

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD III SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Lorella TRIGLIONE

Esperto Stimatore

Ing. Salvatore Gambardella

Custode Giudiziario delegato alla vendita

Dott. Giuseppe Mottola

Oggetto: **INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA**

nella procedura di ESECUZIONE IMMOBILIARE

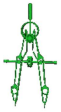
RG. n. 428/2022

Creditore

Soc. DO VALUE S.p.A. cessionario e la società Sestante W s.r.l. cedente dalla quale la Sestante Finance s.r.l. ha acquistato con efficacia economica del 23/07/2008 tutti i crediti di Sestante W s.r.l., derivanti dai contratti di mutuo che alla data del 23/03/2003 erano di proprietà e che erano stati ceduti di volta in volta, a Sestante W s.r.l. dalla MEDIOBANCA S.p.A.

Debitore

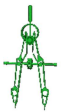




Sommario

EVENTI SIGNIFICATIVI	4
STORIA DELL'EPISODIO STRAORDINARIO	6
ACCESSO ALL'IMMOBILE	6
QUESITO INCARICO	10
COMPUTO METRICO	11
CONCLUSIONI	12
ALLEGATI ALLE OPERAZIONI PERITALI	16





Ill.ma Giudice

PREMESSA

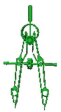
Il sottoscritto Ing. Salvatore Gambardella C.F. GMBSVT52L02F939Q, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 6737e all'Albo C.T.U. del Tribunale di Napoli NORD al n. 859, riceveva nomina di Esperto Stimatore in data 23/06/2023, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli NORD Dr. Alessandro Auletta, relativamente al procedimento in epigrafe. L'esperto stimatore procedeva a depositare telematicamente il modulo di accettazione dell'incarico, il modulo di controllo documentazione e depositava la stima in data 07/10/2023 perfettamente in linea con quanto disposto nel decreto di fissazione dell'udienza del 14/11/2023.

All'udienza del 01/10/2024 alla presenza per il creditore procedente e per delega dell'avv. Romano l'avv. Paolo Buffardi il quale, preso atto della relazione del custode, chiedeva disporsi integrazione della perizia di stima al fine di verificare l'attuale valore del bene e la congruità del prezzo attuale di vendita, tenuto conto dell'intervento dei VV.FF e della Polizia Municipale del Comune di appartenenza dell'immobile oggetto di vendita forzata. Il G.E., dott.ssa Lorella Triglionne, in qualità di Giudice in sostituzione del dott. Alessandro Auletta accettava la richiesta di parte creditrice ed assegnava all'esperto termine di 60 gg per integrare la perizia, all'esito di un nuovo accesso mirato alla "verifica dell'attuale stato dei luoghi e il valore attuale del bene pignorato", e rinviava per la rimessione in vendita del bene all'udienza del 14.01.2025 alle ore 10 e 00.

Tutto ciò premesso, si ritiene utile evocare di seguito l'origine dell'atto di pignoramento.

- Con contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Paolo Scarnecchia del 07/12/2005 rep 52844 racc. n. 12886, la MEDIOBANCA S.p.A. concedeva ai sigg. [REDACTED], nato il [REDACTED] a Pozzuoli (NA) - C.F. [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] ad Arzano (NA) - C.F. [REDACTED], entrambi residenti in Arzano Napoli alla Via [REDACTED], un finanziamento di credito fondiario ex art. 38 e segg. del T.U. Bancario di cui al D.L/vo 385/1993 di € 85.000,00.
- Con accollo mutuo Il sig. [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED] per i diritti di 1/1, con atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Filippo Improta, conveniva di acquistare l'immobile per € 60.535,16 interamente pagato con accollo della quota capitale residua, dopo il pagamento della rata scaduta il 07/07/2016 del mutuo di originari euro 85.000,00 concesso dalla Mediobanca S.p.A. ai mutuatari [REDACTED] con atto a rogito del notaio Paolo Scarnecchia in data 7/12/2005 reg 52844 racc.12886, garantito da ipoteca di euro 170.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 14/12/2005 ai nn. 70917/2457.





IMMOBILE PIGNORATO

Appartamento per civile abitazione, sito in [REDACTED] alla Via [REDACTED], censito nel NCEU del predetto Comune al Foglio [REDACTED] - Part. [REDACTED] sub 13 - cat. A/3 Piano [REDACTED] di vani 4 sc.A int. 10A.

PERIZIA INTEGRATIVA

EVENTI SIGNIFICATIVI

01/08/2023 alle ore 11 e 30, inizio delle operazioni peritali con accesso all'immobile oggetto d'ispezione diretta previo appuntamento fissato dal nominato Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Mottola anch'egli presente all'accesso. In tale circostanza, si aveva modo di accertare fondamentalmente che l'immobile era occupato dal conduttore sig. [REDACTED], opportunamente identificato e di un effettivo personale utilizzo stante la presenza di mobilio e oggetti vari. Il conduttore confermava di avere titolo a occupare l'immobile in qualità di locatario a titolo oneroso, comprovato dalla esibizione del contratto di locazione risultato regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pozzuoli e allegato alla depositata perizia di stima. Dalle dichiarazioni rese dal conduttore emergeva sostanzialmente l'esistenza di un contratto di affitto concordato d'importo mensile di € 250,00 e l'inesistenza di altre spese come quote condominiali e altro.

12/07/23 acquisizione dal Portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Catasto Terreni e Catasto Urbano dei seguenti documenti:

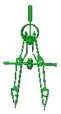
- stralcio di mappa catastale
- visure storiche per immobile nel N.C.E.U. con relative planimetrie

27/06/2023 inoltrato richiesta di accesso agli atti a mezzo pec al Settore Urbanistica del Comune di Giugliano in Campania (NA), al fine di acquisire copia dei titoli abilitativi per la verifica della regolarità urbanistica.

13/07/2023 incontro con il funzionario dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Giugliano in Campania (NA), al fine di definire la documentazione oggetto della richiesta di accesso agli atti.

19/07/2023 accesso all'Archivio Notarile di Napoli, previa prenotazione telefonica, al fine di acquisire le copie conformi degli atti di compravendita del Notaio Dott. Proc. Paolo Scarnecchia e del Notaio Dott. Nicola Monda. Gli oneri amministrativi corrisposti per il ritiro dei predetti sono documentati nei allegati della perizia di stima.





28/07/2023 accesso agli atti presso il Comune di Giugliano in Campania, al fine di prendere visione del fascicolo in merito alla Licenza Edilizia del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del pignoramento. L'onere amministrativo corrisposto, mediante bonifico di importo pari a € 100,00 intestato alla Tesoreria del predetto comune, è documentato da apposito allegato unitamente alla ricevuta per le fotocopie di parte del fascicolo.

28/09/2023 ritiro della copia dell'ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Napoli 2. I diritti del servizio sono documentati con la quietanza di pagamento n. 387/49 e dell'ispezione ordinaria n. NA 260723/3 riferita alla richiesta NA 260721.

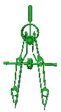
03/10/2023 ritiro della copia del contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pozzuoli Napoli 2. I diritti amministrativi erano pagati attraverso contrassegno telematico sostitutivo della marca da bollo di € 12,40.

01/10/2024 ore 15 e 30 secondo accesso all'immobile resosi necessario per l'integrazione alla stima del CTU richiesta dalla Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Lorella Triglione, mirata a verificare l'attuale valore del bene e di conseguenza la congruità del prezzo di vendita. La Giudice assegnava all'esperto termine di 60 gg per integrare la perizia, all'esito di un nuovo accesso per verificare l'attuale stato dei luoghi e il valore attuale del bene pignorato, e rinviava per la rimessione in vendita del bene alla udienza del 14.01.2025 ore 10 e 00. Fondamentalmente la richiesta di integrazione della perizia, trova origine dalla pervenuta segnalazione ai VV.F. e alla Polizia Municipale di Giugliano di una copiosa perdita d'acqua, verosimilmente proveniente dall'appartamento oggetto di pignoramento. In particolare con la presente integrazione s' intende, a valle dell'esito del secondo accesso finalizzato alla verifica dello stato dei luoghi, ricalcolare il valore del bene pignorato alla luce delle opere necessarie derivanti dalla messa in sicurezza del l'immobile. L'acquisizione dei verbali redatti dagli intervenuti enti locali costituisce inevitabilmente l'elemento più significativo per la stesura della presente perizia integrativa.

02/10/2024 acquisizione del verbale redatto dai VV.F. intervenuti sul luogo il 25/02/2024, dal quale emerge sostanzialmente la **diffida** agli occupanti dell'intera palazzina. La copia integrale è riportata nell' Allegato 1 della presente relazione.

03/10/2024 acquisizione del verbale redatto dai Polizia Municipale di Giugliano in Campania, intervenuti sul luogo il 25/02/2024, dal quale emerge sostanzialmente la **diffida** agli occupanti dell'intera palazzina. La copia integrale è riportata nell' Allegato 2 della presente relazione.





STORIA DELL'EPISODIO STRAORDINARIO

Dalla lettura del rapporto d'intervento n. 3940/1 del 25/02/2024, acquisito previa richiesta presentata a mano ed emesso dai VV.F. Comando di Napoli, si evidenzia la motivazione dell'intervento straordinario, resosi necessario per la pervenuta segnalazione della presenza di una vistosa perdita di acqua del fabbricato, sito in Giugliano in Campania in Via [REDACTED]. Gli intervenuti sul posto constatavano, di fatto, la fuoriuscita d'acqua dalle pareti perimetrali dell'appartamento posto al terzo piano occupato dal sig. [REDACTED], causata probabilmente dal montante di adduzione dell'acqua potabile. Sempre dal menzionato rapporto si apprende che l'acqua, a causa della considerevole quantità, s'infiltrava attraverso i muri perimetrali e solai, provocando danni da bagnamento alla stanza da letto sia all'appartamento sottostante, posto al secondo piano di proprietà del signor [REDACTED], e sia all'appartamento al primo piano della signora [REDACTED]. I VV.F. provvedevano ad allertare, per motivi di competenza, i tecnici del Comune di Giugliano in quanto ente comunale deputato alla gestione della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

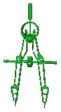
Dalla lettura della relazione di servizio rilasciata dalla Polizia Locale del Comune di Giugliano, acquisita a seguito di richiesta inviata a mezzo pec, si evidenzia sostanzialmente che gli esperti intervenuti, riscontrato lo stato di pericolo, decidevano di inibire l'accesso alla scala A del fabbricato dove è posto l'appartamento oggetto di pignoramento e a diffidare n. 8 famiglie a non praticare la predetta zona. Tra i diffidati è presente l'affittuario dell'appartamento, oggetto di pignoramento posto al quarto piano int. 10 occupato dal sig. [REDACTED]. I tecnici riscontravano inoltre irregolarità di collegamento delle utenze alla rete pubblica di adduzione di acqua potabile, tale da richiedere l'intervento di un altro settore specializzato al fine di accertare l'eventuale furto d'acqua.

Dall'acquisizione dei predetti verbali, redatti dagli enti competenti intervenuti sul posto per la segnalazione di estrema pericolosità pubblica pervenuta in data 25/02/2024 per il fabbricato con civico [REDACTED] posto in Giugliano in Campania alla Via [REDACTED], emerge sostanzialmente che all'intervento veniva accertata **“una copiosa perdita d'acqua, riconducibile ad una carente situazione impiantistica di utenze collegate alla rete di adduzione dell'acqua potabile, e nello specifico proveniente dagli appartamenti della palazzina della scala A. Tale stato di precarietà impiantistica consentiva l'infiltrazione d'acqua attraverso solai e muri perimetrali da provocare danni agli appartamenti ai piani sottostanti della stessa verticale”**.

ACCESSO ALL'IMMOBILE

In data 02/10/2024, si effettuava un ulteriore sopralluogo all'immobile, oggetto di pignoramento, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Giuseppe Mottola, mirato alla verifica dello stato dei luoghi con particolare attenzione agli aspetti impiantistici dell'appartamento. Per tale motivo si





procedeva a verificare l'appartamento messo a disposizione, posto al piano primo di proprietà della sig.ra [REDACTED]. L'accurata ispezione dei locali interni evidenziava la presenza di **danni ai soffitti, con interessamento di una limitata superficie dei muri perimetrali, localizzati nella stanza da bagno padronale e alla camera da letto. La valutazione della morfologia dei danni evidenziava macchie di umido con presenza di efflorescenza e spore di muffa c.d. PHOMA (di colore nero) prevalentemente nel bagno consentendo di ricondurre con ragionevole certezza, la causa della procurazione del danno ad una infiltrazione d'acqua bianca proveniente dai piani superiori.**

A comprova di quanto apprezzato si mostrano di seguito le foto scattate sul luogo per l'appartamento **a primo piano scala A esclusivamente per gli ambienti danneggiati.** Le foto complessive in formato esteso vengono depositate nell'Allegato n.4.



stanza da bagno



camera da letto





Si procedeva ad ispezionare l'appartamento di interesse posto al piano quarto int. 10, il quale si presentava sostanzialmente nelle stesse condizioni di scarsa manutenzione riscontrate nel precedente accesso. Si provvedeva ad effettuare foto ritraenti gli ambienti interni dotati di impianti idraulici.



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



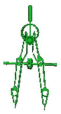
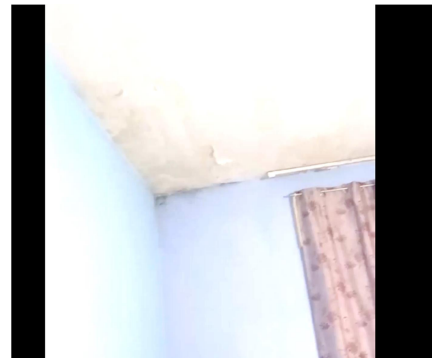
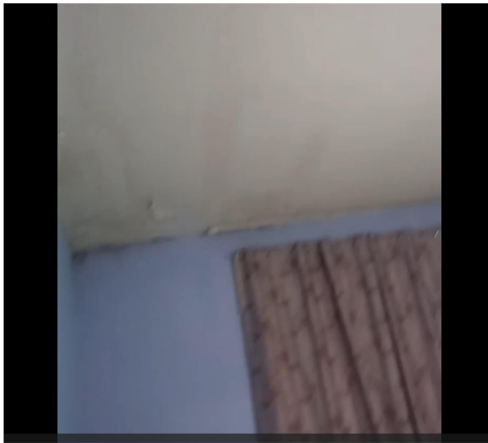
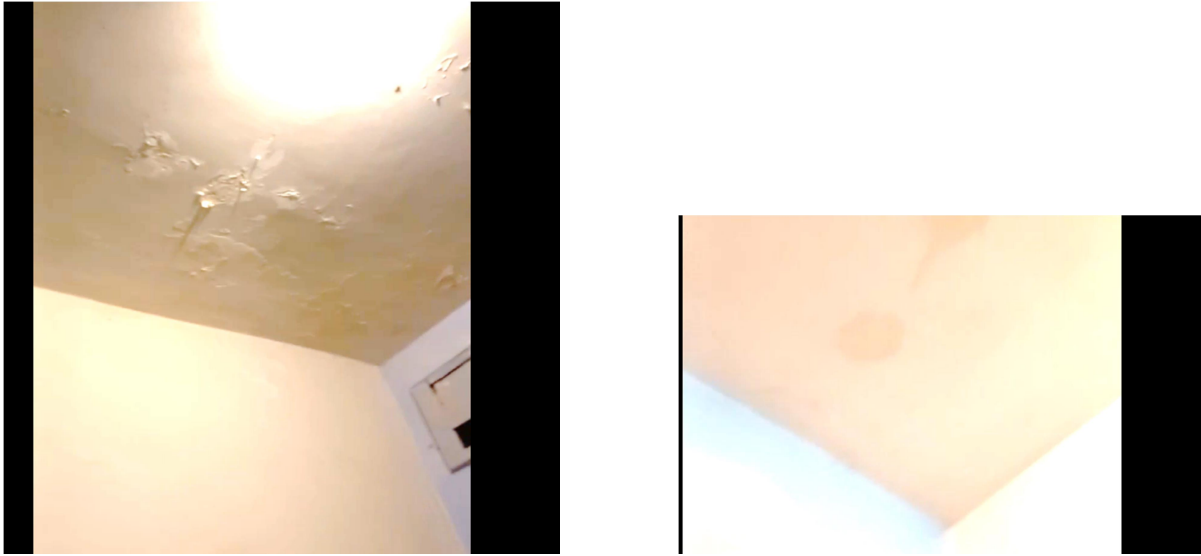
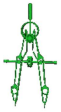


Foto n. 4 livello cucina

Successivamente, attraverso assiduo interessamento del custode giudiziario, si è venuti in possesso dei video, ritraenti lo stato dell'appartamento sottostante posto al piano terzo int. 7 occupato dall'affittuario [REDACTED], utili ai fini della ricerca morfologica dei danni. Di seguito alcuni fotogrammi.





Dalle foto si evince fondamentalmente che anche l'appartamento posto al terzo piano presenta danni riconducibili a fenomeni di bagnamento a propagazione orizzontale nei solai e con interessamento di una limitata parte superiore delle pareti perimetrali.

Dall'analisi delle foto si evidenzia sostanzialmente la presenza di danni da fenomeni infiltrativi con evidenti macchie di umidità ed effluorescenze e presenza di muffe. Tutto ciò lascia desumere la presenza di perdite d' acqua dall'impianto idraulico dell'appartamento sovrastante.

Tutto quanto argomentato e, tenuto conto della valutazione delle foto rilevanti lo stato degli immobili, induce ad assumere che sostanzialmente l'intero impianto idraulico dell'appartamento in osservazione deve essere rifatto e il perdurare di tale situazione di scarsa manutenzione dell'impianto idraulico potrebbe compromettere anche la parte strutturale del fabbricato.

QUESITO INCARICO

“All’esito di un nuovo accesso verificare l’attuale stato dei luoghi e il valore attuale del bene pignorato”

In premessa vale la pena rimarcare che l'appartamento, oggetto di pignoramento, posto al piano terzo quarto attico int. 10, occupato dall'affittuario sig. [REDACTED], si presenta in precarie condizioni di manutenzione ordinaria, soprattutto per gli aspetti che interessano la complessiva parte impiantistica, e per l'appunto necessita di un urgente intervento straordinario di manutenzione, mirato al rifacimento degli impianti idraulici di carico e scarico sia del bagno che della cucina. Tale stato precario di manutenzione era già stato oggetto di osservazione nel corso





del precedente accesso effettuato in data 15/02/2024, e tuttora rimasto sostanzialmente inalterato se sono peggiorato.

Un breve richiamo alla composizione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. La costruzione, con destinazione d'uso per civili abitazioni di tipo economico, è composta da diciassette appartamenti distribuiti su tre piani, sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) Località [REDACTED] già [REDACTED], ricadente in zona G4, classificata "zona di bonifica e valorizzazione costiera" secondo il P.R.G. vigente del predetto comune, confinante a nord con Via Tagliafuoco ad est con Via del Mare a sud con la particella [REDACTED] edificata e ad ovest con particella fondiaria n. [REDACTED].

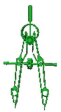
La superficie complessiva dell'appartamento è di mq 76,75, calcolata secondo il DPR 138/98, ovvero sommando al valore delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo (balcone). Ai fini della volumetria complessiva dell'intero immobile che generalmente viene calcolata "vuoto per pieno", dato dal "volume della parte in elevazione del fabbricato" (DPR 138/98), ne consegue il valore del volume totale pari a **205,65 mc considerando l'altezza dei vani pari a $h = 3$ m.**

Il motivo della predetta prescrizione manutentiva, trae origine dal fatto che avendo potuto apprezzare, seppure da riprese fotografiche fatte agli appartamenti dei piani sottostanti, segni evidenti e aree diffuse con formazione di sostanze di colore biancastro e di aspetto cristallino o polverulento o filamentoso ai soffitti e al cantonale dei muri interni perimetrali, che riportano a fenomeni di criptoeffluorescenze con formazione di bolle più o meno ampie che riempiendosi nel tempo dei sali prodotti e degli eventuali resti della disgregazione dell'intonaco di supporto, comportano il sorgere di fenomeni di subefflorescenza, ovvero di cristallizzazione della superficie della muratura provocando il distacco delle parti più superficiali dell'intonaco.

COMPUTO METRICO

Come già ampiamente argomentato il computo metrico si riferirà sostanzialmente al rifacimento dell'impianto di carico e scarico sia del bagno e sia della cucina dell'appartamento oggetto di valutazione. Per tale motivo i lavori consisteranno nella rimozione dei massetti per intercettare e rimuovere le tubazioni esistenti di carico e scarico, previa rimozione dei servizi igienici. La ricostruzione prevedrà un nuovo impianto di carico e scarico, la ricostruzione dei massetti e la posa in opera di pavimentazione ed infine l'installazione dei pezzi igienici WC, lavabo, bidet e piatto doccia. Per la quantizzazione dei relativi costi, si è fatto riferimento al prezzario, per le opere compiute, della Regione Campania riferito al secondo semestre 2023 .





Dall'allegato n. 4 si desume che il valore complessivo delle opere necessarie per mettere in sicurezza l'immobile oggetto di valutazione è:

Valore stimato della manutenzione straordinaria € 8.200,00 (euro ottomiladuecento)

Pertanto il valore calcolato nella precedente relazione di stima di € 44.000,00 diventa:

VALORE COMMERCIALE FINALE € 35.800,00 € (euro trentacinquemilaottocento)

Alla luce di tanto, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, le decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile possono essere evitate consentendo di fissare il valore a base d'asta uguale al valore stimato.

NUOVO VALORE BASE D'ASTA 35.800,00 € (euro trentacinquemilaottocento)

CONCLUSIONI

L'unità negoziale oggetto del presente procedimento di pignoramento è il seguente: LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di unità immobiliare posta a piano terzo attico di un fabbricato ubicato in Giugliano in Campania (NA) in Via [REDACTED] già Via [REDACTED] snc, composto di 4 vani e accessori; il tutto censito in NCEU del predetto comune al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] cat. A/3 cl. 3.

Il nuovo valore stimato per l'immobile, secondo le tecniche riguardanti la procedura richiesta nell'integrazione dell'incarico porta ai seguenti valori:

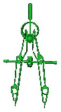
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE € 44.000,00 (euro quarantaquattromila)

VALORE STIMATO MANUTENZIONE STRAORDINARIA € 8.200,00 (euro ottomiladuecento)

NUOVO VALORE BASE D'ASTA € 35.800,00 (euro trentacinquemilaottocento)

Il sottoscritto, ritiene di aver assolto l'incarico con tutto quanto prodotto e argomentato, ringrazia la GE Dott.ssa Lorella Triglione per la fiducia accordata e dichiara la propria disponibilità a fornire chiarimenti qualora si rendessero necessari durante la fase giudiziale. Provvede pertanto a depositare telematicamente la presente versione di perizia di stima datata 14/11/2024, confermando gli allegati del precedente deposito, a trasmetterne copia al debitore e al creditore procedente a mezzo pec, posta o e-mail e a consegnare CD presso la Cancelleria del Tribunale





Dott. Ing. SALVATORE GAMBARDELLA
CTU del Tribunale di NAPOLI NORD

Proc. RGE . 428/2022
Prossima udienza
14/01/2025 ore 10.00

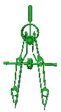
Ordinario di Napoli NORD III sezione civile, contenente anche una copia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008),

Aversa, 14 Novembre 2024

L'esperto Stimatore Ing. Salvatore Gambardella

Firmato digitalmente





L'esperto in riferimento alle autorizzazioni disposte dalla G.E. ai fini dell'espletamento dell'incarico precisa:

- di aver acquisito la necessaria documentazione presso gli uffici del Comando Provinciale dei VV.F. di Napoli e della Polizia Municipale del Comune di Giugliano;

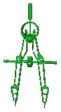
L'esperto in riferimento agli obblighi disposti dalla G.E. a carico dell'esperto stimatore precisa:

- di aver allegato all'elaborato peritale integrativo, finalizzato alla determinazione del nuovo valore dell'immobile oggetto di pignoramento che tenga conto dei lavori necessari di manutenzione straordinaria per mettere in sicurezza l'immobile prima della messa in vendita, le foto a comprova delle opere ritenute indispensabili ai fini della eliminazione di eventuali altri episodi indesiderati.
- di aver depositato telematicamente la versione in WORD e una versione oscurata in formato PDF e in WORD di versione richiesta,
- di aver inviato copia conforme della perizia al creditore e al debitore come legalmente rappresentato agli indirizzi di posta elettronica.

Aversa, 13 Novembre 2024

L' Esperto Stimatore
firmato digitalmente





Il sottoscritto Ing. Salvatore Gambardella

DICHIARA

di non essere in conflitto di interessi con i soggetti coinvolti, a vario titolo, nel procedimento esecutivo che possano trarre vantaggi o nocumento in modo diretto o indiretto.

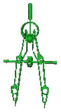
La stima è stata redatta con scienza e coscienza e senza alcun pregiudizio e scelte soggettive.

I dati personali sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 196/2003 ai fini della redazione della perizia, e non saranno per alcun motivo utilizzati a scopi diversi dalle finalità suindicate.

Aversa, 13 Novembre 2024

L' Esperto Stimatore
firmato digitalmente





ALLEGATI ALLE OPERAZIONI PERITALI

1. verbale redatto dai VV.FF. intervenuti sul luogo il 25/02/2024, dal quale emerge sostanzialmente la **diffida** agli occupanti l'intera palazzina
2. Relazione di servizio Polizia Locale
3. Computo metrico lavori di manutenzione straordinaria
4. Foto in formato esteso del sopralluogo del 1/10/2024

