

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

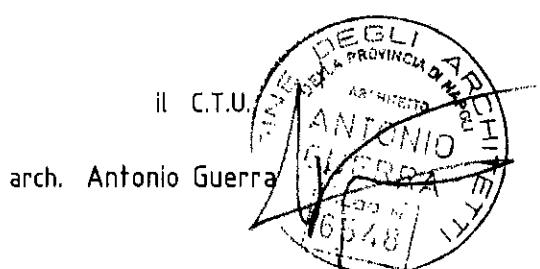
contro

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

Proc.ra n. 241/2021

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 peritale per il giorno per il 02.12.2022 ore 10:30, comunicandolo al debitore esecutato mediante Racc. 1 (*cfr. Comunicazioni - Att. 7*), il cespote 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.

Procura n. 241/21 R.G.E.

Relazione di Consulenza

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]

[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 sovrappponibilità 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 [REDACTED] 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.

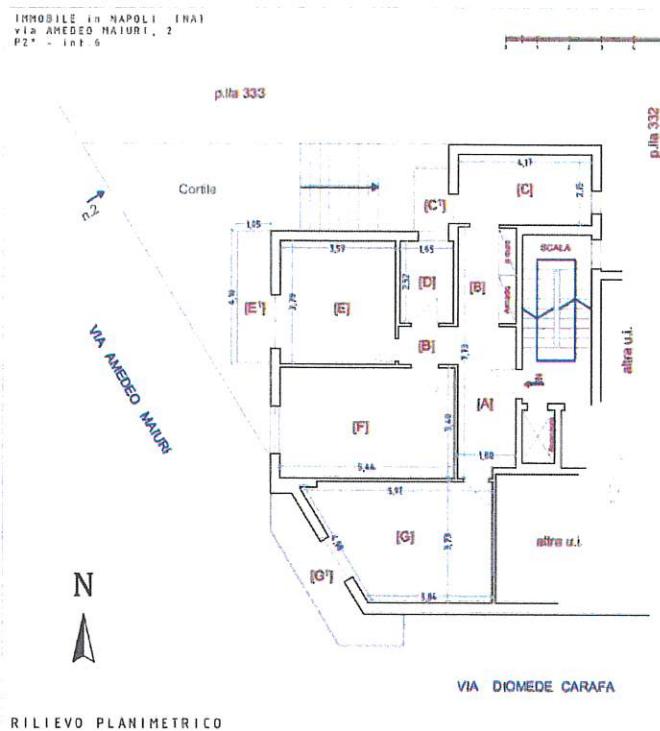
Relazione di Consulenza

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



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:

balconcino [E1] (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 [G1] 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.

**LOTTO 2 (P2)**

CT: fg 205 p.la 334

CF: sez. CHI fg 21 p.la 334 sub 5 cat.A2 cl.5 c.za 5 vani sup. cat.103 (98)m<sup>2</sup> 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.la 333 a Nord, con via A. Maiuri ad Ovest, con altra u.i e p.la 332 ad Est; è riportato nel C.T. del Comune di Napoli al **foglio 205**, p.la 334 e al C.F. del Comune di Napoli **sez. CHI** al **foglio 21**, p.la 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

## Relazione di Consulenza

- 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 (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 condividenti.
- 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 giudiziali 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- Difformità urbanistico-edilizie**

Non risultano difformità planimetriche.

**4- Difformità catastali**

Non risultano difformità 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 procedura [REDACTED]  
[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;

## LOTTO 2 (P2)

Coefficienti di differenziazione considerati per la stima:

Coefficiente di età, qualità e stato (fabbr.)	=> 0,85
Coefficiente di età, qualità e stato (app.)	=> 1,05
Coefficiente taglio dimensionale	=> 1,03
Coefficiente di ubicazione ( <i>fermata cumana</i> )	=> 1,02
Coefficiente per livello di piano (II)	=> 1,00
Coefficiente per vista panoramica	=> 1,01
Coefficiente per immobile locato	=> 0,80

**Coefficiente Globale Unico:**  
 $0,85 \times 1,05 \times 1,03 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,01 \times 0,80$   
=> **CGU=0,76**

Da quanto sopra esposto si stima il seguente più probabile attuale valore di mercato, secondo la formula:

Superficie commerciale x Valore di mercato x Coefficiente Globale Unico

$$96,67 \text{ mq} \times 2.450,71 \text{ €/mq} \times 0,76 = \text{€ } 180.051,70$$

Spese e decurtazioni del valore di stima:

- produzione Attestato di Prestazione Energetica (APE) **€350,00** (€ TRECENTOCINQUANTA/00)

## LOTTO 2 (P2)

superficie calpestabile	----->	80,67 mq
superficie coperta	----->	93,12 mq
superficie scoperta	----->	14,19 mq
<b>superficie commerciale</b>	----->	<b>93,12 + (14,19 \times 0,25) = 96,67 mq</b>

Si andrà a identificare il più probabile valore di mercato attraverso il metodo della stima sintetica comparativa. Tale valore, lo si incrementerà con moltiplicatori che permettono di determinare la differenza tra le quotazioni medie e le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Il procedimento di stima sintetica comparativa, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che, beni di caratteristiche simili a quelle del cespote da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima. A tal fine sono state esperite indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato, con riferimento ad immobili ubicati nelle diverse zone in cui sono posti gli immobili, con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, ai beni in parola.

In relazione a quanto esposto si sono analizzati: (cfr. Indagine di Mercato - All. 8)

- i valori rilevati dall' Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Ag. del Territorio, relativi al I sem. 2022;
- i valori rilevati dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, relativi al II sem. 2022;
- i valori rilevati del Borsino Immobiliare, relativi al II sem. 2022;
- i valori di agenzie immobiliari operanti a Napoli, facendo riferimento a compravendite di beni simili, siti in zone limitrofe.

Dalla suddetta analisi si evidenzia, per entrambi i LOTTI, quanto segue:

ENTE			Min		Max	Media
OMI	Abitazioni Civili	€/mq	1.750	→	2.700	<b>2.250</b>
BIN	Abitazioni Civili	€/mq	2.150	→	2.150	<b>2.150</b>
Borsino Im.	Abitazioni Civili	€/mq	1.705	→	2.825	<b>2.265</b>
AG. IMMOB.	CasaDream	€/mq	2.500	→	2.980	<b>2.740</b>
	ReMax	€/mq	2.300	→	2.700	<b>2.500</b>
	Tecnorete	€/mq	2.400	→	2.900	<b>2.650</b>
	TempoCasa	€/mq	2.300	→	2.900	<b>2.600</b>
<b>Probabile Valore Medio di Compravendita</b>						<b>€ 2.450,71</b>

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 Stimate, /  
arch. Antonio Guerra

