi volti ad accrescere superficie e/o volume dello stesso appartamento che, quindi, risulta perfettamente regolare ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i.

Descrizione del contesto e delle unità immobiliari

Condizioni estrinseche , caratteri del contesto urbano.

Vico Canale è una delle strade della zona alta del “Quartieri Spagnoli”, via Toledo è raggiungibile a piedi in pochi minuti, la zona pullula di attività commerciali al servizio dei residenti, ma è anche una zona profondamente condizionata dal sovraffollamento, dalle condizioni igieniche non eccelse, dalla assenza di veduta e/o esposizione prevalente a causa della stessa conformazione urbanistica dei Quartieri Spagnoli, dalla presenza di una residenzialità oggi multietnica che incide non poco su costumi, comportamenti ed abitudini di vita. È piuttosto difficile pensare all'utilizzo di una automobile considerata la difficoltà assoluta di parcheggio e di manovra.

Condizioni intrinseche, caratteristiche dell'Unità Immobiliare

Appartamento al piano primo, di Vico Canale 38, piano terreno;

Consistenza catastale → vani 2,5;

Superficie rilevata → 33,50 mq coperti;

Descrizione sintetica → **al piano terreno:** ingresso- stanza da letto - soppalco, cucinino, bagno.

Descrizione dettagliata → da Vico Canale si accede direttamente ad una stanza di dimensioni 4,65 x 5,30 m, detta stanza adibita sia a camera da letto che a stanza da pranzo risulta soppalcata sul lato sinistro (sud-ovest).

Proseguendo all'interno si trova una cucinetta di dimensioni 1,70 x 3,96 m dotata di una “bocca di lupo” con funzioni di aerazione che affaccia su Vico Colonna a Cariatì. Adiacente alla cucina è stato ricavato un bagnetto cieco, con sfogo d'aerazione nella cucinetta riportata in narrativa di dimensioni 1,90 x 1,10.

Le strutture portanti sono in muratura piena di tufo di adeguato spessore (min 50 cm), non v'è presenza di bussole se non di quella che separa il bagnetto dalla cucina, l'illuminazione naturale è scarsa e coadiuvata da un sistema di illuminazione artificiale con lampade ad incandescenza.

L'appartamento non è dotato di sistema di riscaldamento, le forniture di gas per provvedere ai bisogni della cucina avvengono tramite l'approvvigionamento con bombola di GPL, le forniture di acqua ed energia elettrica sembrerebbero regolari. L'appartamento versa in mediocri condizioni di manutenzione e si presenta in più punti con i rivestimenti (carta da parati) scollati e/o rigonfi per presunta umidità da risalita capillare e le pavimentazioni sono di qualità economica, come, d'altro canto, gli infissi.

Stima delle unità immobiliari.

Premessa.

La presente stima è redatta seguendo il criterio del "valore di mercato". Sono utilizzati nel calcolo il procedimento di stima per confronto diretto. Con questo procedimento, rilevato il valore di costo dell'unità di superficie preso a parametro (mq.), si è potuto risalire al prezzo medio di mercato delle U.I. che, per analoghe caratteristiche di qualità ed ubicazione, possono compararsi a quelle da stimare.

Si provvederà inoltre ad una valutazione economica del canone medio di fitto per mq visto che è possibile che una proprietà di tale consistenza possa essere in futuro gestita nelle more di una successiva vendita immobiliare, magari per lotti separati.

Stima degli immobili

Trattazione

Si riportano allora di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; si sottolineano quelle condizioni non soddisfatte:

Condizioni estrinseche: ubicazione, collegamenti, posizione, condizioni igieniche, attività economiche, categorie di fabbricati della zona, categorie prevalenti delle unità immobiliari,

TRIBUNALE DI NAPOLI
5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

strade di accesso, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, vicinanza ad attrezzature e servizi.

Condizioni intrinseche: destinazione, epoca di costruzione, caratteristiche architettoniche, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura, coibenza termica, coibenza acustica, esposizione rispetto a strade, piazze, parchi e giardini; distribuzione dei locali interni e loro dimensioni, numero dei servizi, box e posti auto, regolarità nella fornitura di acqua potabile.

Premesso quanto sopra, si calcola la stima condotta attraverso il procedimento sintetico:

Stato Locativo occupato → coeff. 0,90; Stato Manutentivo sufficiente → coeff. 1,00; Tipologia A/4 popolare → coeff 0,90; Consistenza del traffico scarso → coeff. 1,00; Possibilità di parcheggio: scarse → coeff. 0,90; Classe demografica → 1,20; Rifiniture del fabbricato mediocri → coeff. 0,90.

VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO → 0,787

Si precisa che per la zona di Vico Colonna, il valore d'acquisto a mq per gli appartamenti varia da €2.420 ad €3.630 a mq, mentre i canoni di fitto variano da 6,1 a 9 €per mq.

Per la proprietà pignorata si può fissare in € 2.700 a mq il prezzo di riferimento per l'eventuale vendita dell'appartamento.

Il canone di fitto invece si può fissare in €7,5 per mq.

Tanto riportato si va a calcolare il valore dell'intera proprietà moltiplicando la consistenza (mq) per il valore corretto col coefficiente sopra riportato:

Lotto	Consistenza	Valore (€)
1	33,50 mq	90.450,00
Valore lotto 1)		90.450,00
Abbattimento valore del lotto in relazione al coefficiente correttivo pari allo 0,787		- 19.265,85
Valore di mercato lotto 1)		71.184,15

Valore arrotondato di mercato lotto 1)	71.000,00
---	------------------

Si va ora a determinare il canone d'occupazione mensile per un eventuale fitto dei cespiti pignorati:

- ❖ appartamento al piano terreno → 251,25 €per mese;

Conclusioni

La proprietà pignorata consiste in:

1. **una unità immobiliare** sita in Napoli in Vico Canale n° 38, piano terreno. Detta proprietà è individuata nel NCEU del Comune censuario di Napoli alla Sezione MON, Foglio 4; Particella 680; Sub. 17; categoria A/4, classe 4, vani 2,5; rendita € 180,76.

Questa Unità Immobiliare confina con:

1. Vico Canale;
2. Androne di scala del civico n° 37;
3. Via Colonna a Cariatì;

L'appartamento pignorato è pervenuto agli esecutati per atto d'acquisto per notaio Carlo Iaccarino di Napoli, atto rogato in data 21/12/2004 e trascritto in data 30/12/2004 ai nn 37209/22067 col quale i sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx hanno acquistato dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx l'appartamento sopra menzionato.

Lo stabile di cui l'appartamento di Vico Canale n° 38 fa parte è uno stabile edificato almeno nella seconda metà del 1800, e, pertanto, all'epoca è stato edificato in assenza di permesso a costruire. Considerato però anche che la zona in cui lo stabile è stato realizzato si trova in zona A (Centro Storico) del PRG del Comune di Napoli e, viste anche le norme di attuazione del PRG stesso, risulta pienamente conforme allo strumento urbanistico.

In fase di accesso non sono state verificate irregolarità urbanistiche.

TRIBUNALE DI NAPOLI
5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Il controllo del fascicolo ai fini della verifica della completezza della documentazione secondo quanto prevede l'art. 567, Co. 2, ha dato come risultato che le relazioni ventennali contenute in fascicolo sono complete e conformi a quanto previsto dal disposto normativo.

Il canone mensile per un eventuale fitto (o canone di occupazione) del cespite pignorato è pari in c.t. a:

❖ appartamento al piano primo → 250,00 €per mese;

Il valore in cifra tonda del lotto pignorato è pari aa €71.000,00

Ill.mo Sig. Giudice, nel rassegnare il mandato, rimango a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento e Le trasmetto le risultanze del lavoro fin qui svolto che ho esteso nella presente relazione di stima. Essa è scritta personalmente con sistema elettronico, seguita dagli allegati; si compone di n° 8 pagine e righe 14, fino a questo punto.

Nel ringraziarLa per la fiducia accordata, porgo distinti saluti,

Napoli, li 05/01/2009

Ing. Antonio Sicignano

TRIBUNALE DI NAPOLI
5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Procedimento n° 307/2008 R.G.E.,
promosso da Unicredit Banca per la Casa
contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il parte **"Allegati"**

1. Verbale d'accesso;
2. Rilievo fotografico;
3. Visura Catastale della U.I. oggetto di perizia;
4. PRG Comune di Napoli con indicazione del cespite pignorato;
5. Planimetrie delle unità immobiliari oggetto di perizia;
 - a. Planimetria generale;
 - b. Planimetria quotata;
6. Valutazioni immobiliari aggiornate;