

-V SEZIONE CIVILE -

Procedura Esecutiva R.G.E. 146/2006

SPV PROJECT 1804 S.r.l. e, per essa NEXUS S.r.l. (già ITALFONDIARIO S.p.A. e poi Intesa Gestione Crediti S.p.A.) riunita RGE 997/2006 [REDACTED]

Esperto stimatore: arch. Paola Di Giacomo

INCARICO

Con decreto dell'Ill.mo Giudice dott.ssa Elisa Asprone, V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, la sottoscritta arch. Paola Di Giacomo, [REDACTED], con studio in Napoli alla via Cervantes n. 55/16, veniva nominata quale esperto per la stima del bene pignorato nella procedura di espropriazione immobiliare RG.E. N° 146/2006 e in data 27.12.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Al fine di rendere maggiormente comprensibili le vicende urbanistico-edilizie e catastali riguardanti il bene oggetto della presente relazione si ritiene necessario esporre preliminarmente quanto segue prima di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo GE.

- L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è una porzione di un villino, cat. A/7, sito in Napoli alla strada Provinciale di Caserta 234 in un parco privato denominato condominio "Caserta al bravo, 220", caratterizzato da un viale comune ove su ambo i lati si trovano i lotti dei singoli condomini. Il villino, che sorge al centro di un lotto di terreno adibito a giardino con piscina, è composto da due unità immobiliari: la prima costituita da piano seminterrato e piano terra non oggetto di pignoramento, la seconda costituita dal primo piano con ingresso indipendente attraverso una scala esterna in metallo. L'immobile oggetto del presente pignoramento è quello al primo piano di detto villino ed è individuato al C.F. al Sez. SPI, fol. 1, p.lla 459, sub. 102.

Nel 1983 il debitore esecutato [REDACTED] acquistò in regime di comunione legale dei beni [REDACTED] ed in comune e pro indiviso [REDACTED] (in comunione dei beni [REDACTED]) un appezzamento di terreno dell'estensione di are 8.30 identificato al foglio di mappa 25, p.lla 459 (ex 434 b) con atto di compravendita per notaio [REDACTED]. In tale atto si precisa: "*che l'acquisto viene fatto per una quota indivisa di mq 733 da [REDACTED] e per una quota indivisa di mq 97 da [REDACTED] [...] Tra le parti acquirenti resta stabilito che in sede di divisione tra di loro la zona di mq 97 di spettanza di [REDACTED] sarà costituita da una striscia di terreno della larghezza di mt. 3 corrente lungo l'intero lato est della p.lla. 460 già di proprietà di esso acquirente*";

Tra il 1983 e il 1984 [redacted] edificò, sul lotto di terreno, in assenza di alcun titolo edilizio un villino composto di due piani fuori terra ed un piano seminterrato, i cui livelli erano collegati da una scala interna;

Nel 1985 venne aperto un Contenzioso Amministrativo C.A. 191/1985, intestato a [redacted], relativo alla costruzione, in assenza di alcun titolo edilizio del fabbricato in cui è sito l'immobile staggito. Pertanto venne emessa **Ordinanza Sindacale di Demolizione n. 4334 del 19.02.1985** relativa al fabbricato, ordinanza mai eseguita.

Nel 1986 [redacted] presentò in data 08.04.1986 **Istanza di Condono Edilizio prat. n° 4496/5/86** ai sensi della L. 47/85, avente ad oggetto la realizzazione in assenza di alcun titolo edilizio del villino. L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria.

Nel 1997 in seguito a **Frazionamento e Fusione** del 19.09.1997 in atti dal 19.09.1997 (n. 14062.1/1997) gli originari immobili identificati con sez SPI, Foglio 1, P.lla 459 sub 2 e 3 sono stati soppressi e hanno dato origine tra gli altri al sub 102 l'immobile al primo piano oggetto di procedura esecutiva Si precisa che presso l'Edilizia Privata del Comune di Napoli non è stata rinvenuta alcuna pratica relativa a tale intervento, (cfr.all.to 17).

Nel 2005 con atto di compravendita per notaio [redacted] [redacted] vendettero alla società [redacted] [redacted] il piano terra ed il piano seminterrato, sub. 101, ed il box auto sub. 103, (cfr. all.to 22).

Il 07.02.2006 viene trascritto il pignoramento ai danni [redacted] [redacted] sull'intera quota del seguente bene: unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli alla via Provinciale di Caserta 234 (già 220), villa posta al piano primo, interno 2, composta di 6,5 vani catastali, confinante per tutti i lati con giardino esclusivo e riportata in catasto alla sez. SPI, foglio1, p.lla 459 sub 102.

Nel 05.05.2006 con ordinanza il G.E., [redacted] ordina la rettifica del pignoramento in quanto il terreno sul quale ricade il bene è stato acquistato [redacted] in comunione dei beni con [redacted]; in comune ed indiviso con [redacted] [redacted] Per effetto di tanto viene rettificata l'indicazione della quota spettante ai debitori esecutati nella misura di 883/1000 in luogo dell'intera quota del bene oggetto di esecuzione, risultante dal pignoramento prima della rettifica.

la certificazione delle trascrizioni, sia a favore che contro, risale all'ultimo atto precedente il ventennio (cfr. all.to 4).

La sottoscritta ha provveduto a reperire il certificato di stato civile e di residenza della debitrice [redacted] e il certificato [redacted] [redacted] (cfr.all.to 5).

Come rilevato dal custode [redacted] chiamati all'eredità del de cuius risultano essere il [redacted] nonché i figli [redacted] [redacted] tuttavia dall'ispezione ipotecaria relativamente [redacted] [redacted] non risulta trascritta dichiarazione di successione del de cuius.

E' necessario rilevare che, nonostante il giardino abbia un proprio identificativo catastale autonomo, ovvero Sez. Urb. SPI Foglio 1 Particella 459 Subalterno 105, non riportati nel pignoramento, costituisce pertinenza e non ha un'autonoma destinazione (cfr. all.to 6).

TANTO PREMESSO DI SEGUITO SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO.

QUESITO 1- IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Il pignoramento ha ad oggetto:

Appartamento di circa 170,00 mq commerciali sito in Napoli alla Strada Provinciale di Caserta n. 234, posto al primo piano di un villino, composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, circondato da un giardino comune pertinenziale, dotato di proprio identificativo catastale, L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati; Sez. SPI., Foglio 1, Particella 459, Sub. 102, zc. 4, cat. A/7, classe 2, cons. 6,5 vani, rend. euro 973,52, Strada Provinciale Caserta al Bravo n. 220, Interno 2, Piano 1 (cfr. all.to 7).

[illegible]

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta essere catastalmente e per
seguenti i diritti:

Diritto di Proprietà per [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni [REDACTED];

Diritto di Proprietà per [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Si specifica che il diritto reale indicato nell'atto di rettifica del pignoramento (quota di 883/1000) non corrisponde più alla quota in titolarità degli esecutati e tanto per effetto del giudizio di divisione in seguito al quale ai debitori esecutati è stata assegnata l'intera proprietà del bene oggetto di esecuzione.

Ulteriormente si osserva che [redacted] e dalle ispezioni ipotecarie effettuate non risulta la trascrizione della denuncia di successione avvenuta in Napoli [redacted], come già rilevato anche dal custode [redacted] nella relazione del [redacted] il debitore esecutato s [redacted] risulta deceduto [redacted], e "non è dato sapere se i chiamati all'eredità del de cuius [redacted] abbiano compiuto atti di accettazione dell'eredità relitta, non risultando trascrizioni in merito".

I chiamati all'eredità del de cuius risultano essere [REDACTED]
[REDACTED]

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di unità abitativa. Si procede alla formazione di un unico lotto. Di seguito si descrive il lotto:

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 di piena proprietà di un'unità abitativa cat A/7 (abitazioni in villini), posta al primo piano di un villino sito in Napoli alla Strada provinciale di Caserta n. 234, composto da soggiorno, cucina, corridoio, 3 stanze, 2 wc, balcone, veranda, terrazzo, ballatoio e scala esterna, avente quale pertinenza un giardino comune.



Fig. 1. Individuazione particella terreni su cui insiste il bene pignorato

DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA



Fig. 2 Vista aerea immobile staggito sito in Napoli Strada provinciale di Caserta n. 234

Come si evince dal rilievo fotografico all'appartamento, oggetto della presente procedura, si accede dal numero civico 234 della Strada provinciale di Caserta. Attraversato il cancello del civico n. 234, si accede ad un viale condominiale sul cui lato destro insiste il villino, al cui primo piano è posto l'immobile oggetto di esecuzione. L'accesso all'immobile avviene attraverso una scala esterna in ferro che si diparte dal giardino del villino e smonta su un ballatoio, posto al primo piano, su cui insiste la porta di ingresso all'appartamento oggetto di

100. 11. 0 000, 1 000 000 000

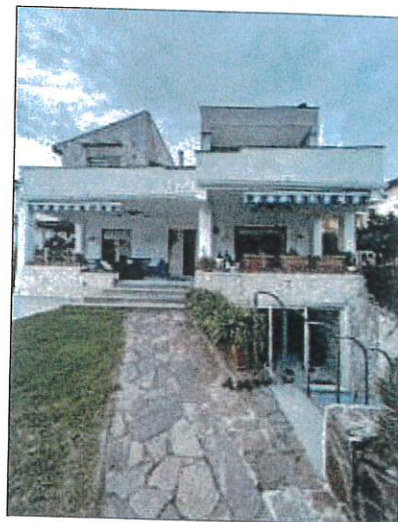


Fig. 4- Prospetto del villino

Varcata la porta di ingresso si entra in un soggiorno sulla cui destra vi è un vano privo di porta attraverso cui si accede alla cucina con accesso al terrazzo, sul lato sinistro si accede alla stanza 1 e di fronte si accede al corridoio. Su quest' ultimo aprono due stanze e due wc. Dalla stanza 2 si accede ad un balcone, dal wc1 si accede ad una veranda, dalla cucina e dalla stanza 3 si accede al terrazzo.



9

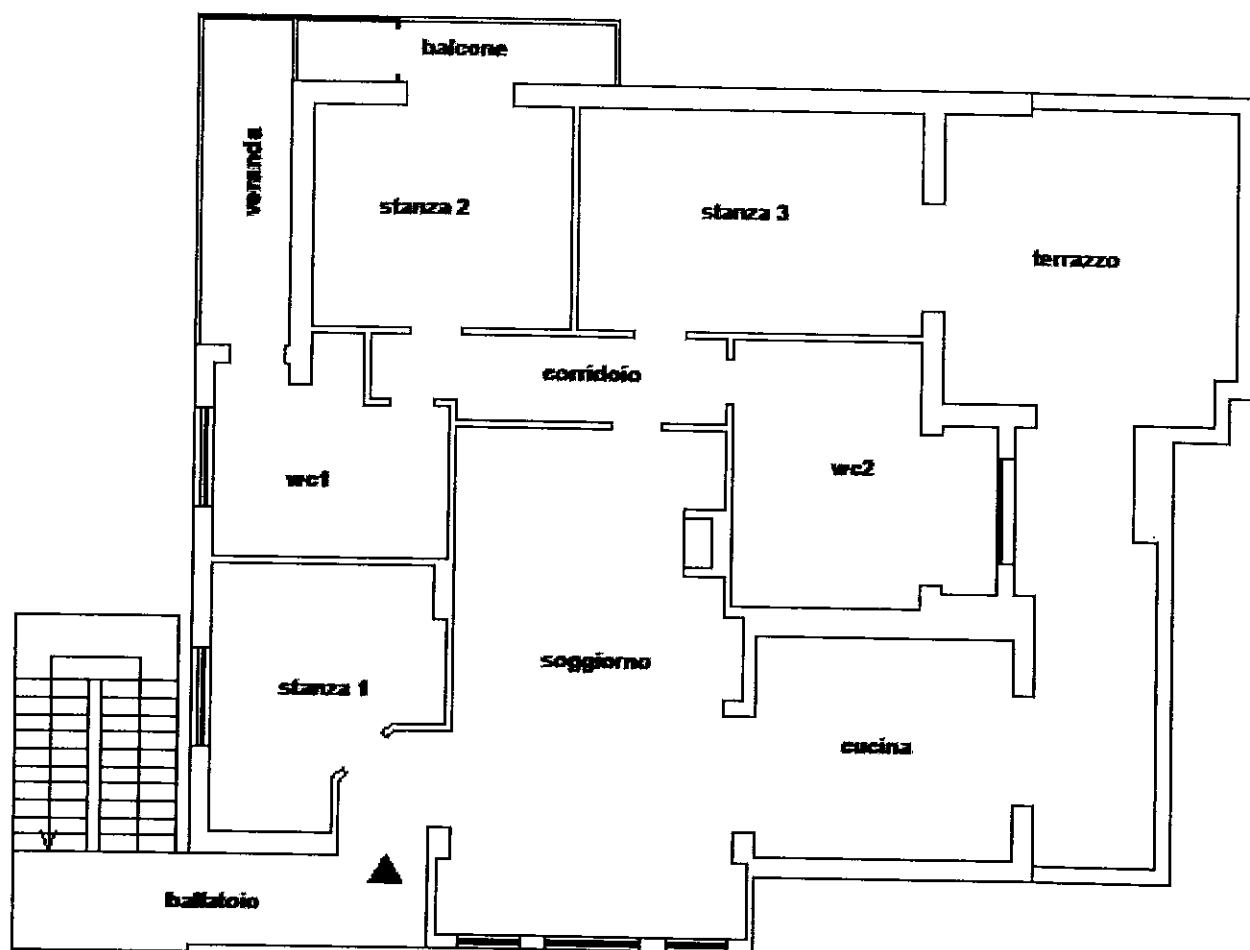


Fig. 6 -Rilevato Stato dei Luoghi Immobile di strada Provinciale di Caserta

Per rendere visibile la sua consistenza è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 (cfr. all.to 2) riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti:

Soggiorno: vi si accede dalla porta di caposcala, dalla cucina, dalla stanza 1 e dal corridoio. Tale ambiente, con una superficie utile pari a circa 36,00 mq e un'altezza di circa 2,80 ml., presenta la pavimentazione in mattonelle di gres di colore chiaro con finitura opaca e disegno geometrico e pareti tinteggiate. L'ambiente è dotato di n.3 finestre con affaccio sul giardino e di un camino (all.to 3).

100. 11. 0. 00p. 121021202

Corridoio: vi si accede dal soggiorno, dalla Stanza 2, dalla Stanza 3, dal wc1 e dal wc.2.

Stanza n.2: vi si accede dal corridoio e dal balcone, ha una superficie utile pari a circa 14,00



STANZA 3



CORRIDOIO

Stanza n.3: vi si accede dal corridoio e dal terrazzo, ha una superficie utile pari a circa 18,70

villino in oggetto è stata “resa disponibile” una porzione di terreno di circa 100,00 mq. per la realizzazione del viale comune.

Infissi: Gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio, con tapparelle avvolgibili e cassonetto ispezionabile e versano in condizioni normali;

Impianti: è presente impianto idraulico, elettrico e di gas facenti parte di un unico impianto con il piano sottostante. L'impianto è altresì dotato di impianto di climatizzazione.

Pitture: Le pareti degli ambienti sono rifinite con pittura e con rivestimenti di piastrelle e si presentano in alcuni ambienti in condizioni mediocri.

Manutenzione: Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'appartamento è sufficiente.

Esposizione: Nord-Sud-Est-Ovest

L'appartamento come descritto ha una Superficie calpestabile (utile) di circa mq 160,00 e una Superficie Commerciale di circa 170,00 mq.

Attestato di certificazione energetica (APE)

L'immobile non risulta dotato dell'attestato di certificazione energetica (APE) come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (all.to n. 10). Il costo per la redazione della certificazione energetica (APE) ammonta a circa 200,00 €.

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il quartiere San Pietro a Patierno in cui è ubicato l'immobile è un quartiere dell' area nord orientale di Napoli che confina a ovest con i quartieri di Secondigliano e San Carlo all'Arena sud col quartiere Poggioreale, a est e a nord col comune di Casoria ed a nord-ovest col comune di Casavatore. Nello specifico il villino di cui fa parte l'unità immobiliare sorge sulla Strada provinciale di Caserta una strada con diverse attività commerciali non lontano dall'aeroporto internazionale di Napoli servita da autobus di linea.

Per completezza di inquadramento del bene pignorato, si rappresenta inoltre che il villino nel quale lo stesso è ubicato:

-ricade nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, nella zona "E3-Suburbana/SanPietro";

-rientra, secondo la zonizzazione -Tav. 5-della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, nella zona territoriale omogenea "**B Agglomerati urbani di recente formazione-sottozona Bb. espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.;

-è riportato nel N.C.T. con **Foglio 25 P.lla 459** (cfr. all.to 11), (cfr.all.to 12).

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

1) **La superficie commerciale (Sc)** è determinata secondo i criteri riportati nelle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" (D.M. 138/98 All.C). Nell'allegato 2 "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ...*" del "*Manuale della Banca Dati dell'OMI*" si specifica quanto segue. - "*Unità Immobiliare Parte di un edificio*" 2.1 *Superficie commerciale. La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini). Misurazione: a) Vani Principali ed accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria 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 da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25".*

Superfici		Estensione	Percentuale omogenizzata	Superficie. omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		140,58 mq	100%	140,58 mq
Superficie Non residenziale Snr	Terrazzo, balcone , ballatoio	63,10 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	11,32 mq
	Giardino comune(50 %)	348,00mq	10%/2	17,40 mq.
Totale Sr + Snr				169.30 mq
Arrotondato				170,00 mq

La superficie commerciale (Sc) 170,00 mq.

2) **La superficie utile netta** si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole applicate nel calcolo della superficie commerciale.

L'unità abitativa presenta una superficie calpestabile utile (utile netta) di circa 160,00 mq.

Superfici		Estensione	Percentuale omogenizzata	Superficie. omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		127,12 mq	100%	127,12 mq
Superficie Non residenziale Snr	Terrazzo, balcone , scala esterna, ballatoio	56,53 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	11,65 mq
	veranda	8,96 mq	50%	4,48 mq
	Giardino comune(50%)	348,00 mq	10%/2	17,40 mq.
Totale Sr + Snr				159,65 mq
Arrotondato				160,00 mq

Superficie calpestabile (utile) = 160,00 mq

QUESITO 3- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

100. 11. 0 000. 1 210 210 202

Sez. SPI., Foglio 1, Particella 459, Sub. 102, zc. 4, cat. A/7, classe 2, cons. 6,5 vani, rend. euro 973,52, Strada Provinciale Caserta al Bravo n. 220, Interno 2, Piano 1 (cfr. all.to 7).

1 Particella 459 Subalterno 105 **Bene comune non censibile** - Partita speciale A

OSSERVAZIONI GENERALI

I dati catastali risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate per quanto riguarda foglio, p.lla e subalterno identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento, nell'atto di Rettifica del Pignoramento, nelle Note di Trascrizione di entrambi (cfr. all.to 6) e nella certificazione notarile sostitutiva in atti (all.to n.4). Si precisa che nell'atto ultraventennale ~~del notaio Notar Pasquale~~ del ~~1998~~ non si fa riferimento all'immobile pignorato ma unicamente al lotto di terreno su cui è stato edificato il villino in cui insiste il bene pignorato

Allo stato l'intestazione catastale risulta la seguente:

ALESSANDRO DI	DI SDNCSA 17H42	Diritto di: Proprieta' per 1/2
FERRARA A	FERRDLA42T45B990P	Diritto di: Proprieta' per 1/2

DIFFORMITÀ RISCONTRATE TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

Dal confronto tra la planimetria catastale, risalente al 1997 e l'attuale stato dei luoghi non si rilevano difformità ad eccezione di una veranda realizzata sul balcone.

Si rileva che al catasto l'indirizzo dell'immobile è il seguente Strada Provinciale Caserta al Bravo n. 220, attualmente, così come certificato dall'ufficio competente (cfr. all.to 21) risulta essere Strada provinciale di Caserta n. 234, per riallineare i dati l'aggiudicatario del

bene oggetto di pignoramento dovrà presentare un'istanza di correzione presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio. In conclusione, successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare, sarà necessario procedere all'allineamento catastale del bene mediante il deposito di una planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare. Il costo di dette attività è di circa 500,00 €.

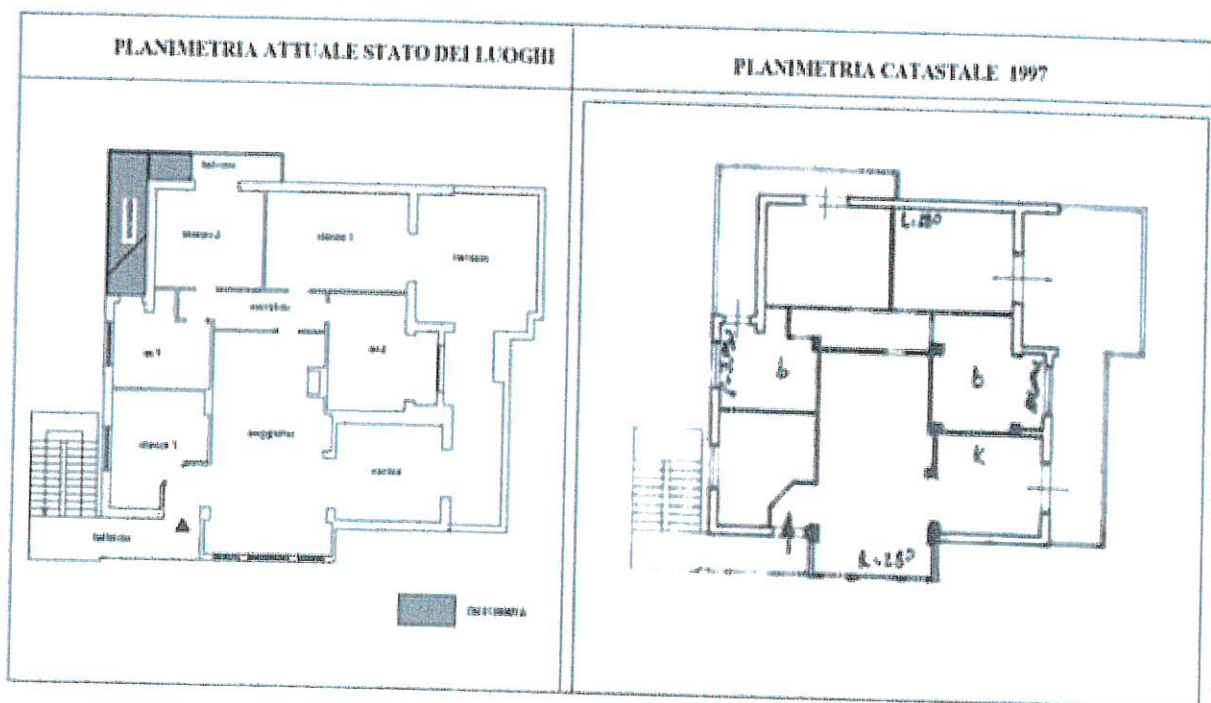


Fig. 7 - A destra lo stato attuale dei luoghi, a sinistra la planimetria catastale attuale

CRONISTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento ha la seguente storia catastale:

Dal 19.09.1997 ad oggi ha subito le seguenti variazioni:

- in seguito a Frazionamento e Fusione del 19.09.1997 in atti dal 19.09.1997 (n. 14062.1/1997) gli originari immobili identificati con sez SPI, Foglio 1, P.lla 459 sub 2 , e sez SPI, Foglio 1, P.lla 459 sub 3 sono stati soppressi e hanno dato origine all'attuale sub 102 (cfr.all.to 17).

- Atto amministrativo Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 19.12.2013 Pubblico Ufficiale Tribunale sede Napoli Repertorio 24314 Ordinanza di approvazione del Progetto di Divisione Trascrizione n. 915/2014 Reparto PI di Napoli in atti dal 22/01/2014 (cfr.all.to 17).

QUESITO 4- SCHEMA PROSPETTO SINTETICO DEL BENE

LOTTO UNICO- Piena ed Intera proprietà di **unità abitativa**, avente una superficie commerciale di circa **170,00 mq.** di tipo A/7 (abitazioni in villini) sita in Napoli alla Strada provinciale di Caserta n. 234, Parco Caserta al Bravo 220, composta da soggiorno, cucina, corridoio, 3 stanze, 2 wc, balcone, veranda, terrazzo, ballatoio e scala esterna, avente quale pertinenza un giardino comune (individuato al C.F, Sez. SPI., Foglio 1, Particella 459, Sub. 105, bene comune non censibile), confina a nord-est con viale privato, a sud est con la p.lla 434 C.T., a sud-ovest con la p.lla 21 C.T., a nord- ovest con la p.lla 460 C.T.. L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati Sez. SPI., Foglio 1, Particella 459, Sub. 102, zc. 4, cat. A/7, classe 2, cons. 6,5 vani, rend. euro 973,52, Strada Provinciale Caserta al Bravo n. 220, Interno 2, Piano 1. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale del 1997, ad eccezione della veranda realizzata su una porzione del balcone. **Il villino in cui ricade il bene in oggetto è stato realizzato in assenza di titolo edilizio.** E' stata rinvenuta Ordinanza Sindacale di Demolizione n. 4334 del 19.02.1985 relativa al villino, ordinanza mai eseguita. Non risulta nessuna documentazione edilizia, non risulta alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

E' stata presentata presso l'Ufficio Condono Edilizio di Napoli l'Istanza di Condono Edilizio prat. n° 4496/5/86 intestata al **Sig. D. Alessandro Donato** presentata in data 08.04.1986 ai sensi della L. 47/85 avente ad oggetto la realizzazione in assenza di alcun titolo edilizio del fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto della presente esecuzione. L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria. Dal confronto tra i grafici allegati all'Istanza di Sanatoria Edilizia **prat. n° 4496/5/86** e lo stato dei luoghi rilevato relativamente al primo piano si evincono le seguenti difformità: a) Frazionamento del fabbricato in due unità immobiliari delle quali la prima, oggetto della presente procedura, è composta dal primo piano. Per realizzare detto frazionamento è stato

chiuso l'accesso dalla scala interna al primo piano ed è stata realizzata una scala esterna d'accesso al solo primo piano; b) Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e realizzazione di nuova tramezzatura; c) Aumento di volumetria, di superficie residenziale e variazione del prospetto in seguito alla chiusura ed inglobamento di parte dell'originario balcone posto nell'angolo sud dell'immobile, trasformazione della restante parte di balcone in ballatoio di accesso all'U.I. collegata alla scala esterna in ferro; d) Realizzazione di scala in ferro di collegamento esterna di accesso all'U.I. al primo piano; e) Aumento di volumetria, di superficie residenziale e variazione del prospetto in seguito alla realizzazione di veranda su parte dell'originario balcone posto nell'angolo ovest dell'immobile. Relativamente al Giardino Comune si evincono le seguenti difformità: a) abolizione dell'ingresso carrabile al piano seminterrato lato sud est; b) realizzazione di uno scavo sul lato nord per creare un accesso pedonale al piano seminterrato, c) aumento di superficie del patio posto sul lato sud, d) realizzazione di una piscina.

Lotto Unico: Quota 1/1 dell'immobile come sopra identificato.

Valore di Stima : € 240.000,00

QUESITO 6- REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

Nel comune di Napoli vige la Variante Generale al PRG, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004.

Tanto premesso la particella 459 in cui ricade l'immobile in Strada provinciale di Caserta n. 234, per cui è causa:

a) come attestato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Napoli (cfr.all.to 11)

- ✓ ricade in **Zona territoriale omogenea B-sottozona Bb-espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- ✓ **non rientra**, come risulta dalla tav. 14, nel perimetro delle **aree di interesse archeologico**;
- ✓ è classificata come risulta dalla tavola 12- **vincoli geomorfologici area stabile**;
- ✓ **non rientra nel perimetro delle zone vincolate** dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004);
- ✓ **non rientra nel perimetro del centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

b) come attestato nel Certificato vincolistico rilasciato dalla competente **Soprintendenza** (cfr.all.to 14):

- ✓ **non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004;**
- ✓ **rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.**

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente perizia è un'unità abitativa posta al primo piano di un villino, cat. A/7, sito nel comune di Napoli, nel quartiere San Pietro a Patierno, alla Strada provinciale di Caserta n. 234, realizzato nella prima metà degli anni '80 in assenza di titolo edilizio come si desume dagli accertamenti esperiti presso il Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli (cfr all.to 17).

Dagli accertamenti esperiti presso il Servizio di Edilizia Privata del Comune di Napoli, non risulta nessuna documentazione edilizia e tanto sia con riferimento alla costruzione dell'immobile, sia con riferimento a tutte le successive variazioni intervenute (cfr. all.to 15). Inoltre non risulta alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

Presso il Servizio Condonò Edilizio del Comune di Napoli è stata rinvenuta l'istanza di **Condonò Edilizio prat. n° 4496/5/86** intestata [REDACTED] presentata in data 08.04.1986 ai sensi della L. 47/85 (cfr. all.to 16).

L'istanza di condono è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è residenziale ed è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico e la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto (cat. A/7-Abitazioni in villini).

PRATICHE EDILIZIE E ISTANZE IN SANATORIA

Dagli accertamenti esperiti presso gli Uffici competenti, come si evince dalla documentazione allegata, relativamente al bene oggetto di pignoramento risulta la seguente documentazione:

Firma del Perito: [REDACTED] Data: [REDACTED] Firma del Notaio: [REDACTED] Data: [REDACTED]

100. 11. 0 000. 1 215 212 000

George D. Y. Sassani, Esq.

-Foglio partita catastale

- un verbale di asseverazione

La congruità delle somme da pagare a titolo di diritti di segreteria, oneri concessori, interessi e oblazioni, nonché la necessità di ulteriore documentazione integrativa saranno valutati dal competente ufficio nel corso dell'istruttoria della pratica.

CONDONO

Dal confronto tra i grafici allegati all'Istanza di Sanatoria Edilizia **prat. n° 4496/5/86** e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente CTU (all.to n.16), relativamente al primo piano oggetto della presente relazione si evincono le seguenti difformità:

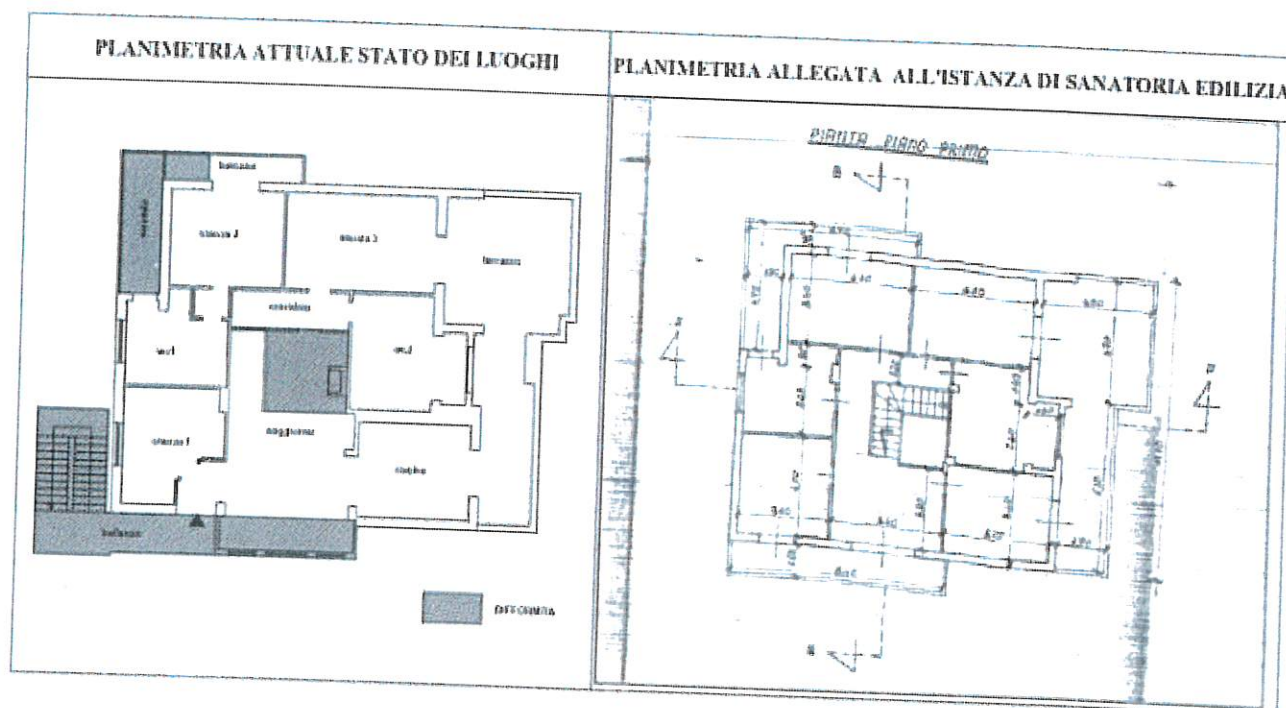


FIG 8 -Confronto tra lo stato dei luoghi Piano Primo e planimetria allegata all'Istanza di sanatoria edilizia

- Frazionamento del fabbricato in due unità immobiliari delle quali la prima oggetto della presente procedura è composta dal primo piano e la seconda, non oggetto della presente procedura, è composta dal piano terra e dal piano seminterrato. Per realizzare detto frazionamento è stato chiuso l'accesso dalla scala interna al primo piano ed è stata realizzata una scala esterna d'accesso al solo primo piano.
- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e realizzazione di nuova tramezzatura;
- Aumento di volumetria, di superficie residenziale e variazione del prospetto in seguito alla chiusura ed inglobamento di parte dell'originario balcone posto nell'angolo sud dell'immobile, trasformazione della restante parte di balcone in ballatoio di accesso all'U.I. collegata alla scala esterna in ferro.

- d) Realizzazione di scala in ferro di collegamento esterna di accesso all'U.I. al primo piano.
- e) Aumento di volumetria, di superficie residenziale e variazione del prospetto in seguito alla realizzazione di veranda su parte dell'originario balcone posto nell'angolo ovest dell'immobile.

Relativamente al giardino comune, circostante il villino, si rilevano numerose difformità rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono conseguenza di variazioni apportate al piano terra e seminterrato.

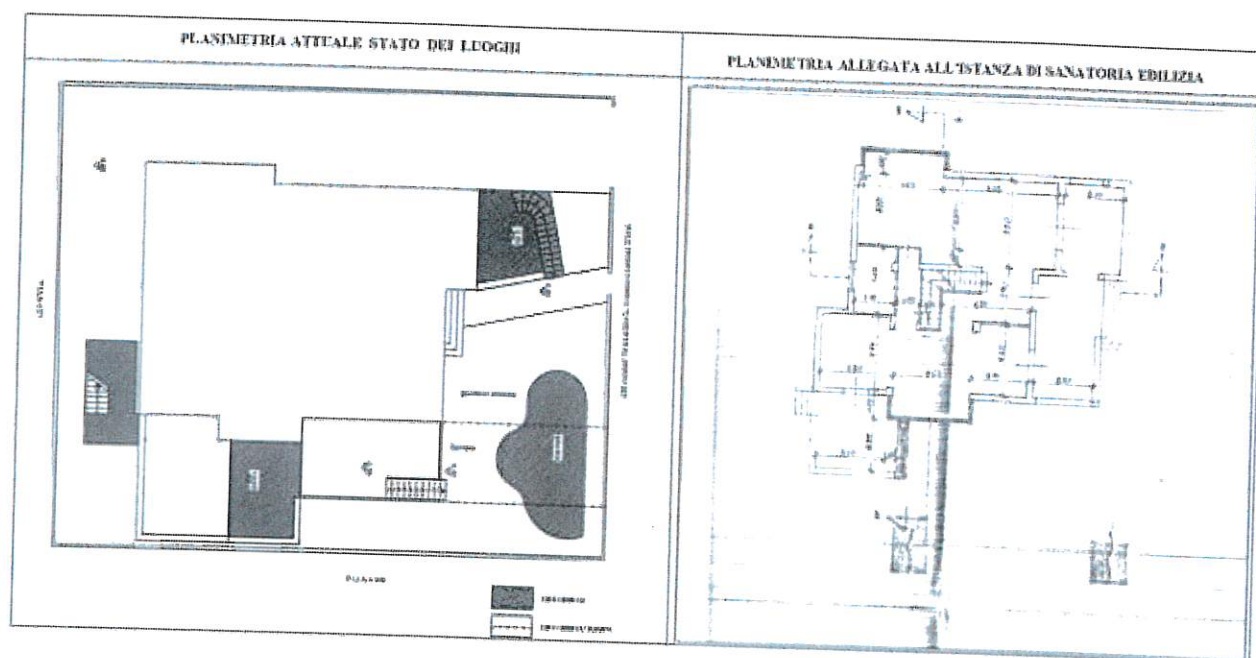


FIG 9 -Confronto tra lo stato dei luoghi giardino comune e la planimetria allegata all'istanza di sanatoria edilizia

In particolare:

- abolizione dell'ingresso carrabile al piano seminterrato lato sud est;
- realizzazione di uno scavo sul lato nord per creare un accesso pedonale al piano seminterrato
- aumento di superficie del patio posto sul lato sud
- realizzazione di una piscina.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Premesso che:

l'U.I. oggetto di pignoramento è parte di un villino realizzato in assenza di titolo edilizio pertanto la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del cespite in oggetto dipenderà

esclusivamente dall'esito dell'istruttoria dell'Istanza di Sanatoria Edilizia prat. n° 4496/5/86 (all.to n. 16).

Rilevato che:

sugli immobili sottoposti ad istanza di condono non è possibile apportare trasformazioni o effettuare ulteriori opere edili.

Tanto premesso e rilevato lo scrivente CTU evidenzia che sono presenti motivi ostativi alla luce delle trasformazioni effettuate al primo piano e nel giardino comune successivamente alla presentazione dell'istanza di condono edilizio.

Inoltre la congruità delle somme da pagare a titolo di diritti di segreteria, oneri concessori, interessi e oblazioni, nonché la necessità di ulteriore documentazione integrativa saranno valutati dal competente ufficio nel corso dell'istruttoria della pratica.

Attestato di certificazione energetica (APE)

L'immobile non risulta dotato dell'attestato di certificazione energetica (APE) come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (all.to n.10). Il costo per la redazione della certificazione energetica (APE) ammonta a circa 200,00 €.

QUESITO 7- STATO DI POSSESSO

In occasione del sopralluogo effettuato l'immobile oggetto di pignoramento identificato con sub 102 si presentava frazionato ed autonomo dal resto del fabbricato mediante una scala di accesso esterna. Come dichiarato nel verbale l'immobile oggetto di procedura risulta libero (cfr. all.to 1).

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli 3-Piazza Duca Degli Abruzzi n. 31- Napoli, non risulta alcun contratto di locazione relativo all'immobile oggetto di esecuzione (cfr all.to 24).

QUESITO 8- FORMALITA', VINCOLI E ONERI

stata calcolata relativamente al piano seminterrato e primo piano ed ammonta ad un totale di £ 5.800.000 che è stata suddivisa in 12 rate della quale risulta versata solo la prima rata di £ 273.000. La congruità delle somme da pagare a titolo di diritti di segreteria, oneri concessori, interessi e oblazioni, nonché la necessità di ulteriore documentazione integrativa saranno valutati dal competente ufficio nel corso dell'istruttoria della pratica.

- Esiste Regolamento Condominiale (cfr. All.to 19)
- Alla data della trascrizione del pignoramento non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi.

-Per la redazione del Certificato di Prestazione Energetica (APE) sarà necessario una spesa di circa 200,00 € come determinato nella risposta al quesito n.2. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.

QUESITO 9 - VERIFICA EDIFICAZIONE SUL SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita non è edificato su suolo demaniale.

QUESITO 10 – SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI

Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti

QUESITO 11 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

In ordine a tale quesito qui di seguito si riporta la risposta fornita dall'Amministratore:

"Si fa presente che il Condominio "Caserta al bravo, 220", come si evince anche dal regolamento allegato, è un condominio di tipo Orizzontale pertanto caratterizzato da un viale comune ove ambo i lati si trovano i lotti dei singoli condomini. L'immobile indicato nella sua richiesta di proprietà [REDACTED] è ubicato in uno dei lotti di cui sopra. Nel riportare i dati richiesti si farà riferimento, pertanto, risultando lo stesso indivisibile, all'importo del lotto intero e non del singolo sub. Questa breve premessa è necessaria per comprendere nel dettaglio la natura degli importi che seguiranno. Con riferimento a quanto richiesto si precisa che:

a) Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione in base all'ultimo bilancio preventivo approvato per l'anno 2024 ammonta ad euro 523,47 oltre consumo idrico ripartito in base ai consumi diretti ed indiretti;

100. 11. 0. 400. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Criterio di Stima

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno determinare il suo valore adottando il metodo di "Stima Sintetico –Comparativa" in base al valore medio di mercato.

Stima Sintetica Comparativa in base al valore medio di mercato

Tale metodo, il cui procedimento si ritiene possa essere quello che fornisce un risultato maggiormente attendibile, consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato. Con tale metodo il più Probabile Valore di Mercato V_{pm} si determina mediante la comparazione con il Valore Medio V_m di altri immobili che hanno le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Per scegliere gli immobili da comparare vi è dunque la necessità di individuare un mercato immobiliare omogeneo e dunque una parte di area urbana all'interno della quale la formazione del mercato immobiliare presenta caratteri comuni e ben precisi.

Per la determinazione del valore di mercato V_m si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) fornite dall'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare e della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della Provincia di Napoli (FIMAA) (cfr. all.to 18):

1) OMI (anno 2024, 1° semestre): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella Zona "E3 Suburbana/San Pietro" in cui ricade l'unità immobiliare. In detta fascia per "abitazioni civili", in stato di conservazione normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min. di 1.300,00 €/mq., un max. di 2.000,00 €/mq. e un valore medio di 1.650,00 €/mq

2) Borsino immobiliare (dati gennaio 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale categoria ville e villini insistenti in Napoli-San Pietro a Patierno Strada Provinciale di Caserta in cui ricade l'unità immobiliare.. Per le "ville e villini", , il valore di mercato unitario risulta compreso tra 1406,00 €/mq (valore minimo) e 2.346,00 €/mq. (valore massimo); 1.876,00 €/mq (valore medio).

3) FIMAA "Quotazioni Metroquadro" (dati luglio 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti in via Taverna Rossa (già strada Provinciale di Caserta) in cui ricade l'unità immobiliare. Per le abitazioni simili, il valore di mercato unitario risulta essere di 1500,00 €/mq.

L'appartamento oggetto di stima è stato confrontato con immobili analoghi per dimensione e destinazione d'uso, considerando la tipologia dell'immobile in oggetto, le sue caratteristiche costruttive, il grado di finitura e di manutenzione.

Dall'analisi delle banche dati si assume un valore medio pari a 1.675,00 €/mq.

Il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà dato quindi da:

$$V_m = v_m \times S_c$$

S_c rappresenta la Superficie Commerciale

L'immobile oggetto di stima come precedentemente calcolato presenta una superficie commerciale pari a circa 170,00 mq. ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà:

$$V_m = v_m \times S_c = 1.675 \text{ €/mq.} \times 170,00 \text{ mq.} = \text{€ } 284.750,00$$

Coefficiente correttivi

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo K sintetizza le caratteristiche specifiche dell'immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore

medio calcolato per una serie di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati	
Caratteristiche finiture	1,00
Esposizione	1,00
Manutenzione	0,90
Giardino Comune	1,04
Totale coefficiente K	0,94

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm} = K \times V_m = 0,94 \times € 284.750,00 = € 267.665,00$

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14, comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento e correzioni	Modalità di determinazione	Valore in €
Regolarizzazione urbanistica	Redazione della pratica edilizia e opere di ripristino dello stato dei luoghi	0,00
Variazioni catastali	Allineamento catastale dell'unità abitativa	€ 500,00
APE	Redazione di attestato di prestazione energetica	€ 200,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione ai fini della stima è da considerarsi libero	0,00
TOTALE DECURTAZIONI		€ 700,00

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

$$V_m = € 267.665,00 - € 700,00 = € 266.965,00.$$

Da tale valore andrà detratto il 10% per l'assenza di garanzia vizi occulti :
 $€ 266.965,00 - € 26.696,50 = € 240.268,50$ arrotondato € 240.000,00

VALORE FINALE DEL BENE :

Valore di Stima = € 240.000,00 che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite "de quo".

QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Non si tratta di quota indivisa.

QUESITO 14 – CERTIFICATI

La sottoscritta ha acquisito ed allega alla presente relazione Certificato di stato civile e certificato di residenza del [REDACTED] certificato di morte del [REDACTED] (cfr.all.to 5).

Valore di stima dell'immobile sito in Napoli, alla Strada provinciale di Caserta n. 234, è
di

€ 240.000,00 (duecentoquarantamila/00)

Nel rassegnare la presente relazione la sottoscritta ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, 11.02.2025

L'Esperto Incaricato
arch. Paola Di Giacomo