TRIBUNALE DI NAPOLI NORD III SEZIONE CIVILE

C.T U. R.G.E.I. 55/2025

Tribunale Ordinario di Napoli Nord

III sezione civile

Ufficio Esecuzione Immobiliare

GIUDICE DOTT.SSA ANTONELLA PAONE

Procedura esecutiva immobiliare n. 55-2025 R.G. Esec.

Creditore procedente: CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

Debitore: [redacted]

CHIARIMENTI FORMULATE DA PARTE ESECUTATA ALL'ESPERTO UDIENZA DEL 17.3.2026

L'esperto estimatore
Ing. Giulio Palma

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca12f7df30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD III SEZIONE CIVILE

C.T U. R.G.E.I. 55/2025

Procedura esecutiva immobiliare n. 55-2025 R.G. Esec.

Creditore procedente: CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

Debitore: [redacted]

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giulio Palma, in qualità di esperto estimatore, in relazione alla procedura promossa da CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. contro [redacted] R.G. Esec. Imm. 55-2025 TRIB. NAPOLI NORD dopo deposito di elaborato peritale , riceve richiesta di CHIARIMENTI FORMULATE DA PARTE ESECUTATA ALL'ESPERTO UDIENZA DEL 17.3.2026

1. DIFFORMITÀ URBANISTICHE NON SANABILI

L'esperto ha accertato che l'immobile presenta consistenti ampliamenti sine titulo rispetto all'ultimo titolo edilizio (Concessione Edilizia n. 06/2003 del 10.03.2003), consistenti in:

- Ampliamento volumetrico a Nord (realizzazione di locali sgombero e volume residenziale);
- Realizzazione di tettoia metallica;
- Modifica della superficie del balcone;
- Variazione di prospetto a Est con modifica delle aperture porte/finestre;
- Ampliamento volumetrico a Sud su superficie non residenziale;
- Apertura di vano finestra;
- Ampliamento volumetrico a Ovest della superficie residenziale;
- Variazioni di spazio interno.

L'esperto ha concluso che "trattandosi di consistenti ampliamenti sine titolo, non essendo stato rilevato ordine di demolizione da parte della PA, si necessita di intervento di demolizione con autonomo titolo edilizio per ripristino stato dei luoghi delle parti non legittime" (pag. 48 perizia).

Dall'analisi della planimetria a pag. 47 emerge chiaramente che le opere abusive riscontrate non si limitano a semplici addizioni volumetriche a un organismo preesistente autonomo e costruito conformemente alla Concessione Edilizia e quindi facilmente eliminabili. In particolare, sui prospetti Sud e Ovest, i volumi

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca12f7df30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

risultano realizzati in totale difformità rispetto al progetto legittimato dal citato titolo abilitativo che coinvolgono anche l'organismo strutturale dell'edificio anch'esso costruito in difformità.

La stima dell'esperto non appare comprensiva degli oneri relativi agli interventi strutturali indispensabili per ripristinare la sagoma dell'immobile così come assentita dalla C.E. n. 6/2003. Di conseguenza, si ritiene che il computo dei costi di demolizione e ripristino sia sottostimato.

Tuttavia, l'esperto ha quantificato gli oneri di regolarizzazione in soli € 30.500,00, senza fornire alcun computo metrico estimativo dettagliato delle opere di demolizione necessarie, né ha specificato:

- I costi effettivi di demolizione delle opere abusive e le modifiche strutturali necessarie;

- I costi di smaltimento dei materiali di risulta;

- I costi per il ripristino dello stato dei luoghi;

- I costi per l'ottenimento dei titoli edilizi necessari;

- I tempi tecnici necessari per l'esecuzione delle opere.

Tale quantificazione appare manifestamente incongrua e sottostimata, considerato che si tratta di demolire circa 120 mq di superficie residenziale abusiva oltre a tettoie e locali accessori.

RISPONDE L'ESPERTO ESTIMATORE PUNTO 1:

In ordine alle difformità si conferma che "trattandosi di consistenti ampliamenti sine titolo, non essendo stato rilevato ordine di demolizione da parte della PA, si necessita di intervento di demolizione con autonomo titolo edilizio per ripristino stato dei luoghi delle parti non legittime" (pag. 48 perizia).

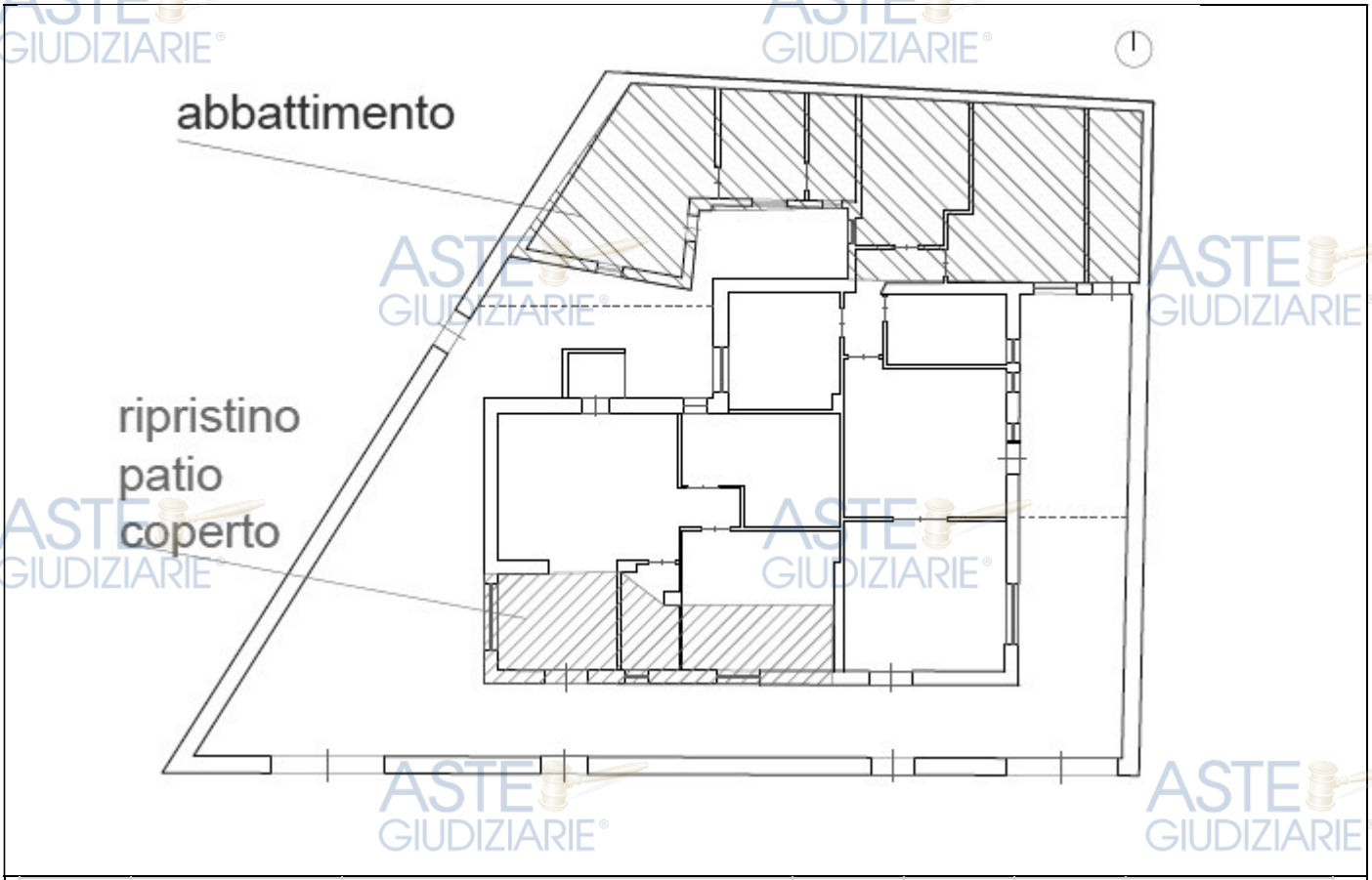
Si precisa che al fine di adempiere al ripristino dei luoghi le opere in demolizione non alterano la maglia strutturale come rilevata nel corso dell'accesso ai luoghi che è perfettamente sovrapponibile a quella rilevata con accesso atti e prelievo documenti Comune di Carinaro; pertanto per il fabb. di origine gli abbattimenti da porsi non intersecano travi e pilastri ma solamente pareti dovranno essere abbattute e riposizionate con edificazione per proiettarle nelle stesse posizioni come da C.E. n. 6/2003; pertanto non ci sono costi di natura strutturale da sostenere.

I volumi da abbattere sono 80 mq x 3 m = 240 mc

I volumi da abbattere e poi ripristinare sono 28 mq x 3 m = 84 mc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca12f7df30



Tariffa		Descr. Estesa	Unità Misu	Prezzo 1	Q.tà	Totale
CAM26_R02.020.005.E (CAM)		Demolizione parziale o totale di fabbricati Demolizione parziale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, ..., valutato a metro cubo vuoto per pieno	mc vvp	21,39 €	240	5 133,60 €
CAM26_R02.020.005.G		Demolizione parziale o totale di fabbricati Sovrapprezzo alle demolizioni parziale o totale di fabbricati a causa di una limitata accessibilità alle aree di intervento, con escavatore di portata <170 q.li e/o autocarro di portata < 15 mc	%	30	240	1 540,08 €
CAM26_A02.000.001.A		Demolizione totale per fasi di murature esterne e/o inter ... a discarica. Murature non aventi funzione statica portante	mq	291,67	14	4 083,38 €
CAM26_A02.000.001.A		Demolizione totale per fasi di murature esterne e/o inter ... a discarica. Murature non aventi funzione statica portante	mq	292,67	14	4 097,38 €
ONERI			mc	35	80	2 800,00 €
		Ripriostino aree esterne		80	70	5 600,00 €
		Ripristono aree intene- patio		28	260	7 280,00 €
						30 534,44 €

Si arrotondava a € 30.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca12f7df30

Gli oneri di regolarizzazione fissati in € 30.500,00, risultano congrui
- I costi effettivi di demolizione delle opere abusive e le modifiche strutturali necessarie € 14.854
- I costi di smaltimento dei materiali di risulta; € 2.800,00
- I costi per il ripristino dello stato dei luoghi; € 12.880,00

- I tempi tecnici necessari per l'esecuzione delle opere; tempo 30 gg ma ininfluente ai fini della procedura.
- I costi per l'ottenimento dei titoli edilizi necessari; indicati a pagina 66 per -€ 4.500,00

2. DIFFORMITÀ CATASTALI

L'esperto ha rilevato difformità catastali consistenti in "variazione del prospetto Est (interno corte) conseguenziale all'apertura di un nuovo vano finestra, diversa distribuzione di spazi interni a seguito di demolizione tramezzature interne e chiusura vani porta interni, divisione di fatto in due unità immobiliari, realizzazione di una tettoia in corrispondenza del fronte Sud del locale sgombero" (pag. 37 CTU).

L'esperto ha quantificato i costi di regolarizzazione catastale in € 3.500,00, ma non ha chiarito:

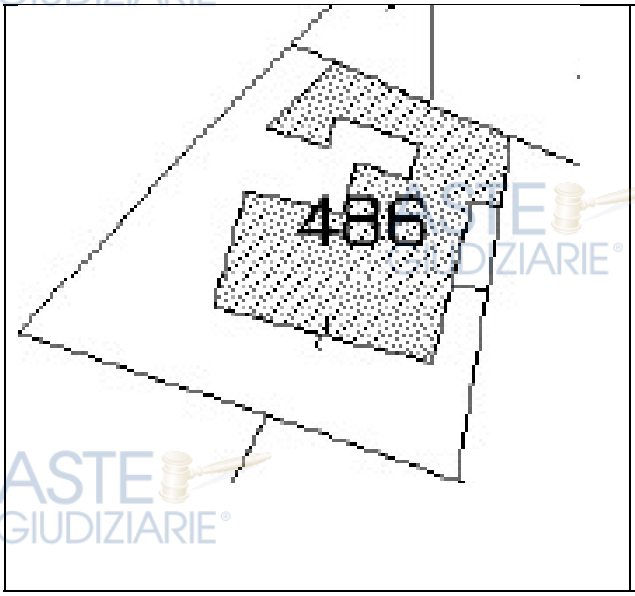
- Se sia possibile procedere a regolarizzazione catastale in presenza di difformità urbanistiche non sanabili;

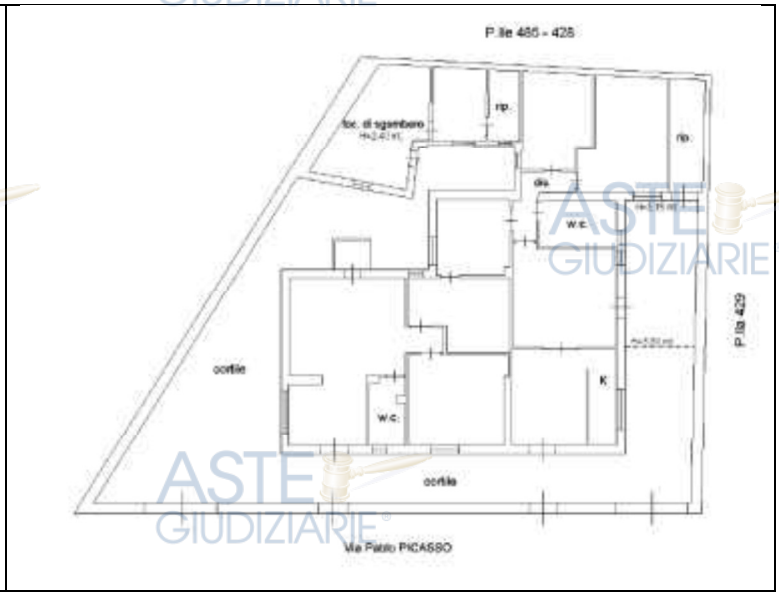
- Se la divisione di fatto in due unità immobiliari richieda frazionamento catastale;

- Se sia necessario presentare DOCFA per variazione di consistenza.

RISPONDE L'ESPERTO ESTIMATORE PUNTO 2:

In ordine alle difformità catastali si conferma i costi per la regolarizzazione sono stimati in € 3.500 e da imputarsi DOCFA per variazioni di spazi e TIPO MAPPALE per adeguamento della sagoma del fabbricato alla consistenza assentita (già indicato a pag. 37) .





Non potendosi procedere alle sanatorie urbanistiche appare chiaro che il TIPO MAPPALE per adeguamento della sagoma del fabbricato alla consistenza assentita ed il DOCFA per nuova rappresentazione degli spazi interni e demolizione sono da porsi a valle delle regolarizzazioni per ripristino dei luoghi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca12f7df30

3. METODO DI VALUTAZIONE

L'esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach - MCA) basandosi su soli due comparabili:

- Comparabile A: appartamento duplex in Via Tiziano Vecellio, 41 - Carinaro, venduto a € 130.000,00 (103 mq commerciali);

- Comparabile B: villetta a schiera in Via Botticelli, 9 - Carinaro, venduta a € 200.000,00 (142 mq commerciali).

L'esperto inoltre non ha provveduto a un'autonoma ulteriore valutazione basata sulle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), limitandosi a verificare ex post che il valore unitario, scaturito dal solo metodo del confronto diretto (Market Comparison Approach), rientrasse nel range dei valori OMI.

RISPONDE L'ESPERTO ESTIMATORE PUNTO 3:

Premesso che dispiace che ci siano ancora tecnici che spolverano l'OMI come la soluzione al tutto.

Come riportato al quesito 11 posto dal Giudice , " L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. " ebbene, l'OMI ed ulteriori valutazioni ad una scelta non sono MAI menzionate dagli IVS ed EVS.

Pregiandosi, questo CTU, di poter essere un tecnico professionista di settore (non solo perché iscritto ad un albo professionale) ma perché certificato REV di Tegova : REVIT/ IsIVI/2021/19 (ove il titolo REV - Recognized European Valuer- in linea con i principi di armonizzazione e di libertà di circolazione propri della Comunità Europea, è garanzia di un elevato standard di qualità e di esperienza dei valutatori dei Paesi membri, al fine di assicurare alla clientela e al mercato in generale valutazioni che rispettino a pieno le linee guida, le regole, le metodologie e le procedure definite dagli EVS – European Valuation Standards,) ,

si indica che è possibile , PURTROPPO, argomentare sulle errate procedure date dal semplice rilievo delle quotazioni di mercato estratte da borsini immobiliari (OMI oppure Borsino immobiliare della CCIAA di Napoli); la parte istante , spingendo per l'uso , non conosce come vengono alimentati i dati dei borsini immobiliari.

I borsini immobiliari e l'OMI nascono per più nobili motivi e non per "ritornare" alle valutazioni sintetiche ad personam.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca12f7df30

Le quotazioni immobiliari semestrali OMI individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Nell'ambito degli accertamenti dell'Agenzia delle Entrate (sez. territorio) queste hanno solo un valore di indizio mentre nell'utilizzo privato possono servire ad avere un'idea del valore di un immobile sia in riferimento alla vendita che alla locazione

Eseguire una stima con parametri OMI farebbe rientrerebbe l'azione nella "famosa" perizia di stima (o "expertise" dove il valore di mercato degli immobili si ottiene con un giudizio sintetico spesso non ripercorribile e soggettivo, una semplice moltiplicazione ed addio esperienza e tanto studio del mercato) che non consente di dimostrare il valore ottenuto, e che risulta del tutto abbandonata dai operatori di settore professionali esperti.

RECENTEMENTE E FORTUNATAMENTE, anche con il riconoscimento delle professioni, gli stessi operatori di mercato, ma anche i cataloghi estratti dai borsini immobiliari, ed OMI, stanno riportando piccole note di ALLERT o eccezione al semplice rilievo dei tati da una tabella.

La parte evidenziata dal sito Agenzia Entrate OMI – segue LINK

Professionisti - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

------- si riporta

"Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca12f7df30

tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli."

Per eventuali approfondimenti sui criteri di formazione delle zone OMI e delle quotazioni immobiliari, si rimanda alla sezione Manuali e guide.

Le stime con ausilio di dati OMI non rispondono MAI all'applicazione degli EVS.

Sono invece, per chi le usa, un indicazione di non adempimento al dovere assunto in risposta al quesito del Giudice.

L'esperto estimatore, invece, ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach secondo le modalità precisate negli standard EVS giustificando adeguatamente il ricorso al metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. Avendo operato con una stima rigorosa, puntuale e comparativa, da esperto di settore, null'altro può aggiungere sul punto.

L'MCA o Market Comparison Approach è il metodo di stima immobiliare più diffuso, basato sul confronto diretto tra l'immobile da valutare e beni comparabili (nella fattispecie si sono utilizzati comparabili ASK tramite immobiliare.it – immobili nuovi) . L'applicazione dell'MCA consiste nell'aggiustare il prezzo dei comparabili in base alle differenze caratteristiche (superficie, stato, ubicazione) per determinare il più probabile valore di mercato; i punti chiave del MCA:

Analizzare le caratteristiche tecnico-economiche (data, zona, superficie, piano, stato di manutenzione) per trovare il prezzo marginale, ovvero la variazione di valore legata a una specifica caratteristica.

Selezionare i comparabili (immobili simili e vicini).

Analisi delle caratteristiche dell'immobile in oggetto (subject).

Aggiustamenti: il prezzo del comparabile viene aumentato o diminuito per renderlo "uguale" al subject.

Calcolo del valore finale come media dei prezzi corretti.

C'è poco altro da aggiungere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca12f7df30

RISPONDE L'ESPERTO ESTIMATORE PUNTO 4

Si segnalano infine alcune piccole incongruenze numeriche a pagina 66, che potrebbero generare confusione:

In particolare, nello specifico, si evidenzia un contrasto tra il valore del bene al netto dei deprezzamenti indicato in tabella (pari a € 139.060,00) e il diverso importo riportato nel rigo immediatamente successivo (pari a € 141.060,00). Oltre a tale discordanza testuale, si riscontra un errore di calcolo aritmetico nel computo complessivo: detraendo dal valore di mercato stimato (€ 176.560,00) l'ammontare dei deprezzamenti quantificati dall'esperto, si ottiene un valore residuo di € 138.560,00, differente sia da quanto tabellato che da quanto riportato nel corpo del testo.

4. DEPREZZAMENTI APPLICATI

L'esperto ha applicato i seguenti deprezzamenti:

- CILA per ripristino stato dei luoghi: € 4.500,00

- DOCFA catastale: € 3.500,00

- Opere a farsi per ripristino: € 30.500,00

- Totale deprezzamenti: € 37.500,00

Successivamente ha applicato un'ulteriore riduzione del 20% per tenere conto delle differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata, giungendo a un prezzo base d'asta di € 111.250,00.

Tale metodologia presenta le seguenti criticità:

- I deprezzamenti per regolarizzazione sono stati sottratti dal valore di mercato prima dell'applicazione della riduzione del 20%, quando invece dovrebbero essere considerati costi certi da sottrarre dopo la determinazione del valore di mercato ridotto;

- Non è stato considerato il tempo tecnico necessario per l'esecuzione delle opere di demolizione e regolarizzazione, che incide sulla commerciabilità del bene;

- Non è stato considerato il rischio giuridico connesso alla presenza di opere abusive non sanabili, che riduce ulteriormente l'appetibilità del bene sul mercato.

Pag. 66-67

Il valore di mercato del sub. 3 residenziale ridotto alla luce dei deprezzamenti effettuati è pari a: € 139.060,00 dato dalla differenza tra:

Valore di mercato € 176.560,00

Valore complessivo dei deprezzamenti € 37.700,00 ,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca12f7df30

ovvero 139.060,00 € (pertanto corretto) .

Premesso che l'approccio di poter stimare un bene deve partire dal presupposto che il bene sia commerciabile, solo dopo una valutazione del "cespite sano ideale" si possono apportano le dovute correzioni riduttive (soprattutto nell'approccio di stima comparativa).

Nel caso di specie di vendita forzata il bene è trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero dai pesi e dai vincoli giuridici ma non da irregolarità urbanistiche (se presenti). L'abbattimento diventa prescrittivo ed in capo all'aggiudicatario (di fatto il prezzo di stima è deprezzato proprio per consentire all'aggiudicatario di poter adempiere tale azione).

Sulla scorta del valore di mercato ridotto determinato come sopra - € 139.060,00 - , l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato "ridotto" come sopra individuato nella misura del 20% indotta dal segmento di mercato del cespite e dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile , pertanto il PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO È PARI A € 111.250,00. Nulla da mutare.

5. STATO DI POSSESSO

L'esperto ha accertato che l'immobile è occupato da:

- [redacted] dai tre figli minori di anni 13, 15 e 17 (porzione corrispondente al soppresso sub. 2);
- [redacted] unitamente alla propria madre [redacted] e alla propria sorella [redacted] (porzione corrispondente al soppresso sub. 1).

L'esperto ha segnalato che "i debitori risultano separati giudiziariamente con provvedimento con Trib. NaNORD 25-7-2023 n. 3434/2023" (pag. 50 CTU).

Tuttavia, l'esperto non ha valutato:

- L'incidenza dell'assegnazione della casa coniugale sulla commerciabilità del bene;
- La necessità di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;
- I tempi e i costi per l'eventuale rilascio coattivo;
- L'impatto della presenza di minori sull'esecuzione della procedura.

RISPONDE L'ESPERTO ESTIMATORE PUNTO 5

Si ritiene l'osservazione non di competenza di questo consulente.

Tanto si doveva,

Giugliano in Campania, 08-05-2026 *L'esperto Estimatore Ing. Giulio Palma*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca12f7df30