

Ing. **Ferdinando PIERRO**
Corso Europa, 72
80127 Napoli

TRIBUNALE DI NAPOLI
Quinta Sezione Civile
Esecuzione Immobiliare: 409/2022



TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI



V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONI

G.E. Dott. Guglielmo Manera



Promossa da:



Contro



Bozza della relazione dell'esperto stimatore



Tecnico incaricato

Ing. Ferdinando PIERRO

Corso Europa, 72 - NAPOLI



Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Guglielmo Manera, con ordinanza del 2 gennaio 2023, nominava in qualità di consulente lo scrivente, PIERRO Ing. Ferdinando con studio in Napoli al Corso Europa, 72; iscritto all'ordine degli ingegneri di Napoli al n° 11578 ed all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Napoli al n° 10736, per la stima dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare sito in Napoli al terzo piano del fabbricato con accesso dalla via Carbonara 95 e identificato dai seguenti riferimenti catastali:

ATTIVITÀ DEL C.T.U.

Preliminarmente al sopralluogo, previo studio degli atti di causa, lo scrivente ha effettuato diversi accessi presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, al fine di consultare ed acquisire la documentazione catastale, notarile, ipotecaria ed urbanistica relativa all'immobile in oggetto.

Ordinata ed ottenuta gran parte della documentazione indispensabile per la redazione della relazione peritale, previo studio della stessa, fissa coordinandosi con il Custode nominato e comunica al debitore esecutato la data del primo accesso per il giorno 30 gennaio 2023.

Nel giorno fissato, il custode e il sottoscritto sono presso il cespite pignorato sito in Napoli alla via Carbonara 95, terzo piano.

Gli ausiliari accedono al cespite identificato dal sub 19 alla presenza del sig. [REDACTED] sono accolti dalla sig.ra [REDACTED] che dichiara di occupare il cespite senza un titolo legittimante il possesso. Il consulente tecnico esegue i rilievi metrici e fotografici del caso, quindi, acquisite alcune informazioni dai presenti lascia i luoghi.

Il 16 febbraio 2023 il sottoscritto ha inviato, a mezzo pec, la bozza di relazione al Custode e alle parti indicando che eventuali osservazioni dovevano essere trasmesse, a mezzo pec, entro i quindici giorni successivi, ma non ha ricevuto alcuna risposta o osservazione alla bozza di relazione .

ASTE
 GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AI QUESITI

ASTE
 GIUDIZIARIE®

A conclusione delle varie attività svolte e dello studio della documentazione in atti ed acquisita, il C.T.U. ritiene di poter così rispondere ai vari quesiti posti dal mandato:

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

Sulla base della documentazione in atti e acquisita dal sottoscritto, alla data odierna, il bene pignorato risulta interessato dalle seguenti scritture pubbliche:

- **Iscrizione d'ipoteca volontaria** in data 16 settembre 2005 ai nn **34006/13778** per € 272.000,00 a garanzia di un mutuo di € 136.000,00 concesso dalla [REDACTED]

- **Iscrizione d'ipoteca legale ai sensi dell'art. 77** DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 del 29/09/2010 in data 4 ottobre 2010 ai **NN. 25614/5002** del nascente da **ipoteca legale dell'art. 77** DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 del 29/09/2010 Numero di repertorio I 13527/71 emesso da [REDACTED]

- **Iscrizione d'ipoteca giudiziale** in data 18 gennaio 2019 ai **NN. 1737/200**, nascente da decreto ingiuntivo del 24 dicembre 2018 numero di repertorio 19063/2018 emesso da **TRIBUNALE DI NAPOLI** a favore [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili** in data 30 giugno 2022 numero di repertorio 17042/2022 emesso da **UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL**

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI trascritto il 27 luglio 2022 ai NN. 23158/17511 a
favore di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto ha verificato, inoltre, la documentazione catastale e i certificati relativi alle iscrizioni e trascrizioni dell'immobile pignorato che risulta essere completa.

In atti sono presenti copie:

- del titolo d'acquisto;
- del certificato di matrimonio con annotazione (proprietari in separazione dei beni);
- delle certificazioni notarili.

Tali documenti sono riportati in allegato alla presente relazione.

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Il cespite pignorato è un appartamento posto al terzo piano del fabbricato identificato dal numero civico 95 di Via Carbonara in Napoli; il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra; dal portone di ingresso si accede ad una corte interna, ove, nella parte sinistra, è presente il vano scale attraverso cui si raggiungono i pianerottoli dei singoli piani. Il fabbricato è sprovvisto di ascensore e si presenta in trascurato stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, a cui si accede dalla porta posta alla sinistra del pianerottolo del terzo piano, è costituito da un ingresso, attraverso il quale si accede al bagno e al soggiorno/cucina, alla destra di questo ambiente è posto un piccolo corridoio che conduce alle due camere da letto. L'appartamento è dotato di un balcone, accessibile sia dal soggiorno/cucina che da una delle camere da letto, che affaccia su via Carbonara. L'altra camera da letto e l'ingresso sono dotati di finestre che affacciano nella corte interna del fabbricato.

Gli infissi esterni sono in PVC, le porte interne in legno, tutti gli ambienti dell'appartamento hanno la pavimentazione in piastrelle di gress porcellanato,

ASTE
GIUDIZIARIE®



le pareti dei singoli ambienti sono rifinite a tinteggiatura, tranne quelle del bagno che, fino all'altezza di circa due metri, sono ricoperte di piastrelle ceramiche.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico entrambi allacciati alla rete di distribuzione, oltre che d'impianto telefonico. Non è presente alcun sistema di riscaldamento.

Nel complesso l'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

I dati reali ed attuali, ovvero: appartamento in Napoli, alla via Carbonara 95, terzo piano, (interno A10), con accesso dalla porta posta sulla sinistra del pianerottolo; sono congruenti con quelli indicati nei titoli, in catasto e nella documentazione ipocatastale in atti.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 83,00 circa, quella utile è di mq 62,00 circa.

Il cespite staggito è un appartamento identificato catastalmente dalla categoria A5 e classe 7, che identifica le abitazioni di tipo ultrapolare.

I riferimenti catastali attuali sono:

Indirizzo: Via Carbonara n°95 Piano 3

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
F839	VIC	12	962	19	8	A/5	7	3,5	€ 112,07

L'appartamento confina a nord/ovest con via Carbonara, a nord/est con altro appartamento del terzo piano, a sud/est con la corte del fabbricato e il pianerottolo del terzo piano e a sud/ovest con fabbricato alieno.

Si segnala che lo stato dei luoghi non corrisponde esattamente a quanto riportato nella planimetria catastale. La difformità è relativa ad una diversa distribuzione degli spazi ottenuta attraverso la traslazione di alcuni tramezzi; gli interventi non ha interessato parti strutturali dell'edificio, ne hanno comportato un aumento della volumetria. Dal confronto tra la planimetria catastale e il rilievo grafico dello stato dei luoghi si evincono facilmente le variazioni.

In base alle informazioni acquisite durante l'accesso, l'appartamento è stato acquistato dagli attuali proprietari già nella configurazione odierna e non è stato possibile determinare quando è stata modificata la distribuzione degli spazi interni; inoltre, il sottoscritto non ha rinvenuto presso gli archivi comunali alcuna

comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) relativamente all'immobile oggetto della procedura esecutiva.

In base a quanto sin qui segnalato sarà, quindi, necessario sanare la difformità presentando una comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) in sanatoria al Comune di Napoli, pagare la conseguente sanzione e provvedere alla variazione catastale attraverso la procedura DOCFA, al fine di far associare una corretta planimetria all'archivio.

I costi di tali attività saranno indicati tra gli oneri.

In allegato alla presente relazione si riportano:

- rilievo planimetrico dello stato dei luoghi;
- rilievo fotografico dell'appartamento
- planimetria catastale.

C. Identificazione pregressa dei beni.

Dal confronto della descrizione e dei dati identificativi dei beni pignorati riportati nella visura catastale storica, nei titoli di provenienza, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione non si evincono difformità.

In allegato alla presente si riportano:

- estratto di mappa;
- visura catastale storica;
- planimetria catastale.

D. Stato di possesso.

L'immobile è occupato, senza un formale titolo legittimante, dalla famiglia di un congiunto dei debitori eseguiti.

Il nucleo familiare che conduce l'appartamento è costituito dai coniugi [REDACTED], di cui uno solo maggiorenne.

A seguito di un'indagine di mercato con oggetto le proposte di locazione per appartamenti appartenenti alla medesima zona e con caratteristiche simili a quelle dell'immobile staggito, si ritiene che il più probabile valore locativo mensile del bene sia di € 415,00.

E. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

In merito ad eventuali formalità, vincoli e/o oneri in capo all'immobile staggito, oltre alle ipoteche e al pignoramento già evidenziati, sono presenti solo oneri di carattere condominiale.

In particolare, in virtù di quanto comunicato al sottoscritto dall'amministratore pro tempore del condominio di via Carbonara 95, [REDACTED] al 31 dicembre 2022 non risultano onorate le spese condominiali relative al periodo 1° gennaio 2020 - 31 dicembre 2022 per l'importo di € 1.779,05 (millesettecentosettantanove/05), cui vanno sommati oneri pari a € 7.595,73 (settemilacinquecentonovantacinque/73) per periodi antecedenti al 1° gennaio 2020. In allegato si riporta il prospetto trasmesso dall'amministratore relativo alle pendenze dell'appartamento A/10 di proprietà dei debitori eseguiti.

Per ciò che riguarda le altre informazioni richieste in base all'art. 173 bis, comma 1, n.9, disp. Att. cpc, l'amministratore del condominio ha evidenziato che:

- le spese condominiali di gestione e manutenzione per l'appartamento staggito ammontano a € 507,60 euro per anno;
- non risultano spese straordinarie già deliberate;
- nel 2018 il condominio ha azionato un decreto ingiuntivo nei confronti dei debitori eseguiti per recuperare quote condominiali pregresse, ma non risultano pignoramenti relativi;
- l'amministratore pro tempore ha dichiarato che non esiste un regolamento di condomino.

F. Regolarità edilizia ed urbanistica.

Il fabbricato a cui appartiene il cespite oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato edificato prima del primo settembre 1967; poiché il fabbricato è ubicato sul territorio napoletano, al fine di verificare se esso sia stato edificato anteriormente al 1935 e se sia mai stata rilasciata la dichiarazione di agibilità e/o abitabilità, il sottoscritto ha presentato formale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli.

Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli si evince che negli archivi non sono presenti richieste di agibilità e pratiche edilizie relative al cespite staggito.

Come già detto, durante il sopralluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni all'appartamento ottenuta attraverso la sola traslazione dei tramezzi e che non ha interessato strutture portanti e non ha variato l'originale volumetria dell'appartamento.

Per sanare tale intervento di "manutenzione straordinaria leggera" è necessario presentare una **comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) in sanatoria** al Comune di Napoli, pagare la conseguente sanzione e presentare la richiesta di variazione catastale attraverso la procedura DOCFA.

Si segnala, infine, che la destinazione d'uso dell'immobile è congruente con lo strumento urbanistico comunale. Il fabbricato è ad uso residenziale ed è sito nella **ZONA A - Insediamenti di interesse storico**, che identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.

Dall'interrogazione del Portale Multimediale Metropolitano del Comune di Napoli, salvo errori, non sono stati rilevati vincoli paesaggistici, archeologici, idrogeologico, paesaggistici, aree parco o di inedificabilità assoluta, etc. In ogni caso è stata richiesto all'ufficio tecnico del Comune di rilascio del certificato di destinazione urbanistica per la particella catastale di terreno su cui ricade il fabbricato al fine di individuare con certezza l'esistenza di eventuali vincoli, ma al momento del deposito della presente relazione non è ancora pervenuta la richiesta certificazione.

G. Formazione dei lotti

Alla luce della conformazione e delle caratteristiche del bene staggito esso non può che essere venduto in un unico lotto.

H. Valore del bene e costi

Per determinare il valore dell'immobile oggetto dell'esecuzione si è proceduto all'applicazione della metodologia di stima a valore di mercato, che si basa sulla valutazione per analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento ed oggetto di recente compravendita, con valutazione a costo o a €/mq.

Determinazione del valore unitario a metro quadro Vu dell'immobile

Svolta un'accurata indagine del mercato immobiliare relativo alla zona dove è ubicato il cespite pignorato, considerando annunci immobiliari e interpellando

agenzie immobiliari, tenuto conto che l'indagine ha preso a riferimento le "offerte di vendita", che quindi sono soggette a trattativa di compravendita con conseguente usuale riduzione di prezzo rispetto a quello originariamente richiesto, si è riscontrato un valore di mercato medio degli immobili pari a **1.510 €/mq**, dato sostanzialmente in linea con quelli forniti dal servizio Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito all'ultimo semestre disponibile.

Al fine di meglio caratterizzare il valore unitario a metro quadro per l'immobile staggito è opportuno applicare i seguenti coefficienti correttivi di apprezzamento o deprezzamento caratteristici dell'immobile oggetto di stima:

<u>Coefficienti correttivi</u>	(via principale)	$C_r = + 5\%$
	(piano ultimo)	$C_r = - 5\%$
	(esposizione e affaccio)	$C_r = + 5\%$
	(stato manutentivo)	$C_r = + 5\%$

Coefficiente totale apprezzamento/deprezzamento **$C = + 10\%$**

In base a quanto sin qui evidenziato si ritiene che il più probabile valore unitario a metro quadro per l'immobile in oggetto è:

$$V_u = 1510,00 \text{ €/mq} + 10\% = \mathbf{1.661,00 \text{ €/mq}}$$

Superficie commerciale (Sc).

Per la quantificazione della consistenza dell'unità immobiliare è stata utilizzata la superficie commerciale dell'immobile determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

- della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- delle superfici di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente).

Pertanto, a seguito dei rilievi metrici effettuati sull'immobile durante il sopralluogo ed applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si sono ricavate le seguenti superfici:

	Mq	Coefficiente di ponderazione	Mq
Vani e accessori diretti	81,3	1,00	81,3
Balconi	4,6	0,30	1,4
Superficie commerciale			82,7

Arrotondando al mq, la superficie commerciale dell'immobile risulta:

$$S_c = 83 \text{ mq}$$

Valore di mercato dell'immobile V_m .

Nota la superficie commerciale dell'immobile S_c , e desunto il valore unitario V_u , si perviene al più probabile valore di mercato dell'immobile V_m pari a:

$$V_m = S_c \times V_u = 83,00 \text{ mq} \times 1.661,00 \text{ €/mq} = 137.863,00 \text{ €}$$

e cioè, in cifra tonda

$$V_m = \text{€ } 138.000,00$$

Detrazioni e valore finale V_f dell'immobile.

Di seguito si riportano i coefficienti correttivi, relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso, nonché gli oneri per la regolarizzazione urbanistica:

Ing. **Ferdinando PIERRO**
 Corso Europa, 72
 80127 Napoli

TRIBUNALE DI NAPOLI
 Quinta Sezione Civile
 Esecuzione Immobiliare: 409/2022

COEFFICIENTI CORRETTIVI	
Descrizione	Coeff. Correttivi
- assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	0,95
- stato d'uso e manutenzione:	1,00
- stato di possesso	1,00
Coefficiente complessivo Cc = (C1 x C2 x C3)	0,95
DETRAZIONI	
Descrizione	Importi
- Stima delle SPESE AMMINISTRATIVE (oneri, imposte, bolli, sanzione, etc.) e SPESE TECNICHE (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.) per la pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria:	2.500,00 €
- Spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.):	800,00 €
Detrazione totale Dt	3.300,00 €

Ing. **Ferdinando PIERRO**
 Corso Europa, 72
 80127 Napoli

TRIBUNALE DI NAPOLI
 Quinta Sezione Civile
 Esecuzione Immobiliare: 409/2022

Pertanto, il valore finale V_f dell'immobile è dato da:

$$V_f = (V_m \times C_c) - D_t = (\text{€ } 138.000,00 \times 0,95) - \text{€ } 3.300,00 = \text{€ } 127.800,00$$

ovvero in cifra tonda:

$$V_f = \text{€ } 128.000,00$$

I. Scheda Riassuntiva

Ubicazione:	Napoli, via Carbonara 95.
Tipologia:	Appartamento sito al terzo piano (senza ascensore), composto da ingresso, soggiorno/cucina, 2 camere, un bagno ed un balcone.
Superficie commerciale:	83,00 mq circa.
Identificativi catastali:	Sez. VIC, Fg. 12, part. 692, sub. 19, Cat. A/5.
Valore finale dell'immobile:	€ 128,000,00

Napoli, 18 marzo 2023

Il C.T.U.
 ing. Ferdinando Pierro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI

1. Rilievo metrico dello stato dei luoghi;
2. Rilievo fotografico;
3. Atto di provenienza;
4. Certificato matrimonio con annotazione;
5. Certificazioni notarili;
6. Estratto di mappa;
7. Visura catastale storica;
8. Planimetria catastale;
9. Interrogazione Portale Multimediale Metropolitano Comune Napoli;
10. Certificazione rilasciata dall'Uff. Edilizia Privata;
11. Verbale accesso;
12. Pec invio bozza alle parti ed al custode
13. Estratto conto spese condominiali insolute.

ASTE
GIUDIZIARIE®

