

TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE CIVILE V  
G.E. DOTT. Giugliano



Procedimento di Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa [REDACTED] / [REDACTED]

N° 1110/12 R.G.E.

Ill. mo G.Es. dott. Giugliano della V bis Sezione Civile del Tribunale di Napoli

1) PREMESSA

Con ordinanza il Giudice dell'Esecuzione dott. Imperiali nominava me sottoscritta dr. Arch. Marilena Spada, nata a Napoli ed ivi residente a via Annibale Caccavello 12, iscritta all'albo dell'Ordine degli Architetti di Napoli al n° 4589, nonché all'albo dei C.T.U., Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento [REDACTED] c/ [REDACTED] invitandomi a comparire all'udienza per il giuramento di rito ed affidarmi il seguente:

MANDATO

Letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, 'affida all'esperto il seguente incarico:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto dal 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; predisporre sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale, (ove non risultante dalla documentazione in atti)

2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,

C.T.U. Procedura N° 1110/12 R.G.E. [REDACTED] /

1



*dott. arch. Marilena Spada*

---

caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. dati catastali attuali e confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc);

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento 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 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.

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie 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;

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380 e 40, comma 6° della L 28 febbraio 1985, n 47;

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre all'identificazione dei nuovi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario alla identificazione dei nuovi confini nonché 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 proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà

---

C.T.U. Procedura N° 1110/12 R.G.E. [REDACTED] /

2

*dott. arch. Marilena Spada*

---

procedere, 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 giugno 1940, n 1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

12) determinare il valore dell'immobile con espresso e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili 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 9 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);

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

---

C.T.U. Procedura N° 1110/12 R.G.E. [REDACTED] /

3

dott. arch. Marilena Spada

14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

16) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (cd rom - pen drive) con programmi compatibili con Microsoft Word;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19) segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

## 2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il giorno 11/07/2013 alle ore 15.00, dopo aver eseguito ricerche e visure presso l'ufficio tecnico e catastale, iniziavano le operazioni peritali sopralluogo ove è sito l'immobile pignorato in Mugnano di Napoli al viale Monsignor Menna n 12. Nel corso del primo accesso la sottoscritta eseguiva il sopralluogo alla presenza del dott. Avv. Daniela Avallone (custode);

C.T.U. Procedura N° 1110/12 R.G.E. [REDACTED] /

4

*dott. arch. Marilena Spada*

del figlio dei convenuti [REDACTED], sig. [REDACTED] e della [REDACTED].  
[REDACTED] La sottoscritta CTU nel corso dei rilievi metrici e fotografici prendeva atto dello stato attuale dell'appartamento rilevandone la corrispondenza con la planimetria dell'edificio rilasciata dall'ufficio tecnico del comune e il buono stato d'uso dello stesso. L'immobile è abitato dalla famiglia [REDACTED] e da un inquilino occupante una stanza, sign. [REDACTED]. Dal contratto di locazione che il sign. [REDACTED] esibisce alla sottoscritta CTU si evince che l'intero appartamento pignorato è locato al sign. [REDACTED]. Il 23 ottobre la scrivente eseguiva ulteriori sopralluoghi nella zona per verificare la valutazione e l'andamento dei prezzi di locazione di immobili simili e nello stesso fabbricato all'epoca del pignoramento (luglio 2012) come da ordinanza del G. E. del 26 settembre 2013. Durante l'espletamento dell'incarico mi sono recata personalmente altre volte sia all'ufficio tecnico del Comune; sia al catasto fabbricati dove non sempre ho ottenuto prontamente la documentazione richiesta. Inoltre la scrivente ha dovuto presentare richieste in seguito a ricerche fatte alla conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, all'archivio notarile ed all'ufficio della agenzia delle entrate (si allegano in allegato le domande protocollate consegnate ai vari uffici). Comunque, alla fine, nonostante le difficoltà, ho raccolto tutti gli elementi necessari per rispondere senza alcun dubbio e con la massima serenità di giudizio ai quesiti postomi dalla S.V.

### **3) ESCUSSIONE DEL MANDATO**

In questo paragrafo si farà riferimento, soprattutto, all'allegato n°1 rilievo fotografico e all'allegato n°2, rilievo grafico.

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

**1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto dal 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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa**

C.T.U. Procedura N° 1110/12 R.G.E. [REDACTED] /

5

dott. arch. Marilena Spada

richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

La sottoscritta CTU ha eseguito ricerche e visure presso gli uffici tecnici erariali ed accertamenti alla conservatoria dai quali risulta che la documentazione agli atti risulta completa per quanto riguarda la certificazione notarile nel ventennio.

**PROVENIENZA ED INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile pignorato è il seguente –facente parte del fabbricato di quattro piani fuori terra in Mugnano di Napoli, alla via Monsignore Antonio Menna n 12 e precisamente: appartamento al piano terra, composto da sei vani catastali, confinante con cortile di accesso, androne e appartamento sc B, strada vicinale, androne scala e sala caldaia. (nella nota di trascrizione del 23.7.81: vani tre e accessori con giardino annesso confinante con via Viarella, int 29, locale caldaia, sc B e viale comune) riportato nel NCEU del comune di Mugnano di Napoli, al foglio 5, particelle 832 e 888, sub 18, via Monsignore Antonio Menna, piano T, int 28 cat A/2 consistenza vani 6, classe 3, rendita c. euro 511,29. Provenienza – 1) L'immobile oggetto della procedura è pervenuto ai sig.ri [REDACTED] coniugi in comunione legale dei beni con atto di compravendita del notaio Salvatore Sica di Marano di Napoli del 3.7.1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2 il 23.7.1981 ai n. 19112/16571, per acquisto dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] – atto di rettifica a rogito del notaio Virginia Numeroso di Napoli del 14.2.08, trascritto il 19.2.08 ai nn. 10065/6279, con cui è stata rettificata la data di nascita della [REDACTED] la quale nell'atto di compravendita per notaio Sica Salvatore di cui sopra, trascritto il 23.7.81 ai n 19112/16571 per mero errore materiale è stata erroneamente identificata come nata a [REDACTED] il [REDACTED] anzicchè il [REDACTED]. Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità: 1) Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da atto per notaio Virginia Numeroso di Napoli del 14.2.08, iscritta nei registri immobiliari di Napoli 2 in data 19.2.08 ai nn 10066/1886 a favore della [REDACTED], contro i sign. [REDACTED]. 2) Iscrizione di ipoteca giudiziale del 1.8.08, nn 43430/8751 derivante da decreto ingiuntivo del G.U. del Tribunale di Torre del Greco del 22.7.08 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro i sign. [REDACTED]. 3) Iscrizione di ipoteca giudiziale del 4.12.09, nn 70802/12646 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 23.10.09 a favore della [REDACTED] contro i sign. [REDACTED]. 4) Iscrizione di ipoteca giudiziale del 19.2.10, nn 8272/1706 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 23.10.09 a

C.T.U. Procedura N° 1110/12 R.G.E [REDACTED] /

6

*dott. arch. Marilena Spada*

favore della [REDACTED] contro i sign. [REDACTED]. In rettifica dell'iscrizione del 4.12.09. 5) Trascrizione di pignoramento immobiliare effettuata presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2 in data 24.3.2010 ai nn 14929/10291 a favore della [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED]. 7) Trascrizione di locazione ultranovennale dell'8.4.11 n.ri 14528/10338 derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Massimo Ciccarelli di Giugliano in Campania in data 5.4.11 a favore del sign. [REDACTED] e contro [REDACTED]. 7) trascrizione di costituzione di fondo patrimoniale del 4.7.11 n.ri 28593/19978 derivante da atto a rogito del notaio Roberto Battista di Napoli del 23.6.11, con il quale si è stabilito, tra l'altro che, "la piena proprietà" dell'immobile in oggetto rimane in capo ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED], mentre l'amministrazione del bene è regolata dalle norme degli artcoli 180 e seg. c.c. Il bene costituente il fondo patrimoniale potrà essere alienato, ipotecato, dato in pegno o comunque vincolato con il solo consenso di entrambi i coniugi, e qualora esistano figli minori, senza richiedere ed ottenere la preventiva autorizzazione giudiziale. 8) Trascrizione di pignoramento immobiliare effettuata presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2 in data 26.7.2012 ai nn 31877/24633 a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro i [REDACTED].

**2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. dati catastali attuali e confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc);**

**UBICAZIONE CONFINI DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI:**

**UBICAZIONE:** L'unità immobiliare sopra individuata, si trova nel Comune di Mugnano di Napoli, e più precisamente in: **via Monsignor Menna n 12. Parco Menna.**

L'appartamento, al piano terra del fabbricato, è composto catastalmente da 6 vani, la zona ove è situato l'immobile è posta in buona posizione rispetto al centro storico di Mugnano di Napoli, in un'area discretamente collegata con servizi pubblici, in prossimità di via Napoli. Il tessuto edilizio presente nella zona è costituito da edifici di tipo residenziale. La tipologia edilizia, inserita in un parco, possiede discrete doti di ariosità verso l'area circostante. Il fabbricato con tipologia *in linea* si presenta allo stato attuale in buono stato di manutenzione.

C.T.U. Procedura N° 1110/12 R.G.E. [REDACTED] /

7

dott. arch. Marilena Spada

DESCRIZIONE: L'appartamento si trova al Piano Terra dell'edificio sopra identificato. L'unità immobiliare è occupata dai sign.ri [REDACTED] e dall'affittuario [REDACTED] (si allega copia del contratto di fitto)

CONFINI: viale di accesso al fabbricato , interno e androne, strada vicinale, cassa scala B e locale caldaia.

**Descrizione dei beni**

**Appartamento in Mugnano di Napoli: via Monsignor Menna n12-** L'immobile situato al piano terra del fabbricato, ha accesso tramite porta posta sulla dx nell'androne. La disposizione tipologica della cellula abitativa dell'immobile in oggetto è la seguente: l'ingresso immette nel disimpegno collegato al soggiorno di mq 18,00. Sulla sinistra entrando, si accede all'ampia cucina abitabile di mq 19.20; proseguendo nel corridoio, per complessivi mq 15.00, troviamo sulla destra una prima camera di mq 18, di fronte lo stanzino di mq 5,00 e sulla sinistra la seconda camera di mq 17,90 ed il bagno di mq 8,00. La cucina e la seconda stanza immettono nel grande giardino di 286 mq. L'altezza totale interna è m. 3.00 c.ca.. Gli infissi interni ed esterni sono in ottime condizioni, come i telai interni. I pavimenti sono in buone condizioni d'uso, gli impianti elettrico e idrico sono funzionanti, il riscaldamento è centralizzato. L'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione ordinaria. La s.u. totale è di circa 100,00 mq.; la s.n.r. 286.00mq. Il fabbricato, dove è situato l'immobile in oggetto, è inserito in un tessuto urbano centrale del comune di Mugnano di Napoli, nei pressi di Via Napoli, caratterizzato da edilizia residenziale. Dalla strada esterna si accede al parco, ove è situato il bene da valutare, tramite cancello elettrico; la zona è posta in prossimità degli svincoli stradali e discretamente collegata al centro con mezzi pubblici, quindi in posizione semicentrale nel contesto urbano. La palazzina, per la sua posizione, ha discreta luminosità. L'immobile pignorato affaccia da un lato sul grande giardino di proprietà. L'intero fabbricato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione ordinaria. Tutto quel sopra descritto è ampiamente illustrato nel rilievo fotografico e grafico da me svolto. L'appartamento in parola ha una superficie utile (ovvero al netto di murature, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre) di complessivi 100,00 mq. e una sup non residenziale di mq 286,00. L'altezza interna dell'appartamento in oggetto è di m 3.00c.ca.

**3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a)se i dati indicati in pignoramento non**

C.T.U. Procedura N° 1110/12 R.G.E [REDACTED] /

8

*dott. arch. Marilena Spada*

**hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei 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.**

I dati indicati nel pignoramento hanno consentito l'esatta identificazione dei beni; indirizzo, numero civico, piano, interno, le visure catastali sono conformi. Manca attualmente la planimetria al catasto, la copia della planimetria allegata alla scheda n 1543 del 22.9.1980 è conforme allo stato attuale.

**4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie 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;**

Nel corso della perizia è stata presentata ufficiale richiesta protocollata da parte della sottoscritta Ctu per ricercare la planimetria dell'immobile all'agenzia del territorio, la sottoscritta avendo richiesto ed ottenuto le visure allo stato attuale, ed essendo le stesse in regola, ha avuto notizia ufficiale del non ritrovamento della planimetria da parte dell'ufficio competente. In seguito l'ascrivente ha richiesto l'eventuale presentazione di Docfa ma avendo reperito copia della planimetria allegata alla scheda n 1543 del 22.09.1980 consegnata al catasto allega alla presente ctu il suddetto elaborato essendo lo stesso conforme allo stato attuale

**5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Il Comune di Mugnano di Napoli ha in vigore il PRG approvato nel 1982 e reso esecutivo nel 1986. La zona dove è situato l'appartamento in Napoli via Monsignor Menna n 12 è identificata: B1 – residenziale di completamento estensivo. Il Piano Regolatore del Comune di Mugnano di Napoli è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 16 del 24.4.982, è stato approvato per decorrenza dei termini con deliberazione n° 36 del 9.2.985 ed è divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul BURC n° 32 del 26.5.986; la variante allo stesso PRG, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 27.5.987, chiarita con successivo atto n° 55 del 15.7.987, esecutivo nei termini di legge, è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione sul BURC n° 47 del 23.10.989; il regolamento edilizio vigente è stato approvato con deliberazione di consiglio Comunale N° 17 del 24/05/2006

*dott. arch. Marilena Spada*

**6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380 e 40, comma 6° della L 28 febbraio 1985, n 47;**

Il fabbricato, ricade nella zona B1- residenziale di completamento- Variante al PRG, zona omogenea B1. L'unità immobiliare in oggetto presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e la commerciabilità ai sensi della L 28 febbraio 1985, n 47. L'immobile è stato realizzato in virtù della concessione edilizia rilasciata dal comune di Mugnano di Napoli in data 27.12.1978 con il n. 112/77 e sorge sulla zona di terreno acquistata dalla [REDACTED] (che vendeva a [REDACTED]) con atto per notaio Sica del 19.6.1979. Nella planimetria allegata alla licenza edilizia il piano terra era originariamente destinato a parcheggio. In seguito, dopo lunghe ricerche effettuate dalla CTU all'ufficio tecnico del Comune di Mugnano di Napoli e nell'archivio dello stesso si è potuto risalire alla domanda di condono presentata dai sign. [REDACTED] il 29.03.86 n. prot 4135 ( chiusura del piano terra porticato in difformità alla C.E. n 112/77; e concessa -L28 febbraio 1985 e succ integr.- Con nulla osta prot n 14549 del 23.09 98. (si allega l'intera documentazione in copia)

**7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre all'identificazione dei nuovi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

Il bene pignorato è vendibile in lotto unico.

**8 ) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario alla identificazione dei nuovi confini nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il**

C.T.U. Procedura N° 1110/12 R.G.E [REDACTED] /

10

*dott. arch. Marilena Spada*

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 giugno 1940, n 1078;

Il bene in oggetto è pignorato nella sua interezza.

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Il bene oggetto della presente relazione tecnica-appartamento in Mugnano di Napoli via Monsignor Menna n 12-, è occupato dai signori: [REDACTED] (proprietari con atto per notaio Sica del 3.7.1981) e dall'affittuario sig. [REDACTED], come dichiarato a verbale dalla parte esecutata, si allega copia contratto di locazione del 5.4.2011 registrato a Napoli il 7.4.2011. Il contratto di locazione è opponibile alla procedura, la data di scadenza è 1 gennaio 2027.

9-1) con istanza dell'avv Avallone e ordinanza del GE Imperiali del 23 settembre 2013 l'esperto ha avuto ulteriore mandato di rispondere al seguente quesito: al fine di ottemperare all'eventuale inadeguatezza e verificare la congruità del canone di locazione si acquisisca parere dell'esperto sull'entità del canone all'epoca del pignoramento (26.7.2012), astrattamente ricavabile sul mercato per un immobile di pari caratteristiche e condizioni (ubicazione, mq, stato conservativo, etc).

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, delle valutazioni espresse di seguito e dalle indagini di mercato effettuate e comparate alla banca dati OMI, la sottoscritta stima il valore del canone all'epoca del contratto in euro 500,00

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'appartamento in oggetto- Mugnano di Napoli via Monsignor Menna 12-, è occupato dai proprietari: [REDACTED] e dal locatario [REDACTED]

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero

C.T.U. Procedura N° 1110/12 R.G.E [REDACTED] /

11

*dott. arch. Marilena Spada*

saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici storici, di inalienabilità o indivisibilità. Non esistono vincoli di natura condominiale né diritti demaniali. Il fabbricato, ricade nella zona B1- residenziale di completamento- Variante al PRG, zona omogenea B1. - Per quanto concerne l'esistenza di oneri condominiali, si specifica che è costituito formalmente il Condominio e che in sede di accesso, il figlio degli esecutati, sign. [REDACTED] ha dichiarato che non ci sono morosità a titolo di oneri condominiali ordinari.

12) determinare il valore dell'immobile con espresso e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili 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 9 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**

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima. Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** (marzo 2014) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima; vendita, da effettuarsi in unico lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova. Il **valore di mercato (Vm)**, rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene

*C.T.U. Procedura N° 1110/12 R.G.E. [REDACTED] /*

12

dott. arch. Marilena Spada

economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

#### **Criteri e metodologia**

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adatterà pertinente allo scopo è il **valore di mercato**. Questo, insieme al valore di costo, rappresentano il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso. Al valore di mercato ( $V_m$ ) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare al più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per i beni in oggetto, dei principi dell'estimo analizzati e delle comparazione esaminate. La formula del valore di mercato è data da:  $D =$  domanda del bene  $O =$  offerta del bene  $V_m =$  valore di mercato  $V_m = f(D, O)$

#### **Appartamento in Mugnano di Napoli via Monsignor Menna n 12.**

Consistenza: Per la determinazione della consistenza del bene oggetto di stima la sottoscritta utilizzerà il metodo che si basa sul calcolo della superficie convenzionale, così come dettato dalla legge n.392 del 1978 sulle vendite per uso abitativo; l'appartamento in oggetto è stato considerato per la sua intera consistenza (ovvero al netto di murature, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre) virtualizzata ai sensi dell'art. 13 della citata legge. Quindi applicando alle superfici reali i coefficienti correttivi dettati dalla citata legge si ottiene, come calcolato nella seguente tabella, che la superficie convenzionale è pari a c.ca 143,00mq:

*tabella 1. Determinazione della superficie convenzionale*

<i>Immobilie</i>	<i>coefficiente correttivo</i>	<i>superfici reale mq</i>	<i>superfici convenzionale mq</i>
Appartamento	1	100	100
Giardino	0,15	286	42,9
<b>TOTALE</b>			<b>142,9</b>

#### **Determinazione del valore di mercato tramite stima sintetica e stima analitica**

Per la determinazione del valore venale dei beni in oggetto la scrivente applicherà il *Metodo Comparativo Sintetico* ritenuto "di più logica formulazione", come definito da C. Forte ("Elementi di Estimo Urbano", Etas Kompas Libri, Ed.1973, pag.139).

Tale metodo consiste nell'individuare, in un mercato elementare omogeneo, il valore venale "V" di beni omologhi, in ordine di ubicazione e tempo, in funzione di un prefissato parametro di natura fisica o geometrica, ad esempio, il metro quadrato o il vano. Si costruisce poi una

C.T.U. Procedura N° 1110/12 R.G.E. [REDACTED] /

13

dott. arch. Marilena Spada

classe di beni economici, avente come elemento ordinatore uno o più parametri fisici comuni a tutti gli elementi della classe stessa. Si ottiene una scala dei prezzi riferiti all'unità di misura del parametro prescelto. L'operazione estimativa consiste quindi nello stabilire, con la dovuta e necessaria obiettività, il gradino della scala dei prezzi noti in cui va inserito, in virtù delle sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il bene in oggetto.

Vanno quindi recepiti i valori di beni omogenei a quello da stimare, confrontabili per caratteristiche posizionali, qualitative e quantitative del bene.

Come è noto sotto il profilo estimativo il più probabile valore di mercato del cespite oggetto della presente stima, è influenzato sia dalle condizioni intrinseche sia da quelle estrinseche.

Tra le prime si sono considerate la rispondenza dell'immobile all'attuale destinazione d'uso, gli stati di finitura e di manutenzione così come originariamente realizzati, la consistenza complessiva e la dinamicità della domanda e dell'offerta per cespiti con caratteristiche tipologiche ed edilizie analoghe. Tra le estrinseche sono considerate l'ubicazione, l'accessibilità, la posizione di piano, le disposizioni del vigente PRG e la rispondenza della zona con esigenze socio economiche.

Nello specifico, sono stati presi in esame gli annunci relativi ad immobili in vendita in Mugnano di Napoli, zona centro, con caratteristiche similari.

Considerando le condizioni interne e le rifiniture dell'immobile pignorato (ed inoltre applicando una media tra questi prezzi e la valutazione tramite la stima analitica, come in seguito si descriverà) si stima il valore del bene in oggetto:

<u>Identificazione</u>	<u>s.u.+15%<u>s.n.r.</u></u>	<u>Vani catastali</u>	<u>Valutazione</u>
<u>Appartamento in Mugnano di Napoli</u> <u>via Monsignor Menna n 12</u>	<u>Mq 142,90</u>	<u>6</u>	<u>Euro 280.000,00</u>

Gli artt. 1117-1139 del codice civile e l'art. 68 delle disposizioni di attuazione fissano le norme da seguire per la ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio. Il problema fondamentale che deve risolvere il consulente riguarda la determinazione di questo valore, che non è un valore assoluto bensì un valore relativo perché si determina con riferimento all'edificio su cui insiste l'unità immobiliare e varia al variare della struttura condominiale dell'edificio stesso. Né coincide con il valore venale o di mercato - ed è pertanto un valore convenzionale - in quanto non varia con il variare delle

C.T.U. Procedura N° 1110/12 R.G.E [REDACTED] /

14

dott. arch. Marilena Spada

condizioni di mercato e non tiene conto - come invece il valore commerciale - delle innovazioni apportate allo stato di manutenzione. Il fattore "dimensione" - ossia la superficie o il volume effettivi di ciascuna unità immobiliare - non é un dato sufficiente a determinare in maniera precisa il rapporto tra i valori delle proprietà di un condominio: ciascun appartamento si distingue dagli altri esistenti nello stesso edificio perché possiede, in misura maggiore o minore, quelle qualità (quali la luminosità, l'esposizione, la panoramicità, l'altezza dal suolo, la forma dei vani, etc.) che determinano il godimento ottimale del bene "casa". Il dato reale della superficie effettiva di ogni unità dovrà, quindi, essere modificato con l'introduzione di determinati coefficienti di riduzione, i quali definiscono numericamente (indicando come valore max 1) le particolari qualità e caratteristiche che diversificano le unità immobiliari tra loro. **Nel caso dell'appartamento in Mugnano di Napoli via Monsignor Menna n 12**, il coefficiente di quota è pari a 1; il coeff. di luminosità è 0,75; il coefficiente di prospetto è 0,80; il coeff. di orientamento è 0,98; il coeff. di forma dei vani è 1; il coeff. di funzionalità 1; il coeff. di destinazione è 0,75. Il corrispondente coeff. di riduzione è 0,48060075 che moltiplicato per la differenza tra il minimo ed il massimo valore di alloggi simili nella zona ed in seguito sommato al min. ci dà la valutazione di euro 293.085,6 che ci riporta all'incirca al valore di mercato già dichiarato e pari a euro 280.000,00. quindi il valore V è all'incirca lo stesso valore ricavato mediante l'applicazione della stima sintetica per confronto.

Il valore così ricavato deve essere, allo stato attuale, decurtato del 35%. Per il contratto di locazione opponibile alla procedura valido fino al 2027 precedentemente citato l'immobile deve essere valutato come nuda proprietà. Quindi:

Valore dell'immobile: €.280.000

Valore dell'usufrutto =  $280.000 \times 35\% = €.98.000$

Valore della nuda proprietà =  $280.000 - 98.000 = €.182.000$

#### 4) CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto stima l'appartamento in Mugnano di Napoli via Monsignor Menna n 12, in euro 280.000,00; che considerato come nuda proprietà per il contratto di fitto con scadenza il 1.1.2027 opponibile alla procedura arriva al valore stimato di euro 182.000 .

#### Riepilogo sintetico

La sottoscritta CTU riporta in modo sintetico le informazioni essenziali riguardanti l'immobile oggetto della presente relazione estimativa situato nel Comune di Mugnano di

C.T.U. Procedura N° 1110/12 R.G.E [REDACTED] /

15

*dott. arch. Marilena Spada*

Napoli. I dati qui riassunti sono stati trattati in modo ampio e dettagliato nell'elaborato redatto.

Dalle verifiche preliminari ossia la verifica degli atti tecnico-legali in sintesi è emerso che la **documentazione di cui all'art. 567c.p.c è completa**. La nota di trascrizione dell'atto **esecutivo di pignoramento identifica correttamente il bene pignorato**. Il bene pignorato è vendibile in unico lotto ed è occupato dai proprietari [REDACTED] e dall'Inquilino [REDACTED], con contratto di locazione che scade nel gennaio 2027.

La sottoscritta, tenuto conto di quanto emerso nel corso delle indagini, **ha stimato un valore di mercato pari a € 280.000,00 che decurtato della percentuale relativa alla nuda proprietà (calcolo riferito agli anni di fitto ancora in essere) diventa euro 182.000,00 per l'appartamento in Mugnano di Napoli via Monsignor Menna n 12, ed un valore di locazione mensile all'epoca del contratto (2012) di euro 500,00**. La stima tiene conto dello stato d'uso dell'immobile e del giardino.

Nella certezza di aver assolto l'incarico affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, 21 marzo 2014

il C.T.U. dr. Arch. Marilena Spada

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Procedura N° 1110/12 R.G.E [REDACTED]

16

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

***BANDO DI VENDITA***

*Appartamento in Mugnano di Napoli, via Monsignor Menna n 12. Nei pressi di via Napoli. Zona centro. Composto da 6 vani catastali e servizi; s.u. mq 100 s.n.r. mq 286 superficie complessiva convenzionale mq. 142,90.*

*Censito all'Agenzia del Territorio (N.C.E.U.) Comune di Mugnano di Napoli, fg 5, partic 832-888, sub 18, via Menna Monsignor Antonio, piano T,int. 28, cat A/2 classe3 vani 6, rendita c. euro 511,29.*

***PREZZO BASE D'ASTA (nuda proprietà) € 182.000,00***

***Diconsi Euro centottantaduemila/00***