

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZ. CIV V - ESECUZIONE IMMOBILIARE
GE DOTT. GIULIO CATALDI

PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA :

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESPERTO: ARCH LUCIA SICHENZ



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di esproprio immobiliare N° 493/11

Promossa da:

Contro:

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, con provvedimento del 15/02/18 G.E. Dott. Di Cataldi Giulio veniva nominata esperto per il procedimento in epigrafe.

A-Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc.

Dallo studio del fascicolo la documentazione risulta completa, sono depositate le relazioni notarili del Notaio Concetta Valentino del 18/10/11 e del Notaio Roberto Bossi di Milano del 06/11/14 riferite al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (**omissis** e **omissis** contro **omissis** e del **omissis** contro **omissis**), attestante la storia catastale e ipotecaria degli immobili.

In merito alla provenienza si precisa che nella relazione del Notaio Concetta Valentino è indicato: che con atto del Dott. Rungi del 31/7/1966 trascritto ai nr. 41176/28718 del 20/08/1966 **omissis** e **omissis** acquistavano l'immobile in oggetto da **omissis**. Da una verifica effettuata la suddetta nota di trascrizione riguarda la trascrizione dell'eredità di **omissis** (**omissis** **omissis**) a favore di **omissis**. Non è stato possibile reperire ulteriori informazioni.

Si allegano:

Copia del contratto di compravendita (All.n. 1)

Certificato matrimonio con annotazione (All.n. 2)

Copia certificazione notarile agli atti: Relazione del Notaio Concetta Valentino del 18/10/11; Relazione del Notaio Roberto Bossi del 6/11/2014 con allegata nota trascrizione contro **omissis** del **omissis** (All.n. 3).

Non è agli atti la Nota di trascrizione contro **omissis**, richiesta all'Agenzia delle Entrate e si allega (All.n. 4)

È stato richiesto al Comune di Milano (come da certificato di residenza storica presente nel fascicolo) via pec il certificato di residenza **omissis**, dal quale evince che ha trasferito la residenza nel Comune di **omissis** (si allegano entrambi i certificati richiesti All. n. 5). Il sig **omissis** è residente nel Comune di **omissis**

B-Identificazione e descrizione attuale del bene

Le operazioni peritali, sono iniziate il giorno 7/03/18 congiuntamente al custode giudiziario Avv. Panico Rossana. Rilevato che non c'era corrispondenza tra il piano indicato nella scheda catastale, nell'atto di proprietà e sul luogo, né con i confini indicati nella scheda catastale con l'immobile individuato al civico n. 16 e visto che in questo non è stato rinvenuto nessuno le operazioni peritali furono rinviate.

A seguito di indagini effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Napoli dove è stata acquisita la mappa catastale (All.n. 6) nonché all'Archivio notarile per la consultazione della copia del contratto di compravendita, dall'incrocio dei dati si è individuato l'esatta ubicazione dell'immobile. Il secondo accesso è avvenuto giorno 20/03/2021 sui luoghi di causa, nell'immobile è stato rinvenuto un *****omissis***** che si dichiara non titolare dell'occupazione.

L'accesso è avvenuto il giorno 28/03/2018 alle ore 10, alla presenza del Sig. *****omissis***** che occupa l'immobile senza titolo. Sono stati effettuati rilievi grafici e fotografici dell'immobile.

si allega il relativo verbale (All.n. 7).


B) Descrizione del compendio pignorato

Il cespite pignorato è un appartamento sito in Napoli, Via Bartolomeo Chioccarelli 16, piano secondo, indicato al catasto come piano quinto, mentre nell'atto di proprietà è indicato come piano terzo.

Individuato al NCEU: **alla sez. Mer fg. 7 part. 398 sub 31 cat.A/4 (Abitazioni tipo popolare), piano secondo, consistenza 1,5 vani rendita catastale 139,44** (All. n. 8 –Visura Catastale). Non ci sono state variazioni dalla costituzione.

Proprietà: *****omissis***** quota 1/2, *****omissis***** quota 1/2, *****omissis*****; Con provvedimento del Tribunale di Napoli il 2/10/07 è stata omologata *****omissis***** (cfr Atto di matrimonio All.n. 2)

Confini: ovest Vico Cangiani, nord/est Via Bartolomeo Chioccarelli, sud/ovest corpo scala, est proprietà aliena.

I confini reali non coincidono con quelli catastali: *ovest proprietà*  nord/est Via Bartolomeo Chioccarelli, sud/ovest corpo scala, est proprietà società per il Risanamento.

I confini reali coincidono con quelli dell'atto di proprietà.

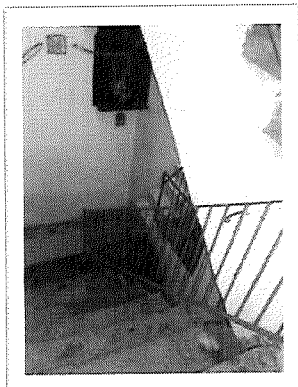
Inquadramento territoriale:

il bene è sito in Napoli quartiere Mercato che insieme ai quartieri Avvocata, Pendino, S.Giuseppe, Porto costituiscono la Seconda Municipalità. È ad alta densità abitativa con tessuto sociale popolare. Nelle vicinanze vi sono scuole, negozi, ed è ben servita dai mezzi pubblici (Si allega stralcio planimetrico All.n. 9).

Caratteristiche del fabbricato:

È una costruzione in muratura di tufo, tipologia a blocco è costituito da un'unica scala a più rampanti che si diramano in varie direzioni, in tutto sono tre piani fuori terra il piano terra destinato a negozi e i restanti a residenza. La facciata intonacata, il portone d'ingresso in ferro e vetro.

è



Gli impianti: idrico, elettrico, citofonico sono funzionanti, non c'è ascensore.

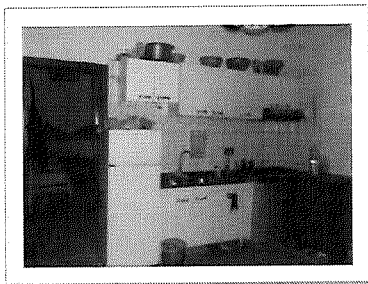
Non c'è servizio di portierato. Lo stato di manutenzione è scadente.

Caratteristiche del cespite pignorato:

sito al secondo piano porta a destra della scala d'accesso, è composto: camera con angolo cottura, seconda camera, bagno, balcone.

L'ingresso immette direttamente nella camera con angolo cottura, che prende luce da una finestra che dà sul corpo scala. L'altra camera prende luce dal balcone.

Le pareti sono tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica nei servizi, gli infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio. L'appartamento versa in uno stato di degrado generale, in particolare si è rilevato che sui soffitti e sulla parete accanto al balcone, vi sono diffuse tracce di umidità provocate da infiltrazioni d'acqua proveniente dal solaio di copertura che lasciate stagnare hanno reso gli ambienti insalubri.



Caratteristiche alloggio:

Funzionalità degli ambienti: scarsa;

Esposizione e luminosità: scarsa,

Ventilazione ambienti: scarsa,

Dimensioni ambienti: nella media,

Caratteristiche estetiche dell'appartamento:

economiche,

Stato di conservazione e manutenzione:
fatiscente

Riscaldamento: assente

A maggior chiarimento si allega pianta dello stato dei luoghi (All. n.10 e le schede fotografiche All. n. 11).

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

Ambienti	Mq
Camera	27,25
Bagno	4,74
Camera	11,54
TOTALE	43,53
Balcone	1,76

Dall'indagine fatta in loco non risulta esserci l'amministrazione condominiale.

Storia catastale del compendio pignorato

I dati catastali non sono mai stati variati sin dalla costituzione dell'immobile.
Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

I dati reali, i dati catastali, i dati dell'atto pignoramento, i dati del titolo di provenienza coincidono.

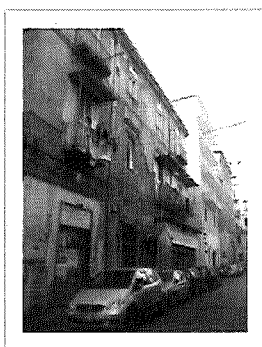
C-Stato di possesso

Al momento dell'accesso l'immobile era occupato da inquilino sine titolo. Con provvedimento del 27/04/18 il GE dispone la liberazione dell'immobile, quindi l'immobile è libero.

D-esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non ci sono vincoli di nessuna natura.

Spese di gestione: visto che non è stato possibile reperire le dovute informazioni circa le spese condominiali in quanto non c'è l'amministrazione condominiale risulta per un'immobile simile una spesa di gestione annua di circa € 2000/00.

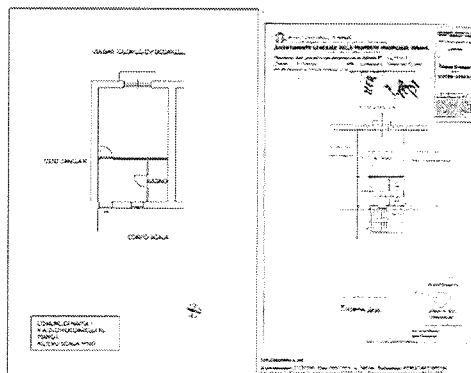


E-Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio ricade in zona A-centro storico, del PRG vigente, approvazione definitiva decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n° 323/11 giugno 2004. Unità edilizia di base ottocentesca: originaria o di ristrutturazione a blocco.

Regolarità edilizia: L'immobile fu costruito in epoca antecedente al 1935 anno di entrata in vigore del regolamento edilizio del Comune di Napoli che istituiva la richiesta di titolo abilitativo per la costruzione di immobili.

Dal confronto della planimetria catastale (All.n.12) con la planimetria di rilievo (All.n. 10) non si notano difformità



F-Formazione dei lotti

Il cespite pignorato costituisce un **lotto unico**.

G-Valore del bene e costi

Scopo della stima è la ricerca del prezzo di vendita dell'immobile, in seguito alle indagini effettuate si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo Diretto o sintetico, che consiste nel determinare il prezzo di mercato del bene oggetto della stima comparandolo con altri simili, in condizioni ordinarie, disponibili al momento sul mercato, secondo un parametro di riferimento, e in questo caso si è scelto di considerare la *superficie commerciale*.

Al tal fine 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 internet. 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*.

Calcolo delle superfici:

Prima di passare all'applicazione del metodo di stima bisogna calcolare le superfici dell'immobile (dal calcolo è stata esclusa la superficie del balcone in quanto abusivo).

Superfici

Superficie utile mq. 43,53

Superficie pareti perimetrali e portanti mq.16,14

Superficie divisorie interne mq. 0,84

Calcolo superficie commerciale: (secondo la norma UNI 10750)

La superficie commerciale è data dal 100% superficie calpestabile o utile, 100% superficie pareti divisorie interne, 50% superficie pareti portanti interne e perimetrali:

Superficie utile mq. 43,53

Superficie pareti esterne e interne portanti 50% mq. 8,07

Superficie divisoria interna mq. 0,84

Balcone 25% mq 0,44

TOTALE Superficie commerciale mq 52,88

Stima diretta o sintetica:

L'indagine di mercato ha fornito per immobili simili, in condizioni ordinarie, un valore che si attesta tra € 1300,00 /mq ed € 1900,00 /mq. Tenuto conto delle caratteristiche *intrinseche dell'immobile* che si riassumono così: scarsa funzionalità degli ambienti; Dimensioni ambienti: nella media, Stato di conservazione e manutenzione: fatiscente, Riscaldamento: assente. Nonché delle caratteristiche *estrinseche* (concernente l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima): stato di conservazione e manutenzione dell'edificio: scadente, edificio costruito prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio del 1935; la scrivente fissa il valore unitario pari ad € 1400/00 moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'immobile si ottiene il valore di mercato dell'immobile:

$$V_m = € 1300 \times 52,88 = € 68.744/00$$

Correzioni della stima:

Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,

$$V_m = 68.744 - 10\% = 61.860,60$$

Per arrotondamento

$$€ 61. 860/00$$

Cocclusioni:

Alla luce di quanto esposto sopra, la scrivente, così riassume quanto già detto nelle risposte ai quesiti:

L'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare iscritta al Nrg 493/11 promossa da ***omissis*** è

sito in Napoli, **Napoli Via Bartolomeo Chiocchiarelli 16- piano 2° vani catastali
riportato in catasto al NCEU alla sez. Mer fg. 7 part. 398 sub 31 cat.A/4.**

Valore dell'immobile a base d'asta € 61.860/00

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

In fede

L'esperto
Arch. Lucia Sichenz



Indice degli allegati

- 1) Copia contratto compravendita
- 2) Certificato matrimonio
- 3) Relazione notarile
- 4) Nota trascrizione pignoramento
- 5) Certificati di residenza
- 6) Mappa catastale
- 7) Verbale di accesso
- 8) Visura catastale storica
- 9) Stralcio planimetrico
- 10) Planimetria del rilievo
- 11) Schede fotografiche
- 12) Planimetria catastale

*Arch. Lucia Sichenz
Via Consalvo 99/H - 80125 Napoli*