

TRIBUNALE DI NAPOLI**QUINTA SEZ. CIVILE****ESECUZIONI IMMOBILIARI****Procedimento esecutivo immobiliare N.R.G.E. 898/2014****XXXXXXX****CONTRO****XXXXXXXXXXXXXX****G.E. Dott. Monica Cacace****CTU: Arch. Domenico D'Agostino****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Domenico D'Agostino, con studio in Napoli in Via N. Toscanella 34B, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e provincia al n° 8578, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n° 12024, veniva nominato Esperto Stimatore dal G.E. Dott.ssa Monica Cacace ed accettava l'incarico prestando il giuramento di rito, che veniva firmato e trasmesso telematicamente presso la cancelleria della V^a sezione del Tribunale di Napoli. Si pregia, pertanto, di rassegnare la presente relazione tecnica, sui quesiti formulati dall'Ill.mo G.E. Lo scrivente, dunque, dopo un'attenta analisi della documentazione fornita dal suddetto tribunale e dopo le verifiche effettuate, ha provveduto a redigere la presente relazione tecnica come di seguito articolata:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**2. RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO**

I dati, oggetto della presente stima, sono scaturiti sia da indagini svolte in fase di sopralluogo in loco sia da rilevazioni effettuate avvalendosi di elaborati tecnici e amministrativi reperiti presso gli uffici tecnici del comune di Pozzuoli.

A conclusione dell'elaborato peritale, il CTU ha provveduto ad inviarlo alle parti interessate. Nessuna nota è pervenuta allo scrivente. *(All.to 7-Prova di spedizione alle parti)*

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**OPERAZIONI PERITALI D' ACCESSO**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il giorno 23/03/2016 alle ore 15:30 il sottoscritto, congiuntamente all'avv. Marco Buonocore Custode Giudiziario nominato per la procedura in oggetto, si presentava sui luoghi di causa, siti in Via Monteruscello n.83d in Pozzuoli, per dare inizio alle operazioni di consulenza

presso l'immobile oggetto di controversia. Ivi giunti veniva concesso al CTU ed al Custode l'accesso ai luoghi di causa per visionare l'immobile pignorato e precisamente:

- Appartamento sito in Pozzuoli in via Monterusciello n. 83D, piano terra, riportato all'NCEU del Comune di Pozzuoli via Pendio Monterusciello n.83D, PT, foglio 22 p.la 714, sub.2., Cat. A/7, Cons. 9 vani, Rendita € 1.557,12.

Il CTU effettuava riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio quale : visure, planimetrie ed estratti di mappa. Per tanto, procedeva ad effettuare rilievo ricognitivo, metrico e fotografico dello stato dei luoghi, al fine di verificare la distribuzione degli spazi interni e lo stato di conservazione dell'immobile. Alle ore 10:10 si concludevano le operazioni peritali.

(All.to 4- Verbale di accesso), (All.to 3- Doc. Catastale).

2. RISPOSTA AI QUESITI DELL'INCARICO

Quesito 1- Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

IMMOBILE A

Diritto reale : xxxxxxxxxxxxxxxxx

Oggetto del pignoramento : Appartamento sito in Pozzuoli in via Monterusciello n. 83D, piano terra, riportato all'NCEU del Comune di Pozzuoli via Pendio Monterusciello n.83D, PT, foglio 22 p.la 714, sub.2., Cat. A/7, Cons. 9 vani, Rendita € 1.557,12.

Confini : Confina con cortile comune su 3 lati, e a nord con cassa scale e cortile condominiale.

Il sottoscritto, ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche dell' immobile pignorato e per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, provvedere alla formazione in un lotto unico.

Quesito 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO:

L' immobile si trova nel Comune di Pozzuoli nella zona di Monterusciello. Fa parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra circondato da area pertinenziale su quattro lati delimitata da recinzione accessibile per mezzo di doppio cancello. Tale spazio condominiale è destinata ad aiuole, aree di manovra e posti auto.



IMMOBILE A (fig.1) Appartamento sito in Pozzuoli in via Monterusciello n. 83D, piano terra, riportato all'NCEU del Comune di Pozzuoli via Pendio Monterusciello n.83D, PT, foglio 22 p.la 714, sub.2. L'immobile, catastalmente identificato come singola unità immobiliare, in realtà si presenta frazionate in due unità immobiliari.

-La prima unità immobiliare, identificata in fig.1 con il tratto inclinato a 90 gradi, occupa una superficie calpestabile interna di mq76 ed esterna di 35mq, è composto da un primo vano destinato ad ingresso/soggiorno dal quale si accede all'ambiente cucina/pranzo dove troviamo l'accesso al primo balcone posto a nord-ovest, ad una prima camera da letto/singolo e ad un disimpegno attraverso il quale si accede al bagno patronale, alla camera da letto singolo ed alla camera da letto matrimoniale che da accesso ad altro balcone posto a sud.

-La seconda unità immobiliare, identificata in fig.1 con il tratto inclinato a 45 gradi, occupa una superficie calpestabile interna di mq45 ed esterna di 11mq, è composto da un lungo corridoio d'ingresso dal quale si accede, in senso orario all'ambiente camera da letto matrimoniale, alla camera da letto alla cucina dalla quale è possibile accedere al balcone posto sul lato sud, ed al bagno.

Entrambe le unità immobiliari risultano dotate di: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas esterna (per le quali non esistono libretti di manutenzione), infissi in alluminio anodizzato tipo R40 con vetro camera (no taglio termico), di climatizzatori per il raffrescamento estivo. Non sono provvisti di vespaio di aereazione e di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il fabbricato, che nell'insieme versa in un cattivo stato manutentivo, risulta privo di allacciamento alla rete fognaria pubblica ma provvisto di vasca a tenuta che necessita di svuotamento sistematico per mezzo spurgo. L'immobile pignorato risulta sprovvisto di A.P.E..

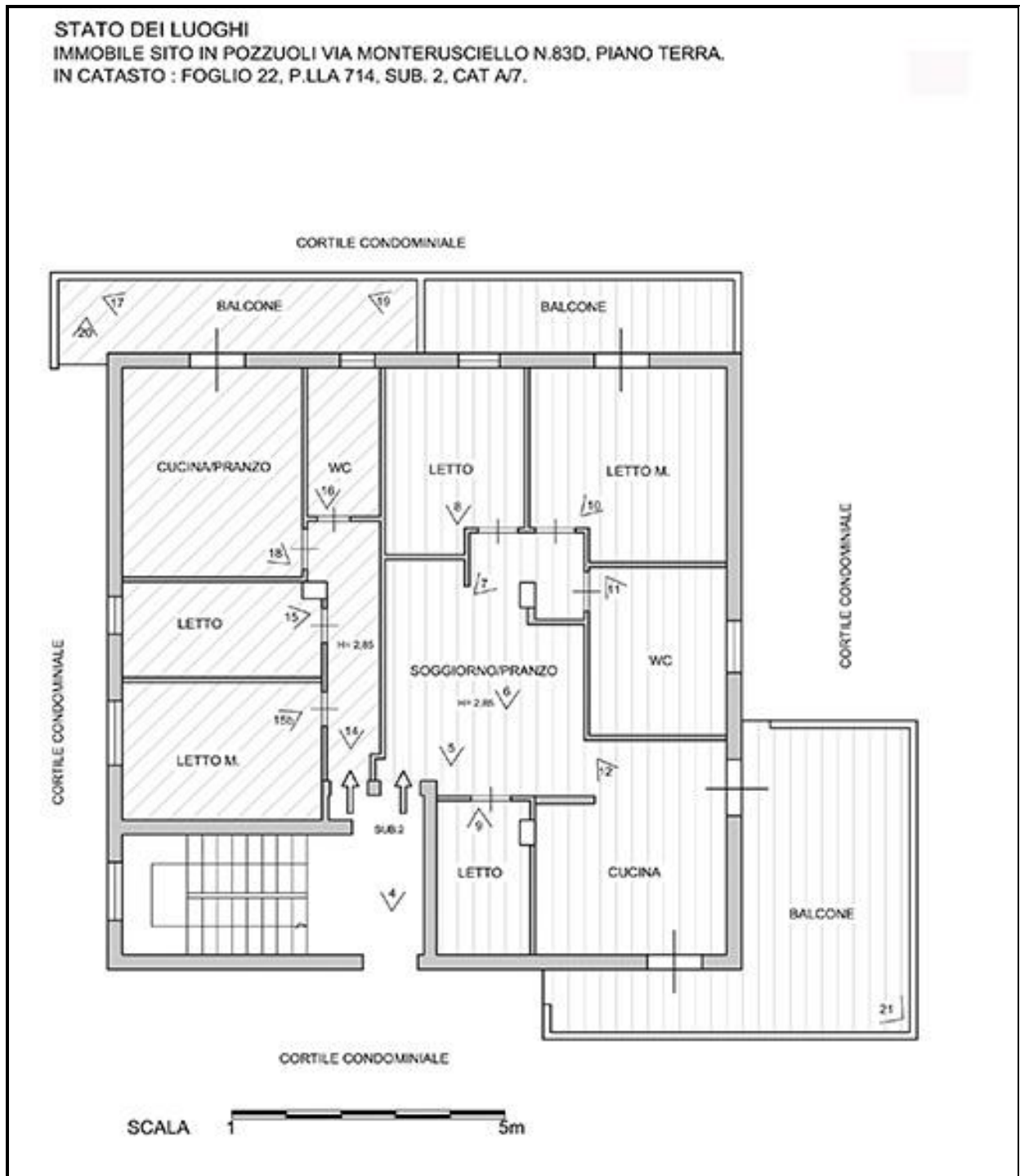


Fig.1

STUDIO
Via N.Toscanella, 34/b
80145 Napoli

Tel. 0817705570
Mobile 3392332659



2



4



5

STUDIO
Via N.Toscanella, 34/b
80145 Napoli

Tel. 0817705570
Mobile 3392332659



13



10

STUDIO
Via N.Toscanello, 34/b
80145 Napoli

Tel. 0817705570
Mobile 3392332659



8



9



21

STUDIO
Via N.Toscanella, 34/b
80145 Napoli

Tel. 0817705570
Mobile 3392332659

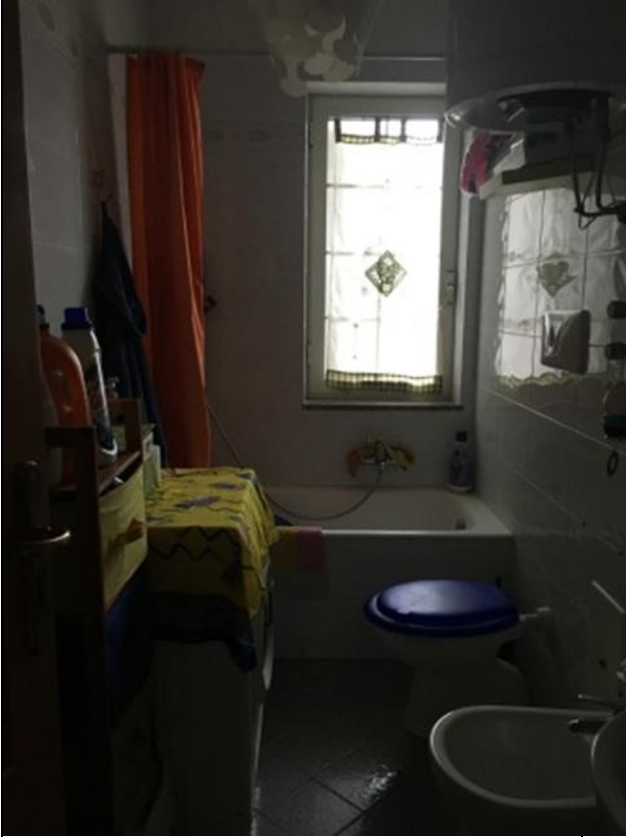


14

15

STUDIO
Via N.Toscanello, 34/b
80145 Napoli

Tel. 0817705570
Mobile 3392332659



16



17



15b



18

Per la visione approfondita della documentazione fotografica si rinvia alla consultazione del materiale contenuto nell'Allegato 1 - Documentazione fotografica - .

Quesito 3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

IMMOBILE A

Dalla documentazione catastale acquisita (*All.to 3 – Documentazione Catastale*) quale visura storica e planimetria catastale del bene, lo scrivente ha constatato che:

- Vi è corrispondenza formale tra i dati inseriti nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali . In riferimento al nome della strada, lo scrivente ha riscontrato che il nome corretto.
- Non vi sono variazioni catastali dalla data del pignoramento, ad oggi se non l'inserimento in visura dei dati di superficie.
- Come riscontrato dal confronto tra la planimetria catastale fig.2 ed il grafico di rilievo fig.3, vi è difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale quale:

1. Frazionamento in due unità immobiliari tramite la chiusura di un vano porta (colorato di rosso fig.2) e l'apertura di un nuovo vano d'accesso nel vano scala (colorato di verde fig.2), così come evidenziato in fig.2.

STUDIO
Via N.Toscanella, 34/b
80145 Napoli

Tel. 0817705570
Mobile 3392332659

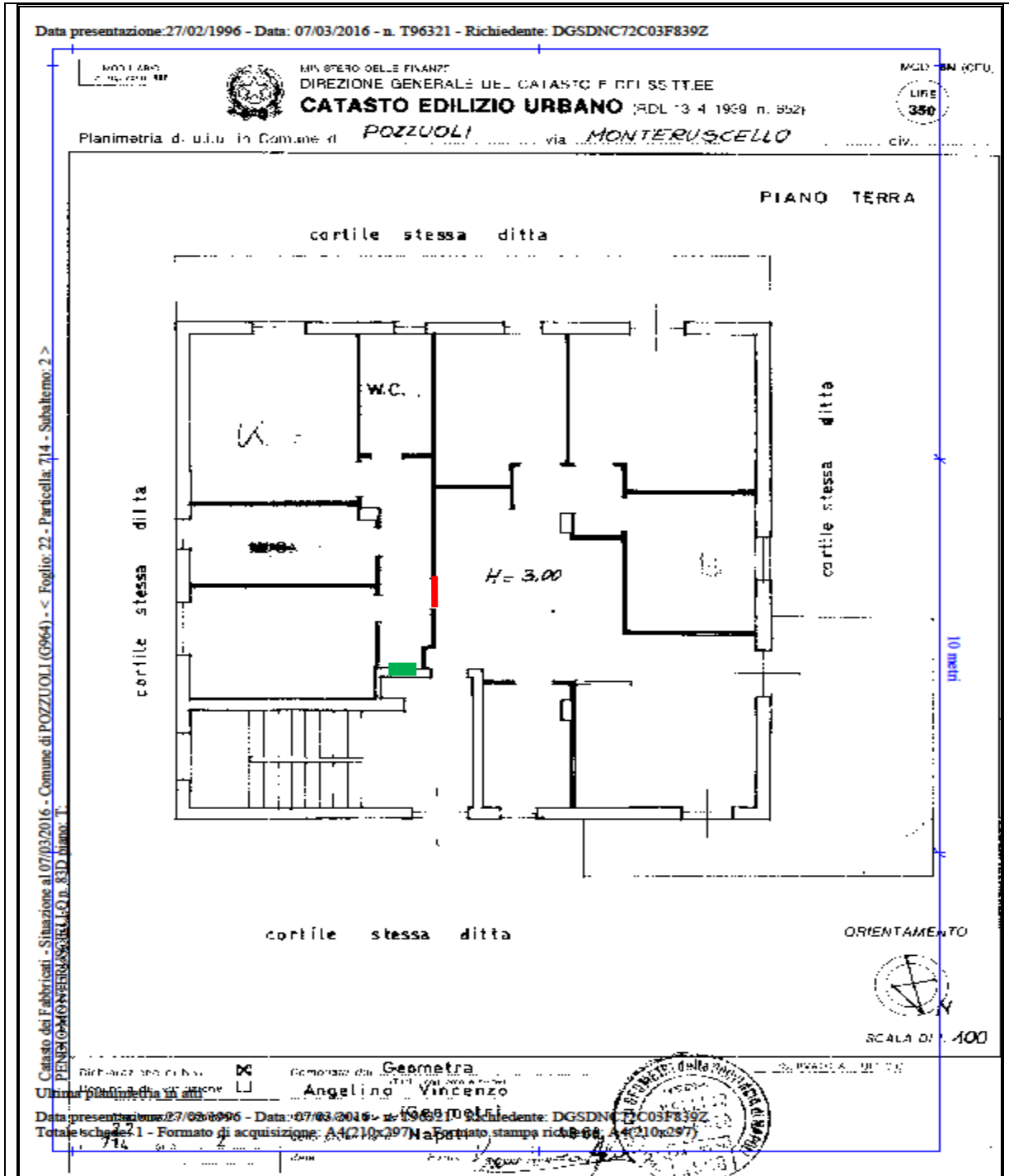


Fig.2

Quesito 4 – procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**LOTTO UNICO :**

Immobile A - Piena proprietà in ditta per 1000/1000 di unità immobiliare con destinazione A/7 (Abitazione in Villini) ubicata in Pozzuoli in via Monterusciello n. 83D, piano terra, , è composta da 9 vani , confina con spazi condominiali su tre lati e con vano scala e cortile condominiale a Nord, è riportato all'NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 22 p.lla 714, sub.2; non vi è Licenza/Concessione edilizia (immobile realizzato abusivamente con istanza di Condonò ai sensi della L. 724/94); lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine a frazionamento in due unità immobiliari distinte.

Prezzo base d'asta € 165.400,00

Quesito 5 – procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Come evidenziato nell'atto di compravendita del notaio Gianmario Angelino del 22/05/2009 repertorio n. 9881, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 25/05/2009 ai nn. 27742/18737, (All.to 8 -Atto di Compravendita) l'immobile pignorato risulta acquistato dal debitore della presente procedura esecutiva, il 22/05/2009 dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx , per la quota di 1/1 di diritto di usufrutto, e dai Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx per la rispettiva quota di 1/3 di nuda proprietà.

A quest'ultimi i diritti sull'immobile in oggetto sono pervenuti come segue:

La piena proprietà del terreno (in catasto terreni p.lla 622 del foglio 22) su cui era stato edificato il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento era pervenuto in virtù atto di divisione e donazione a rogito notaio Pratico in data 14/06/91, repertorio 3610, trascritto in data 02/07/91 ai nr. 23778/18310 e 23779/18311, con il quale la Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, dapprima procedeva con divisione allo scioglimento di comunione immobiliare esistente sulla originaria maggiore consistenza (p.lla 593 del foglio 22) del detto terreno, con attribuzione della piena ed esclusiva proprietà del detto (p.lla 622) suolo dai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx, e successivamente, riservandosene l'usufrutto vitalizio, donava la nuda proprietà della detta particella di terreno xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx

Quesito 6 – verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile in esame ricade in :

- zona B5.2 : Zona Residenziale Saturata intera o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale. Manutenzione e restauro ambientale (art. 24 delle Norme di Attuazione) – del P.R.G., approvato con Decreto del Presidente dell'Amm. Provinciale n.69 del 23/01/2002.
- Zona P.I.R. – Protezione Integrale con Restauro Paesistico – ambientale –

- Al di fuori della perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei istituito con Delibera di G.R n. 2775 del 26/09/2003,
- in zona soggetta a Tutela Paesaggistica e Ambientale, di cui al D.L. el 29/10/99 n.490 Titolo II.

Da indagini effettuate è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato risulta essere stato costruito senza titolo autorizzativo. Nell'atto di compravendita, infatti è emerso che, per l'immobile oggetto della presente procedura, fu presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della 724/94, assunta al protocollo generale dell' Ente in data 10/03/95 prot. N. 10868 pratica n.1462 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxx, e che per tale pratica sia l'oblazione che gli oneri concessori risultano versati e congrui. L'istanza di Condono presentata, ad oggi, non risulta esitata in quanto, trovandosi l'immobile in area sottoposta a tutela Paesaggistica e Ambientale, è necessario ottenere il parere favorevole della Soprintendenza (*All.to 5 –Doc-Ufficio Condono Pozzuoli*);

Come evidenziato in risposta al quesito 3, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità tra quanto rappresentato in planimetria catastale e lo stato di luoghi in ordine al frazionamento in due unità immobiliari. Considerando che il frazionamento ha modificato l'oggetto del condono, che come già chiarito è ancora in via di definizione, il CTU ritiene indispensabile, affinché il futuro acquirente possa continuare nel processo di sanatoria del bene nell'attesa gli esiti della menzionata istanza di condono, accorpate nuovamente le unità immobiliare originate dal frazionamento, riconfigurando il bene, previa legittima autorizzazione, da parte dell'ufficio tecnico competente, all'originaria consistenza. Per tale operazione lo scrivente prevede un costo a corpo, comprensivo d'utile d'impresa, di € 1.000,00. Si tratta infatti di opere di modesta entità e nello specifico:

1. Chiusura del vano porta caposcala con blocchi di lapillo o simili da 25cm di larghezza, (colorato di verde fig.2),
2. Riapertura di un vano porta interno precedentemente murato (colorato di rossofig.2),
3. Trasporto a rifiuto del materiale di risulta,
4. Opere di finitura e tinteggiatura

A tale importo si dovrà aggiungere il costo di € 1.000,00 per l'onorario di un tecnico abilitato per l'ottenimento dell'autorizzazione necessaria alle opere di ripristino.

Il CTU, per quanto precedentemente esposto, non ha provveduto all'aggiornamento catastale.

Quesito 7– indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

A seguito di frazionamento in due unità immobiliari distinte si rileva, come evidenziato nel verbale d'accesso, che la prima unità immobiliare, identificata in fig.1 con il tratto inclinato a 90 gradi, è occupata dal debitore xxxxxxxxxxxxxx, mentre la seconda unità immobiliare, identificata in fig.1 con il tratto inclinato a 45 gradi, è occupata dalla xxxxxx xxxxxxxx senza alcun titolo.

Quesito 8 –specificare vincoli ed oneri gravante sul bene

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- In relazione alle difformità Urbanistico-Edilizie riscontrate come determinate in risposte al quesito 6, la loro regolarizzazione prevede un costo di circa € 1.000,00 come precedentemente specificato, costo che si è detratto dal prezzo base d'asta.

Quesito 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Da indagini effettuate presso gli uffici competenti risulta che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Quesito 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

Quesito 11 – fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il debitore dichiara che non vi è la costituzione di Condominio.

Quesito 12 – procedere alla valutazione dei beni.

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare innanzi descritta.

Trattasi di civile abitazione situata nella periferia del Comune di Pozzuoli. Per determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare, la dottrina estimale indica due diversi procedimenti:


- A. Diretto o Sintetico
- B. Indiretto o Analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito netto

LOTTO UNICO**A. METODO DI STIMA SINTETICA**

Il metodo di stima "sintetico" si esplica in tre fasi:

1. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.
2. Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche. Allo scopo lo scrivente ha effettuato accertamenti presso:

- La banca dati delle Quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **POZZUOLI**

Fascia/zona: **Periferica/ARCO FELICE VECCHIO - CUMA - LA SCHIANA-VIA MONTERUSSO**

Codice zona: **D15**

Microzona: **0**

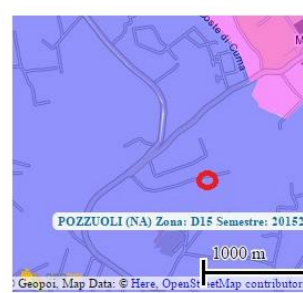
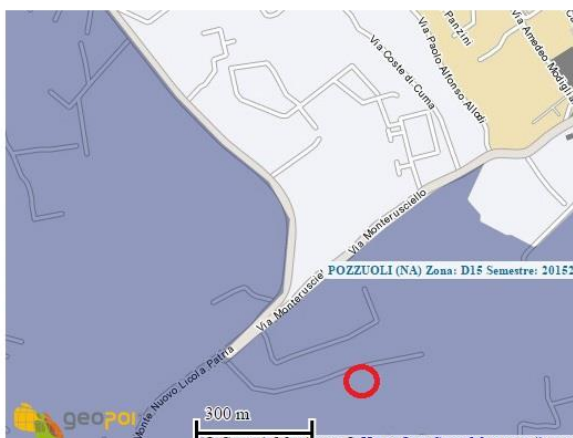
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2250	L	3,8	5,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1550	L	2,5	3,9	N
Ville e Villini	Normale	1550	2350	L	3,9	5,9	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

- Quotazioni delle Agenzie Immobiliari di zona

Da indagini effettuate sul territorio e da consultazione dei prezzi di vendita proposti dalle Agenzie immobiliari di zona, emerge che la media dei valori di mercato per gli immobili ad uso residenziale è di € 1.450,00 per mq.

I valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle sue peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati. Facendo una media tra i dati raccolti dalle banche dati e dagli accertamenti effettuati sul territorio è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato per gli immobili residenziali, oscilla tra i 1.550,00 € ed i 2.350,00 € per metro quadrato commerciale a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica, della loro esposizione e luminosità, delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene. Per l'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente ritiene congruo stimare con riferimento all'attualità il valore di:

€ 1900 per metro quadrato "commerciale" per l'IMMOBILE A

3. Determinazione della superficie commerciale.

La "superficie commerciale" è stata ottenuta considerando la norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98.

Calcolo superficie commerciale**LOTTO UNICO**

IMMOBILE A	Superficie reale in mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale in mq
Sup. Interna *	125	100%	125
Sup. Balconi**	50	25%	12.5
TOTALE SUP.COMM.			Mq 137.5

*Si considera la superficie interna complessiva delle 2 U.I. derivate dal frazionamento.

**Si considera la superficie esterna complessiva delle 2 U.I. derivate dal frazionamento.

$VA = \text{Valore di mercato} \times \text{Superficie commerciale} \times \text{Coefficiente correttivo}$

Valore	Voaloro Mercato€/mq	Sup.Commerciale	Coefficiente correttivo	Totale
VA	1.900,00	137,50	0,75	€ 195.937,50

B. METODO DI STIMA ANALITICA

La capitalizzazione del reddito consiste nella risoluzione della seguente formula:

$$V_{\text{mercato}}(V2) = \frac{\Sigma P - \Sigma S}{r \%}$$

Dove ΣP indica la sommatoria dei canoni d'affitto ricavabili in 12 mesi, ΣS indica la sommatoria di tutte le spese a carico della proprietà e $r \%$ indica il saggio di capitalizzazione.

Il canone di affitto derivante dai valori relativi alla rendita catastale fornita dall'Agenzia del territorio confrontati con le medie dei fitti annui di immobili aventi le stesse caratteristiche, è ipotizzabile in 7 €/mq per l'immobile A e le spese a carico della proprietà sono stimate intorno al 20%. Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da **Orefice** (*Estimo*, volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato;

le percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella sottostante.

Saggio di capitalizzazione			
	Minimo %	Massimo %	Medio %
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Il saggio di capitalizzazione medio trattandosi di immobili facenti parte di un centro urbano di limitate dimensioni è pari al 4%. Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*) si è ottenuto così un coefficiente di adeguamento pari a -0,25 che sommato al precedente saggio di capitalizzazione da che $r=3.75$

Il Valore di mercato VB sarà:

$\Sigma P = \text{Canone affitto (€/mq*mese)} \times \text{sup.comm} \times \text{n}^\circ \text{ mesi}$

Valore	Canone affitto €/mq*mese	Sup.Comm.	n° mesi	Totale
ΣPB	€ 5,00	137,50	12,00	€ 8.250,00

$\Sigma S = \text{Sommatore di tutte le spese pari al 20\% di } \Sigma P$

Valore	Sommatore di tutte le spese	ΣPA	Totale
ΣSB	20,00%	€ 8.250,00	€ 1.650,00

$r \%=3.75$

Sostituendo nella formula, il Valore di mercato risulta essere:

Valore	ΣPA	ΣSA	r %	Totale
VB	€ 8.250,00	€ 1.650,00	3,75%	€ 176.000,00

Considerando quindi i valori medi dei due diversi metodi di stima si ha:

$$V_m = (V_A + V_B) / 2 = € 195.937,50 + 176.000,00 / 2 = € 185.968,75$$

CONCLUSIONI

Considerando le dovute come specificato al punto 6 e riducendo il valore di stima del 10% trattandosi di vendita forzata del bene e non a libero mercato il prezzo base d'asta sarà così determinato:

$$\text{Prezzo base d'asta} = (V_m - \text{Oneri}) - 10\%V_m = (€185.968,75 - € 2.000,00) - € 18.596,87 = € 165.371,88$$

LOTTO UNICO - Prezzo base d'asta € 165.400,00

Quesito 13 - *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

L'immobile è pignorato per la totalità e non solo pro quota.

Quesito 14 – *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Come da stato civile (*All.to 9 –Stato Civile*) il debitore , xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, risulta celibe.

Il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnica, allegando la documentazione richiesta, non che quella che si è resa necessaria produrre al fine di fornire una maggiore chiarezza dell'elaborato peritale e dichiara la più totale disponibilità a fornire chiarimenti in merito a quanto esposto.

Con osservanza

Arch. Domenico D'Agostino



STUDIO
Via N.Toscanella, 34/b
80145 Napoli

Tel. 0817705570
Mobile 3392332659

Elenco Allegati:

1. Documentazione Fotografica
2. Ispezione Ipotecaria
3. Documentazione Catastale
4. Verbali di accesso
5. Doc-Ufficio Condonò
6. Doc. Uff. Tecnico Pozzuoli -Norme di Attuazione
7. Prova di Spedizione alle parti
8. A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica
9. Atto di Compravendita
10. Certificato di Stato Civile