



TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO R.G.E. N° 51/2021



GIUDICE ESECUTORE PRES. DR. CATALDI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PROCEDURA DI ESECUZIONE PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

CONTRO



1. PARTI IN CAUSA

Creditore

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**, con sede legale in Roma, Viale Altiero Spinelli 30, C.F. 00651990582, P. IVA 00920451002, rappresentata e difesa dall' Avv. Lucio Ghia, C.F. GHILCU42H04F839G
- PEC: lucioghia@ordineavvocatiroma.org

Debitore esecutato



2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Appartamento in Napoli alla Via Il Traversa Madonne delle Grazie, 18
Posto al piano secondo

Per la quota 1000/1000



3. PREMESSA

La sottoscritta Emilia CARDITO, architetto, con studio in Napoli alla via Francesco Cilea n. 91, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli, nominata *esperto stimatore* con ordinanza del 18/03/2021 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro SPA. contro la è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e da quella acquisita e da quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.



4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni presso i Pubblici Uffici di Napoli, quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Comune di Napoli – Ufficio Anagrafe e Ufficio Condono, Archivio Notarile, volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

In data 26.04.2021, la scrivente effettuava il sopralluogo sull'immobile *de quo* unitamente al nominato custode del compendio pignorato, avv. Giovanni Marasca, non si rinveniva alcuno che permettesse l'accesso all'immobile staggito, pertanto, si raggiungeva telefonicamente l'esecutato e si stabiliva la data di un secondo accesso.

In data 6.05.2021 la sottoscritta unitamente al nominato custode perveniva nuovamente presso l'immobile staggito rinvenendo l'esecutato, il sig. .

La sottoscritta esperiva i necessari accertamenti e rilievi tecnici e fotografici.

(All. 1: Verbale di l' Accesso)

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

5.1 QUESITO - A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile per notaio Dott. Maria Landolfo, notaio in Napoli.

La scrivente né ha verificato la completezza rilevando che il suddetto certificato ha ispezionato il periodo dal 18 settembre 1984, data del titolo precedente il ventennio dal pignoramento



(All.13 – Atto Ultraventennale per Notaio Pietro Pirolo) al 24.02.2021, data di trascrizione del pignoramento, riportando le formalità ai soggetti aventi titolarità nel ventennio sull'immobile staggito.

Si precisa che il creditore non ha depositato:

- L'estratto catastale attuale
- L'estratto catastale storico
- Certificato di stato civile dell'esecutato

Pertanto si provvede all'acquisizione della documentazione mancante allegandola alla presente relazione.

5.2 QUESITO - B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Il bene, oggetto di pignoramento, è un immobile con destinazione residenziale posto al piano secondo, di un fabbricato ricadente nel comune di Napoli, e precisamente nel quartiere di Scampia, quartiere settentrionale di Napoli, facente parte della VIII municipalità di Napoli, insieme ai quartieri di Chiaiano Piscinola.

Nelle vicinanze, il fabbricato è servito da mezzi su gomma e dalla Stazione Metropolitana L1 "fermata Piscinola" oltre ad attività commerciali scolastiche e terziario.

Il fabbricato, di buona qualità architettonica, è in buono stato di manutenzione ed è costituito da 4 piani compreso il piano terra, a destinazione residenziale.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura 1: fronte su Viale privato si individua l'immobile pignorato

Il fabbricato ricade sulla particella 451 del foglio 14 del Catasto Terreni.

(All. 4 - Estratto di Mappa)

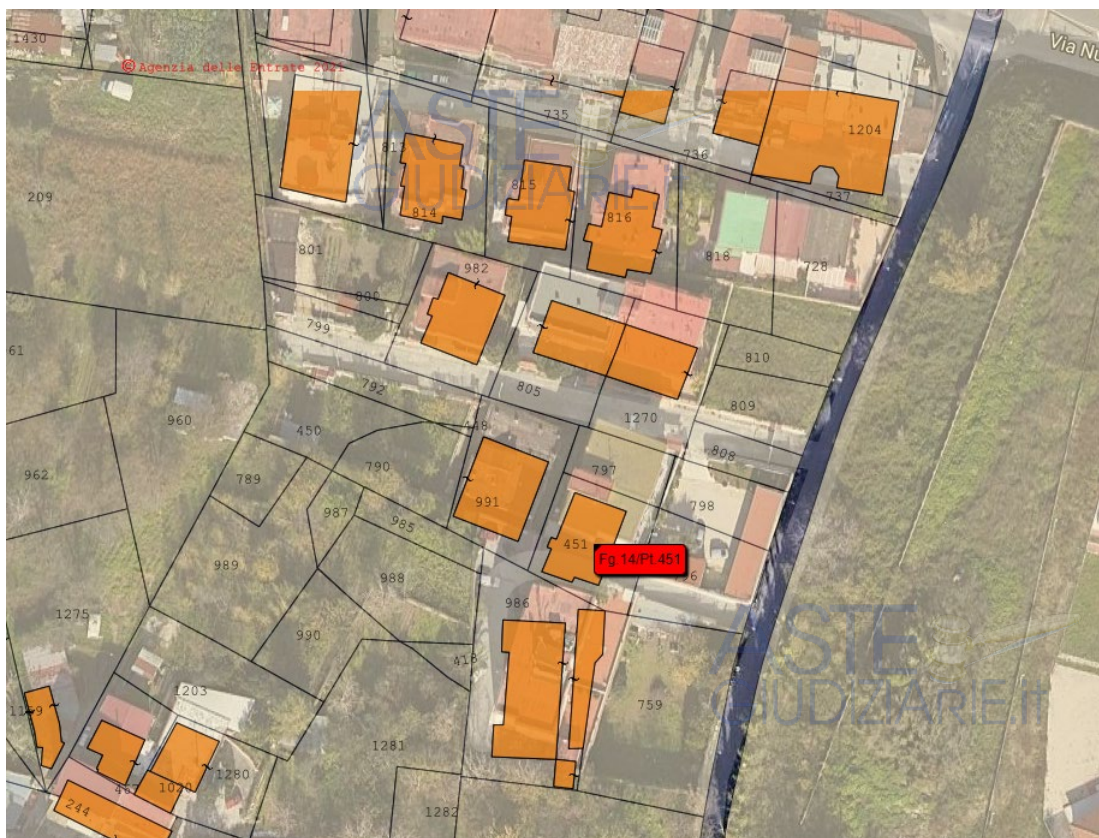


Figura 2 ORTOFOTO



I dati catastali attuali, fatta eccezione per l'indicazione dell'indirizzo dell'immobile, sono congruenti con quelli indicati nella certificazione notarile, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e cioè:

- Comune di Napoli, largo Madonna delle Grazie, n. 18 sez. SCA, Foglio 7, part. 451, sub. 6, cat. A/2, Classe 6,.

Si precisa, a tale proposito, che, come verificato, nell'ambito dei sopralluoghi eseguiti, nel titolo di provenienza e nella documentazione fornita dagli uffici comunali di Edilizia Privata, il fabbricato, comprendente l'immobile staggito, è ubicato in Il Traversa Madonna delle Grazie n. 18.

Pertanto si dovrà provvedere ad un allineamento catastale attuabile mediante pratica DOCFA presso gli Uffici competenti.

L'immobile confina a nord con viale comune, a est con cortile condominiale, a sud con pianerottolo condominiale.

L'immobile staggito, come già riferito, ha destinazione residenziale, dalla traversa Madonna delle grazie, si attraversa il cancello carrabile motorizzato e percorrendo il viale comune immediatamente alla sinistra si pone il cancello di accesso al cortile condominiale, superato il quale, alla destra, si colloca l'ingresso alle scale del fabbricato; allo smonto del piano secondo, alla sinistra, si pone la porta di ingresso all'immobile de quo.

Detto immobile si compone di ingresso in disimpegno, 5 vani, vano w.c. e balcone terrazzato. Tutte le camere, fatta eccezione per il WC ed il vano 5, hanno uscita sul balcone prospiciente il cortile condominiale ed il viale comune. L'immobile è ben illuminato.

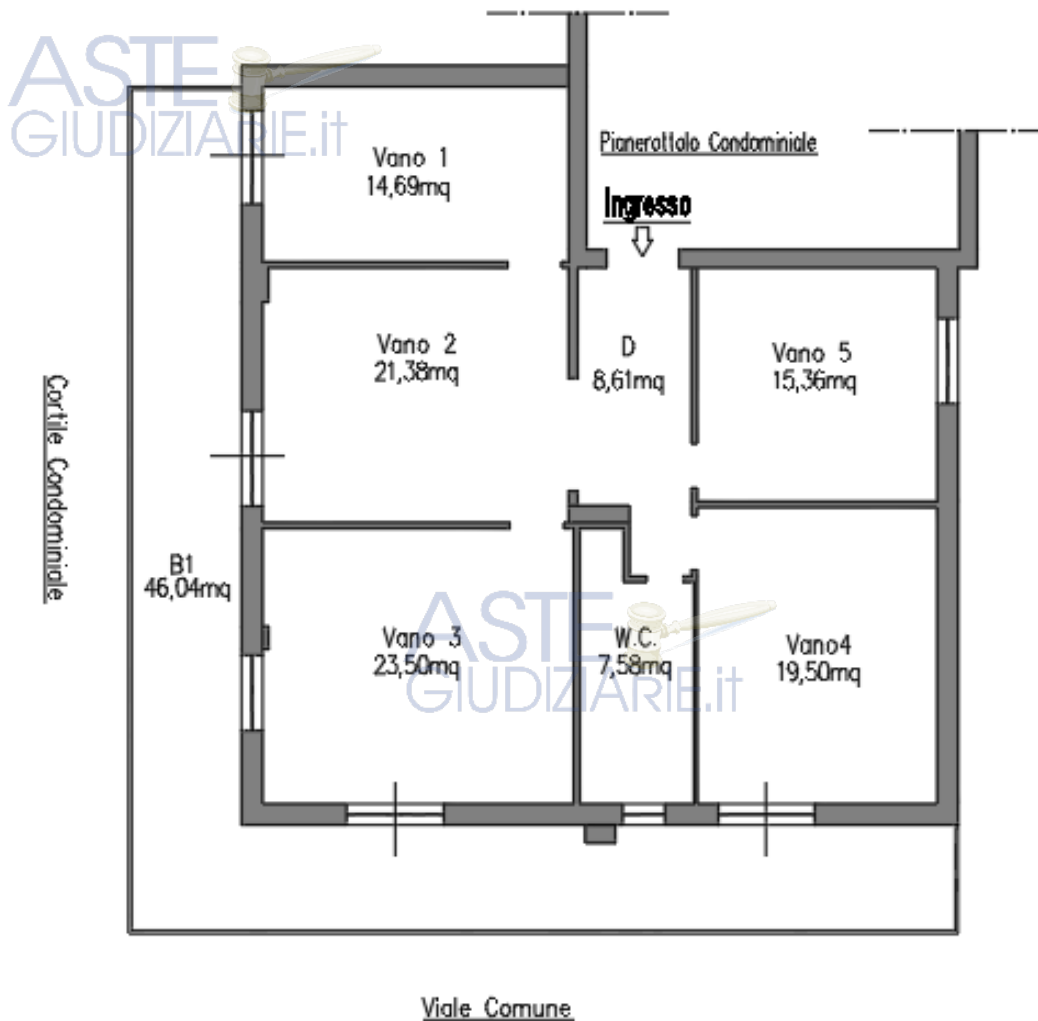
Come verificato, in sede di primo sopralluogo, l'immobile si presenta in fase di ristrutturazione, le finiture sono allo stato rustico, mancano opere di intonaci e tinteggiature, pavimenti rivestimenti e porte. I vani finestra e balconi sono protetti da persiane di ferro, cosiddette napoletane. Non sono in essere contratti idrici, gas ed elettrico.

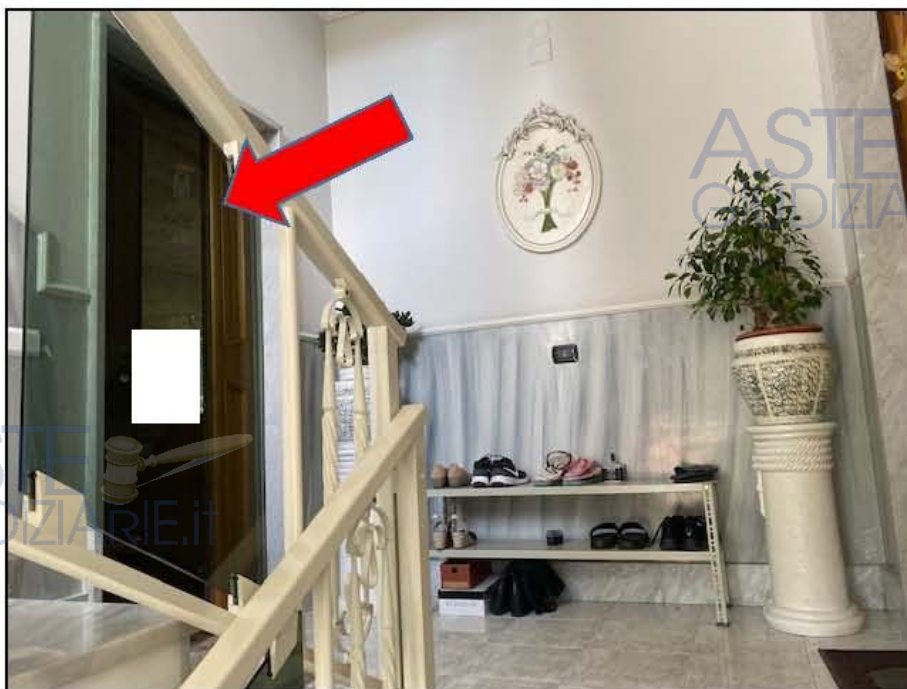
Non sono state rinvenute certificazioni attestanti il rispetto delle normative vigenti sugli impianti e l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). Il costo per l'ottenimento del suddetto certificato si stima in € 400,00 circa.

Si precisa che il fabbricato non è dotato di ascensore.

Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del complessivo immobile oggetto di detta procedura

(All. 5: Planimetria dello stato dei luoghi; All. 6: Rappresentazione fotografica)





individuazione dell'accesso all'immobile dal pianerottolo condominiale



Particolare del vano 1



Particolare del vano 2



Particolare del vano 2



Particolare del vano 3



Particolare del Vano 4



Particolare del Vano 5



Particolare del Vano W.C



Particolare del Balcone

La superficie risulta:

Vano 1	14,69
Vano 2	21,38
Vano 3	23,50
Vano 4	19,50
Vano 5	15,36
WC	7,58
Disimpegno	8,61
<i>superficie netta</i>	<i>110,62</i>
Terrazzo	46,04
<i>superficie esterna</i>	<i>46,04</i>

Si procede ora alla determinazione della superficie commerciale per l'immobile oggetto di detta procedura precisando che:

per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a

25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

Quindi:

LARGO MADONNA DELLE GRAZIE N. 18 Piano 2, int. 3				
sezione SCA_foglio 7_particella 451_sub 6				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				
	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)		
		coefficiente	(So)	
vani principali	126,00	1,00	126,0	
pertinenze di ornamento	25,00	0,30	7,50	
	21,04	0,10	2,10	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			136	

L'immobile staggito sarà alienato in un **Unico Lotto**

5.3 QUESITO - B -

Identificazione pregressa dei beni.

1. I dati catastali dell'immobile non hanno subito alcuna variazione dal 30.06.1987 (data dell'impianto meccanografico).
(All. 2 – Visura Storica).

La descrizione e l'identificazione dell'immobile all'attualità trova perfetta corrispondenza con quanto riportato nella certificazione notarile in atti, nella nota di

trascrizione del pignoramento fatta eccezione per l'ubicazione che come detto risulta essere Via Il Traversa Madonna delle Grazie n. 18 Napoli.

2. Non si rilevano difformità riguardanti lo stato dei luoghi attuale rispetto alla planimetria catastale. Di seguito, per maggiore chiarezza, si riporta la sovrapposizione della planimetria catastale con quella riferita allo stato attuale dei luoghi.

(All. 10 - Sovrapposizione Rilievo- Planimetria Catastale).



Si precisa che per la difformità, individuata nell'ubicazione dell'immobile staggito, si dovrà provvedere ad un allineamento catastale praticabile mediante presentazione di pratica Docfa presso gli uffici competenti.



5.4 QUESITO - C -

Stato di possesso.

All'atto del sopralluogo nell'immobile staggito sono presenti il Sig, in qualità di proprietario nonché esecutato. L'immobile all'atto dell'accesso si presenta in fase di ristrutturazione pertanto si rinvencono materiali da cantiere edile. Il sig. dichiara che nel fabbricato non vige amministrazione condominiale. Dichiara, inoltre, che lo stesso vale per il viale comune sul quale insistono gli ingressi dei fabbricati adiacenti.

5.5 QUESITO - D -

Esistenza formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Gli oneri ed i vincoli che verranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

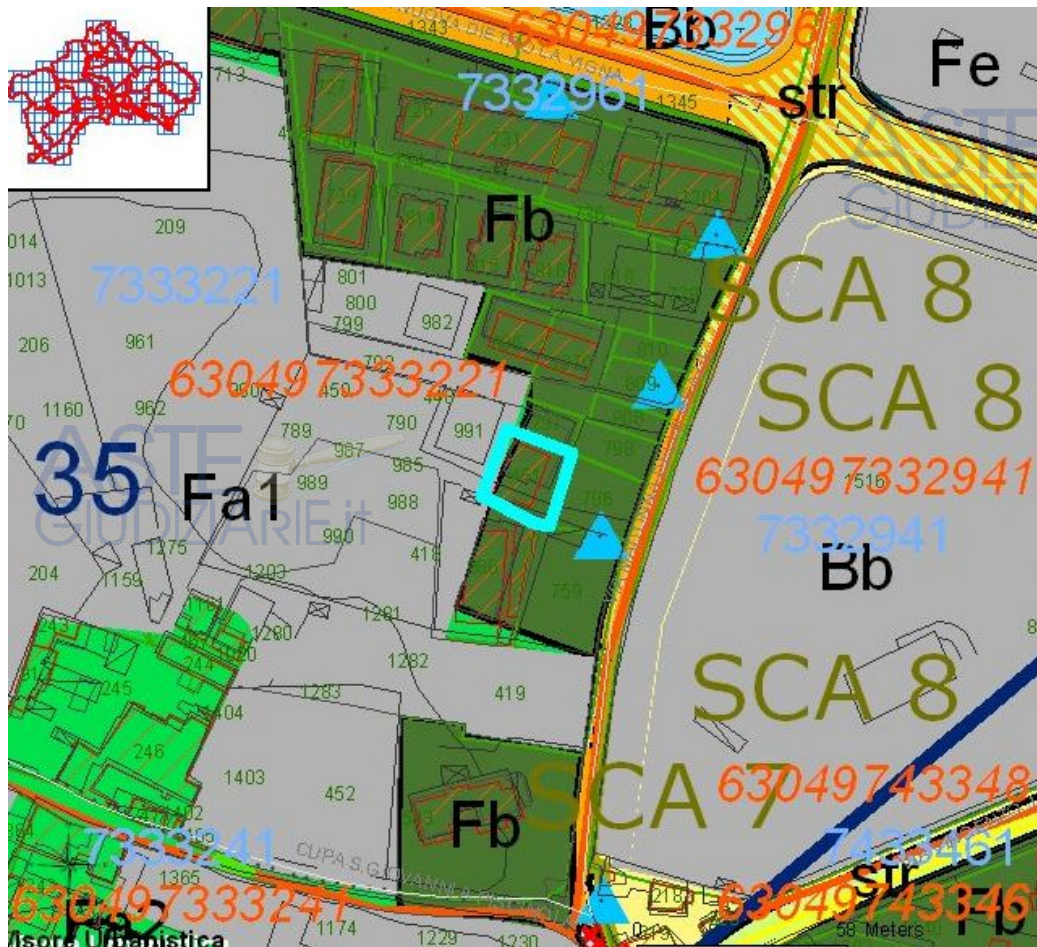
- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramento immobile;
- Difformità urbanistico-edilizie e catastali rilevate si prevede un costo di 800,00 che andrà detratto dal prezzo base d'asta;

5.6 QUESITO - E -

Regolarità edilizia ed urbanistica.

1. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli ufficio dipartimento e pianificazione urbanistica, si apprende quanto segue:





l'immobile in oggetto, rientra nella **zona F** – Sottozona Fb - Abitati nel parco- compresa all'interno del Parco Metropolitano Colline di Napoli. Nelle more degli strumenti urbanistici esecutivi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, normata dall'art. 45-47 delle norme di attuazione parte II della Variante al piano regolatore generale per il centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. (All. 11 - Art. 45-47 della Variante al piano regolatore generale). E' normata, inoltre dall'art. 162 parte III della Variante al piano regolatore generale per il centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale. Vincolata ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 42/2004. (All. 12 - Norme di Attuazione Art. 162)

Dagli esiti della richiesta di informazione di titoli abilitativi, gli uffici del Condono hanno rinvenuto Disposizione Dirigenziale n. 26729/2010 rilasciata al sig. _____

“ *Realizzazione di un appartamento ubicato al secondo piano a sinistra del fabbricato di via Il Traversa Madonna delle Grazie 18, composto da quattro piani fuori terra , pian terreno*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

compreso. L'immobile occupa una superficie in pianta di complessivi mq 137,56 di superficie convenzionale; esso è a carattere residenziale di tipo medio e ricade in zona omogenea Fb. Il cespite è riportato al N.C.E.U. di Napoli alla Sez. SCA Foglio 7 p.lla 451 sub 6 in catg. A/2" Pertanto l'immobile staggito risulta legittimato urbanisticamente.

(All. 13 - Certificazione Ufficio Condono

Sinteticamente l'immobile staggito è urbanisticamente così regolamentato:

dati ambiti

tipologia:	ambiti pianificazione attuativa
ambito:	35 - Vallone San Rocco
n. ambito:	35
Art. norme:	art.162

dati parco metropolitano colline di Napoli

prg:	(Sottozona Fb - abitati nel parco)
zona:	C
legenda:	zona di riserva controllata
destinazione:	C - riserva controllata

dati vincoli art.142 Dlgs 42/2004

vincolo: lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi

Il certificato di agibilità (art. 24 del Testo Unico per l'edilizia, DPR 380/01 e successive modificazioni e integrazioni) viene rilasciato dai competenti uffici comunali per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, nonché a seguito di interventi su edifici già esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati. Il comma 3 dell'articolo 24 indica l'obbligo, da parte del titolare del permesso a costruire o del soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, di richiedere il certificato di agibilità. Per l'unità immobiliare in questione non è stato reperito alcun documento inerente l' agibilità presso il Comune di Napoli, Servizio Edilizia Privata

L'immobile è di fatto destinato ad abitazione conformemente a quanto risulta al catasto e compatibilmente a quanto previsto nella Disposizione Dirigenziale n. 26729/2010.



2. Dal confronto dei stati dei luoghi con i grafici assentiti e allegati alla pratica di condono non sono state rinvenute difformità. (All. 13 - Certificazione Ufficio Condono)

Non è stato rinvenuto il certificato di prestazione energetica il cui costo si stima in **400,00** Euro

3. Non si è rinvenuta presso gli Uffici competenti Istanza di CILA per i lavori in essere, pertanto si dovrà provvedere all'inoltro di CILA tardiva i cui costi, comprensivi di oneri sanzionatori, spese tecniche, sono computabili in € **1.500,00**.

Occorrerà infine provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali relativamente all'inserimento della giusta ubicazione dell'immobile staggito mediante elaborazione di pratica DOCFA. I costi per la suddetta pratica, comprensivi delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € **400,00** circa

5.7 QUESITO - F -



Formazione dei lotti.

Per quanto già precisato l'immobile staggito sarà alienato in un UNICO LOTTO

Il lotto sarà così formato:

“Appartamento sito in Napoli alla Via Il Traversa Madonna Delle Grazie n. 18 riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Napoli Sez. SCA al Foglio 7, p.lla 451, sub 6, zona cens. 2 categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 134 mq, rendita catastale €836,66.”



5.8 QUESITO - G -



Valore del bene e costi.

L'immobile oggetto di stima, si presenta privo delle essenziali finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi, impianti, etc.) tali da poterli confrontare, come da abituale procedura, con beni con caratteristiche simili. Si sceglie, pertanto, di determinarne il valore di mercato attraverso il metodo del valore di trasformazione. Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$V_t = V_{md} - V_{Ct}$$

dove:

V_t = valore di

trasformazione;

V_{md} = valore di mercato, stima diretta

trasformato;

V_{Ct} = Valore del costo di

trasformazione.

Pertanto si compara l'immobile staggito, ipotizzandolo in uno stato di conservazione "normale", in maniera sintetica, moltiplicandone la superficie commerciale (S_c) - data dalla somma della *superficie catastale* (S_{cts}) dei vani principali e accessori diretti e dalla superficie omogeneizzata (S_o) delle pertinenze dell'unità immobiliare come stabilito dal D.P.R. 138/98 - per il valore a metro quadro "medio" di immobili simili, ricadenti nella stessa zona, ricavato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (*II semestre 2020*).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	2000	L	3,8	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	910	1400	L	2,7	4	L
Box	Normale	860	1300	L	3,4	5	L

Al valore così calcolato vanno detratti i costi di trasformazione necessari, affinché i beni possano essere “trasformati” dallo stato attuale in quello “normale”. Per la valutazione dei costi di trasformazione, si stima, con riferimento ai prezzi correnti per interventi di manutenzione straordinaria “leggera”, che non incidano su elementi strutturali e involucro perimetrale, un importo pari a 500,00 €/mq. Il costo di trasformazione sarà dato dal prodotto del costo a mq per la superficie commerciale, che sottratto alla stima diretta fornisce il valore di mercato attuale dei singoli beni.



LARGO MADONNA DELLE GRAZIE N. 18 Piano 2, int. 3**sezione SCA_foglio 7_particella 451_sub 6****CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)**

	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		coefficiente	(So)
vani principali	126,00	1,00	126,00
pertinenze di ornamento	25,00	0,30	7,50
	21,04	0,10	2,10
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			136

VALORE COMMERCIALE €/mq	€ 1.650,00		
VALORE DI MERCATO, stima DIRETTA (VMd):		€ 223.746,60	
COSTO TRASFORMAZIONE €/mq	€ 500,00		
VALORE COSTO DI TRASFORMAZIONE (Vct)		€ 67.802,00	
VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT)		€ 155.944,60	
VALORE DI MERCATO		€ 155.944,60	

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al valore di mercato espresso in €/mq:

$$Vu = Vm/Sc = 1.146,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina -detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (Vm) tutti i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi, per gli aggiornamenti catastali, per l'ottenimento dei certificati di conformità degli impianti e dell'attestato di prestazione energetica come sopra determinati. Inoltre, per le peculiarità della

vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10 % per l'assenza di garanzia per vizi.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 10\% = 155.944,60 - 2.300,00 \text{ €} - 10\% = \text{€ } 138.280,14$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare l'importo a **€ 138.280,00**

6. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Napoli, 29.09.2021

L'esperto Stimatore
Arch. Emilia CARDITO

ALLEGATI

- All. 1 - Verbali di accesso.pdf
- All. 2 - Visura Storica.pdf
- All. 3 - Planimetria catastale.pdf
- All. 4 - Estratto di Mappa .pdf
- All. 5 - Stato dei Luoghi.pdf
- All. 6 - Documentazione fotografica.pdf
- All. 7 - Certificazione Edilizia Privata.pdf
- All. 8 - Atto di Provenienza.pdf
- All. 9 - Ultraventennale.pdf
- All. 10 - Sovrapposizione Rilievo- Planimetria Catastale.pdf
- All. 11 - SArt. 45-47 della Variante al piano regolatore generale.pdf
- All. 12 - Norme di Attuazione Art. 162.pdf
- All. 13 - Certificazione Ufficio Condono Antonio pellegrino.pdf
- All. 14 - Certificato di residenza.pdf
- All. 15 - ESTRATTO PERRI ASSUNTO dal registro degli Atti di MATRIMONIO.pdf

