

T R I B U N A L E D I N A P O L I

QUINTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

causa: Fino 1 Securitisation s.r.l. oggi Dovalue SpA

contro

[REDACTED]

Proc.ra n.ro 241/2021 R.G.E.

G.E. D.ssa M. L. RUSSO

Udienza del 21/03/2023

Napoli, 24/02/2023

il C.T.U.

arch. Antonio Guerra



Relazione di ConsulenzaRELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Ill.ma sig.ra G.E. della Sezione V del Tribunale di Napoli, D.ssa M.L. RUSSO

. Con ordinanza del 31/08/2022 la S.V. nominava me sottoscritto arch. Antonio GUERRA, domiciliato in Napoli [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura n. 241/2021 R.G.E., promossa da Fino 1 Securitisation s.r.l., oggi Do Value s.r.l., [REDACTED], invitandomi a effettuare il giuramento di rito e assegnandomi il mandato sotto elencato.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver accettato l'incarico col giuramento di rito, d'accordo col custode, Avv. Mariangela Zaccagnino, decidemmo di dare inizio alle operazioni peritali per il giorno per il 02.12.2022 ore 10:30, comunicandolo al debitore esecutato mediante Racc. 1 (*cfr. Comunicazioni - All. 7*), il cespite pignorato consiste in due unità immobiliari poste al 2° [REDACTED] di un fabbricato in Napoli, via Amedeo Maiuri nr. 2 (già viale Campi Flegrei, 1).

Completati i suddetti rilievi metrico e fotografico, alle 11:35, dichiarammo concluse le operazioni, e mi riservai la possibilità, dandone preventivo avviso alle parti, di effettuare un ulteriore accesso. In quella sede fu concordato per il giorno 02.12.2022 ore 10:30, l'accesso all'immobile al 2° piano int. 6, nello stesso fabbricato in Napoli, via Amedeo Maiuri nr. 2.

Proc.ra n. 241/21 R.G.E.

Durante tale accesso, oltre al suddetto custode, era presente: il signor [redacted] [redacted] identificato a mezzo documento di riconoscimento [redacted] rilasciata dal comune di Napoli [redacted] residente e occupante l'immobile staggito insieme alla sua famiglia (moglie e due figlie), in virtù di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate [redacted]

Dal confronto visivo tra lo stato di fatto e la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio (cfr. Visure Agenzia del Territorio - all. 2), non furono riscontrate modifiche interne, ovvero vi è una sostanziale sovrapposibilità delle planimetrie.

Con le opportune misurazioni esegui, il rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Rilievo Metrico - All. 3), propedeutico alla successiva valutazione fu, inoltre, eseguito un rilievo fotografico (cfr. Rilievo Fotografico - All. 4).

Completati i suddetti rilievi metrico e fotografico, alle 11:05, dichiarammo concluse le operazioni, e mi riservai la possibilità, dandone preventivo avviso alle parti, di effettuare un ulteriore accesso.

Anteriormente, al primo accesso, eseguii un'interrogazione presso l'Agenzia del Territorio, allo scopo di acquisire le visure catastali, la planimetria e l'estratto di mappa relativo agli immobili pignorati (cfr. Visure Agenzia del Territorio - all. 2).

Ancora, analizzai la documentazione esistente presso i competenti uffici del comune di Napoli (Regolamento Edilizio, Norme Tecniche di Attuazione), al fine di comprovare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile staggito (cfr. Stato Urbanistico - All. 6).

Quindi ho condotto un'indagine presso alcune agenzie e organismi del settore immobiliare, al fine di determinare il valore venale di mercato degli immobili in questione (cfr. Indagini di Mercato - All. 8).

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n. 1 : identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il sig. [redacted] in separazione dei beni, [redacted] separato consensualmente [redacted] la **piena proprietà** degli immobili al 2° piano - intt. 6 di un fabbricato in Napoli, via Maiuri nr. 2 (già viale Campi Flegrei, 1), così rispettivamente identificati catastalmente: CF Napoli, sez. CHI, fg. 21, p.lla 334, sub 5 [redacted] cat A/2. Il **diritto reale** indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di divisione trascritto in suo favore (cfr. Formalità - all. 5).

QUESITO n. 2 :individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione di ciascun lotto

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da [redacted] unità immobiliari in Napoli, via Maiuri nr. 2, al 2° piano - rispettivamente int. 6 [redacted] (cfr. Rilievo Fotografico - All. 4 foto 4, 10, 27), ne consegue la facile divisibilità in due lotti distinti.

Relazione di Consulenza

L'accesso è unico dal civico 2 suddetto (foto 6). L'immobile non ha pertinenze né altre dotazioni condominiali, fatta eccezione per il cortile e l'androne ed è dotato di ascensore, il tutto in discrete condizioni manutentive, fatta eccezione per la scala che versa in mediocri condizioni (foto 7, 8, 9). Entrambi gli immobili sono classificati nella categoria catastale A/2: "*abitazione civile*", con altezza media interna utile media di ca. 3,00 m.

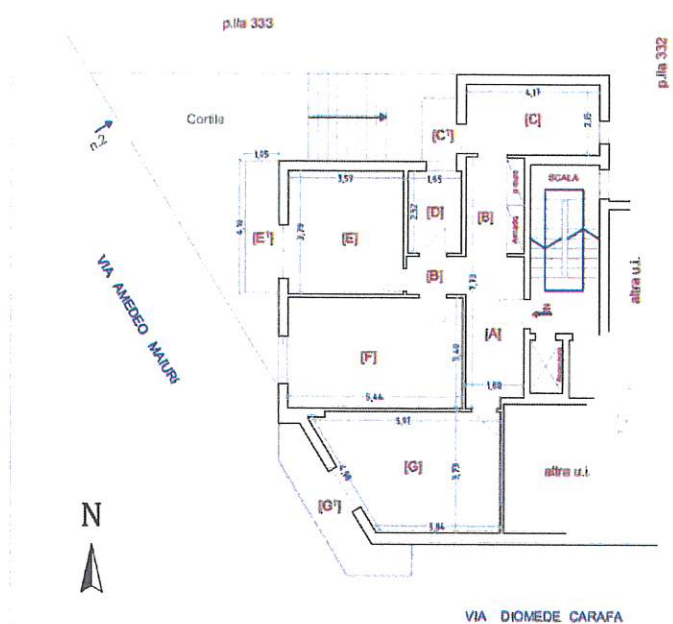
LOTTO 2 - P2 int. 6

CF: CHI 21 334 5

Composto da 3 camere e accessori, con tre balconi a livello sul lato Ovest (cfr. Rilievo Metrico - All. 3) e (foto 4). La superficie netta è pari a 80,50 mq, la superficie commerciale è pari a 96,67 mq. L'esposizione verso Ovest un panorama su Nisida (foto 25, 26). Dall'accesso al n. 2 di via Amedeo Maiuri (foto 6) risalendo i 2 piani della scala (foto 9) o usufruendo dell'ascensore, si giunge all'interno 6 (foto 27) e da questo all'ambiente ingresso [A] (foto 28), da cui a dx percorrendo il connettivo [B] (foto 29), si giunge alla cucina [C] (foto 30) di dimensioni (4,17x2,15)m dotata di un balconcino [C'] di ca. 2,30 mq (foto 31). Ripercorrendo il connettivo [B] verso l'ingresso, a dx vi è il secondo bagno [D] (foto 32) di dimensioni (1,65x2,52)m e, a seguire, la camera [E] (foto 33) di dimensioni (3,79x3,59)m, dotata di un

Relazione di Consulenza

IMMOBILE in NAPOLI (INA)
via AMEDEO MAIURI, 2
P2* - int. 5



RILIEVO PLANIMETRICO

balconcino [E'] (foto 4). Ritornando ancora verso l'ingresso, sulla dx vi è la camera [F] di dimensioni (5,44x3,40)m (foto 34) dotata di una finestra prospettante su via A. Maiuri. All'estremità Sud vi è un'altra camera [G] di forma trapezoidale (foto 35, 36), anch'essa dotata di un balcone [G'] prospettante su via Maiuri da cui si gode una vista sul mare e su Nisida (foto 25, 26). Lo stato manutentivo, come detto, complessivamente buono, anche gli impianti sembrano a norma ma non è stata fornita alcuna documentazione che attesta la rispondenza alla vigente normativa L. 46/90 e D.M. 37/08.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari a € 350,00.

L'area in cui sorge il fabbricato è centrale, rispetto al quartiere Bagnoli nelle immediate adiacenze della fermata della Cumana. Diverse attività commerciali, ufficio postale e scuole di ogni ordine e grado, sono dislocate nelle immediate vicinanze. Le condizioni manutentive sia interne, sia esterne sono buone (foto 4, 5).

Si evidenzia una non rispondenza dei dati toponomastici. Fatta richiesta presso gli uffici comunali della toponomastica, si è riscontrata una corrispondenza tra la precedente denominazione "Via Campi Flegrei" e la nuova "Via Amedeo Maiuri" (cfr. Stato Urbanistico - all. 6).

QUESITO n. 3 : procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il signor [REDACTED], detiene la piena e assoluta proprietà, per la quota di 1000/1000, degli immobili in Napoli, via Maiuri nr. 2, (già viale Campi Flegrei, 1) [REDACTED] P II int. 5. Al CT e CF del Comune di Napoli, gli immobili risultano essere rispettivamente così identificati:

LOTTO 2 (P2)

CT: fg 205 p.lla 334

CF: sez. CHI fg21 p.lla334 sub 5 cat.A2 cl.5 c.za 5 vani sup. cat.103 (98)m² z.c.10A rend.619,75€ P II

Dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati **variazioni** (cfr. Visure Ag. Territorio - all. 3):

- VARIAZIONE del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 29/03/1994 Rettifica Zona Censuaria - art.2 L. N. 75 del 24/3/93 (n. 100000.1/1994)

dal confronto tra la descrizione del bene pignorato con i dati risultanti:

- dal titolo di provenienza del debitore;
- dai titoli precedenti all'acquisto del debitore;
- da quanto indicato nell'atto di pignoramento;

Vi è un'esatta rispondenza tra il rilievo metrico, i dati specificati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto e le risultanze catastali, fatta eccezione per il precedente e l'attuale toponimo della strada, tra cui si è riscontrata una corrispondenza (cfr. Formalità - all. 5).

QUESITO n. 4 : *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*

LOTTO 2 (P2) - piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in NAPOLI alla via Maiuri n. 2, piano 5° int. 12 ; è composto da 3 vani e accessori, confina con via Diomede Carafa a Sud, con p.lla 333 a Nord, con via A. Maiuri ad Ovest, con altra u.i e p.lla 332 ad Est; è riportato nel C.T. del **Comune di Napoli** al **foglio 205** , **p.lla 334** e al **C.F. del Comune di Napoli sez. CHI** al **foglio 21, p.lla 334, sub 5**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; la realizzazione dell'immobile risulta essere **legittima** essendo stato costruito al di fuori del centro abitato prima della L. 765 del 01.09.1967 data di presentazione planimetria catastale 19.05.1967 (cfr. Visure Ag. Territorio - all. 3).
PREZZO BASE euro **171.000,00**;

QUESITO n. 5 : *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

Data di trascrizione del PIGNORAMENTO: 21.05.2021

ATTO di provenienza ultraventennale di entrambi i lotti

- **Atto** di compravendita per notaio [redacted] del 10.02.1969 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 in data 13.02.1969 ai nn.7052/5160 - con cui [redacted] -costruttori del fabbricato- hanno venduto al sig. [redacted] la piena proprietà degli immobili in Napoli via A. Maiuri (già via Campi Flegrei) nr. 2, [redacted] 2°P, [redacted] 6, identificati al CF di detto comune rispettivamente alla sez. CHI fg 21 p.lla 334 subb. 5 [redacted] (cfr. Visure Ag. Territorio - all. 3) e (cfr. Formalità - all. 5).
- **Atto** di divisione del 12.10.2004 Rep. 18221 [redacted] trascritto a Napoli il 18.10.2004 ai nn. 28716/17262, tra [redacted] da comproprietà con [redacted]
- **Successione** non trascritta in morte [redacted] deceduto [redacted] mediante cui gli immobili erano pervenuti a tutti i conviventi.
- **Accettazione di eredità** con beneficio di inventario, notaio [redacted] 28.09.1992, trascritta il 19.03.93 ai nn. 5558/3925.

QUESITO n. 6 : verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il fabbricato, nella Variante per la zona occidentale al PRG approvato con DM 1829/1972, è inquadrato come zona "nAb - Agglomerati di impianto otto-novecentesco" (cfr. Stato Urbanistico - All. 7).

Risulta essere dotato di **legittimità urbanistica**, essendo stato costruito al di fuori del centro abitato prima della L. 765 del 01.09.1967 (data di presentazione planimetria catastale 19.05.1967) (cfr. Visure Ag. Territorio - all. 3). Non è stata reperita la dichiarazione di agibilità e, trattandosi di fabbricato, non è stato prodotto il certificato di destinazione urbanistica.

LOTTO 2 (P2) - Confrontando la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio il (19.05.1967) (cfr. Visure catastali - all. 3), con il rilievo metrico eseguito ci si rende conto della loro perfetta sovrapponibilità (cfr. Rilievo Metrico - all. 3) e (cfr. Rilievo Metrico - all. 3).

L'immobile non è dotato di **APE** (Attestato di Prestazione Energetica), per la cui elaborazione si stima una spesa di € 350,00.

QUESITO n. 7 : indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

LOTTO 2 (P2) - Risulta essere abitato dal [redacted] residente e occupante l'immobile staggito insieme alla sua famiglia (moglie e due figlie), in virtù di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate [redacted] per un canone mensile di 800,00€, poi sceso a 700,00 € [redacted]

QUESITO n. 8 : specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- a) non sono state riscontrate altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- b) non è stata riscontrata la pendenza di procedimenti giudiziari civili;
- c) non è presente alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) non è presente alcun vincolo storico-artistico;
- e) non vige alcun regolamento condominiale;
- f) non è presente alcun atto impositivo di servitù;

LOTTO 2 (P2)

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non si segnalano oneri e/o vincoli che cederanno a carico dell'acquirente, fatta eccezione per gli oneri di natura condominiale, relativi all'anno in corso e a quello precedente che risultano essere pari a € 2.425,66 (cfr. Formalità - all. 5).

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1- Iscrizioni

Non risultano iscrizioni

2-Trascrizioni

Trascrizione nn. 15495/11170 del 21/05/2021 nascente da Verbale Pignoramento Immobiliare del 08/04/2021 Rep. 6369/2021 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di appello sede Napoli, in favore di FINO 1 SICURITISATION S.R.L. [redacted]

3- Diffformità urbanistico-edilizie

Non risultano diffformità planimetriche.

4- Diffformità catastali

Non risultano diffformità catastali.

QUESITO n. 9 : verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Tale circostanza non si verifica

QUESITO n. 10 : verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Tale circostanza non si verifica

QUESITO n. 11 :spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

Contattato l'amministratore PT del condominio [redacted] ha riferito [redacted] quanto segue:

LOTTO 2 (P2)

- Millesimi di proprietà Tab. A 63,20; Tab. B 80,79; Tab. Asc. 78,39
- Importo annuo di gestione ordinaria € 513,96;
- Non ci sono spese straordinarie deliberate;
- Gli oneri condominiali insoluti al 31/12/22 gravanti sulla proprietà sono pari a: € 2.125,66 di cui € 1.922,84 derivanti da gestioni precedenti e € 202,82 dall'esercizio 2022;
- Decreto ingiuntivo n. 9703/2021 del 30/11/2021 RG n. 24458/2021 Rep. n. 310/2022 del 11/01/2022 sul con formula esecutiva del 25.01.2022; successivo intervento nella presente proc.ra [redacted] giudiziario relativo all'immobile;

QUESITO n. 12 : procedere alla valutazione dei beni

Per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari in oggetto e per i criteri adottati per il calcolo, sono state seguite le indicazioni dell'allegato C del D.P.R. n. 138/98 e le norme UNI EN 15733/2011. Per il calcolo delle superfici coperte, saranno utilizzati i seguenti criteri:

- 100% superfici calpestabili;

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata del bene venduto, stimata nell'ordine del 5% si avrà che il prezzo base di vendita dell'immobile, in cifra tonda, è pari a:

LOTTO 2 - € 171.000,00 (euro CENTOSETTANTUNOMILA/00)

Ritenendo di aver adempiuto, completamente e fedelmente, al mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia e la proroga accordatami, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento.

Napoli, lì 24/02/2023

L'Esperto Stimatore
arch. Antonio Guerra

