

LEX



TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE

RETTIFICA ALLA RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N.R.G.E. **657/2018**

PROMOSSA DA: SIENA NPL 2018 S.R.L.

CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. VALERIO COLANDREA

l'Esperto stimatore
Arch. Sirio Di Michele



Arch. Sirio Di Michele
Centro Direzionale di Napoli – Isola E/5 – 80143 – Napoli
Tel./fax 0813915498 – Cell. 3470500020 – E-mail: siriodimichele@alice.it



**TRIBUNALE DI NAPOLI****XIV SEZIONE CIVILE**

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 657/2018.

Promossa da: Siena NPL 2018 S.r.l..

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: dr. Valerio Colandrea.

**RETTIFICA ALLA RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PREMESSA - Con Ordinanza del 29/09/2020 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, dr. Valerio Colandrea, conferiva al sottoscritto l'incarico di espletare la Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Siena NPL 2018 S.r.l., e per essa, nella sua qualità di procuratrice, la Cerved Credit Management S.p.A., elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Carmine Liguori, in Napoli alla Via Cervantes n° 55/5, contro i sigg.ri e

. In data 27/01/2021, nel pieno rispetto del mandato ricevuto, l'esperto inviava copia della perizia sia ai debitori esegutati, sia al procuratore di parte procedente, sia al custode. In pari data il sottoscritto provvedeva anche al deposito telematico dell'elaborato. Non perveniva alcuna osservazione da parte di chicchessia.

In data 20/01/2023 il professionista delegato alla vendita, avv. Federica Cioffi, ha fatto pervenire allo scrivente una nota a mezzo PEC, nella quale rappresenta di aver ricevuto richieste di chiarimenti da parte di terzi interessati, segnatamente in ordine alla presenza di presunti abusi sul lastrico solaio. Lo stesso professionista, riallacciandosi alla puntuale descrizione dei beni contenuta nella perizia depositata il 27/01/2021, ritiene che il "prezzo base" definito nella medesima perizia sia leggermente sottostimato, avendo





l'esperto operato la decurtazione dei costi necessari alla demolizione di volumi presumibilmente abusivi ma insistenti su altra proprietà (cfr. l'Allegato 1 - richiesta di chiarimenti del professionista delegato).

DESCRIZIONE IMMOBILE - Il sottoscritto ritiene utile ricordare la consistenza dell'immobile in oggetto, facente parte del fabbricato ubicato in Napoli alla Via Vita alla Sanità n° 102. Il bene pignorato, costituente il subalterno 18 (interno 16), si sviluppa su due livelli. Al quarto piano si trova l'appartamento composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, tre stanze da letto, cucina, due bagni, balconi e terrazza a livello. Al quinto piano, a cui si accede mediante una scala interna ubicata in una piccola saletta posta nei pressi della porta di ingresso, si trova **anche** un esteso lastrico solaio di proprietà esclusiva, come deducibile dai titoli di provenienza. All'epoca dell'accesso eseguito sul lastrico solaio, **raggiungibile solo ed esclusivamente a mezzo della scala di cui prima**, sono stati rinvenuti alcuni corpi di fabbrica, privi di finiture, disabitati e dalla dubbia legittimità urbanistica. A causa della deprecabile reticenza degli occupanti l'immobile pignorato, che non fornivano alcuna spiegazione circa i manufatti rinvenuti sul lastrico, e dell'assoluta mancanza di delimitazione dei medesimi manufatti, l'esperto ha ritenuto erroneamente tali corpi di fabbrica, seppur ubicati in proiezione per la quasi totalità su immobili di altra proprietà ma privi di accesso autonomo, come realizzati abusivamente dai proprietari dell'immobile pignorato, e, quindi, ha ritenuto corretto calcolare gli oneri necessari per la loro demolizione. Tali oneri, valutati in € 12.000,00, sono stati portati in decurtazione dal prezzo di stima, che, sulla base della superficie commerciale e dei coefficienti menzionati dalla legge 132/2015, è risultato essere poi pari ad € 150.000,00.

Alla luce di quanto rappresentato dal professionista delegato, l'esperto ha eseguito in tempi record ulteriori indagini ed ha reperito copia della perizia (solo in





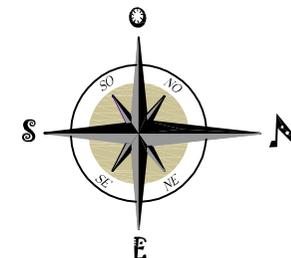
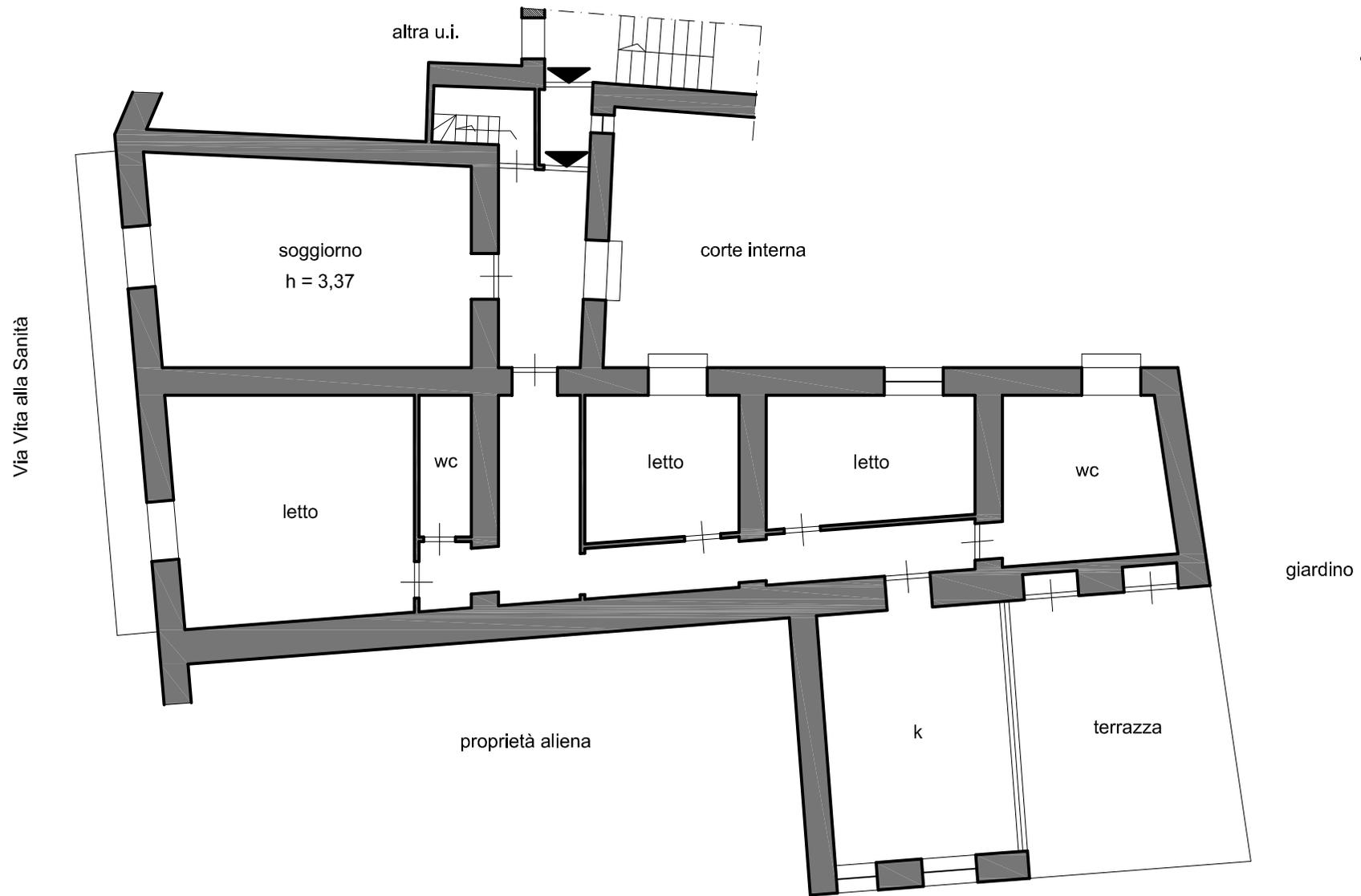
versione privacy) disposta dal Tribunale di Napoli nel corso della procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 158/2007, G.E. dr. Petruziello (cfr. l'Allegato 2 – perizia riguardante il sub 20 redatta nel 2008). Oggetto di tale perizia, redatta dall'arch. Ornella Mancuso, è l'appartamentino ubicato al quinto piano (sesto piano catastale) di Via Vita alla Sanità n° 102 contraddistinto dal subalterno 20, *“composto di due stanzette, cucina e terrazzo, non avente accesso esclusivo, bensì a mezzo di una piccola saletta in comune con il sottostante quartino al quarto piano”*, ovvero la consistenza immobiliare rinvenuta su parte del lastrico solaio. Il sottoscritto ha acquisito tempestivamente anche la visura storica (cfr. l'Allegato 3) e la planimetria catastale di tale unità immobiliare (cfr. l'Allegato 4). Dalla visura storica si evince che l'attuale intestatario del subalterno 20 è il sig. poi deceduto, già ex comproprietario

dell'immobile oggetto della presente procedura (sub 18), come si può evincere dall'elaborato peritale redatto dal sottoscritto in data 27/01/2021. Dalla planimetria catastale redatta dal C.t.u. arch. Ornella Mancuso si può evincere la consistenza del subalterno 20, che comprende **tutti i corpi di fabbrica attualmente insistenti sul lastrico solaio**, oltre una piccola parte del lastrico solaio stesso. Sia dalla perizia dell'arch. Mancuso sia dalla visura storica, acquisite entrambe dal sottoscritto, si evince la provenienza del subalterno 20: atto per notar Francesco Dente del 15/11/2004 rep. 175455, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 17/11/2004 ai nn. 32031/19074. Circa la legittimità urbanistica di tali manufatti, che **a questo punto non interessa più la presente procedura**, l'arch. Mancuso, forse un po' frettolosamente, conclude che essi sono stati realizzati prima del 1942 e che, pertanto, sono legittimi.

Al fine di evitare ulteriori malintesi sulla consistenza e sull'individuazione dell'immobile pignorato, l'esperto rimanda ai grafici posti di seguito.



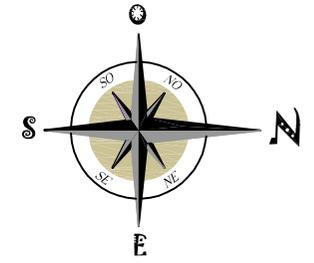
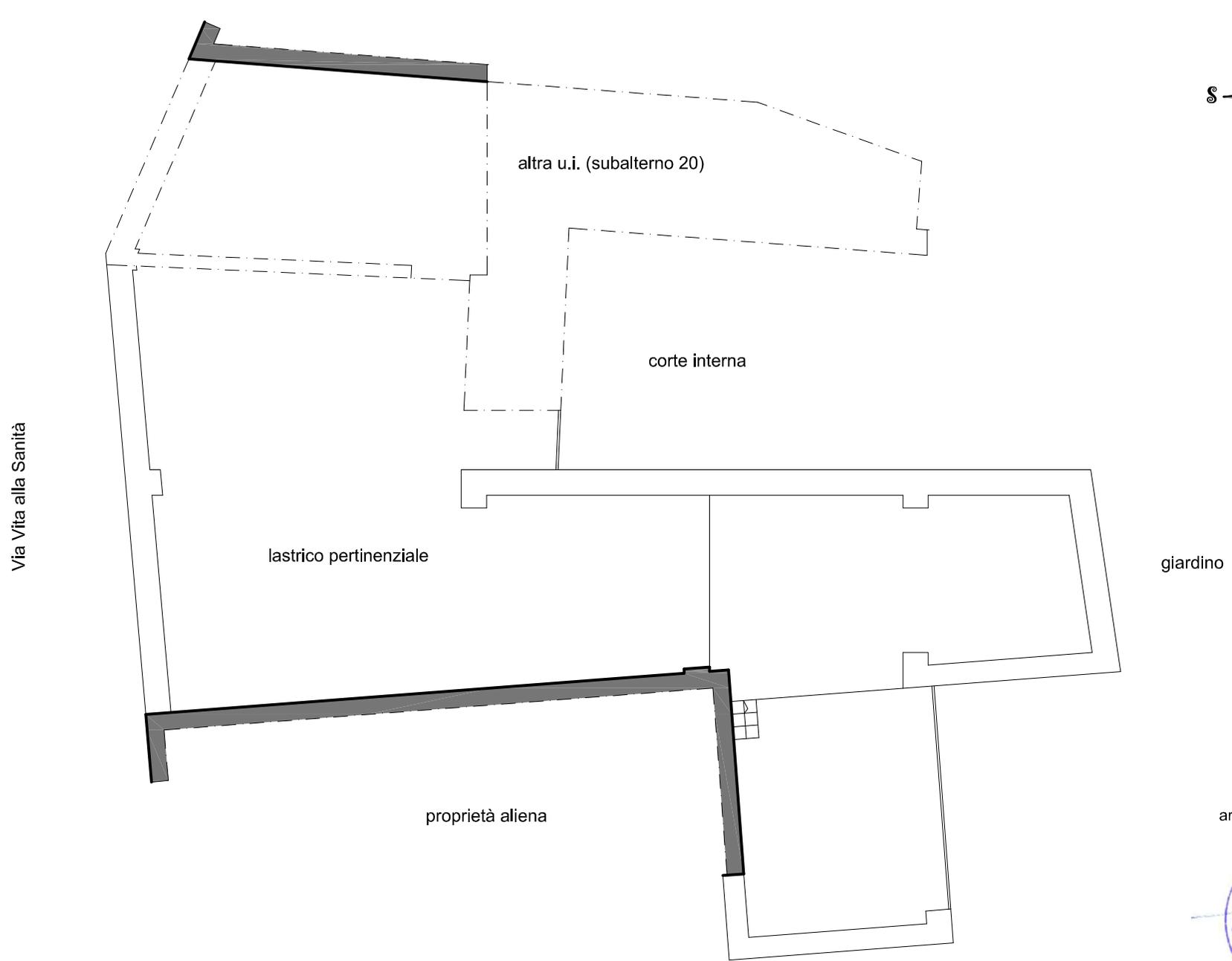
PIANTA PIANO QUARTO



l'Esperto
arch. Sirio Di Michele



PIANTA PIANO QUINTO - LASTRICO SOLAIO



l'Esperto
arch. Sirio Di Michele





Alla luce della ulteriore documentazione acquisita, il sottoscritto deve necessariamente apportare alcune piccole rettifiche alla stima già eseguita. Più in particolare **non deve considerare gli oneri necessari alla demolizione dei manufatti rinvenuti sul lastrico solaio**, in quanto, a prescindere o meno dalla legittimità urbanistica, costituiscono per intero altra unità immobiliare (sub 20), **e deve modificare anche se di poco la superficie commerciale**, in quanto nella precedente stima aveva considerato come pertinenze dell'immobile pignorato l'intera superficie scoperta del lastrico solaio (comprendendo anche una piccola parte di lastrico pertinenziale del subalterno 20) ed anche un piccolissimo volume sovrastante l'appartamento del quarto piano, in realtà facente parte della più ampia consistenza del subalterno 20.

AGGIORNAMENTO SUPERFICIE COMMERCIALE – Alla luce delle considerazioni eseguite e quindi tenendo presente mq. 210,02 di superficie lorda dell'appartamento, mq. 10,67 di superficie del balcone, mq. 28,38 di superficie del terrazzo a livello e mq. 167,67 di superficie del lastrico pertinenziale e non tenendo presente alcun volume insistente in copertura, la **superficie commerciale aggiornata** dell'immobile pignorato - data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali nonché del 50% delle superfici occupate dai muri di confine, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo, ovvero delle pertinenze di ornamento (balconi e/o terrazza nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente, lastrico solaio nella misura del 15% fino a mq. 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente) – è la seguente: mq. $(210,02 \times 1,00 + 10,67 \times 0,30 + 25,00 \times 0,30 + 3,38 \times 0,10 + 25,00 \times 0,15 + 142,67 \times 0,05) = \text{mq. } 231,94$.

L'esperto riporta di seguito il valore aggiornato dell'immobile pignorato.





RIEPILOGO VALUTAZIONE		
A - superficie commerciale	mq.	231,94
B - valore unitario di mercato	€/mq.	1.300,00
C - Prezzo base (AxB)	€	301.522,00
D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (come da perizia in atti)		0,85
D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (assenza di abusi)		1,00
D3a - coefficiente per stato d'uso/manutenzione dell'unità (come da perizia in atti)		1,00
D3b - coefficiente per stato d'uso/manut. del fabbricato (come da perizia in atti)		0,90
D4 - coefficiente per stato di possesso (come da perizia in atti)		1,00
D5 - coefficiente per vincoli/oneri non eliminabili (come da perizia in atti)		0,75
D6 - coefficiente per oneri condominiali (come da perizia in atti)		0,90
TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)	€	155.698,42
TOTALE ARROTONDATO	€	156.000,00

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla Via Vita alla Sanità n° 102, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, tre stanze da letto, cucina, due bagni, balconi e terrazza a livello, nonché da terrazza soprastante (lastrico solaio posto in corrispondenza dell'appartamento) con diritto esclusivo al calpestio a cui si accede tramite scala interna posta in piccola saletta; confinante a sud con Via Vita alla Sanità, ad ovest con proprietà aliena, a nord con corte interna e con giardino di proprietà aliena, ad est con proprietà aliena, salvo altri; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. STE, fg. 3, p.lla 240, sub. 18, z.c. 7, cat. A/2, cl. 1, vani 9, sup. catastale mq. 220, rendita € 581,01, Via Sanità n° 102, piano 4-5, interno





16; pervenuto ai debitori eseguiti in virtù di atto di vendita del 20/11/2008 per notar Loredana Grimaldi rep. 39507; il fabbricato è legittimo dal punto di vista urbanistico in quanto edificato ben prima dell'approvazione del regolamento edilizio datato 16/11/1935; superficie commerciale dell'intero appartamento mq. 231,94. **Valore dell'immobile € 156.000,00 (centocinquantaseimila/00).**

Napoli, 21/01/2023

In fede

L'Esperto stimatore
Arch. Sirio Di Michele



Indice

- Allegato 1 – Richiesta di chiarimenti del professionista delegato
- Allegato 2 – Perizia riguardante il sub 20 redatta nel 2008
- Allegato 3 – Visura storica del sub 20
- Allegato 4 – Planimetria catastale del sub 20





**TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE XIV**

**RETTIFICA ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G.E. N° 657/2018**

ALLEGATO

1

**RICHIESTA DI CHIARIMENTI
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**



richiesta chiarimenti rge 657 del 2018 URGENTE

Da FEDERICACIOFFI.AVVOCATINAPOLI <federicacioffi.avvocatinapoli@legalmail.it>**A sirio.dimichele@archiworldpec.it** <sirio.dimichele@archiworldpec.it>**Data** venerdì 20 gennaio 2023 - 10:01

Gentile arch in merito alla proceduta rge 657 del 2018 tribunale di napoli , ho avuto delle richieste di chiarimenti riguardanti la sua perizia che di seguito le riporto e che è importante chiarire in tempi brevissimi, Ai fini dell' asta del 24 gennaio.

Il nostro immobile, sub 18 è composto da un appartamento posto al piano 4 del fabbricato in via della Sanità 102 e dalla piena proprietà del calpestio del sovrastante lastrico solare posto al piano 5 ciò premesso, la questione sollevata riguarderebbe un quartino costruito sul lastrico di copertura che, secondo il lei sarebbe di proprietà di terze persone, come in effetti sembra, avendo degli identificativi catastali diversi ed essendo intestato ad altro soggetto, parliamo del sub 20. Secondo l' interpretazione della perizia da parte di terzi interessati all' acquisto lei avrebbe invece qualificato come abusivo questo quartino obbligando gli aggiudicatari al ripristino dello stato dei luoghi, mentre invece ,sarebbe , sempre secondo i terzi interessati, un abuso che non ci riguarda perchè di proprietà di altre persone insistendo su parte del solaio di copertura che non è tato acquistato dai ns debitori .

Tuttavia, è possibile che ciò sia il frutto di un equivoco, in quanto a parere del sottoscritto, lei quando parla di volumi abusivi da abbattere a pag 22 della perizia, si riferisce probabilmente ad altri locali deposito che in stato grezzo sono stati pur rilevati su area di proprietà dei nostri debitori, e quindi, tali volumi abusivi andrebbero legittimamente eliminati con decurtazione del costo dal prezzo di stima come da lei sostenuto. La confusione è generata dal fatto che per identificare il quartino sub 20 , (abusivamente costruito ma di proprietà di terze persone) lei parla di "superfici realizzate abusivamente in copertura ".... Mentre , per identificare i locali deposito allo stato grezzo insistenti sul lastrico di proprietà dei nostri debitori parla di volumi abusivi ingenerando confusione : a pag 22 così si esprime : " per quanto concerne le superfici realizzate abusivamente in copertura, esse, non essendo suscettibili di sanatoria (come si vedrà di seguito) ed essendo state edificate su lastrico di altra proprietà, non sono state considerate. Più avanti è stato stimato il costo per la demolizione dei volumi abusivi" l' unico errore commesso forse se così stanno le cose a pag 22 è quando dice che il volume abusivo va eliminato ma poi dice che insiste su proprietà di altre persone forse confondendosi . Ma queste sono solo delle mie considerazione assolutamente non tecniche.

Attendo sue in tempo utile

--

Avvocato Federica Cioffi
Via Generale Giordano Orsini 30 80132 Napoli
tel. 081.19487389 cell 3382127746 fax 0810099015





**TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE XIV**

**RETTIFICA ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G.E. N° 657/2018**

ALLEGATO

2

**PERIZIA RIGUARDANTE IL SUB 20
REDATTA NEL 2008**





**TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE XIV**

**RETTIFICA ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G.E. N° 657/2018**

ALLEGATO

3

VISURA STORICA DEL SUB 20



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/01/2023

Dati identificativi: Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **STE Foglio 3 Particella 240 Subalterno 20**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio **75 Particella 262**

Classamento:

Rendita: **Euro 72,30**

Zona censuaria **7,**

Categoria **A/5⁹**, Classe **3**, Consistenza **2,5 vani**

Sez. Urb. **STE Foglio 3 Particella 240 Subalterno 20**

Indirizzo: VIA SANITA` n. 102 Piano 6

Dati di superficie: Totale: **44 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **44 m²**

> Intestati catastali

➤ nato

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

> dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📁 Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **STE Foglio 3 Particella 240 Subalterno 20**



> Indirizzo

📅 dal 12/01/1979 al 12/01/1979 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
 Sez. Urb. **STE Foglio 3 Particella 240 Subalterno 20**
 SANITA` n. 102 Piano 6
 Partita: **28054**

📅 dal 12/01/1979

Voltura del 12/01/1979 in atti dal 03/08/1987 (n. 16614/1979)

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
 Sez. Urb. **STE Foglio 3 Particella 240 Subalterno 20**
 VIA SANITA` n. 102 Piano 6
 Partita: **1074345**

> Dati di classamento

📅 dal 12/01/1979 al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
 Sez. Urb. **STE Foglio 3 Particella 240 Subalterno 20**
 Rendita: **Lire 760**
 Zona censuaria **7**
 Categoria **A/5^o**, Classe **3**, Consistenza **2,5 vani**
 Partita: **28054**

📅 dal 01/01/1992 al 11/04/2008

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
 Sez. Urb. **STE Foglio 3 Particella 240 Subalterno 20**
 Rendita: **Euro 72,30**
 Rendita: **Lire 140.000**
 Zona censuaria **7**
 Categoria **A/5^o**, Classe **3**, Consistenza **2,5 vani**
 Partita: **1074345**

📅 dal 11/04/2008

Variazione del 11/04/2008 Pratica n. NA0327613 in atti dal 11/04/2008 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 23869.1/2008)

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
 Sez. Urb. **STE Foglio 3 Particella 240 Subalterno 20**
 Rendita: **Euro 72,30**
 Zona censuaria **7**
 Categoria **A/5^o**, Classe **3**, Consistenza **2,5 vani**



> Dati di superficie

<p> dal 09/11/2015</p> <p>Immobile attuale</p> <p>Comune di NAPOLI (F839) (NA)</p> <p>Sez. Urb. STE Foglio 3 Particella 240 Subalterno 20</p> <p>Totale: 44 m²</p> <p>Totale escluse aree scoperte : 44 m²</p>	<p>Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015</p> <p>Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 11/04/2008, prot. n. NA0327613</p>
---	---

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. STE Foglio 3 Particella 240 Sub. 20

<p> 1.</p> <p> dall'impianto al 12/01/1979 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>
<p> 1.</p> <p>(CF)</p> <p>nata a il</p> <p>dal 12/01/1979 al 27/02/1992</p> <p> Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)</p>	<p>2. Documento del 12/01/1979 Voltura in atti dal 03/08/1987 Repertorio n.: 64689 Rogante NOTAIO MANLIO CASC Sede NAPOLI (NA) Registrazione UR Sede NAPOLI (NA) Volume A n. 1116 del 22/01/1979 (n. 16614/1979)</p>
<p> 1.</p> <p>(CF)</p> <p>nata a</p> <p>dal 27/02/1992 al 15/11/2004</p> <p> Diritto di: Proprieta' per 10000/10000 (deriva dall'atto 3)</p>	<p>3. Atto del 27/02/1992 Pubblico ufficiale CASCINI M. Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 72700 - UR Registrazione n. 6573 registrato in data 09/03/1992 - Voltura n. 25514.1/1992 - Pratica n. 176146 in atti dal 26/02/2003</p>
<p> 1.</p> <p>(CF)</p> <p>nato a</p> <p>dal 15/11/2004</p> <p> Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)</p>	<p>4. Atto del 15/11/2004 Pubblico ufficiale DENTE FRANCESCO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 175455 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19074.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 18/11/2004</p>

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/01/2023
Ora: 19:08:51
Numero Pratica: T426642/2023
Pag: 4 - Fine

Legenda

- a) A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare





**TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE XIV**

**RETTIFICA ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G.E. N° 657/2018**

ALLEGATO

4

PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB 20



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0327613 del 11/04/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Via Sanità

civ. 102

Identificativi Catastali:

Sezione: STE
Foglio: 3
Particella: 240
Subalterno: 20

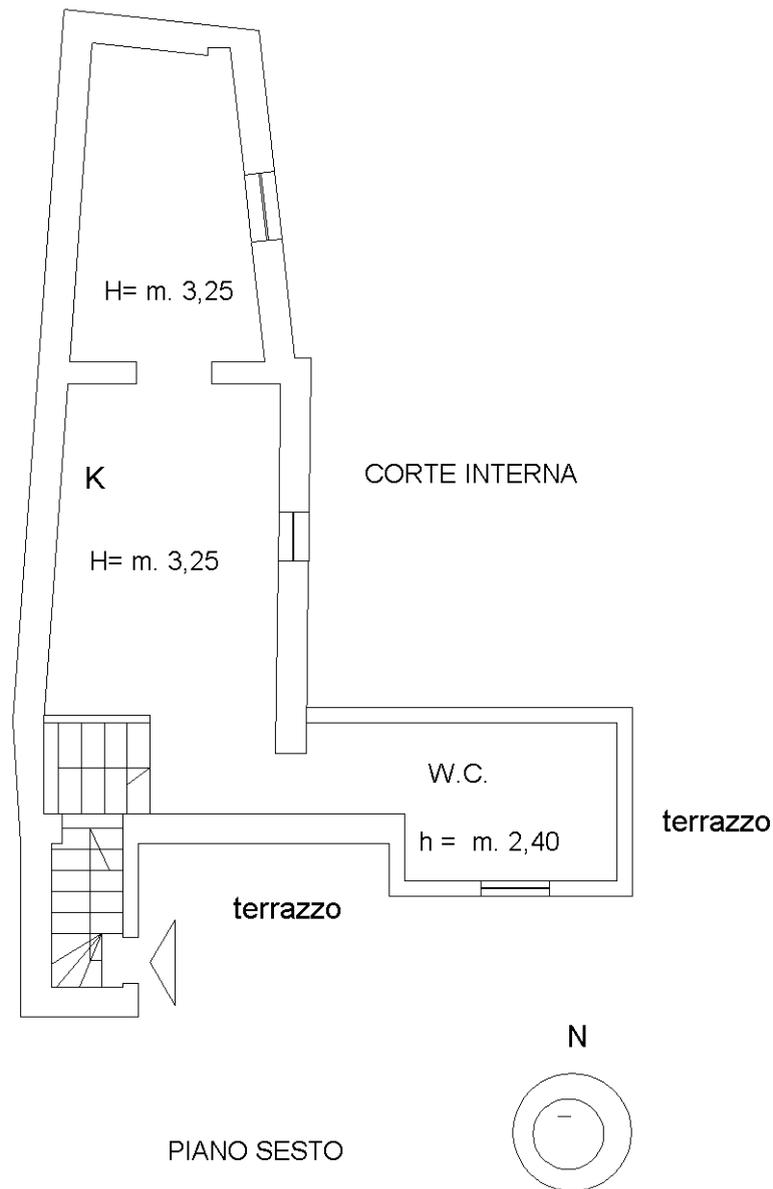
Compilata da:
Mancuso Ornella
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Napoli

N. 9227

Scheda n. 1 Scala 1:100

ALTRA UIU



PIANO SESTO

Ultima planimetria in atti

