

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZ. CIV V - ESECUZIONE IMMOBILIARE
GE DOTT. GIULIO CATALDI

PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA :
LEVICTUS SPV/OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESPERTO: ARCH. LUCIA SICHENZ



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedura di esecuzione immobiliare Nrg° 593/23

Promossa da: Levictus Spv srl
Contro: OMISSIS

La sottoscritta Arch. Lucia Sichenz iscritta all'ordine degli Architetti di Napoli e provincia col N° 6205, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli col N° 9874 dal 12/01/01, con provvedimento del 20/12/23 G.E. Dott. Di Cataldi Giulio veniva nominata esperto per il procedimento in epigrafe.

A-Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc.

Dallo studio del fascicolo la documentazione risulta completa, è depositata la relazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco riferita al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento fino al 7/12/23 attestante la storia catastale e ipotecaria degli immobili.

Si allegano:

- Copia del contratto di compravendita (All.n.1)
- Certificato di stato libero e certificato residenza (All.n.2)
- Copia certificazione notarile già agli atti (All.n. 3).
- Copia nota di trascrizione già agli atti (All.n. 4)

B-Identificazione e descrizione attuale del bene

Le operazioni peritali, sono iniziate il giorno 19/01/24 congiuntamente al custode giudiziario Avv. Stefania Torre. Nell'immobile non è stato rinvenuto nessuno, da informazioni in loco si è appreso che l'immobile è occupato dal Sig. OMISSIS Le operazioni furono rinviate al 25/01/24. Anche a questa data non fu rinvenuto nessuno. Il terzo acceso avvenuto il giorno 29/01/24, era presente il Sig. OMISSIS identificato dal custode giudiziario. Di queste operazioni si allega il relativo verbale (All.n.5).

Descrizione del compendio pignorato

Il cespite pignorato è un appartamento sito in Napoli, Via Ferrara 74, piano S1.

Individuato al NCEU: **alla sez. Vic fg. 15 part. 132 sub 130 cat.A/4 (Abitazioni tipo popolare), piano S1, consistenza 2,5 vani rendita catastale € 99,42.** Non ci sono state variazioni dalla costituzione.

Proprietà: Piena proprietà OMISSIS di stato libero.

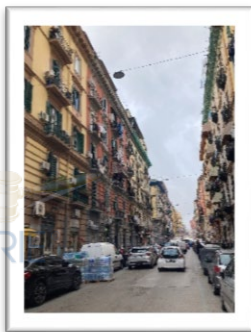
Confini: nord:cassa scala, sud cortile condominiale fabbricato Via Nazionale 107, est cortile condominiale.

I confini reali coincidono con quelli dell'atto di proprietà. Nella planimetria catastale non sono indicati i confini.

Inquadramento territoriale:

il bene è sito in Napoli quartiere Vicaria, quartiere centrale ad alta densità abitativa con tessuto sociale medio-popolare. Nelle vicinanze vi sono scuole, negozi e servizi, è ben servita dai mezzi pubblici (Si allega stralcio planimetrico google maps All.n. 6).

Caratteristiche del fabbricato:



È una costruzione in muratura di tufo con un'unica scala e ascensore, in tutto sono cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato, il piano terra è destinato a negozi e i restanti a residenza, tipologia a corte. La facciata è intonacata, il piano terra di colore grigio i restanti piani di colore rosso e fasce marcapiani di colore grigio. Il portone d'ingresso in ferro.

Gli impianti: idrico, elettrico, citofonico sono funzionanti.

Non c'è servizio di portierato. Lo stato di manutenzione è mediocre.

Caratteristiche del cespite pignorato:

sito al piano seminterrato porta a destra della scala è composto: due camere di cui una con angolo cottura, un piccolo bagno sito ad un'altezza di m. 1,80 rispetto alla camera.

L'ingresso immette direttamente nella camera con angolo cottura, che prende luce da due finestre che danno nel cortile del fabbricato di Via Nazionale 107, ad un'altezza da terra di m. 1,55 e sono alte 1,76. Mentre l'altra camera ha una sola finestra. Il bagno raggiungibile

da una scala che supera un dislivello di circa m. 1,80 non ha finestre. L'altezza delle camere è di m. 3,86 mentre l'altezza del bagno è di m. 2,06

Le pareti sono tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica nei servizi, gli infissi esterni sono in ferro. L'appartamento versa in uno stato di degrado generale, alle pareti vi sono ampie zone con distacco delle pitture ed in alcune parti anche degli intonaci.

Si è rilevato che anche se c'è il contatore dell'energia elettrica non è attivo e l'energia proviene dall'esterno, mentre il contatore del gas non è presente, l'acqua è condominiale.



Caratteristiche alloggio:

Funzionalità degli ambienti: scarsa;

Esposizione e luminosità: scarsa,

Ventilazione ambienti: scarsa,

Dimensioni ambienti: nella media,

Caratteristiche estetiche dell'appartamento:

fatiscenti,

Stato di conservazione e manutenzione: fatiscente

Riscaldamento: assente

A maggior chiarimento si allega pianta dello stato dei luoghi (All.n.7 e le schede fotografiche All. n. 8).

Dal rilievo metrico effettuato sono state rilevate le seguenti superfici utili (al netto di tompagni e tramezzi e misurate ad un'altezza convenzionale di m. 0.50 dal pavimento):

AMBIENTI	MQ.
CAMERA	20,50
BAGNO	3,17
CAMERA	30,72
TOTALE	54,39

Calcolo superficie commerciale: è data dal 100% superficie utile, 100% muri perimetrali fino allo spessore di 50 cm, 100% muri perimetrali in comunione 50% fino ad un massimo di cm 25, 20% locali con altezze minimo m. 1,50 max 2,40.

Superficie utile 100% (a meno del bagno) Mq 51,22

Superficie muri perimetrali fino allo spessore di cm 50 Mq 11,30

Superficie muri perimetrali in comune 50% Mq $8,72/2=4,36$

Superficie bagno (H 2,06) Mq 0,64

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 67,52

L'edificio è amministrato da Vitolo immobiliare, in data 19/01/2024 a mezzo mail è stato richiesto di fornire i millesimi condominiali e la situazione patrimoniale a carico del Sig. OMISSIS Con riscontro del 13/02/2024 (All.n. 9).

Storia catastale del compendio pignorato

I dati catastali non sono mai stati variati sin dalla costituzione dell'immobile (Si allega la Visura catastale All.n. 10 e planimetria catastale All.n. 11).

Si allega la mappa catastale attuale (All.n.12) e le mappe catastali storiche (All.n 13), da cui evince che l'immobile era già presente nel 1885 e che non ha subito variazioni.

La planimetria catastale è stata inserita nel 1939 e ad oggi non subito variazioni. Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Territorio, risulta che all'immobile sono state riportate solo modifiche d'ufficio (All.n. 14).

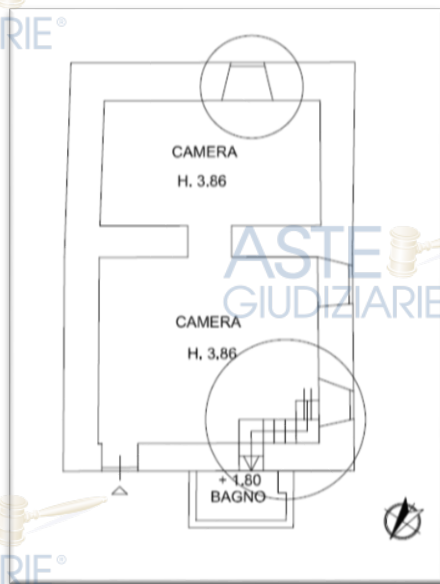
Dal confronto della planimetria catastale (All.n. 11) con la planimetria di rilievo (All.n. 7) si notano delle difformità, precisamente:

la posizione della finestra nella camera da letto, nello stato di fatto è posizionata sulla parete sud/est mentre nella planimetria catastale è posizionata

sulla parete sud/ovest;

la forma della scala che supera il dislivello per l'accesso al bagno: nella planimetria catastale è ad un solo rampante, mentre nella planimetria di rilievo è a due rampanti (confrontare grafico All.n. 15).

Visto che la planimetria risale al 1939 e che nel complesso l'immobile non ha subito trasformazioni ad avviso della scrivente le difformità rilevate sono riferite ad una errata rappresentazione grafica.



Per l'aggiornamento catastale, l'acquirente potrà presentare pertica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, con un costo di circa € 500/00.

I dati reali, i dati catastali, i dati dell'atto pignoramento, i dati del titolo di provenienza coincidono.

C-Stato di possesso

Al momento dell'accesso l'immobile era occupato dal Sig. OMISSIS che ha esibito al custode giudiziario due contratti diversi e mai registrati, ai fini della vendita l'immobile si considera come inquilino sine titolo (All.n. 16)

A mezzo pec è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate la verifica di eventuali contratti di fitto in data 15/04/24 si è ricevuto a mezzo pec il protocollo dell'istanza(All.n. 17).

Dalla ricerca effettuata (All.n. 18) per un immobile similare, visto anche le condizioni fatiscenti, risulta un canone di locazione di € 250/00.

D-esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non ci sono vincoli di nessuna natura.

Millesimi: tabella A 14,20, Tabella scale 14,10.

Quota ordinaria mensile € 10, salvo conguagli.

Alla data del 13/02/2024 vi sono morosità per € 4.723,23 sia per rate ordinarie che per rate straordinarie.

E-Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio ricade in zona A-centro storico, del PRG vigente, approvazione definitiva decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n° 323/11 giugno 2004. Unità edilizia di base ottocentesca: originaria o di ristrutturazione a corte (All.n. 19).

Regolarità edilizia: L'immobile fu costruito in epoca antecedente al 1935 anno di entrata in vigore del regolamento edilizio del Comune di Napoli che istituiva la richiesta di titolo abilitativo per la costruzione di immobili.

F-Formazione dei lotti

Il cespite pignorato costituisce un **lotto unico**.

G-Valore del bene e costi

Scopo della stima è la ricerca del prezzo di vendita dell'immobile, in seguito alle indagini effettuate si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo Diretto o sintetico, che consiste nel determinare il prezzo di mercato del bene oggetto della stima comparandolo con altri similari, in condizioni ordinarie, disponibili al momento sul mercato, secondo un parametro di riferimento, e in questo caso si è scelto di considerare la *superficie commerciale*.

Al tal fine si è proceduto al reperimento di dati caratteristici di immobili simili presso l'Ufficio di registro, i notai della zona, gli operatori del settore immobiliare, l'Agenzia del Territorio, inoltre sono stati presi in considerazione i dati riportati nelle riviste specializzate ed in internet. L'esito di tali indagini ha portato al reperimento di dati per formare una scala di valori noti dove inserire il bene oggetto della presente stima secondo l'applicazione del *metodo diretto o sintetico*.

Stima diretta o sintetica:

L'indagine di mercato (All.n.20) ha fornito per immobili simili, in condizioni ordinarie, un valore che si attesta tra € 1300,00/mq ed € 1850,00 /mq. Tenuto conto delle caratteristiche *intrinseche dell'immobile* che si riassumono così: scarsa funzionalità degli ambienti; Stato di conservazione e manutenzione: fatiscente; piano seminterrato; Riscaldamento: assente. Nonché delle caratteristiche *estrinseche* (concernente l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima): stato di conservazione e manutenzione dell'edificio: mediocre, edificio costruito prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio del 1935; la scrivente fissa il valore unitario pari ad € 1300/00 moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'immobile si ottiene il valore di mercato dell'immobile:

$$Vm = € 1300 \times 67,52 = € 87.776/00$$

Correzioni della stima:

Dal valore totale dell'immobile bisogna detrarre i costi per l'aggiornamento catastale che sono € 500/00

$$Vm = € 87.776 - 500 = € 87.276/00$$

Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,

$$Vm = 87.276 - 10\% = 78548,40$$

Per arrotondamento

Valore dell'immobile a base d'asta € 78.548/00

Napoli, 15/04/24

l'esperto
Arch. Lucia Sichenz

Indice degli allegati

- 1) Copia contratto compravendita
- 2) Certificati anagrafici
- 3) Certificazione notarile
- 4) Nota trascrizione pignoramento
- 5) Verbale di accesso
- 6) Stralcio google maps
- 7) Planimetria di rilievo
- 8) Schede fotografiche
- 9) Richiesta e riscontro amministrazione e condominiale
- 10) Visura catastale storica
- 11) Planimetria catastale
- 12) Mappa catastale attuale
- 13) Mappa catastali storiche
- 14) Riscontro accesso atti Agenzia delle Entrate
- 15) Grafico palnometrico
- 16) Contratti fitto
- 17) Istanza Agenzia delle entrate
- 18) Ricerca quotazioni affitti
- 19) Stralcio Prg
- 20) Ricerca quotazioni vendita