

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE QUINTA
G.E. Dr. Stefania Cannavale

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 229/2021

Omissis
contro
Omissis e Omissis

Immobile sito nel Comune di Napoli
Via Alessandro Poerio n. 45
Scala A - Piano Secondo
N.C.E.U. di Napoli sez. VIC – fg 13 – plla 665 – sub 10

C.T.U.
ing. Massimo Bernardo



TRIBUNALE DI NAPOLI**SEZIONE CIVILE V - G.E. Dr.ssa Stefania Cannavale****PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 229/2021****CONTRO****e**

Relazione del C.T.U. ing. Massimo Bernardo con studio professionale in Napoli alla via Cardinale Capecelatro n. 86, tel 0816582729, cell 3382691988, email: ing.bernardo@tiscali.it, pec: massimo.bernardo@ordingna.it, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 10582 della Sezione Civile dal 06/10/03.

Ill.mo G.E. dr.ssa Stefania Cannavale,

l'anno duemilaventuno, il giorno 31 del mese di maggio, il sottoscritto ing. Massimo Bernardo è stato nominato, dalla S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), nella procedura R.G.E. n. 229/2021 del Tribunale di Napoli - Sezione Civile Quinta - Esecuzioni Immobiliari, promossa da
contro _____ e _____

Con il giuramento di rito, del 03 giugno dell'anno 2021, la S.V. ha conferito, al sottoscritto, l'incarico di procedere alla valutazione del bene pignorato, al fine di fornire gli elementi necessari per la determinazione del prezzo base per la vendita.

L'inizio delle operazioni di sopralluogo furono fissate dal custode del compendio immobiliare avv. Francesco Cipriani Marinelli, presso il compendio immobiliare sito in Napoli alla via Alessandro Poerio n. 45, per il giorno 20



luglio dell'anno duemilaventuno alle ore 9:30. Il sottoscritto, alla presenza del suddetto custode, si è recato per il primo accesso presso l'appartamento oggetto di pignoramento. In tale data il sottoscritto CTU, coadiuvato da un collaboratore, ha espletato le operazioni peritali, consistenti in una prima ricognizione dei luoghi di causa mediante rilievo fotografico e planimetrico e negli accertamenti necessari all'adempimento dell'incarico conferitogli. A tale sopralluogo, oltre al sottoscritto e al custode, erano presenti i debitori esecutati Omissis e Omissis (di cui verbale di sopralluogo allegato 1).

Nel periodo intercorso e successivo, all'accesso nei luoghi di cui è causa, l'esperto incaricato si è recato presso: l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, per la richiesta dei certificati di residenza, di stato di famiglia e del certificato di matrimonio con annotazioni dei debitori esecutati (i certificati acquisiti dallo scrivente si allegano alla presente relazione - allegato 2); l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli - N.C.E.U., dove ha svolto le indagini, effettuato le visure storiche per immobile nonché ricercato le planimetrie catastali, attuali e storiche, (si allegano visure e planimetrie catastali - allegato 4); l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli - N.C.T., dove ha richiesto lo stralcio di mappa, per la corretta individuazione dell'area dove insiste il cespite in parola (si allega stralcio di mappa catastale - allegato 3); l'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Napoli, per accertamenti relativi ad eventuali autorizzazioni edilizie rilasciate, per la verifica della normativa urbanistica nonché dello strumento urbanistico adottato e vigente e verifica dell'esistenza di procedimenti in corso riguardanti la legge 47/85, l'art. 39 della legge 724/94 e l'art. 32 della legge



326/2003 (si allegano documentazione amministrativa edilizia, stralcio di P.R.G. e stralcio aerofotogrammetrico – allegato 5); la Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici per Napoli e provincia, dove ha svolto le indagini relative ad eventuali vincoli esistenti, sia sul fabbricato di cui l'abitazione de quo è parte nonché sull'area in cui insiste lo stesso; la Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Napoli e Pompei, dove ha espletato indagini relative ad un'eventuale vincolo archeologico eventualmente esistente sull'area in cui insiste il fabbricato di cui è parte il cespite pignorato; presso lo studio del Notaio Angelino Gianmario per la verifica dell'atto di compravendita nel quali viene menzionato il cespite de quo (allegato 6); il rilievo planimetrico e fotografico (si allegano i rilievi planimetrico e fotografico – allegati 7 e 8).

Lo scrivente, ha provveduto all'acquisizione in zona (attraverso la consultazione di Agenzie Immobiliari) e presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia del Territorio di Napoli e della C.C.I.A.A. di Napoli di notizie relative ai valori di mercato correnti, nella zona in cui insiste il cespite in questione.

QUESITO a: verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Esaminata dallo scrivente la documentazione relativa alle notizie rilevate dall'atto di compravendita, dalla "visura catastale storica" e dalla "visura ipotecaria" e confrontata con quanto riportato nella certificazione notarile prodotta dal creditore precedente si sottolinea la completezza della documentazione (di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.), depositata presso la cancelleria del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale.



La certificazione notarile riporta gli atti di acquisto che hanno interessato l'immobile in data antecedente superiore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

Inoltre, la certificazione notarile, riporta i dati catastali corretti dell'immobile pignorato, ma non è presente la visura catastale. E' presente lo stralcio di mappa catastale del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ma quest'ultima risulta errata. Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la visura storica dell'immobile e lo stralcio di mappa catastale corretto.

Il sottoscritto fa notare che nel precetto e nell'atto di pignoramento sono riportati erroneamente i dati catastali dell'immobile in quanto non è stata indicata la sezione catastale ma soltanto il foglio.

Inoltre nel precetto, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento del 07/05/2021 ai nn. 13818/9885 è riportato erroneamente il codice fiscale del debitore esecutato sig. _____ di cui il codice fiscale corretto è _____

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio con annotazioni unitamente ai certificati di residenza e di stato di famiglia (i certificati acquisiti dallo scrivente si allegano alla presente relazione allegato 2).

QUESITO b: Identificare i beni oggetto del pignoramento.

Il C.T.U. ha rilevato, che l'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli alla via Alessandro Poerio n. 45, scala A, piano secondo, e confina a nord e a nord-est con via A. Poerio, a nord-ovest con proprietà di altro fabbricato e sugli altri fronti con altre proprietà e vanella del medesimo fabbricato.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione VIC, foglio



13, p.lla 665, sub. 10, ed i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento coincidono con gli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Lo scrivente ha individuato in un unico lotto, il bene oggetto di pignoramento.

QUESITO c: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. Omissis proprietario per 1/2, e della sig.ra Omissis , proprietaria per 1/2, ed è stato pignorato per le intere quote.

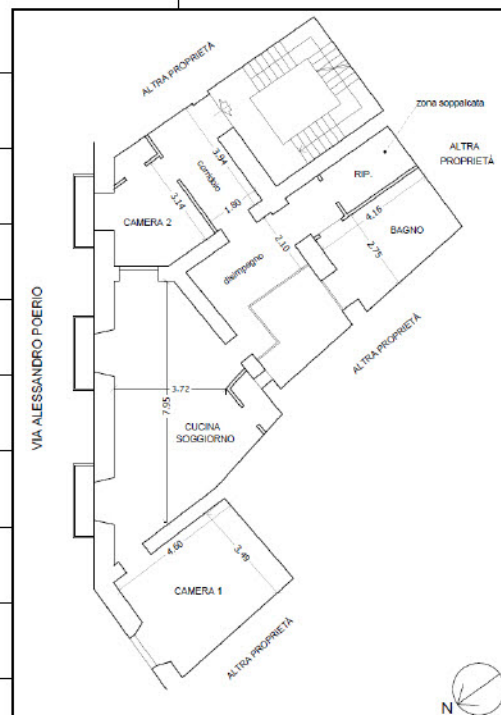
Trattasi di un'abitazione di tipo civile, parte di un edificio con destinazione principalmente residenziale con piano terra commerciale, edificato tra la fine del 1800 e i primi decenni del 1900, con accesso da via Alessandro Poerio n. 45, adiacente a piazza Garibaldi. L'edificio di cui fa parte l'immobile è costituito da sei livelli fuori terra.



La struttura portante è in muratura di tufo e solai in ferro e laterizio.

L'immobile de quo rispetto alla planimetria catastale di impianto del 1939 è stato oggetto di interventi manutenzione straordinaria con diversa distribuzione degli spazi interni e un piccolo ampliamento sulla vanella interna al fabbricato. L'unità abitativa, parte di detto fabbricato, è posizionata al piano secondo, interno 2, con accesso dal ballatoio del corpo scala condominiale. L'immobile confina a nord e a nord-est con via

A. Poerio, a nord-ovest con proprietà di altro fabbricato e sugli altri fronti con

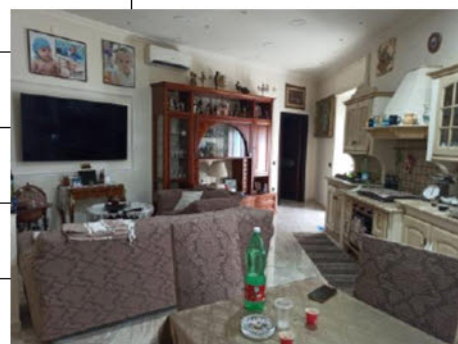


altre proprietà e vanella del medesimo fabbricato.

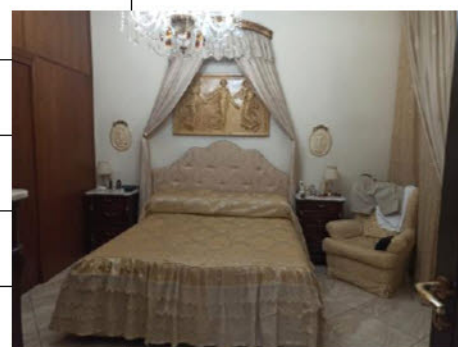
L'edificio non è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

L'unità immobiliare in questione, è composta da ingresso, ampio disimpegno, due vani, cucina-soggiorno, ripostiglio, singolo bagno, e tre piccoli balconi con affaccio su via A. Poerio. In dettaglio dall'ingresso si accede direttamente ad una camera da letto e al disimpegno che conduce da un lato al bagno e al ripostiglio e dall'altro al soggiorno-cucina da cui si accede alla seconda camera

da letto. Si fa notare che il disimpegno è stato in passato ampliato a danno della vanella centrale del fabbricato. Inoltre sul catastale è presente un ulteriore balconcino a servizio della camera da letto patronale (camera 1) che probabilmente non è stato mai realizzato, in quanto non presente su tutta la verticale. Sul ripostiglio è stato realizzato un soppalco non accessibile mediante scala.



Il pavimento di tutto l'appartamento, ad esclusione del bagno, è costituito da piastrelle in ceramica di dimensioni 60x60cm.



La cucina presenta, sulla parete occupata dai fuochi, un

rivestimento costituito da piastrelle in ceramica di dimensioni 10x10 cm per un'altezza di 1,50 mt.

Il bagno presenta un pavimento in monocottura di dimensioni 45x45 cm e un rivestimento in ceramica di dimensioni 70x25 effetto marmo con decori, fino ad un'altezza di 2,40 mt.

Le pareti dell'appartamento si presentano tinteggiate con lavabile in tinte chiare, nel disimpegno sono presenti delle finte lesene tinteggiate in arancione. I soffitti si presentano per lo più controsoffittati con gessolini



perimetrali e tinteggiati bianco con illuminazione a faretti di diverse dimensioni.

Tutti gli ambienti sono dotati di bussole scorrevoli e/o a battente in legno e vetro di colore castagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio a vetro camera di colore chiaro, completati all'esterno con avvolgibili elettrici in pvc e con napoletane in alluminio con alette regolabili.

La porta caposcala è a doppio battente semi-blindata.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e acqua calda sanitaria alimentato da una caldaia a gas e radiatori in alluminio, scaldasalviette in bagno e un termoarredo nel disimpegno con il soggiorno-cucina. Sono presenti i condizionatori e un impianto antifurto.

L'impianto elettrico sembrerebbe rispondente alle normative di settore anche se non ci è stata fornita certificazione.

I balconcini presentano una pavimentazione 10x10 in ceramica antigeliva di color beige.

L'appartamento si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione generale con finiture interne di buona qualità.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità in parola, presenta scadenti condizioni manutentive e di rifiniture per i prospetti esterni e per il corpo scala interno, con ampie aree di intonaco distaccato, presentandosi nel complesso bisognoso di lavori di manutenzione. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'immobile in questione risulta di superficie lorda interna pari a mq 100,60 e di superficie utile pari a mq 94,60. La superficie dei balconi è di 5,10 mq.

L'altezza interna è pari a circa 3,67 mt. La superficie commerciale è pari a



126,00 mq.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

L'appartamento ha in comune con il corpo A del fabbricato il blocco scala e il lastrico solare e con il corpo B l'unico androne di accesso da via A. Poerio n.45.

Il sottoscritto CTU riporta di seguito lo schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO Unico: piena ed intera proprietà di immobile adibito ad abitazione, facente parte di un edificio con destinazione residenziale di impianto ottonecentesco e novecentesco, con accesso da via Alessandro Poerio n. 45, piano secondo, interno 2; composta da due vani, cucina-soggiorno, ampio disimpegno, ripostiglio, bagno e tre balconcini con affaccio su via A. Poerio; confina a nord e a nord-est con via A. Poerio, a nord-ovest con proprietà di altro fabbricato e sugli altri fronti con altre proprietà e vanella del medesimo fabbricato; è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione VIC, foglio 13, p.lla 665, sub. 10; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'attuale consistenza catastale; superficie commerciale dell'immobile 121,00 mq; rispetto alla planimetria catastale si riscontrano delle difformità costituite da una diversa distribuzione degli spazi interni, dall'assenza di un balcone su via A. Poerio e dall'ampliamento del disimpegno a danno della vanella centrale del fabbricato che necessitano di pratica edilizia per la sanabilità dell'immobile; non è presente certificazione energetica. **PREZZO BASE D'ASTA** pari a euro 144.600,00 (euro centoquarantaquattromilaseicento/zerozero).

QUESITO d: identificare catastalmente l'immobile.

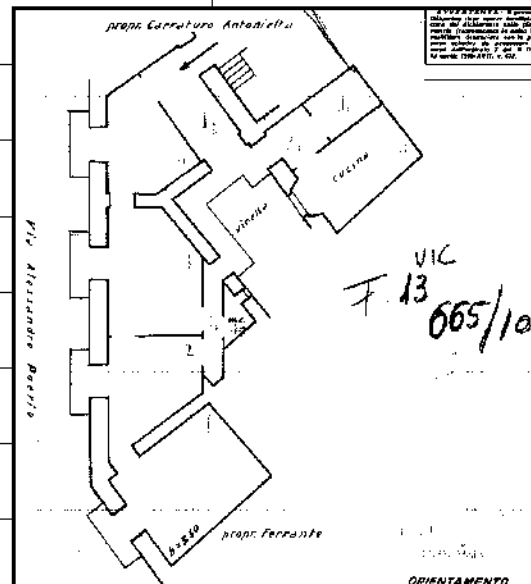
Presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, Ufficio Catasto Fabbricati,



precisamente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), il C.T.U., ha provveduto ad acquisire i dati necessari per le verifiche sul luogo di causa e per vedere se esistono difformità tra lo stato attuale e quello catastale.

Per quanto riguarda il catasto terreni, il fabbricato è inserito in mappa, ed identificato all'N.C.T. di Napoli al foglio 106, particella 112.

Per quanto riguarda il catasto fabbricati i dati catastali (alla data del pignoramento) sono: N.C.E.U. del Comune di Napoli, sezione VIC, foglio 13 - p.lla 665 - sub. 10 - cat. A/3 - cl. 4 - consistenza 6,5 vani - superficie catastale 115 mq - rendita euro 637,82 - Via Alessandro Poerio n. 45 -



piano 2 - intestato a _____ ed _____ rispettivamente proprietari per 1/2 in regime di separazione dei beni.

I dati catastali del bene coincidono con quelli riportati nell'atto di compravendita, nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento dell'immobile. Il sottoscritto, come accennato in precedenza, fa notare che nel precetto e nell'atto di pignoramento sono riportati erroneamente i dati catastali dell'immobile in quanto non è stata indicata la sezione catastale ma soltanto il foglio.

La storia catastale degli immobili riporta tutti i passaggi di proprietà dall'impianto meccanografico così come riportato anche nella certificazione notarile.

Il sottoscritto ha individuato difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale dovuta ad una diversa distribuzione degli spazi interni, alla mancanza di un balcone prospiciente via A. Poerio e alla



occupazione parziale della vanella interna al fabbricato. Il sottoscritto non è stato in grado di stabilire l'epoca esatta di realizzazione di tali modifiche.

QUESITO e: ricostruire tutti i passaggi di proprietà.

Dalla data odierna si rilevano le seguenti provenienze:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Angelino Gianmario del 19/10/2007 rep 7645 rac. 5656, trascritto a Napoli il 20/10/2007 ai nn. 41352/19697, con cui Omissis ed

Omissis acquistavano l'immobile oggetto della procedura da Giamè Stefania (nata a Napoli il 10/02/1981).

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Angelino Gianmario del 11/11/2004 rep 2940 rac.1933, trascritto a Napoli il 12/11/2004 ai nn. 31573/18816, con cui Omissis acquistava l'immobile oggetto della

procedura da Omissis

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Albano Iris di Napoli del 17/09/1997 rep 175501, trascritto a Napoli il 23/09/1997 ai nn. 16953/11793, con cui Omissis acquistava l'immobile oggetto della procedura da Omissis

Il sottoscritto ha provveduto a recuperare l'atto di compravendita dei debitori eseguiti e quello precedente che si allega alla presente perizia (allegato 6).

QUESITO f,g: verificare la regolarità dei bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile fa parte di un fabbricato edificato tra la fine del 1800 e i primi anni del 1900 e pertanto non necessitava di autorizzazione edilizia, né di agibilità.

Non essendovi grafici edilizi da cui derivare la regolarità del bene, il



l'assenza di un balcone su via A. Poerio ed un piccolo ampliamento dell'appartamento a danno della vanella interna del fabbricato.

Quindi al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo edilizio bisognerà presentare un accertamento di conformità all'Ufficio Tecnico Edilizio del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, che preveda il ripristino dell'originaria sagoma dell'appartamento sulla vanella e la conseguente regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre in sede di aggiornamento della planimetria catastale, si produrrà la corretta rappresentazione grafica dell'immobile con l'eliminazione del balcone su via A. Poerio.

Il costo per la documentazione edilizia di cui sopra, comprensivi di sanzione pecuniaria, diritti di segreteria e tasse di istruttoria, parcella professionale ed opere edilizie per il ripristino dell'originaria tempagnatura sulla vanella, ammontano complessivamente a circa euro 9.000,00.

QUESITO i: verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'attestato di prestazione energetica.

Come già descritto al punto precedente il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato edificato tra la fine del 1800 e i primi anni del 1900 e pertanto non necessitava di autorizzazione edilizia, né di agibilità.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

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

Lo scrivente, ha potuto constatare che l'appartamento è abitato dai debitori eseguiti e che all'atto dell'accesso erano residenti nell'immobile come si evince anche dai certificati di residenza (allegato 2).

QUESITO k: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.



Il bene non ricade su suolo demaniale.

QUESITO l: verificare che i beni pignorati siano gravati da censo,

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

Il CTU ha verificato che non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici, che non esistono atti impositivi di servitù sul bene pignorato, che non vi sono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, né altri pesi o limitazioni d'uso.

Il C.T.U. ha rilevato, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, riferite al cespite in questione, che saranno regolarizzate al momento della vendita.

Si fa presente che rientra tra le iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramento che saranno cancellate dalla procedura, l'iscrizione ipotecaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario e il successivo pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Napoli il 07/05/2021 ai nn. 13818/9885 e che ha portato alla procedura di esecuzione immobiliare in oggetto.

Come già accennato, in precedenza nel precetto, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento è riportato erroneamente il codice fiscale del debitore esecutato sig. **Omissis**

QUESITO n: fornire ogni informazione concernente:

Come dichiarato dai proprietari non esiste condominio e le spese da ripartire, per l'energia elettrica e per la pulizia delle parti comuni vengono divise di comune accordo tra i diversi proprietari, tali spese ammontano a circa 20,00 euro al mese.



QUESITO o: valutare complessivamente i beni

Come metodo di stima si è applicato il metodo comparativo ritenendolo il più idoneo ad individuare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto.

La stima dell'immobile ha tenuto conto dei seguenti parametri:

- superficie commerciale (ricavata dalla superficie coperta misurata al lordo di murature interne, murature perimetrali esterne, e 50% delle murature perimetrali in comune e dalla superficie dei balconi e terrazzi ridotta al 25%);

- valore medio di mercato desunto da stime per comparazione con immobili simili e valori di Mercato dell'area in esame ricavati da: Listino Ufficiale C.C.I.A.A. di Napoli, Banca dati quotazione immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e da Agenzie Immobiliari della città di Napoli;

- coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile (si veda allegato 11).

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato ricavato moltiplicando il valore medio di mercato di immobili simili presenti in zona, al coefficiente correttivo totale e alla superficie commerciale del cespite de quo.

Lotto Unico

superficie commerciale: 126,00 mq

valore medio di mercato: 2.000,00 €/mq

coefficiente correttivo totale pari a: 0,676651

Valore di mercato dell'immobile ($2.000,00\text{€/mq} \times 0,676651 = 1.346,70\text{€/mq}$ X 126,00 mq), pari a euro 169.684,00.

A tale importo, come descritto dettagliatamente in precedenza, va detratto il costo per la regolarizzazione del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico e



catastale e per le eventuali opere edilizie. Tali costi ammontano complessivamente a circa euro 9.000,00; ottenendo un valore decurtato pari ad euro 160.684,00.

Tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita di un immobile a libero mercato e la vendita forzata a seguito di procedura espropriativa è opportuno apportare una riduzione al valore di mercato stimato che in ragione del caso specifico si può assumere pari al 10,0% in considerazione della mancata operatività della garanzia per vizi occulti in relazione alla vendita forzata, pertanto il valore commerciale effettivo a base d'asta è pari a euro 144.615,60 in cifra tonda **euro 144.600,00**

(euro centoquarantaquattromilaseicento/zerozero).

QUESITO p: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I debitori esecutati sono proprietari esclusivi del bene.

QUESITO q: acquisire le certificazioni di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato civile da cui si evince che i debitori esecutati e sono coniugati dal 23/06/1984 e che in data 09/07/1993 con Atto rep. 210826 a firma del notaio Carlo Tafuri hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

QUESITO r: verificare la pendenza di altre procedure esecutive.

Il sottoscritto ha verificato che non ci sono altre procedure esecutive sull'immobile.

Il sottoscritto, certo di aver bene e fedelmente espletato il mandato conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, resta a disposizione per



eventuali chiarimenti, osservazioni o repliche delle parti.

Si allega la seguente documentazione:

1 – verbale di sopralluogo;

2 – certificati anagrafe comunale;

3 – stralcio di mappa catastale dell'area su cui insiste l'immobile;

4 – visura, visura storica e planimetria catastale dell'immobile;

5 – documentazione edilizio/urbanistica, stralcio aerofotogrammetrico, stralcio di P.R.G;

6 – atti di proprietà;

7 – rilievo planimetrico dello stato attuale;

8 – planimetria di confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale;

9 – rilievo fotografico;

10 – tabella dei coefficienti correttivi del valore di riferimento del mercato;

11 – ricevute di avvenuta consegna della perizia e relativi allegati alle parti in causa e al custode.

settembre 2021

In fede

il CTU ing. Massimo Bernardo

