

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ILARIA MAURIELLO

TEL.

MOB

E-MAIL

PEC:

*TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI
SEZIONE XIV – G.E. DR.SSA MARTANO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 493/2022*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C/



*CESPITE IN NAPOLI – Via Pisanelli n°20:
- Appartamento al piano secondo int. –*

Napoli, 8 novembre 2023



INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI	pag. 2
4. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
5. RELAZIONE	pag. 5
1° QUESITO – Identificazione diritti reali e beni	pag. 5
2° QUESITO – Descrizione dei beni	pag. 7
3° QUESITO – Dati catastali – Variazioni catastali	pag. 11
4° QUESITO - Individuazione dei lotti	pag. 13
5° QUESITO – Provenienza – Titolo ultraventennale.....	pag. 13
6° QUESITO – Titoli autorizzativi – Condonò Edilizio - Difformità	pag. 14
7° QUESITO – Stato locativo	pag. 17
8° QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 17
9° QUESITO – Suolo demaniale	pag. 18
10° QUESITO – Usi civici	pag. 18
11° QUESITO – Spese di natura condominiale.....	pag. 18
12° QUESITO – Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dell'immobile.....	pag. 18
13° QUESITO – Quota indivisa – Divisibilità del bene	pag. 21
14° QUESITO – Certificati di stato civile, matrimonio	pag. 21
6. ALLEGATI	pag. 22



- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 16.06.2023

Hanno inizio le operazioni peritali presso l'immobile sito in Napoli alla Via Pisanelli n°20, dove, alla presenza del custode giudiziario Avv. Stefano Vitale e del debitore sig. _____, viene presa cognizione dei luoghi, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'u.i.

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO

In data 01.05.2023, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, la visura storica e la planimetria catastale, relativi all'u.i. SUB 18, nonché la visura storica del fabbricato (P.Ila 53) al Catasto Terreni.

4.3 INDAGINI PRESSO STUDIO NOTARILE VITOLO DI NAPOLI

In data 12.05.2023, presso lo studio notarile _____ di Napoli, viene acquisita copia dell'atto di compravendita notaio _____ rep. _____ del _____, trascritto a Napoli il _____ ai nn. _____.

4.4 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 16.05.2023, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisita copia dell'atto di compravendita notaio _____ rep. _____ del _____, trascritto a Napoli il _____ ai nn. _____ / _____.



4.5 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 1

In data 27.10.2023, presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile e per soggetto, nonché note di trascrizione.

4.6 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO ATTI PRIVATI NAPOLI 2

In data 05.06.2023, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti di locazione registrati a nome del debitore.

4.7 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: UFFICIO CONDONO

In data 31.07.2023 presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di pratiche di condono.

4.8 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: ED. PRIVATA

In data 06.10.2023, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di titoli edilizi (concessioni edilizie, permessi di costruire); in data 07.11.2023, viene acquisito certificato l'inesistenza di pratiche edilizie (DIA, CILA, SCIA).

4.9 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 05.10.2023, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene acquisto certificato attestante l'inesistenza di vincoli paesaggistici e storico-artistici insistenti sul bene in esame.

4.10 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: DIP. URBANISTICA

In data 31.10.2023, mediante servizio telematico dell'Ufficio del Dipartimento Urbanistica del Comune di Napoli, viene presa visione della destinazione urbanistica dell'area su cui il cespite insiste, nonché delle relative Norme Tecniche d'Attuazione.

4.11 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 31.10.2023, vengono eseguite indagini per verificare l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.12 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI - ANAGRAFE

In data 15.09.2023 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, viene acquisito Certificato di stato civile libero e residenza storico relativo al debitore.



5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da **un appartamento**, a destinazione residenziale, sito in Napoli alla Via Pisanelli n°20, pignorato in danno del sig. _____ per la piena proprietà.

La sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

1° QUESITO

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

DIRITTI REALI PIGNORATI

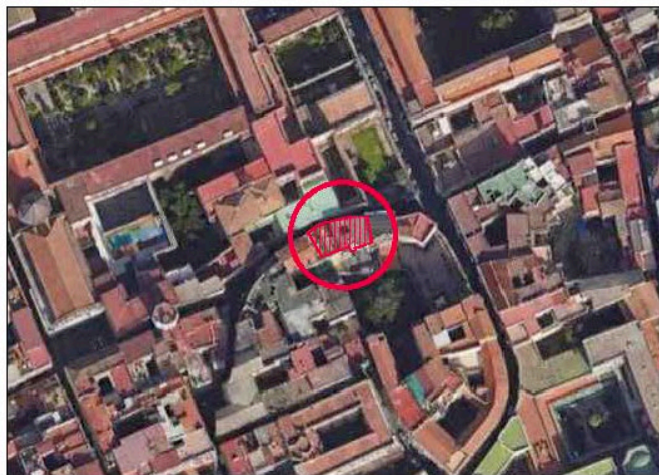
Come riportato sul titolo di provenienza, ovvero sull'atto di compravendita notaio _____ rep. _____ del _____, trascritto a Napoli il _____ ai nn. _____, reperito dalla sottoscritta presso lo studio notarile _____ di Napoli (**cfr.all.6.2**), il cespite pignorato veniva acquistato dal sig. _____, per la quota pari all'intero, dai sig.ri _____ e _____;

sull'atto di pignoramento, viene riportato che l'immobile è pignorato per la piena proprietà. Come risulta dal Certificato di Stato Civile, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe di Napoli (**cfr.all.6.6**), il debitore risulta celibe.

IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

Il cespite pignorato consiste in un **appartamento**, identificato con **l'int.4** (SUB 18), ubicato al piano secondo, di un fabbricato sito in Napoli alla Via Pisanelli n°20.

Identificazione
dei beni



Sovrapposizione sagoma fabbricato da mappa catastale con foto satellitare

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali e, come verificato sul certificato di attualità catastale



reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto (**cf. all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:

Comune di **NAPOLI** Sez. **SLO** Foglio **1** p.lla **53** SUB **18**
z.c. **13** Cat. **A/5** classe **4** consistenza **2 vani** Rendita **€ 75,40**
Indirizzo: Via Pisanelli n.20 piano: 2

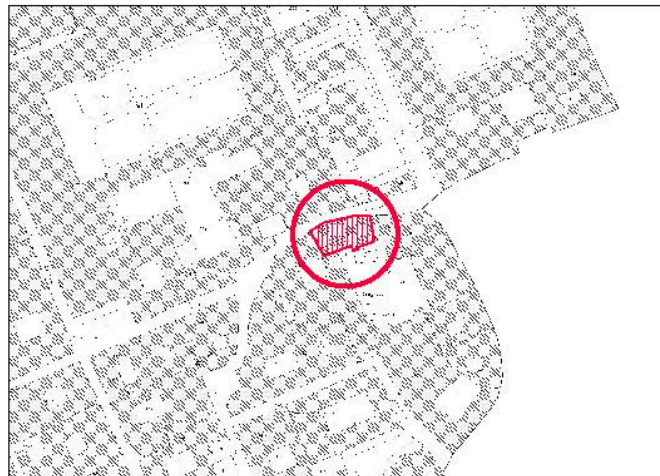
Intestazione: (Proprietà 1/1)

La data di presentazione della planimetria catastale è la seguente:
31.12.1939 (cf. all.4.2).

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, evidenziate nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8**), che si riportano al paragrafo 4° QUESITO.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, risulta che il fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento in questione riporta la particella **53** del foglio **103** del Catasto Terreni.



Stralcio di mappa catastale

CONFINI

L'appartamento in esame, come desunto dalla planimetria catastale, dalla mappa catastale, dal titolo di provenienza e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.2**), risulta così confinante:

- a nord con Via Pisanelli;
- a sud con cortile del fabbricato limitrofo su Via Pisanelli n°23;
- ad est con pianerottolo, vano scala e con altra u.i.;
- ad ovest con altra u.i.

Dati
catastali
attuali

Mappa
catastale

Confini



2° QUESITO:

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'edificio in cui è ubicato il cespite in esame è sito in Napoli, alla Via Pisanelli n°20; il cespite pignorato consiste in un **appartamento** a destinazione residenziale, ubicato al piano secondo, identificato con **l'int.4** (SUB 23).

L'accesso al bene pignorato avviene dal civ. 20 di Via Pisanelli; superato il portone dell'edificio, si accede ad un piccolo androne e da qui al vano scala; l'edificio si sviluppa su n°4 livelli fuori terra (piano terra e n°3 piani superiori) con copertura piana (**cf. all.9 foto 1-2**). L'edificio **non** risulta dotato di impianto **ascensore** (**cf. all.9 foto 4**).

Descrizione
dei beniParti
comuni

Veduta esterna del fabbricato da Via Pisanelli

La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufo; le facciate si presentano ad intonaco tinteggiato; gli infissi di finestra sono in alluminio o in legno, alcuni con persiane in ferro.

Lo stato di manutenzione delle facciate, dell'androne e del vano scala è **mediocre** (**cf. all.9 foto 1-4**).

Esterno



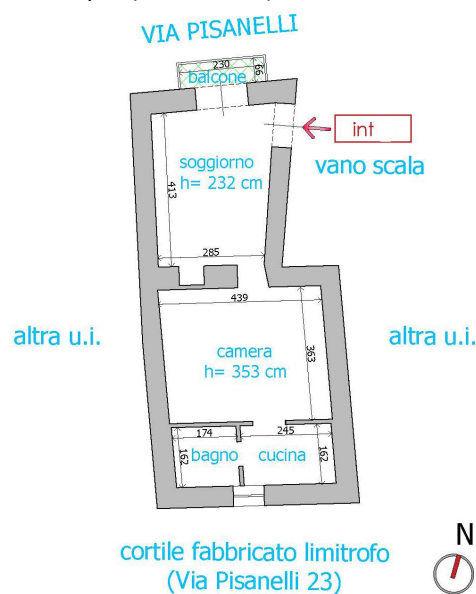


Particolare del portone d'accesso al fabbricato al civ. 20 di Via Pisanelli

L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, ubicato al piano secondo identificato con **l'INT....**(SUB 18); presenta superficie netta pari a mq 37, ed è così composto (**cf. all.9 foto 6-14**):

Descrizione
dell'u.i.

- ingresso- soggiorno; camera da letto, cucinotto e bagno; la camera da letto è priva di finestre, ma vi è un finestrone alto nel cucinotto, che è separato dalla camera da un tramezzo di divisione non a tutt'altezza;
- ripostiglio su soppalco (*suppenno*) realizzato sull'ambiente ingresso-soggiorno, accessibile mediante botola in legno, con h= cm 180.
- balcone su Via Pisanelli (coperto da pensilina in eternit).



Planimetria dell'appartamento pignorato (piano secondo int...)



CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura dell'u.i., rilevate nel corso dell'ispezione effettuata dalla sottoscritta (cfr.all. 9):

Caratteristiche di finitura

- altezza utile interna misurata nel soggiorno h = cm 232; in camera e nel cucinotto h= cm 353; nel bagno h= cm 198;
- presenza di ripostiglio realizzato su soggiorno (*suppenno* h=180 cm);
- pavimentazione interna in parte in ceramica ed in parte in graniglia;
- pareti tinteggiate con pittura lavabile o rivestite con carta da parati;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- rivestimenti del servizio igienico in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- infissi esterni in alluminio senza taglio termico;
- porte interne in legno tamburato o plastica (porta a soffietto bagno);
- impianto elettrico in parte fuori traccia;
- impianto di riscaldamento assente;
- produzione di acqua calda con scaldabagno elettrico;
- prodizione di gas per la cucina fornita da bombola di gpl;
- presenza di un condizionatore split;
- presenza di pensilina in eternit che copre il balcone.



Particolare del soggiorno

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€3.000**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è risultato **mediocre**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (cfr.all.9).





Particolare della camera da letto

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Napoli nella Municipalità San Lorenzo, nelle immediate adiacenze di Via Duomo. L'ingresso all'edificio è situato alla Via Pisanelli n°20. La posizione dell'edificio, a pochi passi da Via Tribunali, non risulta essere particolarmente prestigiosa; infatti la strada in esame è stretta e quasi priva di esercizi commerciali.

Ubicazione

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA CENTRALE / CENTRO ANTICO".

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- la buona accessibilità mediante trasporto pubblico su ferro (metropolitana: *Stazione Museo - Piazza Cavour*).

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di aree verdi e dei parcheggi.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

CALCOLO DELLE SUPERFICIE

Come riportato al paragrafo **12° QUESITO**, l'u.i. int. ... ubicata al P.2° presenta superficie netta calpestabile pari a mq 37, e superficie lorda pari a mq 46, oltre balcone di mq 1,50.

Superfici calpestabili



3° QUESITO:**PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

I dati catastali, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto (**cf. all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:

Comune di **NAPOLI** Sez. **SLO** Foglio **1** p.lla **53** **SUB 18**
z.c. **13** Cat. **A/5** classe **4** consistenza **2 vani** Rendita **€ 75,40**

Indirizzo: Via Pisanelli n.20 piano: 2

Intestazione: (Proprietà 1/1)

La data di presentazione della planimetria catastale attuale è la seguente: **31.12.1939** (**cf. all.4.2**).

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, non ha subito variazioni catastali rilevanti, a partire dalla sua costituzione del 30.06.1987 (**cf. all.4.2**).

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, risulta che il fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento in questione riporta la particella **53** del foglio **103** del Catasto Terreni.

Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cf. all.4.3**) la p.lla 53 del F.103 viene riportata come ENTE URBANO di are 2 ca 71, presente nell'impianto meccanografico dal 30.04.1962.

RISPONDEZZA FORMALE DATI CATASTALI

È stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto (**cf. all.6.2**). Si precisa che sul titolo di provenienza l'immobile viene identificato come *int.3*, mentre sia la planimetria catastale del 1939 che la targhetta posizionata sopra la porta d'accesso identificano l'immobile come *int.4*.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, come riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.3**):

1. **diversa distribuzione interna**: si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
2. **realizzazione di vano porta**: è stato realizzato un vano porta nella muratura portante per accedere dal soggiorno alla camera da letto;
3. **realizzazione di ripostiglio su soppalco**: è stato realizzato un soppalco

Dati
catastali
attuali

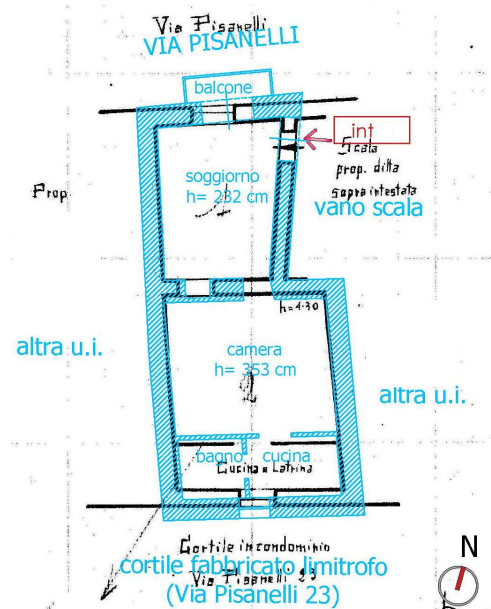
Mappa
catastale

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi



ad uso ripostiglio sull'ambiente soggiorno, con relativa botola d'accesso in legno, che riduce l'altezza interna nel soggiorno a cm 232 (l'altezza complessiva senza soppalco è pari a cm 430).

4. **realizzazione di balcone:** è stato realizzato un balcone con affaccio su Via Pisanelli, coperto da pensilina in eternit.



Sovrapposizione planimetria catastale dell'u.i. pignorata e rilievo stato dei luoghi (in azzurro)

La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché l'immobile risulta non legittimo dal punto di vista urbanistico (come riportato al paragrafo 6° Quesito).

4° QUESITO:

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO UNICO: quota pari alla piena proprietà di appartamento a destinazione residenziale, ubicato in Napoli, alla Via Pisanelli n°20, piano secondo, identificato con l'int.... (SUB 18).

L'u.i. pignorata presenta superficie netta pari a mq 37, ed è composta da ingresso – soggiorno, camera, cucinotto, bagno, ripostiglio su soppalco (*suppenno*), e balcone su Via Pisanelli.

Il cespite, risulta confinante a nord con Via Pisanelli; a sud con cortile del fabbricato limitrofo su Via Pisanelli n°23; ad est con pianerottolo, vano scala e con altra u.i.; ad ovest con altra u.i.



Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

Comune di **NAPOLI** Sez. **SLO** Foglio **1** p.lla **53** **SUB 18**

z.c. **13** Cat. **A/5** classe **4** consistenza **2 vani** Rendita **€ 75,40**

Indirizzo: Via Pisanelli n.20 piano: 2

Intestazione: (Proprietà 1/1)

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale a meno di alcune difformità. In merito alle difformità riscontrate, si ritiene che modifiche di tramezzi e realizzazione vano porta potranno essere regolarizzate tramite presentazione di istanza di Accertamento di conformità ex art.36 del D.P.R.380/01 e s.m.i., previa presentazione di pratica al Genio Civile, mentre per quanto concerne le altre difformità, si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica edilizia, per la redazione di pratica A.P.E., e per i costi di ripristino, come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO INT.4 – SUB 18	€ 52.000,00
--	--------------------

5° QUESITO:

PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

PROVENIENZA

L'appartamento in argomento è pervenuto al sig. _____, per la quota pari all'intero, per acquisto dai sig.ri _____,

_____ (ciascuno per i propri diritti pari a 3/12), _____ e _____ (ciascuno per i propri diritti pari a 1/12), in virtù di **atto di compravendita notaio**

rep. del _____, trascritto a Napoli il _____ ai nn. _____, reperito dalla sottoscritta presso lo studio notarile _____ di Napoli (**cf. all.6.2**).

Ai sig.ri _____, _____ e _____, l'immobile è così pervenuto:

- Ai sig.ri _____ (coniuge), _____ e _____ (figli), la quota di comproprietà pari a 250/1000 era pervenuta per successione al defunto _____, deceduto il _____.



giusta **denuncia di successione del** . . . **n.** . . . **vol.** . . . ,
 trascritta il . . . ai nn. . . (nota di trascrizione in **all.6.4**);
 sulla relazione notarile viene riportato che la suddetta denuncia di
 successione viene accettata giusto **accettazione di eredità trascritta il**
ai nn. . . . ma, dalla nota di trascrizione eseguita
 dalla sottoscritta (**cf. all.6.4**), si evince che la stessa è relativa ad altro
 immobile escluso dal presente procedimento; pertanto NON risulta
trascritta l'accettazione di eredità per il bene in esame.

- Ai sig.ri . . . (coniuge) e . . . ,
 . . . (figli), il bene è
 pervenuto per successione al defunto . . . , deceduto il
 . . . , giusta **denuncia di successione del** . . . **n.**
vol. . . . , trascritta il . . . ai nn. . . e successiva
accettazione trascritta il . . . **ai nn.** . . . (nota di
 trascrizione in **all.6.4**).

Come evidenziato dal custode giudiziario nella sua relazione del
19.06.2023, e verificato dalla sottoscritta, l'accettazione di eredità
NON ha riguardato anche il sig. . . . , ma soltanto i suoi
fratelli

In definitiva, si conviene con il custode giudiziario, che non sussiste la
continuità delle trascrizioni.

- Si precisa che, come riportato sul titolo di provenienza (**cf. all.6.2**), con
atto notaio . . . **del** . . . , trascritto il . . . ai
 nn. . . , la sig.ra . . . ha rinunciato ai diritti pari ad
 un terzo dell'usufrutto a lei spettanti sulla suddetta eredità;
- Al sig. . . di . . . il bene in oggetto pervenne per
 acquisto dai germani . . . ed
 . . . , in virtù di **atto di compravendita notaio**
rep. . . . **del** . . . , trascritto il . . . ai nn.
 . . . , acquistato dalla sottoscritta presso l'Archivio Notarile di Napoli
 (**cf. all.6.3**).

6° QUESITO:

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA) – CONDONO EDILIZIO

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in argomento è stato
 realizzato certamente **in data antecedente al 1939**, in quanto sulla
 planimetria catastale reperita è riportata la seguente data di
 presentazione: **31.12.1939 (cf. all.4.2)**; inoltre da indagini eseguite presso

Titoli
 autorizzativi



L'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli, l'edificio è individuato come "unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco"; pertanto non è stato edificato in forza di alcuna licenza edilizia. In definitiva, le uniche rappresentazioni grafiche dell'immobile reperibili con i dati presenti nel fascicolo sono quindi costituite dagli elaborati catastali. Pertanto la planimetria catastale del 31.12.1939 rappresenta la più antica rappresentazione grafica del bene in esame (cfr.all.4.2).

Presso l'Ufficio Edilizia Privata sono state acquisite certificazioni attestanti l'inesistenza di pratiche DIA, SCIA e CILA per l'immobile in esame (cfr.all.5.3), nonché Certificato attestante inesistenza di pratiche edilizie dal 1995 ad oggi, né di agibilità dal 1975 ad oggi (cfr.all.5.2).

CONDONO EDILIZIO

In ordine al **condono edilizio**, da Certificazione rilasciata dall'Ufficio Condono del Comune di Napoli (cfr all.5.1), è emerso che non risultano presentate istanze di sanatoria ex L.47/85, ex L.724/94 ed ex L.326/2003, e succ. mod. ed integr., a nome degli esecutati e dei precedenti intestatari relativamente al cespite in oggetto.

Condono
edilizio

DIFFORMITÀ IMMOBILE: PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DEI LUOGHI

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, come riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.3):

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi

1. **diversa distribuzione interna**: si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
2. **realizzazione di vano porta**: è stato realizzato un vano porta nella muratura portante per accedere dal soggiorno alla camera da letto;
3. **realizzazione di ripostiglio su soppalco**: è stato realizzato un soppalco ad uso ripostiglio sull'ambiente soggiorno, con relativa botola d'accesso in legno, che riduce l'altezza interna nel soggiorno a cm 232 (l'altezza complessiva senza soppalco è pari a cm 430).
4. **realizzazione di balcone**: è stato realizzato un balcone con affaccio su Via Pisanelli, coperto da pensilina in eternit.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità **1. modifiche di distribuzione interna**, e **2. realizzazione di vano porta** sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di conformità ex art.36 del D.P.R.380/01 e s.m.i., previa presentazione di pratica al Genio Civile, con una spesa prevista non inferiore ad **€3.500**;



- Circa la eventuale sanabilità delle difformità **3. realizzazione di soppalco** e **4. realizzazione di balcone**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si rileva che entrambi dovranno essere rimossi (compresa la pensilina in eternit). Si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sulla planimetria catastale, con una spesa prevista non inferiore ad **€ 2.000**.

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché l'immobile risulta non legittimo dal punto di vista urbanistico.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle indagini urbanistiche eseguite e dall'analisi della Variante al **PRG**, (approvata con DPGRC n°323 del 11.06.2004) si desume che l'edificio:

- ricade in **zona A** (centro storico) – *unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* - in cui sono consentiti interventi di "restauro e valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari (...); il consolidamento ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile (...); la eliminazione delle superfetazioni (...)" (art.69 delle Norme d'attuazione e stralcio di P.R.G. in **all. 5.5**);
- ricade nella perimetrazione delle **area di tutela archeologica**, in cui è necessario acquisire il parere della Soprintendenza archeologica se gli interventi "interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano..." (art. 58 delle Norme d'attuazione);
- è classificata come **area stabile**, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza (beni culturali e paesaggistici), come risulta dalla Certificazione prodotta dalla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all.5.4**).

Variante
al PRG

Inesistenza
vincoli
specifici

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dello stesso.



7° QUESITO:

- INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

STATO LOCATIVO

In data 05.06.2023, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti di locazione registrati a nome del debitore (**cf. all.6.5**).

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile in oggetto è occupato dal debitore stesso, come dichiarato a verbale.

Pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Immobile
libero

8° QUESITO:

- SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che il bene **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza (beni culturali e paesaggistici), come risulta dalla Certificazione di inesistenza vincoli, rilasciata dalla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all.5.4**).

Vincoli

ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, come dichiarato a verbale dal debitore in sede di sopralluogo, non vi è alcun condomino costituito.

Oneri
Condominiali

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano qui in appresso le formalità pregiudizievoli, come desunte dalla Certificazione notarile (**cf. all.6.1**), e verificate mediante le visure ipotecarie sintetiche effettuate dalla sottoscritta (**cf. all.6.4**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

TRASCRIPTIONI:

• **Trascrizione del** _____ **ai nn.** _____ **- Pignoramento immobiliare**, a favore di _____ con sede in _____, contro il debitore, gravante sull'immobile in oggetto; detto pignoramento ha generato la procedura R.G.E. n. 875/2017 che risulta attualmente estinta.

Formalità
pregiudizievoli

• **Trascrizione del** _____ **ai nn.** _____ **- Pignoramento immobiliare**, a favore di _____ con sede in _____, contro il debitore, gravante sull'immobile in oggetto.

ISCRIZIONI:

• **Iscrizione del** _____ **ai nn.** _____ **- Ipoteca volontaria** a favore di _____ con sede in _____, per la somma di euro 136.000



(a garanzia di mutuo di euro 68.000), contro il debitore e gravante sull'immobile in oggetto.

9° QUESITO:

- VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come risulta dalle indagini urbanistiche effettuate.

10° QUESITO:

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.6**), risulta che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici.

Inesistenza
usi civici

11° QUESITO

FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, come dichiarato dal debitore a verbale in sede di sopralluogo, non vi è alcun condomino costituito.

Oneri
Condominiali

12° QUESITO:

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

DATI METRICI

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.8**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST}):** murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{CONS}) - stato di conservazione buono:** 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

Dati
metrici



- APPARTAMENTO AL P2° INT.4 - SUB 18 (SUP. NETTA COPERTA mq.37)

LOTTO UNICO	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
APPARTAMENTO Int.4	Lorda coperta PT (netta mq 37)	46,00	1,00	0,80	36,80	
PIANO SECONDO	balcone	1,50	0,25	0,80	0,30	
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S_R (mq)					37,10	

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adatterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 1° sem. 2023; cfr.all.7*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA CENTRALE: PARTE EST CENTRO ANTICO - VIA PISANELLI			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 1° Sem. 2023	Zona Centrale: parte est Centro Antico	1.350,00	2.050,00
Indagini di Mercato	Zona Centrale: parte est Centro Antico	1.400,00	2.400,00
MEDIA		1.375,00	2.225,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq			1.800

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, delle condizioni della strada e del fabbricato in cui è ubicato, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori ottenuti pari a:

€/mq 1.800per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - NOVEMBRE 2023				
APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA CENTRALE: PARTE EST CENTRO ANTICO - VIA PISANELLI				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Tecnorete	P.tta San Giovanni in Port	€ 78.000,00	25	piano primo
Tecnorete	Vico Maiorani	€ 168.000,00	90	Piano quarto
Tecnocasa	Vico Limoncello	€ 180.000,00	70	con terrazzo
Tito Imm.	Via dei Tribunali	€ 115.000,00	50	P.4° no asc.
Showcase	Vico dei Carbonari	€ 130.000,00	92	locato

STIMA DELL'APPARTAMENTO

La **stima** del bene sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Raggiugliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S_R**) precedentemente individuate e pari a:

$$S_R = mq.37,10$$

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$€ /mq. 1.800 \text{ destinazione residenziale } (Q_r)$$

il più probabile valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

$$V_m = (S_R \times Q_r) = 37,10 \times 1.800 = € 67.000.$$

Il valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica edilizia, per la redazione di pratica A.P.E., e per i costi di ripristino, come evidenziato nei paragrafi precedenti.

Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

TABELLA RIEPILOGATIVA		VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r	DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	COSTI PRATICHE EDILIZIE - COSTI DI RIPRISTINO	DOCF/VAZIONI CATASTALI	PRATICA A.P.E.	ONERI CONDOMINIALI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN NAPOLI: VIA PISANELLI N°20										
	Superfici									
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO INT.4 - SUB 18	67.000,00		3000	5500	0	300	0	10%	52.380
	PIANO SECONDO									
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)										52.000



In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO int.4 SUB 18

€ 52.000,00

13° QUESITO:

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nel punto 1° della presente relazione, si procede alla stima dell'intero del bene pignorato. Si precisa che l'immobile nella conformazione attuale non è divisibile in natura.

14° QUESITO:

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Come da indagini effettuate e relativi certificati rilasciati presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Napoli (**cf. art. 6.6**), risulta che:

- risulta di stato civile LIBERO;
- è residente a alla Via n dal

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°21 pagine e n°9 allegati, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Napoli, 08.11.2023

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)

