

Arch. Lucia Sichenz
Via Enea Zanfagna 43
80125 Napoli

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZ. CIV III - ESECUZIONE IMMOBILIARE
GE DOTT. ssa LOJODICE MARGHERITA

PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA:
Amco Asset Mangement Company /OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESPERTO: ARCH LUCIA SICHENZ



NAPOLI, 02/03/2024



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedura di esecuzione immobiliare N°442/21
Promossa da:
Amco Asset Management Company/ OMISSIS
Sez. Civile III- Esecuzioni immobiliari
Tribunale di Napoli Nord G.E Dott. Lojodice Margherita

Premessa

La sottoscritta Arch. Lucia Sichenz iscritta all'ordine degli Architetti di Napoli e provincia col N° 6205, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli col N° 9874 dal 12/01/01, con ordinanza del 30/10/202 veniva nominata esperto per il procedimento in epigrafe.

Svolgimento dell'incarico

La sottoscritta dopo aver proceduto ad approfondite indagini presso i seguenti uffici: U.T.E. di Napoli, Agenzia delle entrate, Conservatoria dei registri immobiliari, studi notarile, così rispondeva ai quesiti posti dal G.E.

Controllo preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

La documentazione in atti è completa. E' stata depositata la certificazione notarile sostitutiva del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere, risalente all'atto d'acquisto ultraventennale fino al 10/11/21.

Sono certificati i diritti reali del bene pignorato, si attesta la continuità delle risultanze delle visure catastali, l'identificativo catastale e le formalità (a favore e contro), è allegato il certificato catastale storico.

Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello dell'esecutato.

Lotto unico piena proprietà dell'immobile sito in Villaricca (Na) Via Bologna 57, piano terzo int. 7, identificato al NCEU fg.5 part 108 sub 236.

Confini: nord corpo scala, ovest cortile condominiale, est area condominiale.

Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Le operazioni peritali congiuntamente al custode giudiziario, si sono aperte il giorno 21/11/23, alle ore 10,00 sui luoghi di causa siti in Villaricca (Na) Via Bologna 57, palazzina F piano 3°, int. 7. Non era presente nessuno e da indagini in loco siamo risaliti all'Agenzia OMISSIS nella persona del Sig. OMISSIS detentore delle chiavi dell'immobile, il quale ci ha introdotto nell'appartamento per eseguire gli opportuni rilievi grafici e fotografici.

Verificata la corrispondenza tra i dati catastali e descrittivi risultanti dal fascicolo si è rilevato che essi corrispondono. Si è proseguito effettuando un accurato rilievo grafico e fotografico. Di queste operazioni si allega il relativo verbale (All.n.1).

Procedura esecutiva nrg 442/21
promossa da Amco Asset Management Company /OMISSIS



Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico Erariale emerge la seguente descrizione del cespite:

Bene pignorato: quota intera di Unità immobiliare sita in Villaricca (NA) Via Bologna 57, Parco Mimosa palazzina F, piano 3° int.7 intestata a OMISSIS (NA OMISSIS identificato al NCEU al fg. 5 part. 108 sub 236 cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile) (All.n.2).

Descrizione del cespite:

L'edificio di cui fa parte il cespite pignorato è sito nel Comune di Villaricca, area nord della città di Napoli, Via Bologna è una zona suburbana a prevalenza residenziale. (Si allega stralcio Google maps All.n. 3). Ad esso si accede da un cortile condominiale su cui insistono due fabbricati, edificio E ed F, con caratteristiche simili. L'appartamento staggito è sito nell'edificio F a sinistra dell'ingresso, piano 3° int.7. Il cortile è adibito a parcheggio per i condomini.

L'edificio è una costruzione di edilizia civile degli anni novanta, la struttura è in C.A., con copertura a falde spioventi, si eleva per quattro piani fuori terra e un piano cantinato, in tutto sono sei appartamenti, la facciata con balconi aggettanti è tinteggiata.

Il portone è in alluminio e vetro, il corpo scala ha gradini in rivestimento di marmo, ringhiera in ferro, le pareti sono tinteggiate di colore chiaro. Caratteri stilistici dell'immobile: economici.

Gli impianti: idrico, elettrico, citofonico, sono funzionanti. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio: mediocre.

A maggior chiarimento si allegano le schede fotografiche (All.n.4).

Il cespite staggito è sito al piano terzo porta a destra del ballatoio, si sviluppa su due fronti: est ed ovest, tipologia dell'appartamento: mansarda, altezza media m. 2,60. È costituito da ingresso living, cucina, corridoio, due camere da letto, cucina, bagno, ripostiglio, due balconi (uno sul lato ovest l'altro sul lato est), costituiti da muretto e ringhiera. Tutti gli ambienti prendono luce da porte finestre.



Le pareti delle camere sono tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e in cucina, infissi interni in legno, esterni in pvc.

Nell'appartamento sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione per una diversa distribuzione degli spazi interni e precisamente: è stato creato il salone living demolendo due tramezzi e accorpendo l'ingresso e due camere, è stato eliminato un bagno e tamponata la finestra a vantaggio di un bagno più grande. I suddetti lavori sono stati eseguiti in assenza di autorizzazioni comunali.

Caratteristiche estetiche: economiche.

Esposizione e luminosità: buona.

Ventilazione ambienti: buona.

Funzionalità e distribuzione spazi interni: media (I vani sono sufficientemente dimensionati e si distribuiscono normalmente alle necessità d'uso dell'immobile, con percorsi di collegamento che non presentano interferenze).

Contesto: tranquillo

Stato di conservazione e manutenzione: mediocri (le condizioni generali dell'immobile sono discrete non richiedono grossi interventi di manutenzione).

Impianto riscaldamento: assente, sono presenti i climatizzatori.

A maggior chiarimento si allegano le schede fotografiche (All.n. 5) e la planimetria di rilievo (All.n. 6).

**Procedura esecutiva nrg 442/21
promossa da Amco Asset Management Company /OMISSIS**



Dal rilievo metrico effettuato sono state rilevate le seguenti superfici utili (al netto di tompagni e tramezzi e misurate ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal pavimento):

Ambienti	Mq.
Cucina	12,54
Ingresso/Salone	39,66
Camera	15,32
Camera	12,87
Bagno	8,38
Corridoio	6,20
Ripostiglio	2,50
Balcone	15,96
Balcone	14,34

Calcolo delle superfici:

Superfici

Superficie utile mq 97,47

Superficie pareti perimetrali e portanti mq 27,58

Superficie divisorie interne mq 3,02

Balconi mq 30,30

Calcolo superficie commerciale: (per le mansarde è data dal 75% superficie utile, 100% pareti divisorie e perimetrali, 50% pareti perimetrali in comune, 25% superficie balconi)

Superficie utile Mq. $97,47 \times 75\% = \text{Mq } 73,10$

Superficie pareti perimetrali e portanti 100% Mq. 9,70

Superficie pareti perimetrali e portanti in comune 50% Mq 1,85

Superficie interna divisoria Mq. 3,02

Balconi $(30,30 \times 0,25)$ Mq. 7,6

TOTALE Superficie commerciale Mq. 95,27

Non è stato rinvenuto il certificato l'attestato di prestazione energetica, la cui redazione ha un costo di circa € 150/00.

Quesito n. 3: identificazione catastale del bene:

Il bene è identificato al NCEU del Comune di Villaricca con i seguenti dati: **fg. 5 part. 108 sub 236 cat. A/2** (abitazione di tipo civile), piano terzo (All. n. 2).

Cronostoria della particella al Catasto Terreni:

al Catasto Terreni: la particella 108 del fg 5 ha una consistenza di: ha 1 are 62 ca 74, su detta particella la Società Cooperativa Edilizia Mimosa, con Licenza edilizia n. 2765-2766 del 1991 costruisce un complesso immobiliare per civili abitazioni comprendente vari edifici.

Con frazionamento del 28/11/03 (data antecedente all'acquisto dell'immobile da parte di OMISSIS avvenuta il 12/04/06) pratica n. 813300 in atti del 28/11/2003, la particella 108 è stata soppressa e sono state costituite le particelle n. 684-685-686-687 (All.n.7).

Dalla mappa catastale attuale si è rilevato che l'immobile è sito sulla particella catastale: fg .5 part. 687, (All.n.8).

Procedura esecutiva nrg 442/21
promossa da Amco Asset Management Company /OMISSIS



Nel corso del sopralluogo, dal confronto della mappa catastale con lo stato dei luoghi, si è verificato che l'immobile insiste sulla particella 687.

Da cui evince che l'identificativo catastale del cespite staggito non è allineato alla mappa catastale, la particella su cui insiste il cespite è la 687 e non la 108.

I dati indicati nel pignoramento identificano il bene.

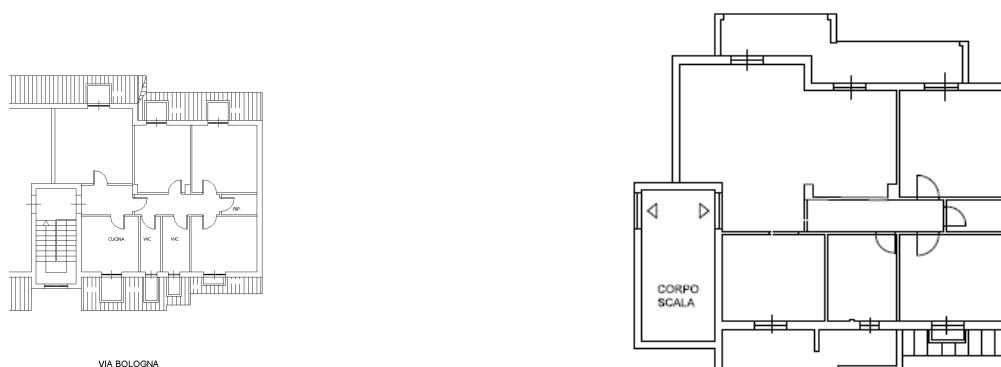
Cronostoria catastale dell'unità abitativa:

Il cespite in oggetto è stato costituito il 5/10/92 con i seguenti dati: **fg. 5 part. 108 sub 81 cat. C/2** (deposito), piano terzo (All. n. 9).

Con variazione della destinazione d'uso del 16/02/2006 ha assunto i dati attuali: **fg. 5 part. 108 sub 236 cat. A/2** (abitazione di tipo civile), piano terzo (All. n.10).

La planimetria attuale dell'immobile non è conforme alla planimetria catastale (cfr grafico planimetrico All.n. 11).

Come si può notare dal grafico planimetrico trattasi di una variazione sostanziale: una diversa distribuzione degli spazi interni, variazione dei balconi a sporto, trasformati in un'unica balconata, sia sul



lato ovest che sul lato est, per tale difformità è stata richiesto ed ottenuto il permesso di costruire ma l'intervento è stato realizzato in difformità al permesso di costruire.

Aggiornamento catastale

Per quanto descritto sopra, le variazioni catastali da effettuare sono due:

- 1) aggiornamento dell'identificativo catastale terreni, con la presentazione di una pratica Docfa presso l'agenzia delle Entrate, previo aggiornamento della planimetria catastale;
- 2) aggiornamento della planimetria catastale, con la presentazione di una pratica Docfa presso l'agenzia delle Entrate.

Allo stato visto che, la diversa distribuzione degli spazi interni ha comportato anche una variazione dei prospetti, visto la difformità della costruzione dei balconi al permesso di costruire, non è possibile procedere all'aggiornamento planimetrico e di conseguenza alla variazione dell'identificativo catastale.

Eventuali costi per l'aggiornamento catastale sono di circa euro 1000,00

Quesito n. 4: predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Lotto unico: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Villaricca Via Bologna 57 piano terzo porta a destra del ballatoio, si sviluppa su due fronti: est ed ovest, tipologia dell'appartamento: mansarda, altezza media 2,60. È costituito da ingresso living, cucina, corridoio, due camere da letto, cucina, bagno, ripostiglio, due balconi (uno sul lato ovest l'altro sul lato est), costituiti da muretto e

**Procedura esecutiva nrg 442/21
promossa da Amco Asset Management Company /OMISSIS**



ringhiera **confini**: nord corpo scala, ovest cortile condominiale, est area condominiale; è riportato al **NCEU fg. 5 part. 108 sub 236 cat. A/2** (abitazione di tipo civile); il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine a: una diversa distribuzione degli spazi interni, è stato creato il salone living demolendo due tramezzi e accorpando l'ingresso e due camere, ed è stato eliminato un bagno e tamponata la finestra a vantaggio di un bagno più grande, variazione dei balconi a sporto, trasformati in un'unica balconata, sia sul lato ovest che sul lato est.

l'identificativo catastale del cespite staggito non è allineato alla mappa catastale, la particella su cui insiste il cespite è la 687 e non la 108.

Concessione edilizia n. 2765 e 2766 del 8/02/91;

Permesso di costruire in sanatoria n. 1004 del 23/02/2006;

Permesso di costruire n. 3394 del 07/02/07, riguardante la realizzazione dei balconi, ma l'intervento è stato realizzato in difformità.

Per l'abuso riscontrato per l'immobile, a parere dell'esperto stimatore si può richiedere l'accertamento di conformità; l'immobile ricade ricade in **zona ATO-Città consolidata** del PUC vigente.

Prezzo base per la vendita: € 134.407/00

Quesito n. 5 ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il bene è pervenuto all'esecutata per atto di compravendita del Notaio Armida Lombardi del 12 aprile 2006 da OMISSIS con i seguenti dati catastali: **NCEU: fg .5 part. 108, sub 236** (All.n. 12);

a OMISISS pervenne per atto di scrittura privata del Notaio Paola Landolfi del 03/02/1994, dalla Società Cooperativa Edilizia Mimosa con i seguenti dati catastali: **NCEU: fg .5 part. 108, sub 81** (All.n.13).

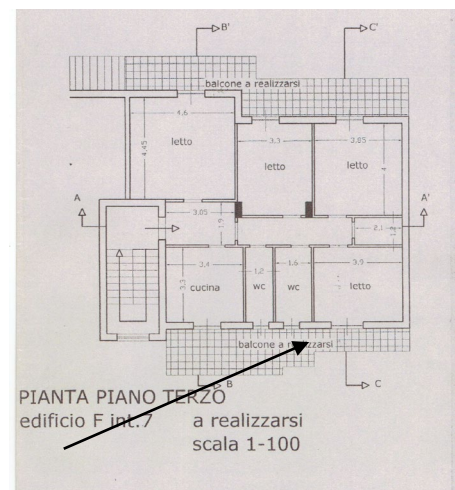
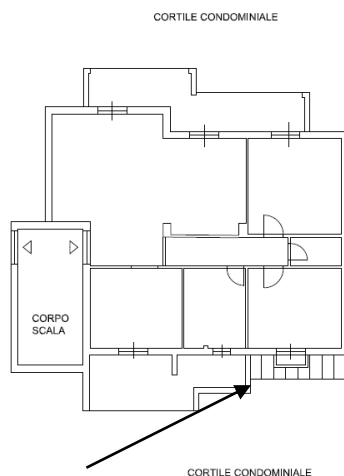
Quesito n. 6: regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Villaricca (All.n.14), con riscontro del 27/12/23 del Comune di Villaricca (All.15) risulta quanto segue: L'edificio è inserito nell'ATO città consolidata del PUC (delibera n. 59 del 6/7/23) (All.n.16).

Concessione edilizia n. 2765 e 2766 del 8/02/91 (All.n.17);

Permesso di costruire in sanatoria n. 1004 del 23/02/2006 (All.n.18)

Permesso di costruire n. 3394 del 07/02/07, riguardante la realizzazione dei balconi (All.n.19)



Dallo studio delle planimetrie: planimetria di rilievo (All.n.6), planimetria allegata al permesso di costruire n. 3394 del 07/02/07 (All.n. 19) si rilevano le seguenti difformità

**Procedura esecutiva nrg 442/21
promossa da Amco Asset Management Company /OMISSIS**



i balconi sono stati realizzati in difformità al permesso di costruire, (cfr immagini sopra e grafico planimetrico Allegato n. 20) sul lato est ha una lunghezza inferiore, così come sul lato ovest, dove l'ultima apertura non è inclusa nel balcone, mentre nella planimetria del permesso di costruire il balcone comprende anche l'ultima apertura;

nella planimetria di rilievo si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, comprendente l'abbattimento di tramezzi, è stato eliminato un bagno e la finestra è stata tamponata, dette variazioni non si riscontrano né nella planimetria catastale né in quella del permesso di costruire n.3394 del 2007 (cfr grafico planimetrico sovrapposizione All.n. 20).

Per la diversa distribuzione degli spazi interni, da quanto appreso in sede di sopralluogo è stata realizzata in assenza di permessi. Mentre l'ufficio comunale non può effettuare la ricerca in assenza di un numero di protocollo.

Per le difformità rilevate siamo in presenza, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni anche di una variazione dei prospetti, per quest'ultima il titolo abilitativo richiesto è un permesso di costruire (L. 398/01). Da quanto appreso presso gli uffici tecnici del Comune di Villaricca, vista la legge 380/01, la scrivente ritiene che il legittimo assegnatario possa presentare l'accertamento di conformità art. (36-37), sempre previa autorizzazione dell'assemblea condominiale in quanto c'è stato una variazione del prospetto.

I costi per l'istruttoria sono circa di € 2500/00, mentre i costi di costruzione non sono quantificabili perché siamo in presenza di una diminuzione delle superfici.

Quesito n. 7: Stato di possesso attuale dell'immobile:

L'immobile è libero. Le chiavi dell'appartamento sono in possesso del Sig. OMISIS dell'Agenzia OMISSIS.

Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

Non vi sono vincoli di nessuna natura.

Il condominio è gestito da OMISSIS, con mail del 24/11/23 è stato richiesto lo stato patrimoniale ed i millesimi di proprietà. Si riporta il riscontro (All.n. 21):

Alla suddetta data sono ancora da versare € 663,00 per quote condominiali (€ 39 mensili); € 3423,59 per conguaglio; € 130 per lavori per un totale di € 4216,59.

Millesimi: Tabella A 82,227; Tabella Scala 141,151

Dalla risultanza della visura ipotecaria non risultano trascrizioni diverse da quella del presente procedimento, si allega la visura ipotecaria aggiornata (All.n. 22).

Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene non ricade su suolo demaniale.

Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Non risultano verificati pesi ed oneri.

Quesito n.11: Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Le spese condominiali sono di € 39 mensili, previo conguaglio a fine anno.

Quesito n. 12: Valutazione dei beni

Per il bene oggetto di stima non sono stati reperiti un numero sufficiente di beni con caratteristiche simili e omogenee al subject, tali da applicare il MCA (Market Comparison Approach). Per cui si procede

**Procedura esecutiva nrg 442/21
promossa da Amco Asset Management Company /OMISSIS**



confrontando due metodi di Stima IA (Income Approach) Direct capitalization e il metodo diretto sintetico per comparazione

Stima diretta o sintetica per comparazione:

consiste nel determinare il prezzo di mercato del bene oggetto della stima comparandolo con altri simili disponibili al momento sul mercato, utilizzabile anche con un discreto numero di immobili non omogenei, come nel caso in esame. Sono stati presi i risultati di agenzie immobiliari, listini dell'Agazia delle Entrate, della Borsa Immobiliare Italiana, ecc. ricavando un prezzo unitario che previa applicazione di correttivi, basata sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene *subject*, consente di stabilire il valore unitario e quindi il più probabile Valore di Mercato del bene oggetto della stima.

L'indagine di mercato (All.n.23) ha fornito per immobili simili un valore che si attesta tra € 1000/mq ed € 1600/mq, visto le caratteristiche del cespite in oggetto come esplicitate al quesito n. 2 e così riassunte: categoria catastale: abitazione di tipo civile; piano terzo; taglio alloggio: medio; stato di manutenzione e conservazione: discreto; stato di occupazione: libero; Caratteristiche estetiche: economiche; esposizione e luminosità: buone; disposizione e ventilazione ambienti: buona; ed *estrinseche* (concernente l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima: conformità edilizia; planimetria catastale: difforme; destinazione urbanistica: Zona Città consolidata; manutenzione edificio discreta; contesto tranquillo, la scrivente fissa il valore unitario pari a:

€ 1350/mq, dell'immobile:

moltiplicando tale valore per la superficie si ottiene il valore di mercato

$$V_m = € 1350 \times 95,27 = € 128.614/50$$

Stima IA (Income Approach):

è basata sul rapporto tra il valore del reddito di un immobile e il suo saggio di capitalizzazione $V = R/I$ dove: - V = valore di mercato dell'immobile da stimare (euro); R = reddito annuo (canone annuo detratto delle spese di gestione a carico della proprietà, si prendono in considerazione le seguenti voci: manutenzione, assicurazione, amministrazione, servizi, sfitti e inesigibilità, reintegrazione, oneri fiscali) dell'immobile da valutare (euro/anno); I = saggio di capitalizzazione annuo (La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.).

Sulla scorta dei risultati delle indagini, si ritiene di poter indicare il seguente

Valore locativo: € 550,00 al mese con un reddito lordo annuo R = € 6600,00

Da cui bisogna detrarre la percentuale di spese di gestione, che solitamente si attesta tra il 15% e 35% del reddito lordo annuo, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile nonché del contesto possiamo fissare le spese di gestione al 20% per cui avremo

$$R = € (6600 - 1320) = € 5280$$

Il saggio di capitalizzazione per immobili simili si attesta tra il 2% e il 6% tra reddito netto producibile ed il valore medio di mercato per gli immobili simili, si può fissare il seguente **saggio di capitalizzazione: r = 3,5%**

Da cui avremo il probabile valore dell'immobile

$$V = 5280 / 0,035 = € 184.800/000$$

Dalla media dei valori ottenuti con i due metodi avremo che il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito è:

$$\text{Valore dell'immobile: } € (184.800 + 128.614,50) : 2 = € 156.707/25$$

**Procedura esecutiva nrg 442/21
promossa da Amco Asset Management Company /OMISSIS**



Per gli abusi presenti si è stimato un costo di c. € 2500/00, € 150 per l'acquisizione dell'Arrestato di Prestazione Energetica, € 1000,00 per l'aggiornamento catastale che detratti dal valore dell'immobile avremo:

Valore dell'immobile: € 156.707,25-3150= € 153.057/25
Inoltre bisogna detrarre i costi crediti condominiali. € 163 136-4216,59=148.840/66

Correzioni della stima:

Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,

Vm= 149.340,66-10%=133.956,59
Per arrotondamento € 133.957/00

Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile è pignorato per intero.

Quesito n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di commercio e precisare il regime patrimoniale.

L'esecutata al Comune di Villaricca risulta non reperibile (All.n. 24), coniugata OMISSIS in regime di separazione dei beni (si allega certificato di matrimonio All.n. 25).

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto sopra, la scrivente, così riassume quanto già detto nelle risposte ai quesiti:

Unità immobiliare sita in Villaricca (Na), Via Bologna 57 piano terzo, piena proprietà di OMISSIS, identificata al NCEU al **fg. 5 part. 108 sub 236 cat. A/2** (abitazione di tipo civile).

Confini: nord corpo scala, ovest cortile condominiale, est area condominiale.

Prezzo base per la vendita: € 133.957/00

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordata la scrivente consegna la presente relazione e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

L'esperto
 Arch. Lucia Sichenz



Procedura esecutiva nrg 442/21
promossa da Amco Asset Management Company /OMISSIS



Indice degli allegati

- 1) Verbale di accesso
- 2) Visura Catastale
- 3) Stralcio Google maps
- 4-5) Schede fotografiche
- 6) Planimetria di rilievo
- 7) Copia frazionamento
- 8) Mappa catastale
- 9) Planimetria catastale sottotetto
- 10) Planimetria catastale attuale
- 11) Grafico planimetrico sovrapposizione
- 12) Atto Notaio Lombardi
- 13) Atto Notaio Landolfi
- 14) Istanza Comune Villaricca
- 15) Riscontro Comune
- 16) stralcio PUC
- 17) Concessione edilizia n. 2765-2766
- 18) Permesso di costruire in sanatoria
- 19) Permesso di costruire balconi
- 20) Grafico planimetrico sovrapposizione
- 21) Riscontro amministratore
- 22) Ispezione ipotecaria
- 23) Ricerca quotazione immobiliare
- 24) Certificato residenza
- 25) Estratto matrimonio

Procedura esecutiva nrg 442/21
promossa da Amco Asset Management Company /OMISSIS

