

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE REPARTO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E. Dr. Posteraro

NELLA CAUSA

Credito Italiano contro xxxxxxxxxxxx
(R.G.E.970/87)

Lo scrivente Arch. Massimiliano Laneri, con studio in Napoli alla Via Raffaele Morghen n°187, regolarmente iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli, al n° 7148, nella qualità di Consulente Tecnico d' Ufficio (C.T.U.) nella causa civile di cui al titolo, all'udienza del 2/10/2007, dopo il giuramento di rito, riceveva dalla S.V. incarico come da Ordinanza agli atti nel fascicolo d'ufficio, della suddetta si riporta di seguito quanto costituisce mandato per il C.T.U. :

MANDATO

“Il G.E. incarica l'esperto di provvedere alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare, ai sensi dell'art.173 C.p.c.:

1)l'identificazione del bene, comprensiva 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, vincolo 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, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria dell'immobile a 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 edilizio nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Proceda inoltre, previo specifica autorizzazione di questo G.E., all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati 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 alla 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;.....”

A seguito dell'incarico conferitogli il C.T.U. convocava le parti sui luoghi di causa in data 5/12/2007 ore 16.00 per effettuare il primo accesso all'immobile.

Per maggiori dettagli si riporta qui di seguito la trascrizione del verbale di primo accesso.

TRASCRIZIONE VERBALE DI “PRIMO ACCESSO”

Oggi 5 dicembre 2007 alle ore 16.00 il sottoscritto arch. Massimiliano Laneri è sui luoghi di causa a Napoli in via Portacarrese a Montecalvario n.30 piano terra per effettuare il rilievo e le fotografie necessarie alla valutazione dell'immobile pignorato.

E' presente il sig. xxxxxx coniuge della sig.ra xxxxxx che mi consente l'accesso all'immobile.

Il c.t.u. termina le operazioni alle ore 17.00

Letto confermato e sottoscritto

xxxxxx

Il c.t.u.

Massimiliano Laneri

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PROVENIENZA

REGOLARITA' URBANISTICA

CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

CONCLUSIONI

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come risulta dalla trascrizione del verbale, di cui si riporta in Appendice l'originale, il giorno 5/12/07 il C.T.U. iniziava le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'appartamento oggetto di stima rilevando la distribuzione, il numero dei vani e i confini .

Successivamente il C.T.U. svolgeva altre indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli ed espletava ricerche di mercato allo scopo di accertare il reale prezzo pagato, in libere contrattazioni di compravendita, per immobili simili.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è sito a Napoli in via Portacarrese a Montecalvario al piano terra, trattasi di una unità immobiliare identificata al catasto con i seguenti dati: Napoli, sez. MON foglio 4 p.lla 661 sub 6 cat. C/1 classe 7

Detta unità è confinata interno 28, androne civico 31, via Portacarrese a Montecalvario.

Destinazione urbanistica: l'immobile in oggetto ricade nella zona A(Centro storico) del Prg del Comune di Napoli (variantegenerale).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile stimato, sito a Napoli nel centro storico in via Portacarrese a Montecalvario n.30, appartiene ad un fabbricato costruito in muratura di tufo a metà dell'ottocento nel reticolo dei quartieri spagnoli.

Alla unità immobiliare, attualmente adibita ad abitazione, si accede direttamente dal vicolo attraverso una porta di ferro subito ci si trova nel piccolo soggiorno da cui si può accedere al bagno al cucinino ed all'unica stanza da letto che è provvista solo di un piccolo finestrino che si apre sull'androne interno del palazzo. I vani sono orientati sull'asse nord-sud, tutti gli ambienti prendono

aria dall'unica apertura che c'è sulla strada e dalla quale si accede anche all'immobile, in quanto i due piccoli finestroni della camera da letto e del bagno non sono sufficienti ad una normale illuminazione ed aerazione degli ambienti.

L'altezza interna è di 2.16 ml insufficiente per le normali condizioni di abitabilità.

La superficie utile interna è di 40 mq e si sviluppa su un unico piano leggermente ribassato rispetto alla quota stradale.

La superficie commerciale sarà : 40 mq

L'immobile si trova in un cattivo stato di conservazione

I materiali utilizzati per le rifiniture dell'immobile sono:

pittura lavabile per le pareti

pittura lavabile per i soffitti

pavimenti in vecchie marmette di cemento

rivestimenti in ceramica nei servizi e in cucina

infissi in ferro

porte in pvc

porta di ingresso in ferro

impianto elettrico non a norma

il fabbricato è collegato alla rete fognaria ma l'immobile non è collegato alla rete del gas

Attualmente l'immobile risulta occupato senza regolare contratto di affitto.

Il sottoscritto rileva che circa l'abitabilità dell'immobile non vi sono le condizioni necessarie e sufficienti perché si possa chiedere un cambio di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto che sarà quindi stimato come bottega.

PROVENIENZA

Il bene stimato è pervenuto alla sig.ra xxxxxx per atto di cessione e divisione del notaio Mercadante stipulato in data 30 marzo 1983.

ONERI VINCOLI E FORMALITA'

Oneri ad oggi il c.t.u. non ha ricevuto dati sull'esistenza di oneri condominiali.

Iscrizioni: emergono ipoteche relativi agli anni 1983/1984 che non risultano rinnovate

REGOLARITA' E VINCOLI URBANISTICI

L'appartamento pignorato è stato costruito in assenza di licenza edilizia in epoca tardo ottocentesca, confrontando lo stato di fatto con i grafici catastali il sottoscritto ha rilevato delle difformità che interessano la distribuzione interna, la realizzazione di un bagno ed un piccolo vano cucina, con un cambio di destinazione di uso dalla classe C a quella A.

Viste le condizioni di luminosità ed aereosità e le caratteristiche tipologiche dell'immobile il c.t.u. suggerisce un ripristino della destinazione di uso nel rispetto della categoria catastale originaria.

La zona in cui ricade l'immobile è soggetta a vincolo geomorfologico con bassa stabilità, , vincolo archeologico, non vi sono vincoli paesaggistici.

CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Per la formazione del più probabile valore di mercato di un immobile la metodologia estimativa prevede due procedimenti, quello analitico e quello sintetico.

Il C.T.U. ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico o diretto ritenendolo opportuno e rispondente alle caratteristiche del mercato attuale.

Questo procedimento di stima è ritenuto aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa.

Il metodo di stima del procedimento sintetico o diretto, fornisce una valutazione molto prossima a quello che si definisce il reale valore di mercato. Questo procedimento consiste nel confronto del complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame (caratteristiche di locazione, di posizione, tipologiche ed ambientali) e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi.

Dopo aver esaminato il mercato immobiliare attraverso indagini effettuate presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Napoli, le agenzie immobiliari di zona e le riviste specializzate, il C.T.U. , avendo individuato il mercato omogeneo a cui appartiene l'immobile oggetto delle indagini peritali, ha riscontrato che i prezzi unitari sono compresi tra €1200,00/mq 1800,00€/mq al variare delle caratteristiche sopra elencate e indipendentemente dalla situazione dell'immobile libero o occupato (il valore finale sarà decurtato del 10 %).

Pertanto sulla base di questi dati, delle caratteristiche dell'immobile in questione è possibile attribuirne il seguente valore :

si considera la superficie convenzionale di 40 mq ed un valore di mercato di 1500,00 euro/mq per cui il valore ottenuto è di $40 \times 1500,00 \text{ €/mq} = 60000,00 \text{ €}$

Questo rappresenta il più probabile **valore di mercato finale** dell' immobile oggetto di stima.

Conclusioni

Fabbricato sito a Napoli Via Portacarrese a Montecalvario individuato al N.C.E.U. coi seguenti dati:

Fabbricati: Napoli sez MON Foglio 4 p.lla 661 sub 6 cat. C/1 classe 7

In ditta xxxxxx

Confini: interno 28, androne civico 31, via Portacarrese a Montecalvario.

Superficie convenzionale complessiva dell'abitazione = 40mq

Valore del bene = 60000,00€

Con la presente relazione, che si compone di 7 pagine rilegate, a cui si fanno seguire gli allegati, rassegno il mandato e rimango a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento ringraziandola per la fiducia accordatami.

Si allegano alla presente:

verbale di accesso

copia atto di pignoramento

documentazione fotografica

rilievo stato di fatto

visura catastale

relazione notarile

copia della c.t.u. su supporto informatico formato PDF

Il C.T.U

Arch. Massimiliano Laneri

Napoli, 18/01/2008