

TRIBUNALE DI NAPOLI

5A SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI-

GIUDICE dell'ESECUZIONE DR. POSTERARO

Espropriazione immobiliare N° 1671/07 R.G.E. promossa dal

BANACA POPOLARE DI BARI

contro

xxx

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- ESPERTO Ing. ALBERTO MORMILE -

TRIBUNALE DI NAPOLI

5A SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONE-

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA BANCA POPOLARE DI BARI
CONTRO IL SIG. xxx E LA SIG.RA xxx PROCEDIMENTO R.G.E. N° 1671/07 STIMA DEL
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE SITO IN GIUGLIANO DI
NAPOLI AL PIANO TERRA DELLA VIA PACCHIANELLA N°85, INT.2 SCALA UNICA,
INDIVIDUATO CON IL PRIMO INGRESSO A DESTRA VENENDO DAL CORTILE.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

All'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dr. Posteraro della 5a Sezione Civile Espropriazione del
Tribunale di Napoli.

Di seguito all'incarico conferito il giorno 11/03/08, con giuramento del 17/04/08 nella procedura N°
1671/07 R.G.E., il sottoscritto Ing. Alberto Mormile fu incaricato di redigere una relazione tecnica
rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) Identificazione del bene oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.
- 2) Sommara 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, vincoli o oneri , anche di natura condominiale gravanti sul bene a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi sul 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 dalla dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abuso rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e 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. Specifici inoltre se predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente presentata. Proceda, previo specifica autorizzazione del G.E., all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati i soli dati del suolo su cui la costruzione risulta edificata ovvero sia necessario procedere al frazionamento. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o migliore individuazione dei beni.

Il sottoscritto per adempiere al mandato ha comunicato la natura dell'incarico alle parti in causa, con R.R. il 14/07/08 fissando l'inizio delle operazioni di sopralluogo per il giorno 21/07/08 alle ore 12.00, in tale data non è stato possibile accedere ai locali, si è resa necessaria un'indagine per avvisare il sig. xxx che non è mai stato trovato.

Dopo ripetuti sopralluoghi per giorni 22/07/08, 23/07/08, il giorno 24/07/08 sono riuscito ad accedere all'immobile con il sig. xxx (inquilino) il quale ha consentito lo svolgersi delle operazioni peritali.

Dopo aver effettuato i necessari sopralluoghi all'immobile, esaminati i titoli di provenienza, esperito le opportune ricerche presso l'U.T.E. di Napoli, ricercato in originale la planimetria

catastale e verificata la rispondenza delle stessa all'attuale stato dei locali, aver condotto una opportuna indagine di mercato, il sottoscritto ha redatto la seguente RELAZIONE TECNICA che si articola come segue:

1. Descrizione ed individuazione dell'immobile oggetto della procedura, **quesiti 1 e 2** .
2. Stato del possesso e presenza di vincoli **quesiti 3 e 4**.
3. Verifica della regolarità edilizia, individuazione catastali **quesiti 5 e 6**
4. Stima del lotto **quesito 6**
5. Riepilogo finale sintetico con indicazione della ubicazione, consistenza, dati catastali, provenienza e valore del lotto.



Oltre ad una serie di allegati:

1. Planimetrie dello stato attuale.
2. Copia della planimetria catastale e visure catastali.
3. Copie Visure Tpotecarie
4. Rilievo Fotografico.
5. Copia concessione edilizia

1a. Identificazione del bene

Trattasi di un locale sito al piano terra di Via Pacchianella n°85, Giugliano di Napoli, località Varcaturò, int. 2 scala unica, con accesso a destra venendo dal cortile.

L'immobile confina entrando sulla destra con cortile interno di Via Pacchianella n°85 (orientato a sud), procedendo in senso antiorario con proprietà xxx, con Proprietà xxx ed infine con vano scale attiguo a proprietà xxx.

Dall'esame del titolo e dai documenti catastali l'originaria consistenza della singola unità immobiliare risulta variata per quanto riguarda la struttura interna infatti è stato abbattuto il

tramezzo che delimitava il lato est dell'immobile, realizzando un locale abusivo. Inoltre sono stati rimossi quasi tutti i tramezzi interni e spostati i due servizi originari.

L'immobile è riportato nel nuovo catasto edilizio urbano al foglio 72 particella 397 Sub. 2 categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) classe 4, di consistenza pari a 6 vani ed una superficie catastale di 129 mq , con rendita catastale Euro 371,85. Intestato ad xxx nata a xxx l'xxx proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni, e a xxx nato a xxx il xxx.

Le visure catastali da me richieste coincidono con quelle rivenute nel fascicolo.

2a. Descrizione dell'immobile

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento, si compone di un piano terra un primo ed un secondo piano per un totale di tre impalcati costituiti da solai in c.a. misti a laterizi gettati in opera e un solaio di copertura anch'esso in c.a. misto a laterizi in opera .

La struttura portante in elevazione del fabbricato è costituita da telai rigidi in c.a.

Attraverso un cancello in ferro si accede al cortile interno, dove è possibile parcheggiare, subito sulla destra è ubicato l'ingresso al fabbricato, entrando sulla destra si giunge al porta dell'immobile.

Lo stesso affaccia con tutti i locali sul cortile interno e si trova in discreto stato di conservazione,.

L'immobile è adibito ad attività commerciale e si compone di un ingresso dal quale è possibile accedere alla cucina industriale, all'ufficio ed ad i due servizi.

Per accedere all'ultimo locale è necessario uscire sul cortile interno. Le pareti sono ricoperte da piastrelle visto l'uso fatto, l'immobile è dotato di impianto idrico e di impianto elettrico, gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio

Planimetricamente l'appartamento, è di forma rettangolare e non rispecchia la distribuzione catastale. Infatti sono stati rimossi i tramezzi che separavo i locali creando un unico ambiente con la cucina, inoltre stato abbattuto il tramezzo che delimitava il lato est dell'immobile, realizzando un locale abusivo.

Si rendono però necessari alcuni lavori di ristrutturazione oltre che il ripristino dello stato originario dei luoghi dovuto all'ampliamento abusivo eseguito.

3. Stato del possesso dei beni

Il cespite descritto nell'atto di pignoramento pervenne ai debitori xxx nato a xxx il xxx ed xxx nata a xxx l'xxx in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Dente di Napoli in data 24/11/2004 rep.n°175523/19575, trascritto nei RR.II. di Napoli II in data 26/11/2004 ai numeri 55743/37580 per acquisto fattone da xxx nata a xxx il xxx.

Alla sig.ra xxx l'unità immobiliare in oggetto pervenne a sua volta giusta atto di compravendita a rogito notaio Francesco Dente di Napoli il 06/06/2003 rep.n.165258, trascritto nei RR.II. di Napoli II in data 10/06/2003 ai numeri 23756/17071 per acquisto fatto dal sig. xxx nato a xxx il xxx e la sig.ra xxx nata a xxx il xxx.

Ai predetti signori xxx nato a xxx il xxx e la sig.ra xxx nata a xxx il xxx, il suolo ove insiste l'immobile in oggetto e precisamente in Giugliano di Napoli, Località Varcaturò di are 15.30 raffigurato in catasto terreni al foglio 72 particella 397, pervenne in virtù di atto rogato dal Notaio Flavio Pratico il 19/06/72 trascritto il 28/06/1972 ai numeri 33183/24073 per acquisto da xxx nato a xxx il xxx.

Nel periodo esaminato si riavvisano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto:

- Iscrizione nn° 23757/4432 del 10/06/2003 a garanzia del mutuo di 90.000,00 Euro a favore di Banca Intesa spa contro xxx.
- Iscrizione nn° 55742/11864 del 26/11/2004 a garanzia del mutuo di 180.000 Euro a favore di Banca Popolare di Bari contro xxx.
- Iscrizione nn°32395/11405 del 05/05/2006 ipoteca legale ai sensi art.77 Dpr 602/73 del 21/04/2006 a favore di Gest Line spa contro xxx
- Trascrizione nn°68589/34710 del 24/10/2007 pignoramento immobiliare a favore della Banca Popolare di Bari Soc. Cop. Contro xxx e xxx

-

3• Occupazione dell'immobile

L'immobile è attualmente occupato dal sig. xxx (non è stato possibile reperire il contratto d'affitto)

4-5 Presenza di vincoli

L'immobile non presenta vincoli condominiali in quanto non è stato possibile reperire il regolamento condominiale, ne tantomeno vincoli di natura edilizia

6a. Verifica della regolarità edilizia

La realizzazione del fabbricato risale alla fine degli anni 80 , edificato senza regolare concessione edilizia. E' stata però presentata richiesta di concessione in sanatoria in virtù della legge 47 dell'85, art.39 legge 724/94, presentata il 23/02/1995 , protocollata come n°7529, e successivamente rilasciata 11/10/2002 con il numero 7529/SAN/95.

Il certificato di abitabilità non è mai stato rilasciato.

Per quanto riguarda le opere di ristrutturazione interne e l'ampliamento di volume del locale forno non sono state reperite nessuna documentazione e quindi tali interventi sono da considerarsi completamente abusivi, si renderà quindi necessario ripristinare lo stato dei luoghi per fare ciò si stima un valore di circa 45.000 Euro di lavorazioni.

6b. Stima dell'immobile

Nell'intento di pervenire al più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, cercando quindi di limitare quanto più possibile il margine di approssimazione della stima, si è ritenuto opportuno applicare sia un metodo analitico che uno sintetico.

Quale metodo analitico si è scelto quello classico della capitalizzazione dei redditi.

Con tale metodo, partendo dal canone mensile ricavabile da un ipotetico o reale affitto, così come desunto dal corrente mercato immobiliare, si arriva ad attualizzare il valore considerando un tasso di capitalizzazione ed un abbattimento per rischi insolvenza, da commisurare alle caratteristiche dall'unità immobiliare oggetto della stima; esso però non può essere preso da solo in considerazione, proprio per la soggettività della determinazione del tasso di capitalizzazione. Quest'ultimo tiene conto innanzitutto del reddito potenziale dell'immobile, il quale spesso non corrisponde alla realtà (realtà costituita dalle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ubicazione, esposizione, stato di manutenzione, ecc.), spesso anche per la data di fitto iniziale.

Tra i metodi sintetici si è, invece, preferito prendere in considerazione quello diretto, basato essenzialmente sulla comparazione tra il bene da stimare ed altri dalle analoghe caratteristiche tipologiche, tecnologiche, di ubicazione, per i quali si sia potuto verificare i prezzi di ordinarie operazioni di compravendita.

Il valore finale appare costituito dalla media dei dati ottenuti con i due metodi.

Procedendo ora con la capitalizzazione dei redditi.

La valutazione di qualsiasi bene deve essere presa in considerazione nel suo reale quadro economico e si può considerare che un bene vale per quello che rende, per cui si prende in esame un canone di fitto mensile teorico, che plausibilmente potrebbe essere pagato per i locali simili ad uso abitativo o ufficio che in libera contrattazione di mercato, considerando la zona e mediando sull'intero anno, potrebbe andare da circa 3,00 a 4,40 euro , variazione che dipende dalla dislocazione dell'immobile, dato la posizione e la bassa richiesta possiamo fissare la quota 3 euro, pari a 504,00 euro mensili pari ad un reddito annuo di euro 6.048,00.

Depurando tale reddito lordo dalle spese di manutenzione ordinaria , ammortamento, assicurazione, amministrazione, servizi forniti dal proprietario, sfitti ed insolvenze, abbiamo una percentuale di circa il 20 %, si ottiene così un reddito netto annuo netto che va' diminuito del 20 % rispetto a quello teorico e quindi euro 4.838,40 .

Da quanto esposto risulta un valore venale del lotto pari a : $V=R/r$

dove R è il reddito netto annuo e r il saggio di capitalizzazione che può essere stimato nella misura del 5% pari al tasso di capitalizzazione immobiliare urbano avendo considerato ben 36 i fattori e la loro incidenza , e si ottiene :

Valore di mercato = euro 4.838,40 x 100/5 = euro 141.926,40

Il lotto è individuato da :

superficie coperta 168 mq



Volendo il valore di mercato riferito all'unità, vale a dire ad un metro quadrato di superficie utile, basta dividere il valore ricavato per la misura della superficie convenzionale dell'appartamento euro 141.926,40 /mq 168 = 844,8 euro/mq

Per quanto riguarda , invece, l'applicazione del metodo sintetico diretto, si è reso necessario condurre un'opportuna indagine di mercato, per poter disporre di dati concreti: si sono allora raccolte informazioni sul luogo ove è sito l'immobile de quo, sia presso le più accreditate Società Immobiliari (PANORAMA IMMOBILIARE , TECNOCASA , ITALCASA ecc.) operanti sul mercato locale sia presso portieri di stabili.

Dai dati raccolti è emerso che il prezzo unitario al metro quadrato di superficie utile per costruzioni dalle caratteristiche intrinseche varia tra 1.180,00 euro ed il 1.770,00 al mq dalle condizioni di manutenzione il valore si assesta a circa a Euro 1.180,00 al mq

Per cui mq 168 x euro 1.180,00 / mq = euro 198.240,00

La media dei valori ottenuti con i due metodi fa risultare il valore del lotto pari a . **Euro 170.083,20**

6. Parte conclusiva con indicazione della ubicazione, consistenza, dati catastali, provenienza e valore dell'immobile

Trattasi di un locale sito al piano terra di Via Pacchianella n°85, Giugliano di Napoli, località Varcaturò, int. 2 scala unica, con accesso a destra venendo dal cortile.

L'immobile confina entrando sulla destra con cortile interno di Via Pacchianella n°85 (orientato a sud), procedendo in senso antiorario con proprietà xxx, con Proprietà xxx ed infine con vano scale attiguo a proprietà xxx.

Dall'esame del titolo e dai documenti catastali l'originaria consistenza della singola unità immobiliare risulta variata per quanto riguarda la struttura interna infatti è stato abbattuto il tramezzo che delimitava il lato est dell'immobile, realizzando un locale abusivo. Inoltre sono stati rimossi quasi tutti i tramezzi interni e spostati i due servizi originari.

L'immobile è riportato nel nuovo catasto edilizio urbano al foglio 72 particella 397 Sub. 2 categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) classe 4, di consistenza pari a 6 vani ed una superficie catastale di 129 mq, con rendita catastale Euro 371,85. Intestato ad xxx nata a xxx l'xxx proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni, e a xxx nato a xxx il xxx.

Le visure catastali da me richieste coincidono con quelle rivenute nel fascicolo.

La realizzazione del fabbricato risale alla fine degli anni 80, edificato senza regolare concessione edilizia. E' stata però presentata richiesta di concessione in sanatoria in virtù della legge 47 dell'85, art.39 legge 724/94, presentata il 23/02/1995, protocollata come n°7529, e successivamente rilasciata 11/10/2002 con il numero 7529/SAN/95.

Il cespite descritto nell'atto di pignoramento pervennero ai debitori xxx nato a xxx il xxx ed xxx nata a xxx l'xxx in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Dente di Napoli in data 24/11/2004 rep.n°175523/19575, trascritto nei RR.II. di Napoli II in data 26/11/2004 ai numeri 55743/37580 per acquisto fattone da xxx nata a xxx il xxx.

Prezzo stimato **Euro 170.083,20**

SONO PARTE INTEGRANTE DELLA RELAZIONE I SEGUENTI ALLEGATI:

- 1) Planimetria Catastale
- 2) Planimetria stato attuale
- 3) Copia visura catastale
- 4) Verbale di primo sopralluogo
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Parcella delle competenze

Con quanto sopra esposto, il C.T.U. ritiene di aver diligentemente espletato il mandato conferitogli dall'Ill.mo G.E., e si dichiara a disposizione per qualsivoglia chiarimento cogliendo l'occasione per ringraziare della fiducia accordatagli.

Napoli

Con Osservanza

Il C.T.U. Ing. Alberto Mormile

