
Tribunale Ordinario di Napoli
Quinta Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono

Procedura Esecuzione Immobiliare n. 28/2022

arch. Carla Conte
Via Andrea Belvedere, 172 - 8017 Napoli
Telefax. 081.5791011 - 338.8294716
pec: carla.conte@archiworldpec.it



INDICE GENERALE

| | |
|---|-----------------|
| <i>Frontespizio</i> | <i>pag. 1</i> |
| <i>Indice generale</i> | <i>pag. 2</i> |
| <i>Accertamenti eseguiti</i> | <i>pag. 4</i> |
| <i>a. Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.</i> | <i>pag. 5</i> |
| <i>b. Identificare catastalmente l'immobile</i> | <i>pag. 10</i> |
| <i>c. Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene</i> | <i>pag. 31</i> |
| <i>d. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i> | <i>pag. 36</i> |
| <i>e. Indicare lo stato di possesso del bene</i> | <i>pag. 36</i> |
| <i>f. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene</i> | <i>pag. 37</i> |
| <i>g. Dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione</i> | <i>pag. 38</i> |
| <i>h. Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> | <i>pag. 38</i> |
| <i>i. Valutare complessivamente il bene</i> | <i>pag. 39</i> |
| <i>j. Nel caso si tratti di quota indivisa.....</i> | <i>pag. 49</i> |
| <i>k. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato</i> | <i>pag. 49.</i> |
| <i>l. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive</i> | <i>pag. 49</i> |



All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Maria Luisa Buono

Con ordinanza emessa in data 07.10.2022, il Giudice dell'Esecuzione dr. Enrico Ardituro ha nominato me sottoscritta arch. Carla Conte, con studio in Napoli alla Via Andrea Belvedere, n° 172, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 5107 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n. 7929, Esperto Stimatore nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 28/2022 R.G.E. promossa da:

contro

In data 12 ottobre 2022, prestavo il giuramento di rito e accettavo il mandato conferito.



RELAZIONE DI STIMA

ACCERTAMENTI ESEGUITI

Dopo aver acquisito, all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, la documentazione relativa agli immobili oggetto di espropriazione: visura storica e planimetria, l'Esperto iniziava le operazioni peritali:

- in data 09.11.2022, alle ore 10,30, unitamente al Custode giudiziario Avv. Rita Vaccaro, si recava sui luoghi, in Via Cardinale Paolo Burali d'Arezzo, n. 35 - Napoli per effettuare il sopralluogo dell'immobile oggetto del pignoramento, identificato al N.C.E.U. Sez. PEN - foglio 1 - particella 645 - sub 7. Sul posto era presente il debitore, . Dal riscontro emergevano immediatamente delle difformità tra i luoghi ispezionati e la planimetria catastale associata all'appartamento oggetto di pignoramento. L'immobile si presentava vuoto e in stato di abbandono, in cattive condizioni igieniche. Si effettuava un parziale rilievo planimetrico, riservandosi di completare in un secondo accesso.
- in data 24.11. 2022 si recava nuovamente sui luoghi, per concludere le operazioni. Eseguiva rilievo sia planimetrico, sia fotografico. (*Allegato n. 1*)

Per espletare l'incarico ricevuto, eseguiva i necessari accertamenti presso:

- il **N.C.E.U. di Napoli** per verificare i dati catastali relativi al bene pignorato e per reperire la visura storica dell'immobile (*Allegato n. 2*) e la planimetria catastale (*Allegato n. 3*)
- **Comune di Napoli - Servizio Sportello Unico Edilizia** - per ricerca di titoli abilitativi e di pratiche edilizie presentate per l'immobile;
- **Comune di Napoli - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio** - per ricerca eventuale documentazione;
- **Archivio Notarile di S. Maria Capua Vetere** per reperire **Copia dell'atto di acquisto**;



- **Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1** per effettuare **Ispezioni Ipotecarie** riferite all'immobile;
- **agenzie immobiliari**, che operano sulla zona dove è ubicato il bene pignorato, per conoscere il valore di mercato di immobili simili ed avere, pertanto, a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Il giudice incaricava l'esperto di rispondere ai seguenti quesiti:

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., specificando se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni (ovvero la relazione notarile) si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato. **L'esperto ricostruirà - in stretta collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fino alla trascrizione del pignoramento, risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.** L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.



- La sottoscritta ha verificato che la documentazione depositata agli atti (ex art. 567, 2° comma c.p.c.) risulta corretta ed idonea.
- **Trascrizione verbale di pignoramento: n. 1970/1502 del 27/01/2022.**
- La **CERTIFICAZIONE NOTARILE** risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e fino al 27 gennaio 2022 ed è stata redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11 febbraio 2022.
- Il precedente **NON** ha depositato l'estratto catastale né attuale, né storico.
- L'individuazione catastale dell'immobile pignorato, riportata nella certificazione notarile, è conforme a quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento e corrisponde ai dati catastali storici dell'immobile.
- Si è provveduto effettuare le **ISPEZIONI IPOTECARIE** sull'immobile, per un confronto con gli accertamenti riportati nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente. (*Allegato n. 4*)
- **Dall'esame della documentazione si può affermare, quindi, che vi è continuità tra le trascrizioni nel ventennio anteriore la trascrizione dell'atto di pignoramento.**

RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

- ❖ L'immobile, identificato al N.C.E.U. Comune di Napoli - Sez. PEN - foglio 1 - particella 645 - sub 7, è pervenuto a:

- ❖

entrambi in regime di separazione dei beni e per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno, **per atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Matano con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 31.05.2006, repertorio n. 148088/18098**, trascritto a Napoli 1 il 03.06.2006 ai nn. 24867/11402 da



- ❖ per la quota di 2/12 di piena proprietà bene personale,
per la quota di
2/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno,]
la quota pari a 4/12 di piena proprietà per **atto di divisione del 10.11.2005
numero repertorio 7814/4541 Notaio Fasano Francesco con sede in Napoli,**
trascritto il 06.12.2005 nn. 44200/21045 da

; (allegato n. 5)

- ❖ per la quota pari a 500/6000 di piena proprietà ciascuno,]
per la quota pari a 500/3000 di piena proprietà, **per successione, in morte di**
....., **registrata il 10.03.2005 Num. rep. 775/4584 Ufficio
del Registro**, trascritta il 10.05.2005 ai nn. 15780/7599 devoluta per legge;
- ❖ In data 12.09.2012 risulta trascritta ai nn. 22911/17323 **accettazione tacita
dell'eredità in morte di**
da parte degli eredi
nascente da
atto Notaio Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere (CE) del 03.06.2006;
- ❖ la quota di 1/2 di piena proprietà **per
successione, in morte di**
registrata al num. rep. 3756/2615
Ufficio del Registro Napoli, trascritta il 02.05.1984 - Registri 8253/10413
devoluta per testamento.



Si evidenzia che nella Certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano sono riportati **erroneamente**:

- o il nominativc in luogo del correttc
- o il numero dei Registri della trascrizione 8253/10419 in luogo del corretto
Registri 8253/10413

- ❖ **TRASCRIZIONE**, in data 08.07.2013 ai nn. 20366/15948, della **accettazione tacita dell'eredità in morte di** _____ ed ivi **da parte degli eredi** .

Il titolo costitutivo dall'atto di divisione per Notaio Fasano Francesco del 10.11.2005, trascritto a Napoli del 06.12.2005, ai nn. 44200/21045; (*allegato n. 6*)

- ❖ **Costituzione di vincoli legali del 02.12.2002** Num. rep. 26187/7 Notaio DIREZIONE REGIONALE Sede Napoli trascritto il 26.09.2006 ai nn. 41894/19810 a favore di DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI e, sulla quota pari a 500/1000 di piena proprietà dell'immobile contro

Si evidenzia che, nella Nota di trascrizione, i dati anagrafici del soggetto sono errati, in quanto i corretti sono

(allegato n. 7)

- ❖ **Costituzione di vincoli legali del 02.12.2002** Num. rep. 26187/5 Notaio DIREZIONE REGIONALE Sede Napoli trascritto il 26.09.2006 ai nn. 41892/19808 a favore di DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI e, sulla quota pari a 500/1000 di piena proprietà dell'immobile contrc

(allegato n. 7)

Si evidenzia che, nella Nota di trascrizione, i dati anagrafici del soggetto sono errati, in quanto i corretti sono

Sono allegare le ultime 3 note di trascrizione.

Dalla lettura, presso la Conservatoria dei RR.II., dei titoli e delle due note di trascrizione della Costituzione dei vincoli legali si evidenziano le seguenti inesattezze:



- nel Decreto n. 89 del 02.12.2002 che la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania - Sede Napoli trasmette alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli per le trascrizioni la data di nascita di _____ è riportata errata (_____)
- Le due note di trascrizione della Costituzione di vincoli legali riportano, in maniera errata, come soggetto sempre _____ ma in realtà i soggetti comproprietari sono due _____ e _____ proprietari di una quota pari al 500/1000 ciascuno. Nella nota di trascrizione, Registro generale n. 41894/ Registro particolare n. 19810 è riportata la data di nascita (_____) di _____, ma il soggetto è erroneamente indicato come _____

- ❖ La Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Campania, con Decreto n. 89 del 02.12.2002 ai sensi del D.L.gs 22/01/2004 n. 42, ha dichiarato tale edificio di interesse particolarmente importante, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a), e, quindi, è stato sottoposto a "**vincolo totale**". Si rimanda alla risposta del **quesito f)** per una maggiore esposizione.

- ❖ La sottoscritta ha acquisito **copia del titolo di acquisto**, a rogito del Notaio Mario Matano con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE), tra i debitori _____ e i venditori _____

(allegato n. 8)

Nell'atto all'ARTICOLO TERZO – GARANZIE non si fa menzione di tale vincolo in quanto si legge: "*La parte venditrice garantisce la piena ed assoluta proprietà, la legittimità della provenienza, il pacifico possesso e la libertà da pesi, vincoli, oneri, diritti a terzi spettanti, trascrizione ed iscrizioni pregiudizievoli*"

- ❖ **Gli estratti di matrimonio dei debitori** sono allegati agli atti depositati dal creditore precedente.



b. *Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria, se allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto darà atto di tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, con particolare riferimento a difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (foglio, particella, sub) con le risultanze catastali attuali, specificando se la diversa identificazione del bene risale a data anteriore a quella della notifica del pignoramento. L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà, altresì, alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio. Per ciascun immobile l'esperto provvederà ad una sommaria descrizione dello stesso, indicando esattamente il diritto reale espropriato, per intero o per quota, la tipologia di immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), gli accessi, almeno tre confini, le eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto, nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), gli accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO UNICO, ovvero Lotto 1, 2, ecc.: piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o locale, o terreno,) sito in ... alla via ... n. ... , piano ... int. ... ; composto da ... , confina con ..., riportato nel NCEU (o*



NCT) del comune di ... al foglio ... , particella ..., sub ..., , cat. ..., classe ..., rendita ...; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a ...); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ... del ..., cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a ...); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme ...) rispetto alla istanza di condono n. ... presentata il ..., oppure l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. ...; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene e/o provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale; ricade in zona ... (per i terreni) . PREZZO BASE euro

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

TIPOLOGIA: Porzione di fabbricato - APPARTAMENTO -

**Comune di Napoli, alla Via Cardinale Burali d'Arezzo, n. 35 - piano 2 - Scala U
- prima porta a destra salendo la scala condominiale.**

| | |
|-----------------|---|
| Confini: | a sud Via Cardinale P. Burali d'Arezzo - a ovest proprietà aliena - a nord cortile - pianerottolo e cassa scale |
|-----------------|---|

Estremi catastali: - C. F. del Comune di Napoli -

| Sezione urbana | Foglio | Part. | Sub | Zona Cens | Categ | Classe | Cons. | Superf. Catast. | Rendita |
|----------------|----------|------------|----------|-----------|------------|----------|-----------------|--|-----------------|
| PEN | 1 | 645 | 7 | 13 | A/4 | 6 | 3,5 vani | Tot. 84 m² Totale: escluse aree scoperte: 84 m² | € 271,14 |

Non risulta effettuata la voltura catastale a nome degli attuali proprietari:



1. Situazione dal 10/11/2005

Intestati:

Derivata da: Atto del 10/11/2005 Pubblico ufficiale Fasano Francesco Sede Napoli Rep. n. 7814 registrato in data. DIVISIONE – SUCCESSIONE IN MORTE DI AVALLONE BRUNO DECEDUTO “AB INTESTATO” IN NAPOLI IL 26 GENNAIO 1997 – DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE REGISTRATA AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI NAPOLI 4 IL 10 MARZO 2005 AL NUMERO AL NUMERO 775 DEL VOLUME 4584. Nota presentata con Modulo Unico n. 21045.2/2005 Reparto PI di Napoli in atti dal 07/12/2005.

2. Situazione dal 26/01/1997

Intestati:



6.

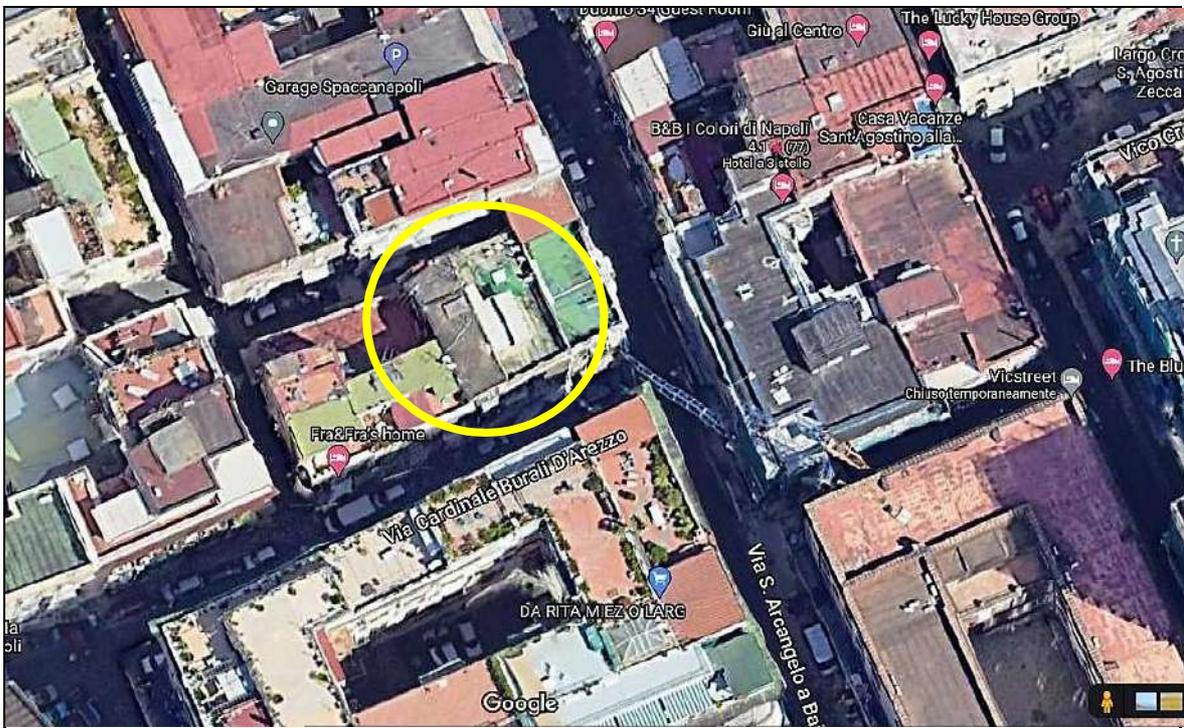
3. Situazione dall'impianto meccanografico

Intestati:

- 1.
- 2.

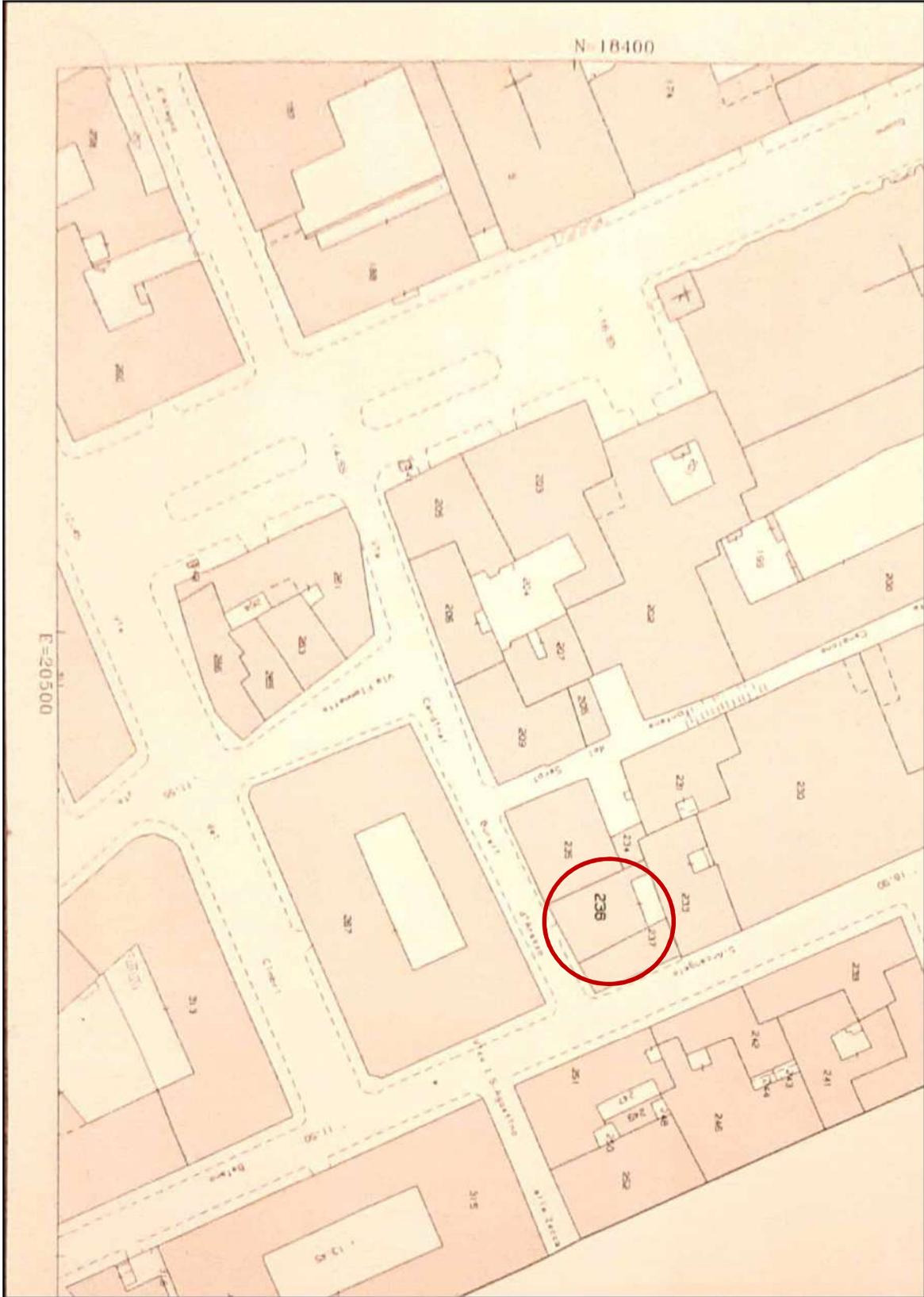
Non si rilevano "difformità formali" tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Per individuare più chiaramente il fabbricato, si allega, anche, la foto satellitare e lo stralcio di vax catastale su cui è evidenziato l'edificio, di cui è parte il cespite suastato.



- Foto satellitare fabbricato Via Cardinale Paolo Burali d'Arezzo, 35 -





Vax catastale individuazione fabbricato – Fl. 141 -P.lla 236



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Allo stato attuale il bene staggito si presenta composto da: ingresso, soggiorno/cucina, corridoio, bagno e una camera con soppalco dotato di un secondo bagno. Le due camere, orientate a sud, affacciano su una balconata realizzata abusivamente. Erroneamente nella planimetria catastale l'orientamento riportato è il nord.

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale d'impianto presentata il 18/12/1939 ed estratta dalla scrivente in data 28/10/2022.

Nella planimetria di rilievo (*allegato n. 9*) elaborata dall'Esperto sono state evidenziate le opere realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo ed in violazione delle normative edilizie. (*allegato n. 10 - Evidenziazione difformità e superficie commerciale*) Non è stato possibile accertare l'epoca di realizzazione delle stesse.

Nello specifico si sono riscontrate:

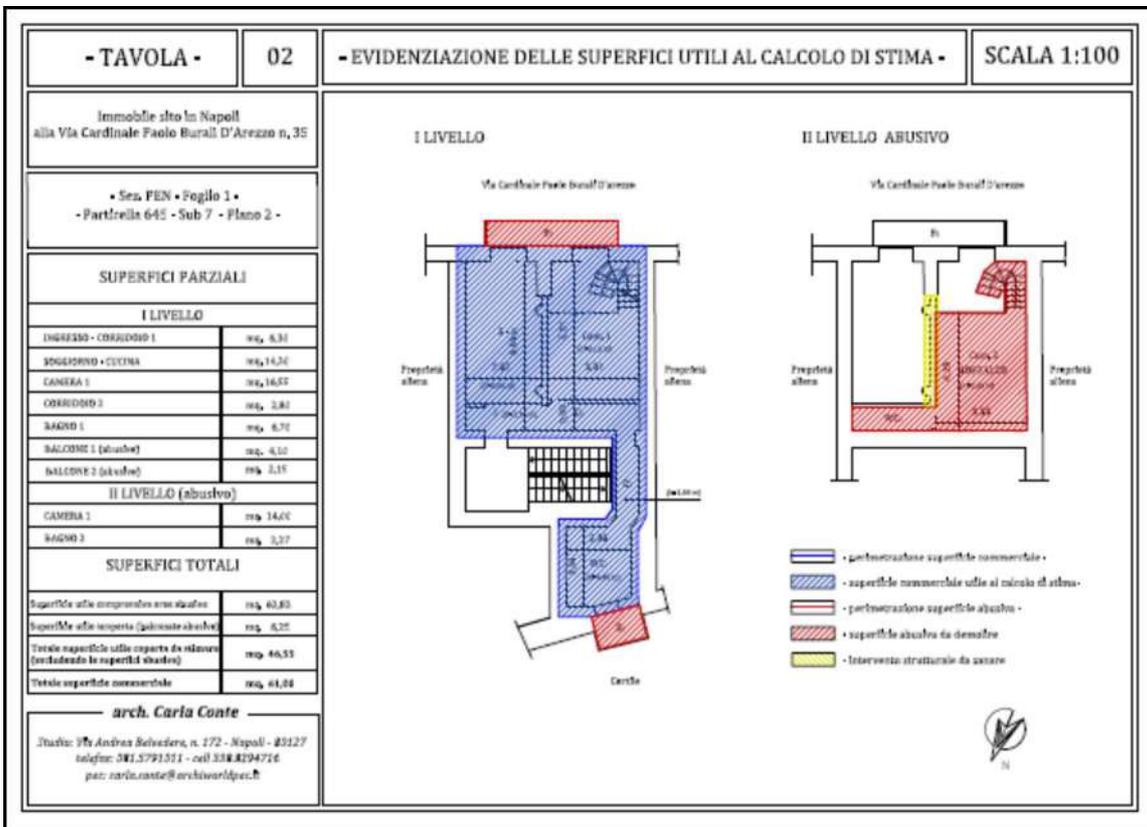
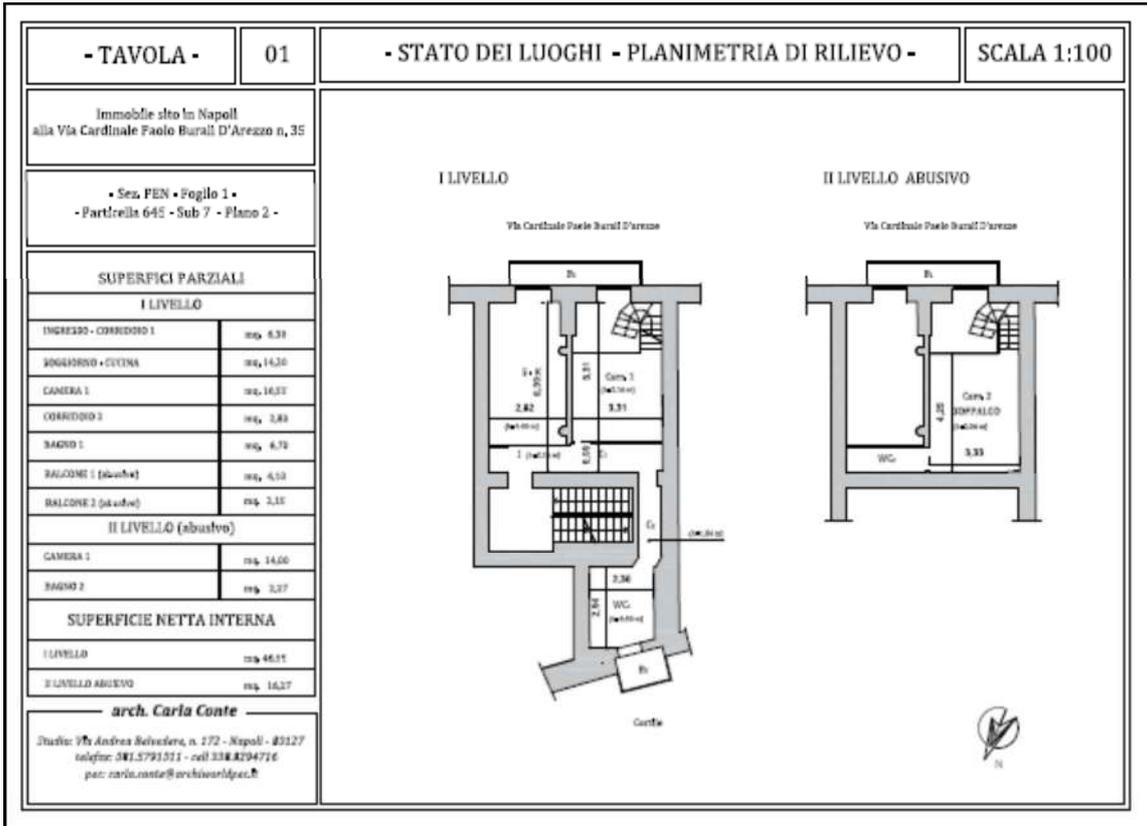
- eliminazione di un tratto della muratura portante, che separava gli ambienti soggiorno/cucina e la camera 1
- creazione di un soppalco sulla camera 1 su cui è stato realizzato anche un secondo bagno
- la realizzazione di un balcone con affaccio sulla Via Cardinale P. Burali d'Arezzo che collega i due ambienti principali
- la realizzazione di un balcone nel vano bagno con affaccio sul cortile
- conseguente trasformazione dei 3 (tre) infissi esterni da finestre in balconi

L'appartamento ha, attualmente, una superficie netta interna, di circa mq. 62,82, comprensiva dell'area soppalcata abusiva, oltre alla superficie scoperta abusiva di due balconi di mq. 6,25.

Le altezze dei due livelli sono riportate nella planimetria di rilievo.

In allegato il rilievo fotografico dell'edificio e dell'immobile. (*allegato n. 11*)





- Evidenziazione difformità e superfici considerate per la stima -

Per la stima dell'immobile saranno escluse le superfici realizzate abusivamente, che dovranno essere demolite.

Le misurazioni sono state elaborate secondo i criteri condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto, eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile e i calcoli sono stati effettuati operando mediante un sistema cad vettoriale. Le aree dei singoli vani sono riportate nella tabella che segue e sono stati indicati tutti i locali costituenti i due attuali livelli:

| Ambienti | Superficie mq. |
|---|-----------------------|
| I LIVELLO | |
| Ingresso - corridoio 1 | 6,30 |
| Soggiorno - Cucina | 14,20 |
| Camera 1 | 16,55 |
| Corridoio 2 | 2,80 |
| Bagno 1 | 6,70 |
| Balcone 1 (abusivo) | 4,10 |
| Balcone 2 (abusivo) | 2,15 |
| II LIVELLO (abusivo) | |
| Camera 2 | 14,00 |
| Bagno 2 | 2,27 |
| SUPERFICIE NETTA INTERNA (rilievo - stato dei luoghi) | |
| Superficie utile comprensiva aree abusive | 62,82 |
| Superficie utile scoperta (balconate abusive) | 6,25 |
| | |
| Totale superficie utile coperta da stimare (escludendo le superfici abusive) | 46,55 |
| Totale superficie commerciale | 61,00 |



La superficie commerciale considerata per la stima dell'immobile è di circa mq. 61,00 ottenuta escludendo la superficie abusiva dell'area soppalcata e dei balconi.

La superficie commerciale è pari alla somma dei:

Vani principali ed accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali. Queste ultime sono state considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima di del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. (D.P.R. 138/98).

Descrizione particolareggiata dell'edificio:

L'edificio, a pianta quadrangolare è composto da: un piano terra e quattro piani in elevazione. Il fabbricato è servito da un'unica scala, privo di ascensore e di servizio di portierato. Si presenta in forte stato di degrado.

Struttura verticali: muratura portante in tufo.

Struttura orizzontali: originariamente con travi in legno

Tompagnature: muratura in tufo

Facciata: tinteggiate

Descrizione particolareggiata dell'immobile:

In tutto l'immobile è presente una fascia di parato posata per un'altezza di circa 120 cm. mentre per la restante parte superiore è tinteggiato.

- **Pavimentazione:** in tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni, è stato posato un



pavimento in gres porcellanato di colore chiaro.

- **Angolo cottura:** Rivestimento in piastrelle di colore chiaro.
 - **Bagno 1:** dotato di lavabo, bidet, w.c. e vasca. Pavimento e rivestimento di colore cotto e bianco, dimensioni 20x20 cm.
 - **Bagno 2:** dotato di lavabo e w.c.. Pavimento e rivestimento di colore bianco, dimensioni 30x20 cm.
 - **Serramenti esterni:** i serramenti sono in alluminio di colore bianco. Persiane in ferro alla napoletana, di colore verde, in tutte le camere.
 - **Serramenti interni:** le porte degli ambienti sono in tamburato di legno. Porta d'ingresso blindata.
 - **Non è servito da gas metano**
 - **Impianto elettrico:** Diparte dal quadro generale. Quadro di zona per l'impianto di illuminazione a vari settori. Predisposizione per collegamenti TV. Necessitano di essere revisionati, per renderli adeguati e conformi alle più recenti normative del settore.
 - **Impianto citofonico:** presente
 - **Impianto termico:** non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.
 - **Impianto di condizionamento:** non è dotato di impianto di condizionamento
 - **Veduta ed esposizione:** ha due esposizioni - lato sud, con affaccio su Via Cardinale P. Burali d'Arezzo e lato nord su un cortile. Non è molto soleggiato e luminoso.
 - **Condizioni:** stato di manutenzione e conservazione dell'immobile discreto. Si presenta, però, in pessimo stato igienico, essendo ricoperto da una spessa coltre di polvere.
-
- **Non risultano pertinenze indicate nel titolo di provenienza.**
 - **Non esiste regolamento condominiale del fabbricato.**
 - **Non è nominato un Amministratore condominiale.**





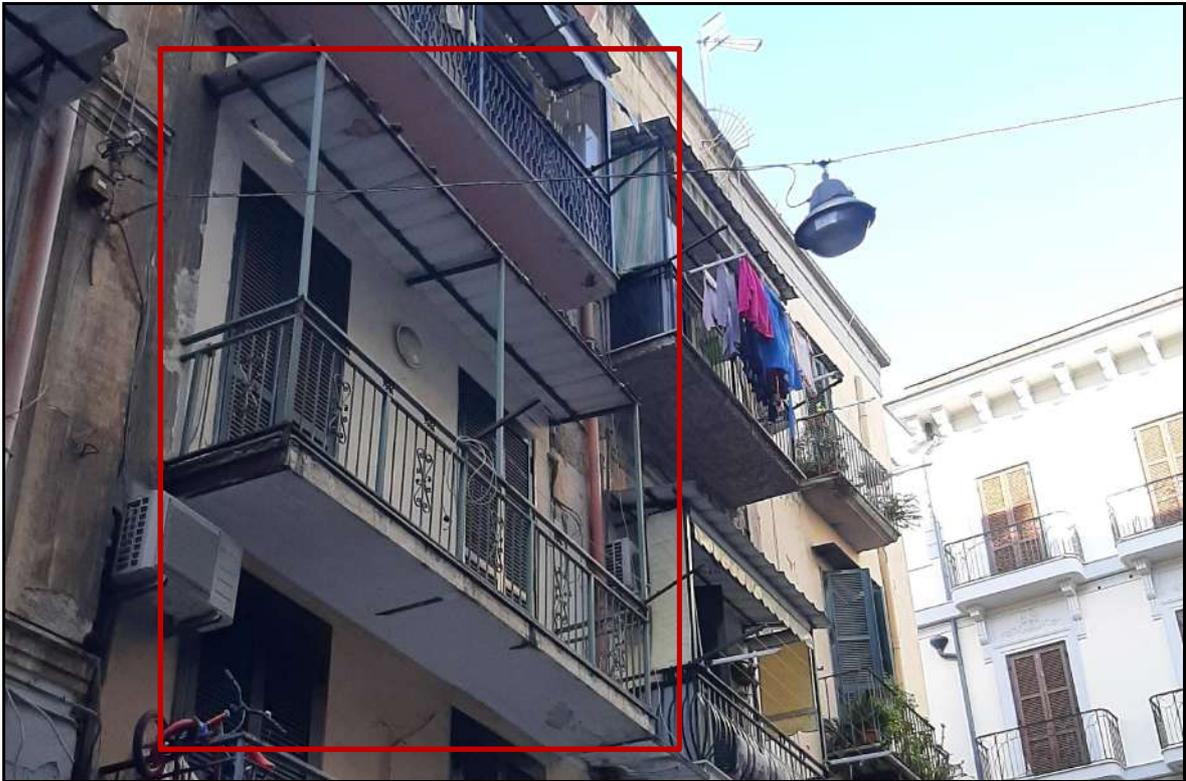
- Via Cardinale Paolo Burali d'Arezzo





Via Cardinale Paolo Burali d'Arezzo









Camera 1 con area soppalcata







Bagno su soppalco



Corridoio di accesso al bagno livello I







Balcone abusivo affaccio su Via Cardinale Paolo Burali d'Arezzo





Balcone abusivo del bagno sul retro fabbricato - affaccio su cortile



LOTTO UNICO:

- **Piena ed intera proprietà** in regime di separazione dei beni di **appartamento**
- **Sito in Napoli, alla Via Cardinale Paolo Burali d'Arezzo, n. 35**, piano secondo
- int. n.d - scala unica;
- **Composto** da due camere e un bagno, oltre un livello soppalcato con secondo bagno (abusivo).
- **Confina con:** Via Cardinale P. Burali d'Arezzo a sud -proprietà aliena a ovest - cortile -pianerottolo e cassa scale a nord
- **Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli:** Sez. PEN - Foglio 1, p.lla 645, sub 7 - Cat. A/4 - Classe 6 - Consistenza: 3,5 vani - rendita euro 271,14
- **il descritto stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale;**
- Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito è classificato come *"Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare "*, pertanto, **non soggetto al rilascio di licenza edilizia**, essendo stato edificato prima del 1935, anno del primo Regolamento edilizio del Comune di Napoli.
- Non sono presenti negli archivi informatizzati Pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2022
- Non sono presenti Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna
- Non sono presenti Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna
- Non risultano ordini di demolizione del bene e/o provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale

PREZZO BASE euro 85.000,00



c. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto indicherà in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, controllerà la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verificherà l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso e di eventuali provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà comunque prontamente al G.E.. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente, dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito è classificato come "Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare ", pertanto, non soggetto al rilascio di licenza edilizia, essendo stato edificato prima del 1935, anno del primo Regolamento edilizio del Comune di Napoli.

Dalle ricerche effettuate dal Comune di Napoli – Servizio SUE non c'è alcun riscontro, come da attestazioni rilasciate dal Comune di Napoli, di:

- Pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2022 presenti negli archivi informatizzati
- Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna
- Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna

Il Comune attesta, inoltre, che a "seguito di inaccessibilità nei locali adibiti ad archivio della struttura di Soccavo (v. nota PG/2013/818363 del 04.11.2013 del Servizio Archivi) non è stato possibile procedere alla ricerca di eventuale ulteriore documentazione inerente l'oggetto". (allegato n. 12)



Lo stato dei luoghi attuale è difforme dalla planimetria catastale presentata in data 18/12/1939. Sono state apportate delle modifiche in assenza di titoli edilizi autorizzativi e alcuni non compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti.

La ricerca effettuata presso il Comune di Napoli – Settore abusivismo edilizio – per segnalazioni e accertamenti di abusi edilizi ha dato esito negativo, come da allegata nota (*allegato n. 13*)

Destinazione Urbanistica del terreno:

In riferimento alla Destinazione Urbanistica l'Esperto ha consultato il sito del Comune di Napoli, su cui è possibile effettuare **Visure Urbanistiche on line**.

La destinazione d'uso residenziale dell'immobile (in edificio per civili abitazioni) è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

La particella 236 del Foglio 141 del Mappale Terreni su cui ricade il fabbricato rientra ai sensi del vigente P.R.G., in **Zona "A" - centro storico**", normata dagli artt. 63 e 64 delle norme di attuazione per la disciplina per il centro storico, l'area orientale e la zona nord-occidentale;

La zona ricade in **area con vincolo archeologico**.

Per gli interventi che ricadono in detta perimetrazione, come specificato ai sensi dell'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., comma 2, è necessario acquisire il parere preventivo della Soprintendenza archeologica di Napoli e Caserta.
Comma 2 - Il parere è richiesto: per gli interventi nella zona A, ove essi interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano

L'immobile staggito è posto al piano secondo.





- Stralcio Visura Urbanistica -

DESCRIZIONE E COSTI PER ELIMINARE LE OPERE IN DIFFORMITA' NON SANABILI

L'area soppalcata, realizzata sulla camera 1 (altezza attuale di mt. 2,16) non potrà essere sanata poiché non rientra tra gli interventi ammessi per questa tipologia edilizia (soppalchi ammessi soltanto su vani accessori) ed, inoltre, non è neanche rispettato il limite di altezza di 2,70 metri fissato per tutti i locali adibiti ad abitazione dal decreto ministeriale del 5 luglio 1975 e andrà, pertanto, demolita.

Le norme di attuazione alla Variante al PRG approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 prescrivono quanto segue:
"..... l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori, quali locali di servizio o di deposito, purché non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento



strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata"

Analogamente i balconi non potranno essere sanati, in quanto non rientrano tra gli interventi previsti per la zona in cui ricade l'immobile, e andranno demoliti.

DEMOLIZIONE DELLA SUPERFICIE DEL II LIVELLO:

- demolizione del solaio a conformazione del II livello e della scala di collegamento, eseguito a mano con l'ausilio di mezzi elettromeccanici

DEMOLIZIONE DEI BALCONI:

- realizzazione, secondo le norme vigenti, di ponteggio sul fronte e sul retro del fabbricato (comprensivo di tavolato, tavole fermapiede, botole, scale metalliche, rete schermatura)
- disfacimento ringhiera e pavimentazione eseguito a mano con l'ausilio di mezzi elettromeccanici
- demolizione delle solette a conformazione dei balconi, eseguito a mano con l'ausilio di mezzi elettromeccanici
- rimozione dei 3 (tre) infissi esterni corrispondenti ai balconi

Il tutto compreso di ogni onere o magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte, incluso tiro in alto e calo in basso dei materiali proveniente dalle demolizioni e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata.

RIFACIMENTI:

- Ripristino di 3 (tre) finestre con realizzazione del parapetto
- Fornitura e posa in opera di n. 3 infissi - finestre
- Tinteggiatura nelle zone d'intervento

PROCEDURA ABILITATIVA OBBLIGATORIA PER ELIMINAZIONE MURATURA PORTANTE

Le difformità - modifiche strutturali (eliminazione di porzione della muratura portante) sono sanabili in regime ordinario ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 in accertamento di doppia conformità, essendo entrambe consentite sia all'epoca della



realizzazione degli illeciti - presumibilmente postuma alla compravendita del 2006 - sia al momento della presente valutazione ai sensi dell'art. 63/comma 1 e dell'art. 64/lettera d) N.T.A./ Parte II/ Disciplina per il Centro Storico/ Variante 2004 al P.R.G., che ammette interventi fino al Restauro e Risanamento Conservativo, come definito dall'art. 3, lettera c) D.P.R. 380/01- includente opere di manutenzione straordinaria come definite dall'art. 3, lettera b) D.P.R. 380/01 e dell'art. 10 N.T.A. Variante 2004 al P.R.G./Parte I/Disciplina generale.

Si dovrà procedere con il:

- DEPOSITO SISMICO al GENIO CIVILE per le VARIAZIONI STRUTTURALI MAGGIORI (sostituzione con piattabanda di muro portante) ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 9/83 s.m.i. e degli artt. 65, 93, 94 del D.P.R. 380/01. Secondo disposizioni delle NCT 2018 (Norme Tecniche per le costruzioni) le opere realizzate possono rientrare nella categoria d'intervento: *"Riparazioni o interventi locali"* che interessano singoli elementi strutturali.
- Eventuali prove sulle murature e sulle malte per redigere la valutazione della sicurezza;
- Calcolo delle nuove strutture;
- Verifica degli effetti locali sulle murature;
- Rilevamento architettonico;
- Collaudo statico;
- Diritti di segreteria

Si stima un costo complessivo degli interventi sopra descritti di **€ 25.000,00** relativi a:

- costi per le demolizioni delle opere abusive
- costi per il ripristino dello stato dei luoghi originario
- costi per l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti
- oneri di istruttoria da versare al Comune di Napoli
- oneri di istruttoria per pratica al Genio Civile
- onorario tecnico abilitato per definizione pratiche edilizie

I prezzi sono stati desunti dai prezzi medi di mercato per questa tipologia di opere.



d. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso, ovvero se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati, quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il fabbricato e, pertanto, l'unità immobiliare non ricade su suolo demaniale.

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

La città di Napoli non è gravata da usi civici ai sensi dell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle province della Campania e del Molise di archiviazione atti del 21/03/1928.

e. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verificherà l'esperto - sempre in collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

L'immobile non è occupato né dai debitori, né da terzi. Risulta, pertanto, libero da persone e cose.



f. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, distinguendo quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, da quelli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Il fabbricato (p.lla 645) ricade nell'insula conventuale denominata **ex convento di S. Arcangelo a Baiano**, distinto al N.C.E.U. alla Sez. PEN – foglio 1 – part.lle 158, 628, 630, 633, 635, 637, **645**, 646, e 672.

La Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Campania, con Decreto n. 89 del 02.12.2002 ai sensi del D.L.gs 22/01/2004 n. 42, ha dichiarato tale edificio di interesse particolarmente importante, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a), e, quindi, è stato sottoposto a **“vincolo totale”**.

Su questi beni di interesse storico-culturale, tra gli altri, c'è anche il vincolo del **diritto di prelazione** dello Stato. *“Le parti debbono stipulare il normale contratto di compravendita, dopodiché, dopo la stipula, il notaio predispone il testo della denuncia ed effettua la notifica del contratto stipulato alla Soprintendenza competente nel termine di 30 giorni. Il Ministero disporrà allora di altri 60 giorni per decidere se esercitare o meno il diritto di prelazione. Se la denuncia non viene eseguita o è stata presentata tardivamente la prelazione può essere esercitata dallo Stato entro 180 giorni dalla sanatoria della denuncia.*

Lo Stato, se decide di esercitare il diritto di prelazione, comunica di essere pronto ad acquistare alle medesime condizioni il prezzo dell'acquirente ed il contratto stipulato con l'acquirente si intende risolto per avveramento della condizione sospensiva.

Durante la pendenza dei termini, l'atto di trasferimento notarile è perfetto, ma è inefficace. Ciò vuol dire che per 60, o 180 giorni, gli effetti definitivi del negozio, tra cui l'alienazione e il corrispondente acquisto della titolarità del diritto rimangono sospesi e al venditore è fatto espresso divieto di consegnare il bene all'acquirente.

La prelazione dello Stato costituisce una condizione di diritto sospensivo del negozio, per cui questo è sospensivamente condizionato al mancato esercizio della prelazione nel termine di legge, trascorso il quale senza l'esercizio del diritto di prelazione il negozio produce retroattivamente i suoi effetti tra le parti e verso i terzi, e



ciò può essere pubblicizzato nei Registri Immobiliari dal notaio con apposito annotamento”.

g. *Dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché dell'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Il fabbricato non ha Regolamento di condominio e Amministratore condominiale. Da informazioni assunte sul posto l'importo delle spese di manutenzione ordinaria del fabbricato è diviso in parti uguali tra i condomini.

h. *Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che graveranno comunque ancora sul bene, come domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato); atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; da quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, quali le iscrizioni di ipoteca e le trascrizioni di pignoramenti.*

Vincoli che graveranno ancora sul bene

La Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Campania, con Decreto n. 89 del 02.12.2002 ai sensi del D.L.gs 22/01/2004 n. 42, ha dichiarato tale edificio di interesse particolarmente importante, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a), e, quindi, è stato sottoposto a “**vincolo totale**”.

Vincoli che NON graveranno sul bene:

1. domande giudiziali e giudizi in corso;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;



4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale.

Vincoli che saranno cancellati dalla procedura

1. **ISCRIZIONE NN. 24869/9944 del 03/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 31/05/2006 nu. rep. 148089 , Notaio Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere a favore di
contro
2. **TRASCRIZIONE NN. 1970/1502 del 27/01/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 20/12/2021 al n. 23756 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli a favore di
contro
3. Tra le formalità risulta **TRASCRIZIONE del 09/04/2010 - Registro Particolare 6094 Registro Generale 9576** Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli Repertorio 1049/2010 del 24/03/2010 Atto Esecutivo o Cautelare - **Verbale di Pignoramento Immobili che risulta CANCELLATO.**
Per maggiore esposizione si rimanda alla risposta del **quesito I)**

i. Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. L'esperto preciserà tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.



Procedimento di stima

Per poter determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato, ho ritenuto che il criterio di stima più idoneo, in questo caso, sia quello del metodo cosiddetto "sintetico-comparativo", in quanto esso si basa sul rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato, reali e recenti, relativi a fabbricati simili messi a confronto e la sommatoria dei parametri ad essi relativi. Affinché tale rapporto sia statisticamente significativo, occorre avere a disposizione un numero sufficiente di dati riferiti a fabbricati simili e, nel caso specifico, attraverso un'indagine di mercato, ho potuto reperire numerose informazioni circa i prezzi di beni simili a quello da stimare. Nella stima di un immobile, infatti, occorre considerare alcuni parametri, che incidono notevolmente nella determinazione del prezzo di compravendita: la zona in cui esso è situato e l'edificio cui appartiene.

Relativamente alla zona, ad esempio, gli elementi che incidono sul prezzo di mercato sono la centralità, la posizione panoramica o di prestigio, la presenza di attrezzature commerciali, la tipologia degli insediamenti abitativi, la vicinanza alle grandi reti di comunicazione, ecc.

Per l'edificio, invece, sono importanti l'aspetto architettonico, la presenza di giardini interni, del portiere, dell'ascensore, ecc.

Ciò premesso, si ritiene opportuno, per maggiore chiarezza, analizzare separatamente la zona e l'edificio.

La zona

Via Cardinale Paolo Burali d'Arezzo è una piccola strada, che collega Piazza Museo Filangieri/Via Duomo con Via S. Arcangelo a Baiano, nelle immediate vicinanze di Piazza Nicola Amore ed è situata nel quartiere Pendino.

Ricade nell'area del centro antico di Napoli, con un gran numero di monumenti celebri. Il quartiere per la sua centralità è facilmente raggiungibile da ogni parte della città, grazie, anche, alla presenza della metropolitana Linea 1 – fermata Duomo.

La zona, inoltre, è caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali.



L'edificio

Lo stabile, a cui appartiene l'unità immobiliare, è composto da un piano terra e da quattro piani in elevazione. Il fabbricato, non è soggetto a fenomeni di inquinamento acustico e ambientale, poiché il traffico veicolare è poco sostenuto.

Presenta le seguenti caratteristiche:

- ingresso su strada;
- aspetto architettonico esterno della palazzina molto modesto
- il prospetto dell'edificio è degradato, le scale e l'androne sono in cattivo stato di conservazione.

Indagini di mercato

Le informazioni sui dati del mercato immobiliare italiano presentano aspetti problematici, poiché presentano un elevato grado di disomogeneità e frammentazione. Per una corretta indagine di mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti, che prevede l'osservazione dei dati forniti dalle fonti dirette ed indirette e la rielaborazione di tali valori, mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto. Per valore di mercato unitario s'intende il prezzo medio in Euro di un metro quadro dell'immobile da stimare, al netto di IVA o tasse di registro. I valori devono intendersi riferiti al seguente "immobile tipo": "appartamento con destinazione civile, mediamente ristrutturato posto ad un piano intermedio, con superficie coperta di mq. 100 circa, non arredato, Classe Energetica G". I riferimenti utilizzati, la **Norma Uni 10750**, che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale e le indicazioni metodologiche sono fornite **dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)**.

1) Le fonti indirette, di seguito riportate, sono quotazioni ottenute dall'acquisizione e successiva elaborazione di valori, prendendo in considerazione:

- a) i valori del I semestre 2022 della banca dati **dell'O.M.I. - Agenzia delle Entrate**;
- b) i valori ufficiali tratti dal **"Borsino Immobiliare della provincia di Napoli" anno 2022**

2) Le fonti dirette (annunci di agenzie di intermediazione immobiliare, riviste specializzate di settore, informazioni assunte in loco) forniscono indicazioni



quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. I valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste agli operatori locali accreditati.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI - Agenzia del Territorio]

Comune: NAPOLI

Quotazioni: riferite: Anno 2022 - Semestre I

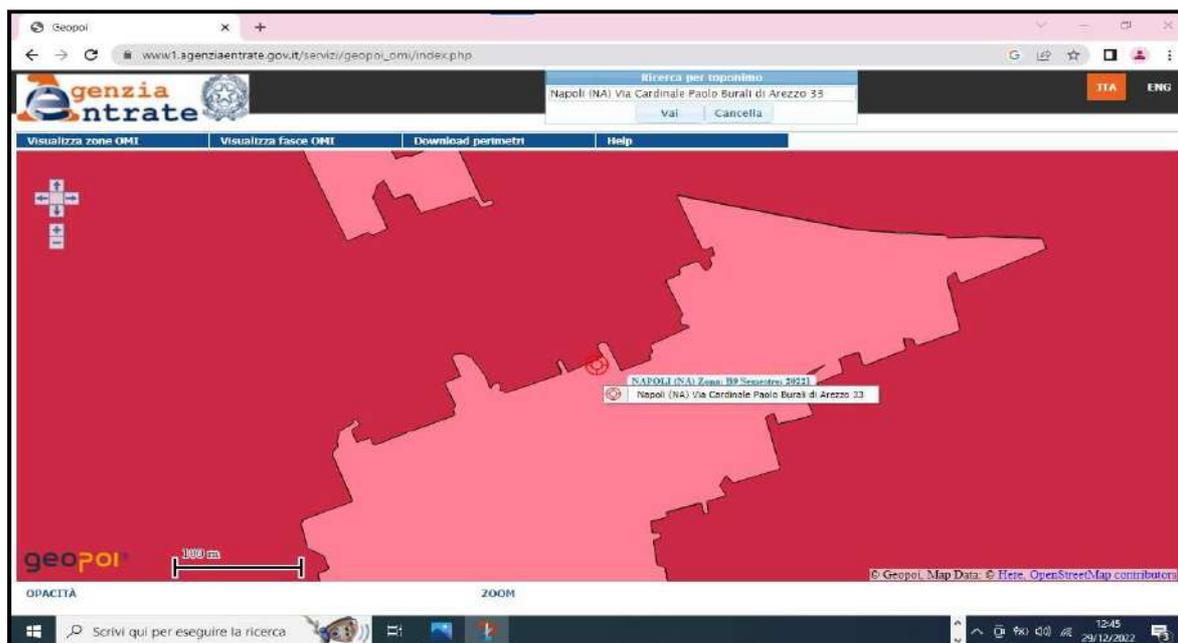
Fascia/Zona: Centrale/ Parte Ovest Centro Antico: Corso Umberto - Via De Pretis - Piazza del Gesu` - Via Costantinopoli - Duomo

Codice di zona: B9 - **Microzona catastale n.:** 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - **Destinazione:** Residenziale.

| Tipologia | Stato conservativo | Valore di mercato (€/mq.) | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|---------------------------|------------------|
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1.450 - 2.250 | Lorda |

Il valore di mercato è espresso in €/mq. riferito alla superficie lorda.



- Zona OMI B9 - Agenzia delle Entrate -



29/12/22, 12:40 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Centrale/PARTE OVEST CENTRO ANTICO: CORSO UMBERTO - VIA DE PRETIS - PIAZZA DEL GESU' - VIA COSTANTINOPOLI - DUOMO
Codice di zona: B0
Microzona catastale n.: 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 | 2150 | 3300 | L | 5,8 | 8,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 1450 | 2250 | L | 3,9 | 6 | L |
| Abitazioni signorili | NORMALE | 3000 | 4600 | L | 7 | 10,7 | L |
| Autorimesse | NORMALE | 1350 | 2050 | L | 4,8 | 7,1 | L |
| Box | NORMALE | 2000 | 3000 | L | 7,9 | 11,7 | L |
| Posti auto coperti | NORMALE | 1200 | 1850 | L | 4,7 | 7,2 | L |

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
 • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/Risultato.php> 1/2

Quotazioni immobiliari OMI - Agenzia delle Entrate



- Borsino Immobiliare Napoli -

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Parte Est Centro Antico: Piazza Mercato Mezzocannone

Quotazioni: riferite all'attualità

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale

Valore di vendita Eu/mq

| 2 ^a Fascia | Fascia media | 1 ^a Fascia |
|-----------------------|--------------|-----------------------|
| 1.280 | 1.615 | 1.950 |



Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 1.280 | Euro 1.615 | Euro 1.950 |

- Listino Borsino Immobiliare -



Valori Agenzie Immobiliari - Zona: Corso Amedeo di Savoia

| Indirizzo | Stato manutenzione | Livello finiture | Metratura (mq) | Valore | Prezzo (€/mq) |
|----------------------------------|--------------------|------------------|----------------|----------------------------|---------------|
| Piazzetta S. Arcangelo a Baiano | Buono | Buono | 95 | 160.000 | 1.778 |
| Via S. Arcangelo a Baiano | Mediocre | Mediocre | 75 | 145.000 | 1.933 |
| Via Duomo | Pessimo | Pessime | 62 | 159.000 | 2.564 |
| Via dei Cimbri | Buono | Buone | 100 | 410.000 | 4.100 |
| Sant'Agostino alla Zecca | Ottimo | Ottimo | 65 | 110.000 | 1.692 |
| Sant'Agostino alla Zecca | Ottimo | Ottimo | 80 | 129.000 | 1.612 |
| Vicoletto San Giorgio ai Mannesi | Ottimo | Ottimo | 80 | 239.000 | 2.987 |
| Via San Giorgio ai Mannesi | Mediocre | Mediocre | 81 | 121.500 | 1.500 |
| | | | | Prezzo medio (€/mq) | 2.270 |

Rielaborazione dei valori

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente. Considerato che i valori dei listini ufficiali delle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare si riferiscono ad una zona di mercato immobiliare molto ampia e non strettamente riconducibile all'area dell'edificio in questione, si è ritenuto di prendere in esame il valore medio delle Agenzie immobiliari operanti nel contesto dell'immobile.

$$V_m = \underline{\underline{2.270,00 \text{ €/m}^2}}$$



Tale valore medio V_m , moltiplicato per il prodotto (Kt) di opportuni coefficienti tabellati (K_1, K_2, \dots, K_n), corrispondenti ai vari fattori rappresentativi che differenziano un immobile da altri simili, determinerà l'effettivo valore V_a dell'immobile per m^2 . Nel caso specifico va precisato che il tessuto urbanistico in cui ricade il fabbricato è disomogeneo e, pertanto, i parametri di differenziazione incidono.

Moltiplicando, infine, il valore per m^2 (V_a) per la **superficie commerciale (S_c)** si perverrà al prezzo degli immobili, dato da:

$$V = V_a \times S_c$$

dove: V = valutazione dell'immobile

V_a = valutazione dell'immobile per m^2

S_c = superficie commerciale

Nel caso specifico $S_c = mq. 61,00$

Determinazione del prezzo di vendita
- Appartamento Via Cardinale Paolo Burali d'Arezzo , n. 35 -
- Sez. PEN - foglio 1 - p.lla 645 - sub. 7 - scala U - piano secondo -

Occorre ora definire i coefficienti (K_1, K_2, \dots, K_n), relativi all'immobile da stimare nella sua specificità, in base alle seguenti caratteristiche:

| Caratteristiche relative all'edificio | |
|---|-------------|
| Qualità del palazzo rispetto a quelli medi della zona (aspetto architettonico molto modesto; androne non adeguato, privo di ascensore e di servizio di portierato: - 20%) | $K1 = 0,80$ |
| Incidenza per spese di manutenzione straordinaria (interventi in facciata di ripristino intonaco e tinteggiatura, rifacimento androne e corpo scala e parti comuni: -15%) | $K2 = 0,85$ |
| Centralità ed ubicazione dell'edificio, vicinanza alla metro, vicinanza a monumenti celebri: (ottima: + 20%) | $K3 = 1,20$ |



| Caratteristiche relative all'appartamento | |
|--|-------------|
| Coefficienti relativi all'esposizione e posizione (piano secondo ma scarsamente soleggiato: - 10%) | $K4 = 0,90$ |
| Incidenza della superficie dell'appartamento (da 40 a 60 m ² : + 20%) | $K5 = 1,20$ |
| Caratteristiche intrinseche (distribuzione corretta: 0%) | $K6 = 1,00$ |
| Apprezzamento per il suo stato di manutenzione (stato di manutenzione discreto: - 5%) | $K7 = 0,95$ |

Coefficiente sintetico Kt prodotto dei parziali K1 x K2....x K7: **Kt = 0,84**

Il valore dell'appartamento per m² (Va) è: $Va = Kt \times Vm$

$$Va = 0,84 \times 2.270,00 \text{ €/m}^2 = \text{€/m}^2 \text{ 1.906,80}$$

arrotondato per difetto a €/m² 1.900,00

Il valore dell'immobile (V) è: $V = Va \times Sc$

$$V = \text{€/m}^2 \text{ 1.900,00} \times \text{m}^2 \text{ 61,00} = \text{€ 115.900,00}$$

VALORE DI MERCATO € 116.000,00 (arrotondato per eccesso)

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis. disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art. 14, comma 1, lett. e), il valore iniziale stimato verrà decurtato, inoltre, considerando:

- ❖ un abbattimento per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 5% del prezzo di stima, ossia pari a **€ 5.800,00**
- ❖ una decurtazione per i costi di regolarizzazione urbanistica: **€ 25.000,00**
per un totale di 30.800,00

$$Vim: \text{€ 116.000,00} - \text{€ 30.800,00} = \text{€ 85.200,00}$$

arrotondato per difetto a € 85.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 85.000,00



j. *Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite. Preciserà, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*

k. Il bene pignorato **NON** è stato pignorato solo pro quota.

l. E' possibile vendere il bene pignorato in un **solo lotto**.

k. *Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.*

I certificati di stato civile degli esecutati sono stati depositati dal creditore procedente.

Entrambi sono in rapporto di coniugio e, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

l. *Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.*

Non risultano pendenze di altre procedure esecutive.

Dalla attestazione della Conservatoria dei RR.II. risulta un pignoramento sullo stesso bene oggetto della presente procedura, trascritto in data 9/4/10 ai nn. 9576/6094 a favore di _____ contro _____ . Aveva dato origine alla procedura esecutiva 483/2010, dichiarata estinta con ordine di cancellazione del pignoramento in data 03/01/2021 - G.E. Stanzone.



CONCLUSIONI

L'Esperto ritiene, con la presente relazione, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità.

Rimane disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento in merito a quanto sopra esposto e ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata.

Fanno parte integrante della relazione di stima i seguenti allegati:

| | |
|----------------|---|
| Allegato n. 01 | Verbale delle operazioni |
| Allegato n. 02 | Visura storica catastale Sez. PEN - Fl. 1 - p.lla 645 - sub. 7 |
| Allegato n. 03 | Planimetria catastale Sez. PEN - Fl. 1 - p.lla 645 - sub. 7 |
| Allegato n. 04 | Ispezione ipotecaria - Elenco sintetico delle formalità |
| Allegato n. 05 | Atto di divisione Notaio Fasano Francesco |
| Allegato n. 06 | Note di trascrizione: Accettazione eredità |
| Allegato n. 07 | Note di trascrizione: Vincoli legali - |
| Allegato n. 08 | Atto di compravendita |
| Allegato n. 09 | Planimetria di rilievo |
| Allegato n. 10 | Planimetria con superficie commerciale e difformità |
| Allegato n. 11 | Rilievo fotografico dell'edificio e dell'immobile |
| Allegato n. 12 | Esito ricerca - Comune di Napoli - Settore Urbanistica - SUE |
| Allegato n. 13 | Esito ricerca - Comune di Napoli - Servizio Antiabusivismo e condono edilizio |
| Allegato n. 14 | Attestazione di invio consulenza alle parti |

Napoli, 07.01.2023

L'Esperto stimatore
arch. Carla Conte

