

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto : Espropriazione Immobiliare n° 448/2022 - promossa da MONTE PASCHI DI SIENA SPA CONTRO i SIG.RI [REDACTED]
[REDACTED]

1) PREMESSA

In data 02/01/2023 a mezzo PEC dalla Cancelleria della 5[^] sezione civile del Tribunale di Napoli - venivo nominato esperto nell'espropriazione immobiliare in oggetto, ed in data 04/01/23 dopo il giuramento di rito, comunicato a mezzo PEC - mi veniva conferito il seguente mandato :” 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione. 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti). 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato



patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica. 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti. 5) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa); - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; - la superficie commerciale ed utile; - la loro tipologia e natura, reale e catastale; - tutti i riferimenti catastali attuali; - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni; 6) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli



immobili pignorati e delle pertinenze. 7) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, **n.ro** 380 depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art 591 bis c.p.c.; 8) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con : - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art 567 cpc; - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole; - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra alleghi : visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse. 9) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate omissis.... 10) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. 11) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione omissis... 12) Accerti l'esistenza di formalità e vincoli ed oneri di ogni tipo e natura omissis... 13) Accerti , anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art 173 quater cpc la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative omissis... 14) Indichi la destinazione d'uso dell'immobile omissis... 15)



Accerti se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 omissis... 15) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati omissis...nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo”.

In quella sede la S.V. concedeva termine allo scrivente fino al 11/03/23 per il deposito della relazione autorizzandomi, nel contempo, a fotocopiarmi tutte le notizie necessarie per l'espletamento del mandato, dal fascicolo di procedura.

Successivamente, unitamente al dott. Agostino Rizzo custode giudiziario, comunicavamo alle parti - a mezzo raccomandata a.r. inviata dal dott Agostino Rizzo - la data del sopralluogo per il giorno 25/01/23 - ore 15,30 - sui luoghi in Napoli - Via Di Niso,2 - Scala B -Piano T° - int. 4 -

2) OPERAZIONI PERITALI

In data 25/01/2023 - alle ore 15,30 - così come comunicato - mi sono recato in Napoli - alla Via Di Niso,2 - scala B - int. 4 - per dare inizio alle operazioni peritali sui luoghi di procedura.

Giunto sul posto nessuno si presentava ad eccezione del custode dott. Agostino Rizzo. Nell'occasione non si riusciva ad individuare il cespite in esame. Successivamente in data 01/02/2023 - alle ore 15,30 - tornavo sui luoghi di causa e unitamente al dott Agostino Rizzo e con l'ausilio della planimetria catastale dell'immobile de-quo riuscivamo ad individuare l'immobile da periziare, ma senza avere la possibilità di entrare, pur bussando alla porta. Successivamente in data 15/02/23 - ore 15,30 -



tornavo sui luoghi di causa e alla presenza del dott Agostino Rizzo e dell'occupante senza titolo del cespite, Sig.ra [REDACTED] riuscivo ad entrare nell'appartamento in esame. Eseguivo un dettagliato rilievo fotografico sia agli esterni che agli interni del cespite (V. documentazione fotografica allegata) constatavo la perfetta rispondenza tra stato attuale dei luoghi e planimetria catastale in mio possesso che si allega, verificavo l'orientamento, i confini e misuravo ambiente per ambiente al fine di calcolare con precisione la superficie dell'immobile e l'altezza.

Precedentemente in data 13/01/23, mi recavo all'Agenzia del Territorio (ex Catasto), per reperire tutta la documentazione necessaria all'espletamento del mandato, infatti mi procuravo la visura storica aggiornata con tutti i dati e la planimetria presentata all'U.T.E. di Napoli il 30/06/2010 -

Infine in data 21/02/23 ritornavo in zona (Via Di Niso,2 Bagnoli Napoli)) per eseguire un approfondita indagine di mercato, tra immobiliari e "sensali" per meglio poter individuare il più probabile valore di mercato del cespite in esame.

3) LEGITTIMAZIONE URBANISTICA

Dall'esame dei luoghi, dallo studio degli atti catastali e dei titoli di provenienza (V visura storica - planimetria catastale ed atto di compravendita allegati) si evince che il cespite in esame è porzione di un fabbricato edificato prima del 01/09/1967 e pertanto è legittimato Urbanisticamente.



4) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il cespite che ci occupa, è porzione di un fabbricato che si eleva su cinque livelli oltre il piano terra, ci si arriva, attraversando l'androne del civico 2 scala B - di Via Di Niso, quartiere Bagnoli Napoli , ed è ubicato al piano terra adiacente alla cassa delle scale.

Strutturato in cemento armato, travi e pilastri (strutture verticali) con solai in latero-cementizi (strutture orizzontali). Risale come epoca di costruzione agli inizi degli anni 60 del secolo scorso.

E' composto da una camera da pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un w.c., ingresso e corridoio e sviluppa complessivamente una superficie utile abitabile di mq 56,50 ed una superficie commerciale di mq 65. (V. foto n° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6- 7) e planimetria stato attuale (V. planimetria catastale allegata scala 1.200).

5) TITOLI DI PROVENIENZA

Con atto del notaio Francesca Chiantera del 25/06/2019 rep 1711 raccolta 955 [REDACTED] Immacolata, nata Napoli 19/05/72 e [REDACTED] Francesco nato Napoli il 25/09/84 attuali esecutati, acquistano l'immobile in esame dalla [REDACTED] nata Pollena Trocchia (NA) il 27/04/85; a sua volta le era pervenuto da [REDACTED] nato Napoli 28/10/60 e [REDACTED] [REDACTED] nata Napoli il 07/03/66 con atto del notaio Concetta Valentino del 23/11/2010 - rep 17662 - reg. a Napoli 2 il 25/11/2010 per 1/2 mentre per l'altro 1/2 da [REDACTED] nato Pozzuoli (NA) il 09/08/74 con atto del notaio Roberto Carbone del 30/11/2015 - rep 23593 - reg a Napoli 1 al n. 23502/1T in data 22/12/2015 al n. 22824; ai sig.ri [REDACTED] e



██████████ per acquisto da ██████████ per acquisto da Cavaleri Natale nato Napoli il 02/01/1914 con atto del notaio Monda Nicola del 10/12/1966 reg a Napoli il 30/12/1966 al n. 28897 e trascritto a Napoli 2 il 12/01/1967 al n. 1660.

6) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- 1) Atto esecutivo o Cautelare trascritto il 14/09/2022 ai nn 26527/20175, nascente da verbale di pignoramento immobili del 26/07/2022, Tribunale di Napoli rep n. 15178 a favore della Banca Monte Paschi di Siena SPA con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 e contro i signori ██████████ Immacolata nata a Napoli il 19/05/1972 codice fiscale ██████████ nato a Napoli il 25/09/1984 codice fiscale ██████████ avente per oggetto beni di ██████████ Immacolata per la quota pari a 1/2 di piena proprietà bene personale; beni di ██████████ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà bene personale; abitazione di tipo popolare (A/4) in Napoli sezione urbana CHI foglio 21 particella 459 sub 4
- 2) Ipoteca volontaria iscritta il 27/06/2019 ai nn 18409/2563 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/06/2019 ai rogiti del notaio Chiantera Francesca da Napoli rep 1712/956 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni n. 3 e contro ██████████ nata a Napoli il 19/05/1972 codice fiscale ██████████ ██████████ nato a Napoli il 25/09/1984 codice fiscale ██████████ per un montante ipotecario di € 312.000,00.



Durata 25 anni avente per oggetto Beni di [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà e Beni di [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà - abitazione di tipo popolare (A/4) in Napoli sezione urbana CHI foglio 21 particella 459 sub 4 (V. ispezione ipotecaria allegata).

7) I CONFINI E L'ORIENTAMENTO

Il cespite confina a nord con proprietà aliena - ad est con corte comune - a sud con corte comune e a ovest con androne e cassa scale.

8) I DATI CATASTALI

L'immobile si individua nel Comune di Napoli - sezione CHI - foglio 21 - particella n° 459 - sub 4 - zona censuaria 10A - categoria A/4 - classe 6 - consistenza 3,5 vani - sup. catastale mq 65 - rendita € 397,67 - regolarmente intestato a [REDACTED] IMMACOLATA nata a Napoli il 19/05/1972 e [REDACTED] FRANCESCO nato a Napoli il 25/09/1984 - proprietari per 1/2 ciascuno (V. visura e planimetria catastale allegati).

9) VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Al cespite da stimare vi si accede dal civico 2 di Via Di Niso scala B, attraversando l'androne del palazzo, la prima porta a destra per chi entra adiacente le scale a piano terra interno 4.

E' composto da ingresso - corridoio - pranzo angolo cottura - 2 camere da letto e w.c. con sole finestre (V. planimetria allegata).



Sviluppa complessivamente una superficie utile abitabile di mq 56,50 ed una superficie commerciale + 15 % (murature) = di mq 65.

Oltre questo importantissimo elemento, ai fini della stima del cespite in oggetto, è necessario considerare sia le caratteristiche intrinseche del bene in esame che quelle estrinseche. Quelle intrinseche, costituite dalle rifiniture dell'immobile (pavimenti - infissi - impianti tecnologici ed attrezzature condominiali) sono da considerare sufficienti, mentre le estrinseche (mezzi di comunicazione - infrastrutture e trasporti) sono da considerare buone. Ad ogni buon fine mi corre l'obbligo di evidenziare che allo stato tutte le finestre presenti nell'immobile hanno delle cancellate che non consentono l'apertura delle stesse e quindi l'affaccio sulla corte condominiale, pertanto questo esperto ne terrà conto in sede di valutazione.

Ovviamente, si è reso necessario, per determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del bene, oggetto di esproprio, un'attenta indagine di mercato presso alcune immobiliari di zona - Agenzia delle Entrate - e da alcuni "SENSALI".

Dall'indagine espletata è risultato che un immobile, con quelle caratteristiche descritte in precedenza, ha un valore minimo di €/mq 1.250 ed un valore massimo di €/mq 1.900 - quindi un valore medio di €/mq 1575 (V. quotazioni immobiliari allegate). Per cui si ha :

$\text{mq } 65 \times \text{€/mq } 1.575 = \text{€ } 102.375,00$ (valore del bene se fosse libero).

Quindi considerato che è occupato da persona senza titolo, facilmente liberabile, questo esperto non applicherà alcuna decurtazione al suddetto valore.



CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti posti dall'Erg. Sig. G.E. posso riferire che il valore del bene è all'attualità di € **102.375,00**.

Per gli altri punti del mandato ritengo di avere esaurientemente risposto nei capitoli precedenti.

Gli allegati tutti ed i verbali di accesso formano parte integrante della presente relazione di consulenza. Ritenendo di avere esaurientemente espletato l'incarico conferitomi nell'interesse della Giustizia, e tenendo conto del prestato giuramento, io sottoscritto rassegno la presente relazione di consulenza.

Napoli 24/02/23

Allegati :

- 1) verbali di accesso;
- 2) documentazione fotografica ;
- 3) planimetria catastale ;
- 4) visura catastale ;
- 5) quotazioni immobiliari ;
- 6) ispezione ipotecaria.

IN FEDE

L'ESPERTO

Geometra Giovanni Buccheri

