

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Civile V

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE: n. 391 /2022

INTEGRAZIONE PERIZIA di STIMA dei BENI PIGNORATI

- CREDITORE PROCEDENTE
- SOGGETTI DEBITORI
- GIUDICE dell'ESECUZIONE
DOTT. CATALDI Giulio
- IMMOBILI PIGNORATI
Abitazione 1 - Napoli via Francesco Crispi n. 116 piano 1° sub 101;
Abitazione 2 -Napoli via Francesco Crispi n. 116 piano 1° sub 102.
- ESPERTO INCARICATO
Geom. ANTONIO PERAINO
Centro D.le Is. E/7
80143 – NAPOLI
tel.: 081 3440803 – cell.: 339 7981987
e_mail: antonio.peraino@geopec.it



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita e organizzazione della relazione di perizia;
- Dati Immobili;
- Cronologia principale delle operazioni di perizia.

IMMOBILE

- Premessa;
- Precisazioni;
- Quesiti e Risposte;
- Conclusioni del processo estimativo;
- Riepilogo o descrizione finale;
- Congedo esperto.



All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione**
Presidente del
Tribunale di Napoli
Sezione Civile V
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Oggetto: Esecuzione immobiliare n.391/2022

(Su istanza di _____, avvocato, con studio e domicilio eletto _____
alla Via _____, quale difensore di sé stesso).

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Geom. Antonio Peraino nato a Napoli il 12.06.1963, C.I.: CA83742FI, C.F.: PRNNTN63H12F839N, P.IVA.: 04535630638 iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Napoli al n. 4226, domiciliato in Napoli alla Salita Arenella 25 tel.: 081 3440803– 339 7981987.

AVENDO RICEVUTO

In data 27/09/2022 nomina di **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli *dott. Giulio Cataldi*, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con incarico accettato con verbale di giuramento in data 28/09/2022, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in C.F. nel Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 14, particella 364, sub 101 e 102 Cat. A/2 intestati catastalmente come segue:

Sub 101 – _____

Sub 102 –] _____

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina e alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



**DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI
PERITALI**

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegato:

CARTELLA 0

ALLEGATO 0.1: Nomina e Giuramento;

ALLEGATO 0.2: Atto di pignoramento;

ALLEGATO 0.3: Certificazione notarile;

CARTELLA 1

ALLEGATO 1.1: Comunicazione accesso;

ALLEGATO 1.2: Verbale di accesso;

ALLEGATO 1.3: Documenti esegutati;

CARTELLA 2

ALLEGATO 2.1: Visura catastale storica per immobile in Catasto Fabbricati del 09/10/2022

ALLEGATO 2.2: Planimetrie catastali al 09/10/2022;

ALLEGATO 2.3: Estratto di Mappa;

ALLEGATO 2.4: Ispezione Conservatoria del 09/10/2022;

ALLEGATO 2.5: Rilievi metrici e calcolo superfici del 28/03/2023;

ALLEGATO 2.6: Inquadramento Urbanistico – Vincoli e P.R.G.;

ALLEGATO 2.7: Istanze Ufficio Condono e Contenzioso del Comune di Napoli;

ALLEGATO 2.8: Risposte Ufficio Condono e Contenzioso del Comune di Napoli;

ALLEGATO 2.9: Istanza contratti di locazione Agenzia delle Entrate e relative risposte;

ALLEGATO 2.10: Atto di donazione notaio Sergio Valentino del 1978;

ALLEGATO 2.11: Atto di divisione notaio Francesco Dente del 1989;

ALLEGATO 2.12: Planimetrie delle superfici di stima sub 101 e 102;

ALLEGATO 2.13: Richiesta informazioni condominiali;



ALLEGATO 2.14: Risposta amministratore;

ALLEGATO 2.15: Elaborato Fotografico;

ALLEGATO 2.16: Comparabili;

ALLEGATO 2.17: Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alla parte debitrice a mezzo raccomandata a/r;

ALLEGATO 2.18: E-MAIL di invio e ricezione dell'elaborato peritale alle parti a mezzo PEC.

CARTELLA 3

ALLEGATO 3.1: Fattura n. 52 in acconto del 13/10/2022 di €. 600,00;

ALLEGATO 3.2: Ricevute di pagamento servizi catastali – (Geoweb);

ALLEGATO 3.3: Ricevute di pagamento servizi di conservatoria;

ALLEGATO 3.4: Fattura ricerca comparabili;

ALLEGATO 3.5: Bollettini visure comunali;

ALLEGATO 3.6: Ricevute pagamento archivio notarile.



DATI IMMOBILI

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Napoli (NA) e così individuato:

IMMOBILE 1 – I

- **DATI TOPONOMASTICI:**
 - **Abitazione in Napoli via Francesco Crispi n° 116 – piano 1°;**
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:**
 - **Sez.: CHI; Foglio 14; Particella 364; Sub 101 – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 5 vani – Sup. Catastale Mq. 104,00 – Rendita €. 1.020,00;**

IMMOBILE 2 –

- **DATI TOPONOMASTICI:**
 - **Abitazione in Napoli via Francesco Crispi n° 116 – piano 1°;**
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:**
 - **Sez.: CHI; Foglio 14; Particella 364; Sub 102 – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 2 vani – Sup. Catastale Mq. 38,00 – Rendita €. 408,00;**

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **27/09/2022:** Nomina Esperto;
- **28/09/2022:** Giuramento Esperto;
- **28/09/2022:** Acquisizione della documentazione;
- **09/10/2022:** Acquisizione Visura Catastale;
- **09/10/2022:** Acquisizione Planimetria;
- **09/10/2022:** Acquisizione ispezione ipotecaria;
- **14/10/2022:** Istanza richiesta pratiche di condono edilizio e antiabusivismo;
- **15/10/2022:** Indagini urbanistiche;
- **19/10/2022:** Acquisizione atti di donazione;
- **21/10/2022:** Invio istanza verifica contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate;
- **21/10/2022:** I Accesso all'immobile staggito sub 101-102;
- **26/10/2022:** Risposta Ufficio Antiabusivismo;
- **21/12/2022:** Acquisizione atti di divisione;
- **07/02/2023:** Risultanze di verifica contratti di locazione in corso;
- **20/02/2023:** II Accesso all'immobile staggito sub 101-102



- **27/02/2023:** Risposta Ufficio Condonò;
- **28/03/2023:** III Accesso all'immobile staggito sub 101-102;
- **16/05/2023:** Ricerca comparabili;
- **25/05/2023:** Invio relazione alla parte debitrice a mezzo raccomandata A/R;
- **25/05/2023:** Invio relazione al creditore procedente, al C.G. e agli intervenuti a mezzo pec;
- **25/05/2023:** Deposito e trasmissione telematica elaborato peritale c/o la cancelleria del Tribunale di Napoli.



PREMESSA

Le comunicazioni di sopralluogo sono state inviate dal Custode Giudiziario Avv. Martina Petretta tramite raccomandata postale. Pertanto, dopo concordamento tra le parti, il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso fissando un primo sopralluogo in data 21/10/2022, purtroppo non andato a buon fine in quanto il Sig. _____ ha dichiarato che gli immobili sono a lui inaccessibili da circa un anno poiché il figlio _____ è l'unico a disporre delle chiavi di accesso e si è sempre rifiutato di restituirle. Secondo Quanto dichiarato dal debitore esecutato vi sarebbe un contratto di comodato ad uso gratuito mai sottoscritto dal sig. _____, a favore del suddetto figlio _____ - per cui fu necessario concordare un nuovo accesso, questa volta per il giorno 20/02/2023 alle ore 10:00 presso gli immobili in Napoli alla via Francesco Crispi n. 116 sub 101 e sub 102. Anche in quell'occasione, nonostante la presenza della figlia del sig. _____, la Sig.ra. _____, non fu possibile accedere agli immobili, in quanto anch'essa sprovvista di chiavi. Da informazioni rinvenute in loco si è appreso che gli immobili sono disabitati. E' stato quindi necessario concordare un nuovo accesso, questa volta in data 28/03/2023 alle ore 9:00 fu rinvenuta la presenza del sig _____, possessore delle chiavi, rendendo possibile le operazioni peritali che ebbero inizio alle ore 9:20 con i rilievi metrici e fotografici per il sub 101 e 102.

PRECISAZIONI

Prima dell'inizio formale delle operazioni, per un'indispensabile e corretta identificazione del bene e al fine di individuare eventuali modifiche apportate ai beni negli anni, mi sono recato presso gli uffici catastali per estrarre copia delle documentazioni. Per quanto riguarda gli atti relativi alle Licenze Edilizie, faccio presente che la costruzione dell'edificio risale ad un periodo antecedente al 1935, per questo privo di licenza edilizia. In riscontro alla mia istanza, il Comune di Napoli ha attestato che risultano pervenute due istanze di condono, entrambe inviate dal Sig. _____, di cui la prima n.1969/8/1986; la seconda prat. 20596/95, di cui alla Legge 47/85, Legge 724/94 per gli immobili staggiti e che risultano precedenti di contenziosi amministrativi, tutti risolti in quanto sono state ritirate le disposizioni dirigenziali in sanatoria. Tutto ciò sarà meglio descritto nel capitolo relativo all'urbanistica.

Quindi, in data 28/03/2023 alle ore 09:20 alla presenza degli intervenuti ho eseguito il sopralluogo effettuando rilievi metrici e fotografici. **Si precisa che**, in seguito all'elaborazione grafica e all'acquisizione delle planimetrie catastali, ho potuto appurare che gli immobili sub 101 e sub 102,



NON SONO CONFORMI catastalmente e urbanisticamente. Tutto ciò premesso mi accingo a relazionare rispondendo ai sottoelencati quesiti riportati nel verbale di accettazione incarico del 27/09/2022.

IN SEGUITO ALLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONE INVIATA DAL G.E. IN DATA 04.12.2023, IL SOTTOSCRITTO ESPONE QUANTO SEGUE:

a)

<consideri ai fini della stima in modo unitario i due sub, 101 e 102, dal momento che sono di fatto uniti, che si porrà in vendita – come previsto dallo stesso esperto – un lotto unico e che la fusione tra i due sub e la riapertura del vano originariamente chiuso è considerato dallo stesso esperto un abuso sanabile, previa detrazione dei relativi costi (pagg. 23 e 52 della relazione)>;

b)

<conseguentemente, parametri la stima sulla complessiva consistenza e metratura dell'unitario appartamento così determinato>;

c)

<escluda, per l'effetto, l'abbattimento operato nella misura del 20% alla stima del sub 102, come se si trattasse di una camera singola priva di servizi per effetto della prevista eliminazione del (la parte di) soppalco su cui insiste il wc>;

d)

<escluda l'abbattimento del 6% per deterioramento e scarsa manutenzione, che appare ingiustificato alla luce del tenore complessivo della relazione e delle foto alla stessa allegate>;

e)

<applichi unicamente una riduzione del 10% per la mancanza della garanzia per vizi occulti, secondo la prassi corrente>;

f)

<non tenga conto degli oneri condominiali per i quali vi è morosità, alla luce dell'intervento spiegato dal condominio>.

Premessa

Nella relazione depositata il valore di stima è stato calcolato distintamente per i due sub e poi unificato – infatti mentre per il sub 101 il valore è stato calcolato secondo lo schema dell'MCA, per il sub 102 non essendoci comparabili il valore è stato calcolato con una parametrica e con seguente abbattimento del 20%.



Il sottoscritto in seguito alle disposizioni del G.E. di calcolare il valore tenendo conto di un unico appartamento, procede al ricalcolo della valutazione con il criterio unificato dell'MCA.

Per effetto di quanto sopra, la consistenza complessiva è pari a 9 vani e la superficie commerciale dell'intero lotto unico è di 152,05 mq. come indicato nella scheda finale della relazione.

Pertanto si procede al ricalcolo del valore di stima:

TABELLA DEI DATI				
prezzo / caratteristiche	compravendite			subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
prezzo totale PRZ (euro)	330.000,00	190.000,00	400.000,00	
dati DAT (mesi)	24	5	10	0
superficie SUP (m ²)	126,00	60,00	99,00	141,46
balconi BAL (m ²)	3,00	27,00	0,00	7,60
servizi SER (n)	2,00	1,00	2,00	2,00
livello di piano LIV (n)	4,00	5,00	1,00	1,00
stato manutenzione STM (n)	2	1	3	3

Calcolo superficie commerciale	m²
SUP commerciale comparabile A	126,90
SUP commerciale comparabile B	68,10
SUP commerciale comparabile C	99,00
SUP commerciale subject	152,05

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	330.000,00	190.000,00	400.000,00
DAT (euro)	13.200,00	1.583,33	6.666,67
SUP (euro)	40.203,31	211.834,52	110.416,08
BAL (euro)	3.588,65	15.134,75	5.929,08
SER (euro)	-	1.500,00	-
LIV (euro)	4.950,00	3.800,00	-
STM (euro)	70.000,00	140.000,00	-
PREZZI CORRETTI	452.041,96	525.983,10	523.011,82

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Pertanto il valore di stima così ricalcolato è:



Valore di mercato

Media ponderata o valore atteso del Subject

$$(452.041,96 + 525.983,10 + 523.011,82) / 3 = \text{€. } 500.345,63 - \text{€. in ct. } 500.500,00$$

TOTALE LOTTO UNICO EURO 500.500,00

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Dal valore di mercato dell'intero immobile sono detratte le spese necessarie relative agli oneri derivanti dalla presente procedura espressi nei quesiti precedenti.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	€. 500.500,00
REDAZIONE APE	-€. 250,00
RIPRISTINO ABUSI E OBLAZIONE sub 101	-€. 3.640,00
RIPRISTINO ABUSI E OBLAZIONI sub 102	- €. 10.000,00
COMPETENZE TECNICHE PER SANATORIA sub 101 - 102	- €. 4.000,00
COMPETENZE TECNICHE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE	- €. 1.100,00
VALORE CALCOLATO	€. 481.510,00
VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'	€. 481.500,00

CONCLUSIONI

Si ritiene che l'immobile oggetto di rivalutazione alla data del 11 dicembre 2023 per richiesta integrazione, in base ai calcoli effettuati, singolarmente per ogni caratteristica, dopo le detrazioni necessarie per ottenere la conformità dello stesso, abbia un valore di mercato arrotondato di €. 481.500,00 (in lettere Euro quattrocentoottantunomilacinquecento/00).

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:



- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.

DETERMINAZIONE DEI MAGGIORI ONERI IN UN ACQUISTO ALL'ASTA

Come disposto dal G.E. al valore ricavato dell'immobile si applica una detrazione unica del 10% per la mancanza della garanzia per vizi occulti, per cui:

Euro 481.500,00

Detrazione 10%

Valore ricalcolato Euro 433.350,00.

€. 433.350,00
(Euro quattrocentotrentatremilatrecentocinquanta/00)



LOTTO UNICO sub 101-102	
DESCRIZIONE	Unità immobiliare costituita da due sub ad uso residenziale al piano primo situato in un fabbricato ubicato nel comune di Napoli (NA).
UBICAZIONE	Napoli – via Francesco Crispi 116 piano 1°.
STATO	Immobili in buono stato di conservazione con finiture di pregio.
DATO CATASTALI	C.F. – Provincia di Napoli – Comune di Napoli Sez.: CHI, Foglio 14, P.lla 364, Sub 101, Cat. A/2, Consistenza 5 vani – Classe 4 – Rendita Euro 1.020,00; Sez.: CHI, Foglio 14, P.lla 364, Sub 102, Cat. A/2, Consistenza 2 vani – Classe 4 – Rendita Euro 408,00;
CONFINI	L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con altra proprietà ad Ovest con il vano scale ed il cortile esterno, ad Est e Sud con cortile esterno.
PROPRIETA'	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: <ul style="list-style-type: none"> • Sig. _____ nato a _____, proprietario per 1000/1000.
STATO DI OCCUPAZIONE	L'unità immobiliare è occupata dai sigg. _____ e _____ in virtù del contratto di locazione registrato il 18/11/2021 per cui opponibile alla procedura. È stata prodotta relazione con calcolo dell'indennità di occupazione per euro 1.300,00 mensili per il sub 101 e euro 450,00 mensili per il sub 102.
REGOLARITA' EDILIZIA	Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu realizzato in periodo antecedente al 1935. Le unità immobiliari hanno subito modifiche e si considerano NON CONFORMI sia per l'urbanistica che per il catasto – Sanabili parzialmente.
SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq. 152,05
VALORE AL METRO QUADRATO	€. 2.850,05
VALORE COMPLESSIVO	Valore arrotondato del bene Euro 433.350,00 compreso diritti, accessori e pertinenze, al netto degli oneri per l'assenza della garanzia per vizi sul bene venduto.

CONGEDO ESPERTO

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti nell'integrazione e di avere espletato il mandato ricevuto con la presente relazione integrativa, che si compone di n. 13 pagine dattiloscritte si trasmette in Cancelleria in firma digitale per via telematica.

Napoli, 11/12/2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Antonio Peraino

