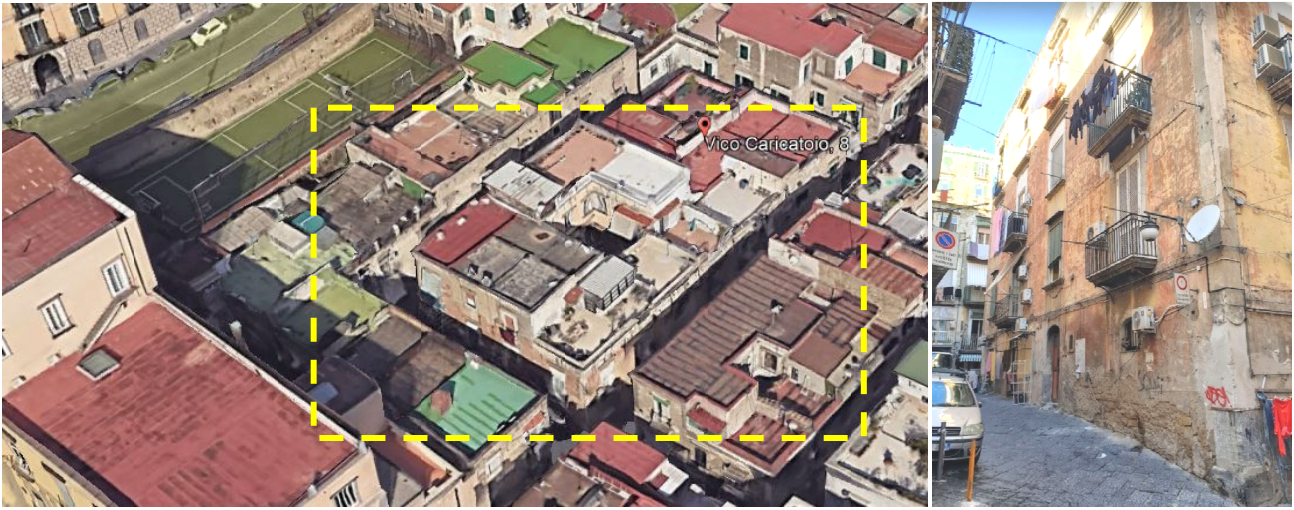


- IMMOBILE IN NAPOLI ALLA VIA CARICATOIO CIV.8 - Piano Terra -



INDICE

- A -

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

PAG.3

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

PAG.3

- C -

Stato di possesso

PAG.12

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

PAG.12

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

PAG.13

- F -

Formazione dei lotti

PAG.16

- G -

Valore del bene e costi

PAG.16

- Procedura D'Esecuzione Immobiliare : n°482/2023 R.G.E.
- Giudice dell'esecuzione : Dott. Gabriele Montefusco
- Creditore procedente : [REDACTED];
- Parte eseguita : [REDACTED]



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

- redatta ai sensi del DL 83/2015 - convertito in LEGGE 132/2015 art.568

Immobile oggetto di stima : - Locale terraneo categoria catastale A/5 - abitazione ultrapopolare - identificativi di rif.to : -

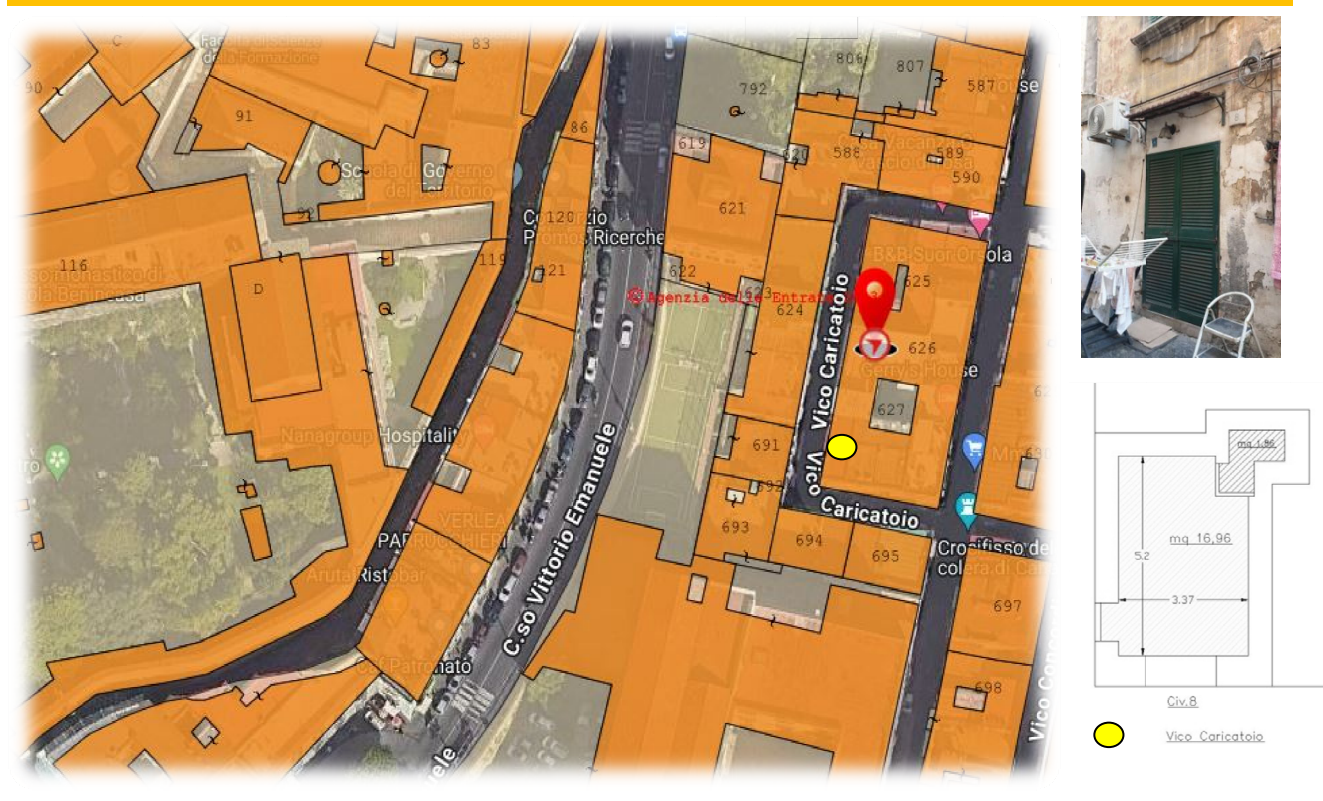
N°	COMUNE	QUARTIERE	UBICAZIONE				PROVENIENZA			
1	Napoli	Monte Calvario	Vico Caricatoio n°8 - Piano T.				Atto di comp.ta rep.40314 del 2009			
- Parte Esecutata : - [REDACTED]			DATI CATASTA	SEZ.	FG.	P.LLA	SUB.	CAT.	CON.	
- Diritti di proprietà : - Piena proprietà 1/1			MON	4	575	42	A/5	1,5		
- Regime patrimoniale : - Separazione dei beni			Valore Catastale		(rendita € 48,03)		€ 5.547,47			

Identificativi inerenti l'attivazione delle presente procedura esecutiva : -

- ipoteca volontaria del [REDACTED] trascritta ai numeri [REDACTED];
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del [REDACTED] trascritto ai numeri [REDACTED]

Particelle corrispondenti al catasto terreni :

- Comune di NAPOLI (F839) (NA) Foglio 135 Particella 626 : -



INCARICA DELL'ESPERTO STIMATORE

(art. 568 c.p.c. e dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.)

- A -

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

Si riscontra negli atti della presente procedura la certificazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] concernente gli accertamenti ipotecari eseguiti sulla parte esecutata (pieno proprietario in regime patrimoniale di separazione dei beni) sull'immobile oggetto di pignoramento e cioè : - dall'ultimo titolo di provenienza (atto di compravendita per Nota [REDACTED] e sino al 05/10/2023 data di trascrizione del pignoramento. - Risultanze : - Non si rilevano criticità -

- B -

Identificazione e descrizione attuale del bene

In riscontro ai dati contenuti negli appositi atti ESECUTIVI - pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione si evidenzia che l'immobile oggetto della presente relazione è rappresentato ed identificato dai seguenti elementi tipologici e territoriali e cioè : -

- DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'IMMOBILE - :

Tipologia	Locale terreno a destinazione abitativa cat. catastale A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare)			
Comune	Napoli	Ubicazione		Via Caricatoio civ.8
Dati catastali	Sez. MON	FG.4	P.LLA 575	SUB.42
Municipalità	2° - Avvocata - Montecalvario - Porto - San Giuseppe Pendino e Mercato			
Localizzazione territoriale	Centro storico			
Localizzazione urbanistica	Zona A - art.26 - insediamenti di interesse storico			

LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

L'immobile in esame è localizzato nel centro storico della città e più precisamente nei pressi delle seguenti arterie vie di collegamento quali :

Corso Vittorio Emanuele	Salita Cariatì	Vico Cariatì
--------------------------------	-----------------------	---------------------



Dati territoriali ed infrastrutture urbanistiche

Localizzazione della zona	centrale - centro storico - Corso Vittorio Emanuele ;
Tipologie Edilizie presenti	Residenziale e commerciale d'impianto ;
Tipologie Edilizie prevalenti	Residenziale e commerciale ,

Infrastrutture 1° (strade/fogne/illuminazione)	Presenti ed in buone condizioni ,
--	-----------------------------------

Impianti per la pratica di attività sportive	Nel raggio di 150 m
Ufficio postale	Nel raggio di 150,00 m
Uffici pubblici	Nel raggio di 200,00 m
Farmacia	Nel raggio di 200,00 m
Scuole	Nel raggio di 50,00 m
Supermercato	Nel raggio di 50,00 m
Ristorante	Nel raggio di 50,00 m
Negozi - generi primari	Nel raggio di 30,00 m
Ospedali pubblici	Nel raggio di 250,00 m
Stazione ferroviaria	Nel raggio di 1,5 km
Funicolare	Nel raggio di 50,00 m
Metropolitana	Nel raggio di 250,00 m
Aeroporto	Nel raggio di 5,00 km

Inquadramento urbanistico :-

Per quanto concerne la strumentazione urbanistica si evidenzia che l'area in esame è regolata dalle norme alla Variante al piano regolatore generale centro storico - zona orientale - zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

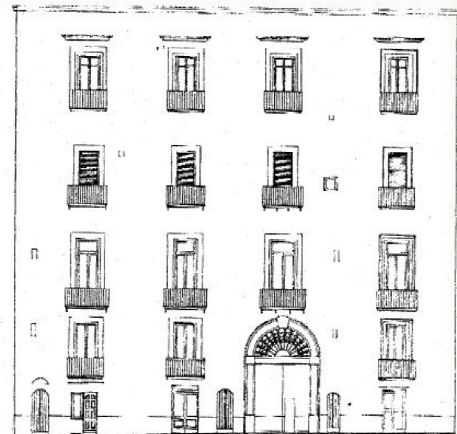
Norme d'attuazione testo coordinato Parte II Disciplina del centro storico :

art.64 - art.68

(Unità edilizia di base pre-ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte)



Art.64	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda
Art. 68	Corte preottocentesca complessa	7



DESCRIZIONE TIPOLOGICA

- CONFINI - DATI CATASTALI - E - DATI TITOLARI

Descrizione Tipologica introduttiva) - L'immobile in esame è parte di un datato corpo di fabbrica con struttura portante in muratura - composto da n°3 livelli fuori terra oltre il piano terra e con coperture piana. Nella fattispecie il medesimo posto al piano terra con accesso diretto dall'antistante via pubblica è **ricompreso** (in termini volumetrici) nella maggiore consistenza del complesso edilizio generale avente accesso dal civ.40 di Via " Vico Cariati ". Il predetto complesso edilizio - formato prevalentemente da unità immobiliari a destinazione abitativa - si sviluppa in termini prospettici su 3 lati adiacenti la via in esame " Vico Caricatorio " nonché in ultimo sulla adiacente via " Vico Cariati ". - vedi succ. report foto :-

Vista dei prospetti adiacenti l'immobile in esame :-



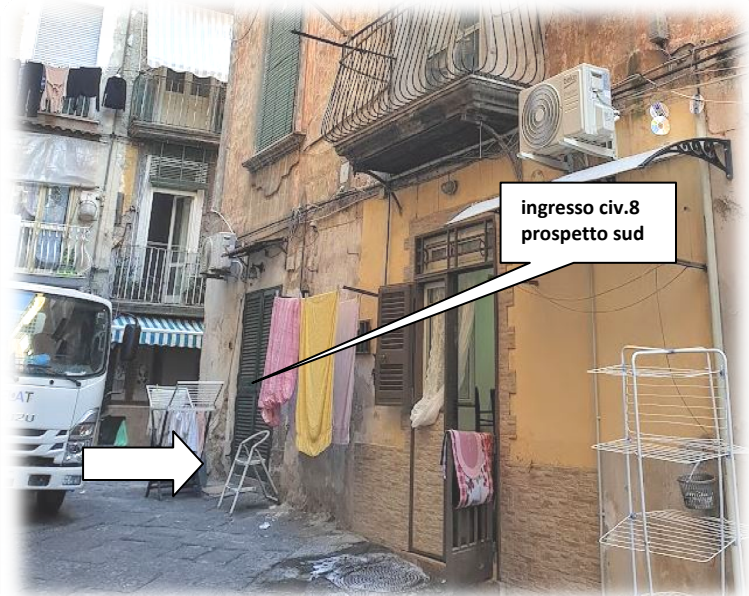
Vico CARICATOIO



Vico CARIATI



Prospetto secondario Vico Caricatoio



Prospetto adiacente l'ingresso all'immobile civ.8

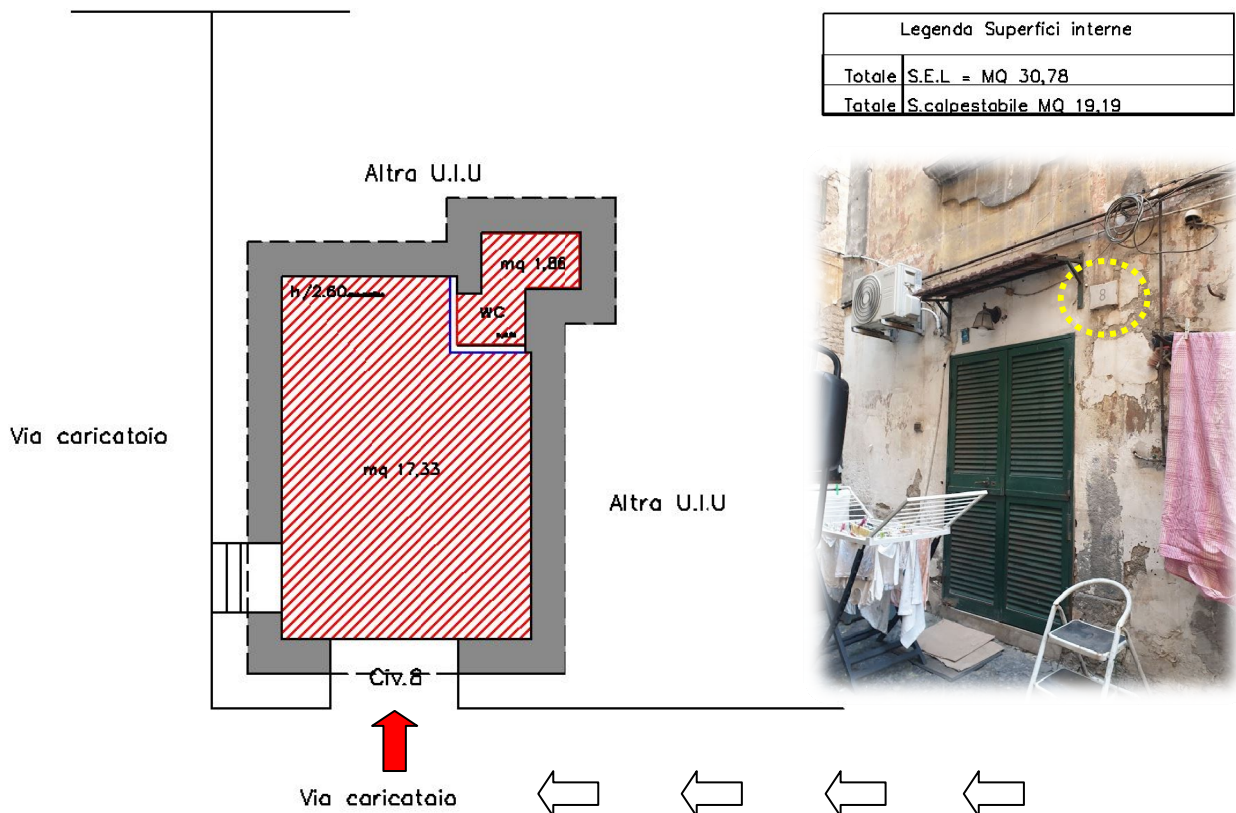
Per quanto concerne le pareti prospettiche esterne le medesime sono caratterizzati da intonaco e pittura - da sagome corrispondenti ad accessi indipendenti alle varie unità immobiliari dislocate al piano terra oltre a sagome finestra e balconi con aggetti in pietra - completi di ringhiere in ferro - posti ai livelli superiori.

DATI TIPOLOGICI RIEPILOGATIVI

Anno di costruzione	1700/1800
Qualità tipologica catastale di base	A/5 abitazione di tipo ultrapolare
Qualità tipologica riscontrata	Abitazione con servizio wc
Accessibilità	Buona
Prospicenza	Buona
Accesso da strada principale	Presente
Accesso da strada secondaria	Non previsto
Elementi architettonici decorativi	presenti
Destinazione prevalente del fabbricato	Residenziale
Esposizione	Nord-Est
Strutture portanti verticali prevalenti	muratura
Strutture portanti orizzontali prevalenti	travi in legno.
Copertura	piana
Ultima ristrutturazione	-
Dotazioni condominiali	-
Stato manutenzione generale	scadente

Descrizione tipologica interna dell'immobile) - L'immobile in esame è composto da 1,5 vani catastali (n°1 ambiente + wc) il tutto avente una superficie calpestabile di circa 19,19 mq - ed una altezza media di 2.65 m - quest'ultima caratterizzata dalla presenza di una controsoffittatura

Lo sviluppo architettonico interno è rappresentato dai seguenti ambienti :

PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI

In termini distributivi e di finiture) - l'immobile in esame avente accesso diretto dalla Via esterna a mezzo di un vano composto da un infisso in ferro a due ante e porta in alluminio con vetri - **è composto da un ambiente primario** con pavimentazione in monocottura - **pareti** rivestite con parati in carta - **angolo cottura** rivestito con piastrelle in monocottura - **locale wc** rivestito con piastrelle - servizi igienici in porcellana vetrificata (lavabo - water - doccia) con scaldabagno 50 litri elettrico. **Gli infissi esterni** sono in alluminio di colore bianco con vetri - **Gli impianti presento sono costituiti** : - dall'impianto idrico ed elettrico oltre a n°1 climatizzatore a pompa di calore il **tutto in mediocri condizioni d'uso e manutenzione.**

Rapporto fotografico



ingresso principale



vano finestra



zona notte



angolo cottura



ambiente wc

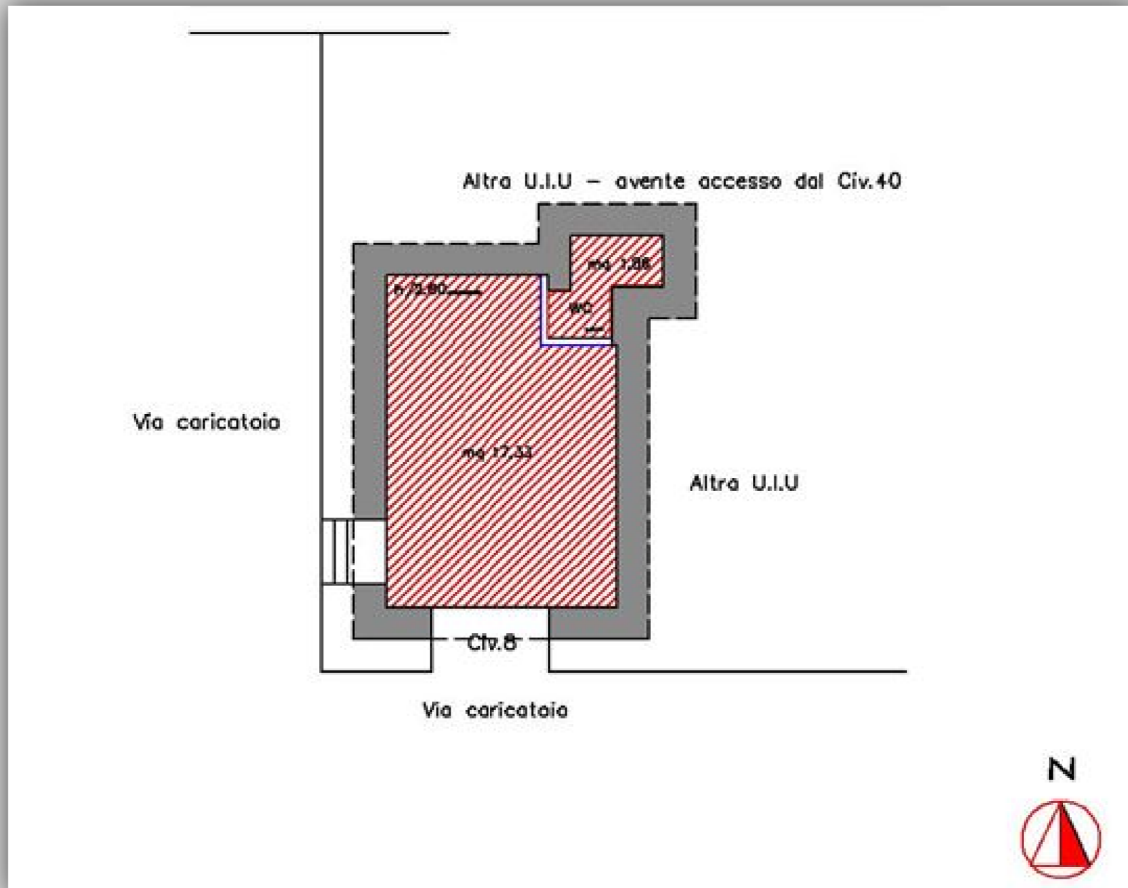


impianto per la produzione
di acqua calda



Confini - l'immobile in esame ha i seguenti confini : -

A sud	Con Vico Caricatoio
A ovest	Con Vico Caricatoio
A nord	Con Altra U.I.U. - avente accesso dal Civ.41
A est	Con Altra U.I.U.



- i confini risultano coerenti con quanto riportato nei titoli di provenienza.

- STORIA CATASTALE -

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/01/2024

Dati identificativi: Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. MON Foglio 4 Particella 575 Subalterno 42

Partita: 1260454

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Foglio 135 Particella 626

Classamento:

Rendita: Euro 48,03

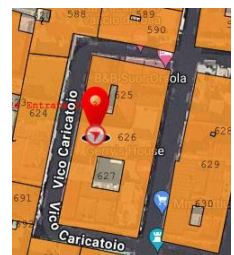
Rendita: Lire 93.000

Zona censuaria 13,

Categoria A/5 - Classe 3 - Consistenza 1,5 vani

Sez. Urb. MON Foglio 4 Particella 575 Subalterno 42

Indirizzo: VICO CARICATOIO n. 8 Piano T



Dati di superficie: Totale: 34 m2 Totale escluse aree scoperte b): 34 m2

Intestati catastali :

1.

Diritto di: Proprieta' per 1/1

dall'impianto

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. MON Foglio 4 Particella 575 Subalterno 42

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dall'impianto al 01/09/1988

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. MON Foglio 4 Particella 575 Subalterno 42

Rendita: Lire 504

Zona censuaria 13

Categoria A/5 - Classe 3 - Consistenza 1,5 vani

Partita: 34304

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/09/1988 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. MON Foglio 4 Particella 575 Subalterno 42

Rendita: Lire 504

Zona censuaria 13

Categoria A/5c), Classe 3, Consistenza 1,5 vani

Partita: 1260454

Voltura del 01/09/1988 in atti dal 12/06/1991 (n.11311.1/1989)

dal 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. MON Foglio 4 Particella 575 Subalterno 42

Rendita: Euro 48,03

Rendita: Lire 93.000

Zona censuaria 13

Categoria A/5 - Classe 3 - Consistenza 1,5 vani

Partita: 1260454

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. MON Foglio 4 Particella 575 Subalterno 42

Totale: 34 m2

Totale escluse aree scoperte : 34 m2

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 27/12/1939, prot. n. 000793023

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. MON Foglio 4 Particella 575 Sub. 42

1

dall'impianto al 01/09/1988

Diritto di: Proprieta'

(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. [redacted]
dall'impianto al 01/09/1988
Diritto di: - usufruttuario
(deriva dall'atto 1)

[redacted]
dal 01/09/1988 al 23/01/1996
Diritto di: - (deriva dall'atto 2)

2. Documento del 01/09/1988 Voltura in atti dal

2. [redacted]
dal 01/09/1988 al 23/01/1996
Diritto di: - (deriva dall'atto 2)

Successione
trascritta il 1

3. [redacted]
dal 01/09/1988 al 23/01/1996
Diritto di: - (deriva dall'atto 2)

4. [redacted]
dal 01/09/1988 al 23/01/1996
Diritto di: - (deriva dall'atto 2)

5. [redacted]
dal 01/09/1988 al 23/01/1996
Diritto di: - (deriva dall'atto 2)

6. [redacted]
dal 01/09/1988 al 23/01/1996
Diritto di: - (deriva dall'atto 2)

7. [redacted]
dal 01/09/1988 al 23/01/1996
Diritto di: - (deriva dall'atto 2)

8. [redacted]
Diritto di: - (deriva dall'atto 2)

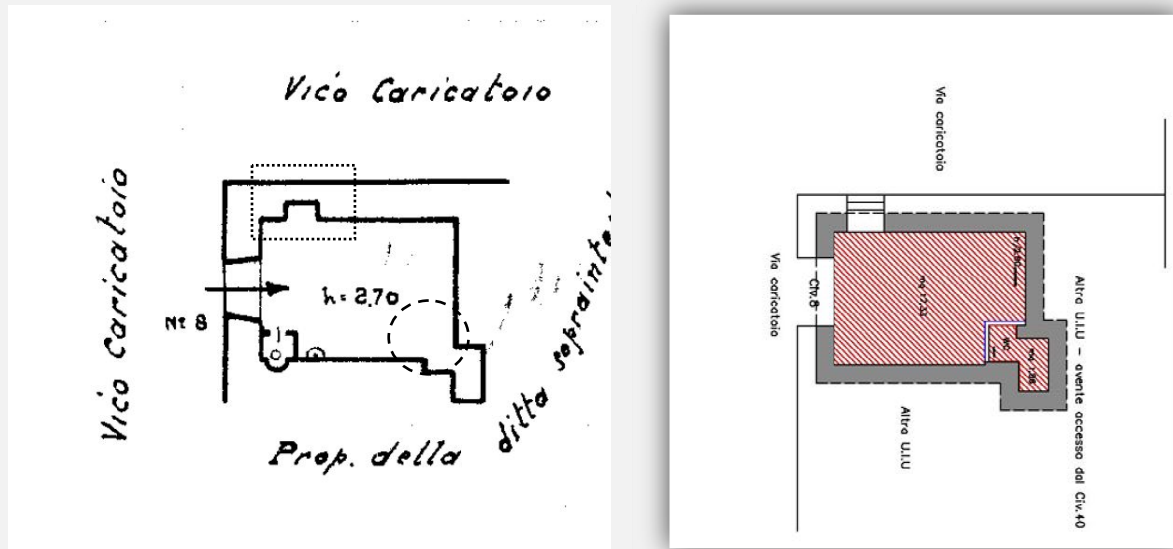
1. [redacted]
dal 23/01/1996 al 27/07/2009
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
(deriva dall'atto 3)

1. [redacted]
dal 27/07/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni
(deriva dall'atto 4)

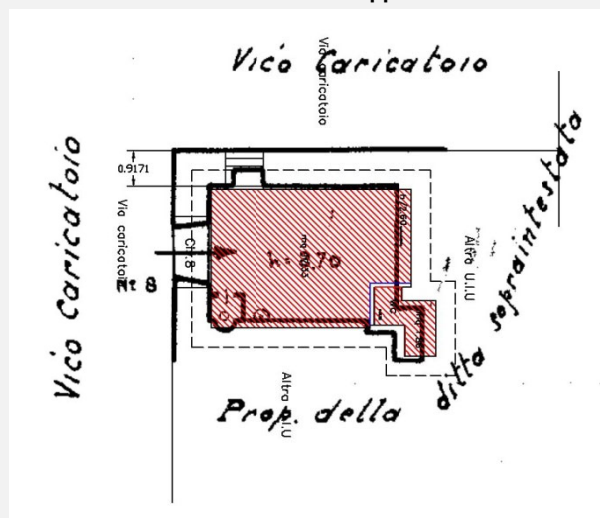
CONFORMITA' CATASTALE

In riscontro all'analisi dei vari atti - visure catastali e schede planimetriche attuali e storiche si riscontrano le seguenti osservazioni :
- vi è sostanziale conformità degli identificativi e delle ditte di derivazione riportati in visura ;
- non vi è conformità della scheda catastale in quanto si rilevano parziali difformità concernenti l'effettuazione di opere interna e la creazione di un vano finestra. - vedi report grafico di comparazione -

Comparazione grafica : -



Risultanze in sovrapposizione :



- Dati titolari -

L'immobile in esame è pervenuto alla parte eseguita nel seguente modo :

1) Al ventennio piena proprietaria del bene oggetto di esecuzione
era la [REDACTED]
[REDACTED] in forza di
atto di compravendita in data [REDACTED] di
Repertorio del Notaio [REDACTED] trascritto presso il
competente Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Napoli 1 in data [REDACTED]

2) Con atto di compravendita in data [REDACTED]
[REDACTED],
trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data [REDACTED] ai n.ri
[REDACTED] ebbe a vendere la
piena proprietà del bene oggetto di esecuzione al signor
[REDACTED]

N.B.) - Si confermano riscontrati **negli atti catastali ed ipotecari** i suddetti passaggi titolari. - vedi visure allegate -

- C -

Stato di possesso

Il bene in esame risulta essere occupato **SENZA TITOLA** - vedi atti del custode giudiziario -

Calcolo Valore Locativo : mq netti 19,19 x (4,2 + 6,4 / 2) = 19,19 x 5,30 = €/mese 101,70

O.M.I (Valori Agenzia delle Entrate) -

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2300	3500	L	6,2	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1550	2400	L	4,2	6,4	L



Indennità di occupazione : I = mq 19,19 x 4,2 €/mq mese = €/mese 80,60 arrotondato a €/mese 80,00

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

si precisa che :

- non risultano domande giudiziali oltre a quelle contenute nella certificazione notarile ;
- non risultano ulteriori trascrizioni oltre a quelle contenute nella certificazione notarile;
- non risultano atti di asservimento o cessione di cubature ;

Non si riscontrano l'esistenza di formalità - vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria - usi civici **ad eccezione del vincolo archeologico art.58 previsto dal PRG - e dei seguenti ulteriori vincoli :-**

dati Dlgs 42/2004

sigla: D11
vincolo: Decreti ministeriali ai sensi della L. 1497/39
località: Montesanto S. Pasquale
DM: 15 luglio 1957
G.U.: 26/07/1957
N.decreto: 185

vincolo aeroporto-legge 58-1963

Attributi dello shape I-58-1963

Legenda: superficie conica - pendenza 1:20

- N.B.) - non sono stati forniti i dati circa la presenza di un condominio - vedi atti del custode -

- E -**Regolarità edilizia ed urbanistica**

premessi :

- **che** l'istituto della licenza edilizia fu disciplinato con la legge di cui al R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 che all'art. 4 la rese obbligatoria nell'ambito dei centri abitati e poi con il R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937 che con l'art. 6 estese il predetto obbligo a tutto il territorio comunale il tutto superato con l'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942.
- **che** per le costruzioni da realizzare nel territorio del Comune di Napoli VIGEVA l'obbligo di richiedere la licenza edilizia così come disposto dall'art. 1 del Regolamento edilizio del Comune di Napoli approvato dal Commissario Straordinario del Comune con deliberazione del 15.09.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584 e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 come omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche- del 30.10.1935 n. 14616 Div. VII ;
- **che l'immobile in esame è parte di uno stabile edificato in epoca antecedente** il Regolamento edilizio del Comune di Napoli del 15.09.1935 n. 2372 così come dimostrato **dalle caratteristiche tipologiche codificate dallo strumento urbanistico - rif. norme di attuazione della Variante al piano regolatore** generale centro storico - zona orientale - zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 - **e cioè** :

Art. 64**(Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte)**

1. Per unità edilizia di base pre-ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte si intende:

- l'unità edilizia di base pre-ottocentesca originaria caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto e connotata dalla sequenza portone, di androne, scala, cortile e, generalmente, orto-giardino;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi preottocenteschi sopra descritti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive, strutturali e compositive, al rapporto con lo spazio aperto o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati della sequenza androne, scala, cortile, al contesto urbano di appartenenza, l'unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 65, 66, 67 e 68:

- corte preottocentesca rurale;
- corte preottocentesca semplice;
- corte di casa palaziata;
- corte preottocentesca complessa.

3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68.4. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli assetti alterati, mediante:

a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte quale fondamento del modello abitativo strutturato intorno allo spazio aperto, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;d) il restauro o il ripristino di ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma: gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti preottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegue il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe; che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucaure dei prospetti né con i prospetti delle scale aperte e non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo delle stesse. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;

d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucaura, 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, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi ed edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucaure coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d);

f) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto e); è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al precedente punto e).

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono altresì consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

premesso altresì

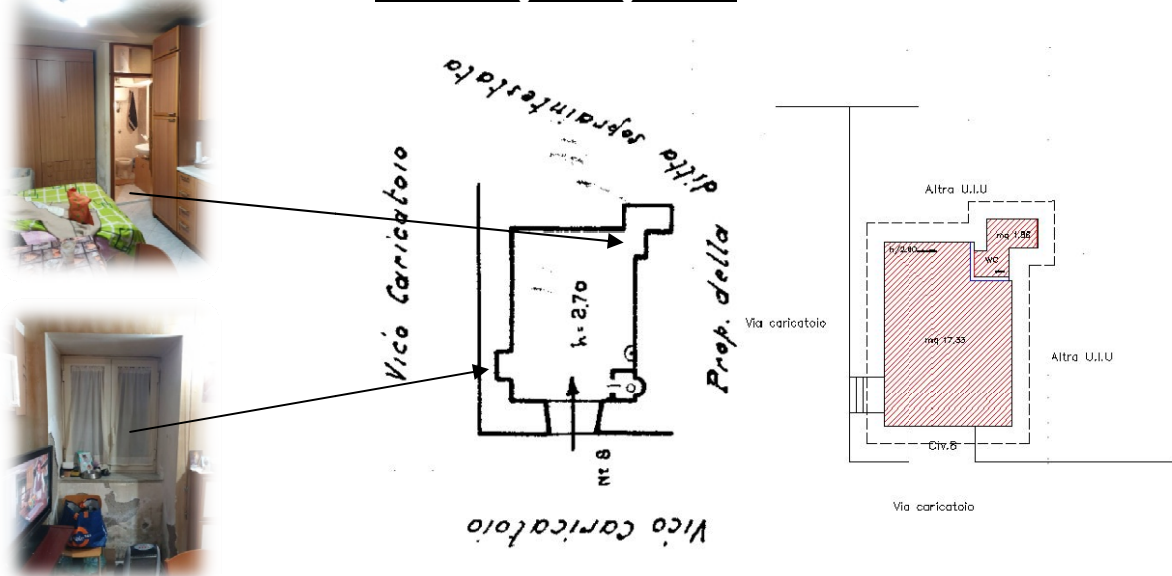
- che le caratteristiche tipologiche di destinazione catastale attualmente riscontrate contrastano con le attuali norme urbanistiche dettate dagli strumenti urbanistici comunali;
- che inoltre l'analisi grafico comparativa con la scheda catastale evidenzia delle difformità interne quali la creazione di un tramezzo nello spazio wc e l'apertura di un vano finestra sulla parete prospettica esterna - vedi succ. grafico di comparazione - ;
- che ad oggi non si riscontrano atti di condono edilizio - richieste di agibilità - attestato A.P.E - Certificazione impianti termici elettrico ed idrico e non risultano essere stati emanati provvedimenti sanzionatori ;

Tutto ciò premesso

ai fini urbanistici si ritiene che le difformità di cui sopra - così distinte - e cioè :

- a) - modifiche tipologiche interne - ;
- b) - destinazione d'uso non conforme alla vigenti norme urbanistiche comunali - ;
- c) - modificazione delle sagome prospettiche a mezzo dell'apertura di un vano finestra - ;

Elaborazione grafica degli abusi :-



potranno essere parzialmente sanate con l'art.37 del DPR 380/01 - rif. precedenti punti a e b) in particolare per il punto b con cambi di destinazione - ovviamente - compatibili con le norme urbanistiche vigenti per cui i costi di ripristino dello stato dei luoghi (rif. precedente punto c) come da scheda catastale e pratiche di adeguamento per cambio di destinazione d'uso di cui ai precedenti punti a e b - ammontano complessivamente ad € 2.500,00 COMPRESO ONERI TECNICI e catastali. Si precisa infine che ad oggi ai sensi del DM 5 luglio 1975 (G.U. 18-7-1975, N. 190) non sussistono i requisiti di abitabilità previsti dall'art.3 che prevede per gli

alloggi monostanza - per una persona - una superficie minima - comprensiva dei servizi - non inferiore a mq 28 - e non inferiore a mq 38 - se per due persone. **(n.b./l'immobile in esame ha una superficie calpestabile compreso wc di mq 19,19)**

- F -

Formazione dei lotti

Date le caratteristiche organiche e tipologiche del bene si ritiene che il medesimo vada venduto in un **unico lotto**.

- G -

Valore del bene e costi

METODOLOGIA DI STIMA Sulla base delle predette considerazioni circa le condizioni d'uso e sanabilità urbanistica dell'immobile - quest'ultime - connesse all'effettive destinazioni previste dallo strumento urbanistico - Ai fini della determinazione del valore di mercato si procederà alla stima del bene mediante il criterio metodologico del valore di trasformazione il medesimo desunto dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato nella destinazione urbanistica potenzialmente più consona alle caratteristiche della zona in esame e conseguentemente alle richieste del mercato meno i costi della trasformazione.

Tale valore verrà infine mediato con il valore di mercato del bene secondo le attuali condizioni tipologiche ed in base all'originaria destinazione d'uso catastale.

- PARAMETRI ECONOMICI POTENZIALI DI RIFERIMENTO -

- rif. fonte OMI -

(Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate)

OMI	A/5 (ABITAZIONE ECONOMICA)	€ 1.450,00	€ 2.200,00	A	€ 1.825,00
"	C/2 (DEPOSITO)	€ 540,00	€ 1.100,00	C	€ 820,00
"	C/3 (LABORATORIO)	€ 820,00	€ 1.650,00	D	€ 1.235,00

Comparabili di mercato :

 **Monocale salita Santa Maria Apparente, Porto - Municipio, Napoli**
Napoli • Porto - Municipio • salita Santa Maria Apparente

€ 65.000  1 locale  25 m² superficie  1 bagno  T piano

 **Bilocale Vico Caricatoio, Quartieri Spagnoli, Napoli**
Napoli • Quartieri Spagnoli • Vico Caricatoio

€ 55.000  2 locali  30 m² superficie  1 bagno  T piano

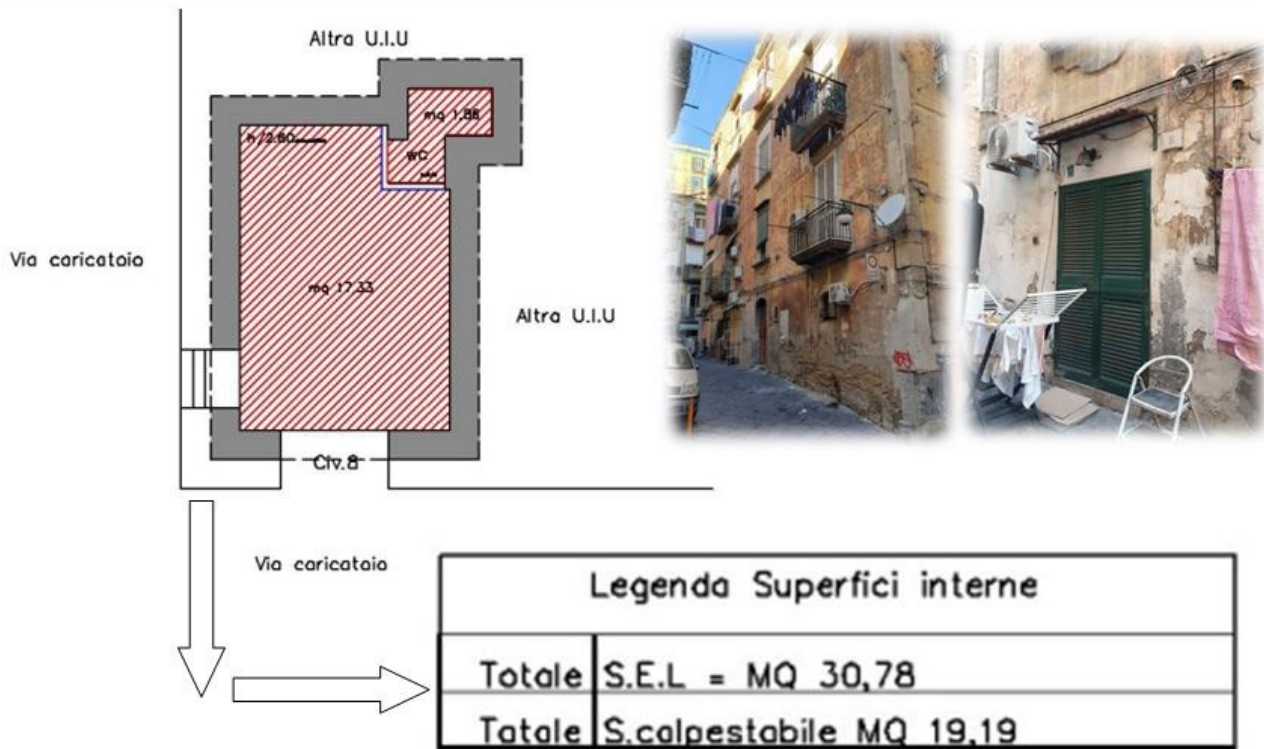
€ 25.000

Bilocale via Toledo, Monte Santo, Napoli

 2 locali  30 m² superficie  1 bagno  T piano

N.B. la **superficie commerciale** è stata determinata secondo i criteri di calcolo della superficie catastale che comprendendo anche la superficie delle murature perimetrali sino ad un massimo di 50 cm di spessore.

Superficie commerciale :



Stima con valori OMI : -

$$V = \text{mq } 30,78 \times \text{€}/\text{mq } 1.825,00 = \text{€ } 56.173,50$$

Stima sintetico comparativa immobile in causa : -

$$\Sigma V_{bs} : \Sigma P_{bs} = V_x : P_x$$

ΣV_{bs} = sommatoria valore beni simili

ΣP_{bs} = sommatoria parametri beni simili

V_x = valore bene da stimare

P_x = parametro del bene da stimare

da cui
$$V_x = \frac{\Sigma V_{bs}}{\Sigma P_{bs}} * P_x$$

$$\text{€ } 145.000,00 : 85,00 \text{ MQ} = X : 30,78 \text{ MQ}$$

$$V = 145.000,00 / 85,00 \text{ MQ} \times 30,78 \text{ MQ} = \text{€ } 52.507,05$$

valutazione (destinazione **abitazione**)

$$V = \text{€ } 56.173,50 + 52.507,05 = \text{€ } 54.340,27$$



scheda di valutazione (destinazione **deposito**)



Costi di trasformazione = (20,00 mq x 150,00 €/mq) = € 3.000,00

V.T. = (mq 30,78 x €/mq 820,00) - € 3.000,00 = € 25.239,60 - € 3.000,00 = € 22.239,00

scheda di valutazione (destinazione **laboratorio**)



Costi di trasformazione = (20,00 mq x 300,00 €/mq) = € 6.000,00

V.T. = (mq 30,78 x €/mq 1.235,00) - € 6.000,00 = € 38.013,30 - € 6.000,00 = € 32.013,30

Calcolo valore di mercato : -

V = € 54.340,27 + € 22.239,00 + € 32.013,30 : 3 = € 36.197,52

- **PREZZO BASE D'ASTA** -

QUADRO ECONOMICO CON DETRAZIONI :

A2) Oneri di sanatoria : € 2.500,00

A3) **Decrementi** sul valore di stima rif. " **vendita forzata dell'immobile** " ossia differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile compreso mancanza garanzia inerenti a - vizi - oneri di liberazione - deperimento del bene - e qualsiasi altra occulta circostanza non sanabili e/o comunque derivante dalla presente procedura . / 5,00 % / = € 1.809,87

TABELLA RIEPILOGATIVA

V. prezzo base d'asta :

V.finale = (Valore stimato) - (A1 + A2) = € 36.197,52 - (€ 2.500,00 + € 1.809,87) = € 36.197,52 - € 4.309,87 = 31.887,65

€ 31.888,00

- **LOTTO UNICO** -

- piena ed intera proprietà 1/1 - di locale terraneo ubicato nel Comune di Napoli (Na) alla Via Caricatoio n°8 - composto da n°1,5 vani catastali confinante : A sud Con Vico Caricatoio - A ovest Con Vico Caricatoio - A nord con - è riportato nel C.F. del Comune di Napoli al sez. Mon foglio 4 , p.lla 575 , sub 42, cat. A5 - VANI 1,5 - RENDITA € 48,03 ; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto è affetto da difformità urbanistiche ; - l'unità immobiliare è parte di un corpo di fabbrica edificato in epoca antecedente il 17/08/1942 ed è catalogato dagli appositi strumenti urbanistici come Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte - Si precisa inoltre che si riscontrano difformità urbanistiche sanabili parzialmente secondo l'art.36 del DPR 380/01 - non risultano pratiche legge 47/85 e succ. - manca il certificato di agibilità - APE ed impianti DM 37/08 - per cui ogni costo di ripristino e/o pratica edilizia concernente il ripristino dello stato dei luoghi nonchè

ogni ulteriore costo per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella perizia redatta ai sensi del DL 83/2015 e presente nel relativo elaborato peritale.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto rep.40314 del 27/07/2009 per notar Lombardi Armida.

PREZZO BASE: € 31.888,00

Allego alla presente :

- **documentazione catastale ;**
- **documentazione titolare ;**
- **grafici ;**
- **certificazioni ;**
- **report fotografico ;**

Napoli 01/2024

L'esperto Stimatore
Geometra Salvatore Segreti

vi è firma digitale

