

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO R.G.E. N° 158/2024

GIUDICE ESECUTORE DOTT. MANERA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

L' ESPERTO STIMATORE
Arch. Emma Ciampa

PARTI IN CAUSA

Creditori procedenti

[REDACTED]

[REDACTED]

rappresentati dall'Avv. [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

Debitore esecutato

[REDACTED]

[REDACTED]

rappresentati dall'Avv. [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

Creditori intervenuti

[REDACTED]

[REDACTED]

rappresentati e difesi da loro stessi.

PEC: [REDACTED]

CONDOMINIO VIA RIVIERA DI CHIAIA N. 48 - NAPOLI, C.F.: 80064390638,

rappresentato dagli Avv.ti [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Gianluca Scoleri

PEC: g.scoleri@pec.studiolegalescoleri.it

IMMOBILE PIGNORATO

Intera quota piena proprietà di locale commerciale in Napoli alla Riviera di Chiaia 48-47/A-47/B

- Piano T

Via Rampe Brancaccio 9

80132 – Napoli

Iscrizione Albo CTU n. 579

Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pagina 2



PREMESSA

Con ordinanza del 08.10.2024, l'Ill.mo G.E., dott. Manera, nominava la sottoscritta, arch. Emma Ciampa con studio in Napoli alla via Rampe Brancaccio n. 9, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe. Nei tempi stabiliti dal G.E. la scrivente prestava giuramento in via telematica accettando l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

RELAZIONE

- A -

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

È stata verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. riscontrando la presenza in atti della **Certificazione Notarile** del 26.03.2024 a firma del dott. Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni (CE), nella quale vengono attestati i dati catastali, le iscrizioni e trascrizioni estese al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento del 20.03.2024.

Si rileva, innanzitutto, che nel ventennio in esame è osservata la continuità delle trascrizioni l'immobile oggetto.

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli

Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

In dettaglio, ai debitori l'immobile è pervenuto per:

- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito della Dott.ssa Elvira Palmieri, Notaio in Napoli del 08.02.1982, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10.02.1982 ai nn. 2431/1720, con il quale i coniugi [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED], in regime di comunione dei beni acquistavano dalla società S.E.BO. S.p.A., sede in Napoli, C.F.: 00454660630, la piena proprietà di interi tre locali situati nel Comune di Napoli alla via Riviera di Chiaia n. 47/A, n. 47/B e n. 48, di cui uno con ingresso dal cortile, riportati nel C.F. del Comune di Napoli alla partita 106.577, sezione urbana CHI, foglio 19, particella 89, sub 2, Riviera di Chiaia n. 47/A al piano T, cat. C/1 di mq 18; particella 89, sub 3, Riviera di Chiaia n. 47/B al piano T di mq 18, cat. C/1 e particella 89, sub 6, Riviera di Chiaia n. 48 al piano T, cat. C/1 di mq 24.

1. Non è presente in atti il titolo di provenienza in favore della debitrice che è stato acquisito dalla scrivente (*All. 1 – Titolo di Provenienza*).
2. È presente in atti l'Estratto per Riassunto dal registro degli atti di matrimonio degli eseguiti da cui risulta che i suddetti debitori hanno contratto tra loro matrimonio il 25.10.1970 in regime di comunione dei beni. Successivamente con atto in data 21.10.2009 rep. 305364 a rogito del Notaio Carlo Tafuri del distretto notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola, gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.
3. Non è presente in atti la visura catastale dell'immobile che è stata acquisita dalla scrivente e si allega alla presente relazione (*All. 2 – Visura Storica*)

- B -

Identificazione e descrizione attuale del bene

1. Il bene oggetto del pignoramento è un locale commerciale destinato a negozio sito in Napoli alla Via Riviera di Chiaia n. 48, 47/A e 47/B, Piano T avente doppio accesso da via Riviera di Chiaia civici 47/A e 47/B e un terzo accesso attraverso il cortile interno del fabbricato posto al civico 48 di detta via.

L'immobile è identificato in catasto fabbricati del Comune di Napoli alla **sez. CHI, foglio 19, p.lla 339, sub. 103.**

Tali dati corrispondono a quelli riportati nell'atto pignoramento, nella trascrizione del pignoramento e nella certificazione notarile in atti.

Dal titolo di provenienza a favore dei debitori risulta che questi acquistavano tre locali commerciali alla sezione urbana CHI, foglio 19, particella 89 e in dettaglio:

- sub 2, Riviera di Chiaia n. 47/A al piano T, cat. C/1 di mq 18;
- sub 3, Riviera di Chiaia n. 47/B al piano T cat. C/1 di mq 18;
- sub 6, Riviera di Chiaia n. 48 al piano T, cat. C/1 di mq 24.

Agli atti del catasto si registra la variazione del 29.05.2001 pratica n. 354764 per fusione dei tre immobili e diversa distribuzione degli spazi interni. Tale variazione ha comportato la soppressione dei tre subalterni 2, 3 e 6 e ha originato l'attuale subalterno 103.

L'immobile confina a sud con via Riviera di Chiaia, a nord con cortile del fabbricato civico n. 48 di via Riviera di Chiaia, a est con androne del fabbricato civico n. 48 di via Riviera di Chiaia e a ovest con locale al civico n. 46 di via Riviera di Chiaia.

L'immobile è attualmente in disuso, ma presenta le caratteristiche di un negozio coerentemente con quanto risulta al catasto riportante la categoria C/1 (Negozi e botteghe).

In merito allo stato di conservazione il locale in oggetto si trova in mediocri condizioni. È composto da un ampio spazio vendita all'ingresso ed un retrobottega dove è ubicato il bagno e attraverso il quale si accede al cortile condominiale del fabbricato. È dotata di doppio affaccio a sud su via Riviera di Chiaia e a nord sul cortile condominiale. Nel complesso risulta luminoso.

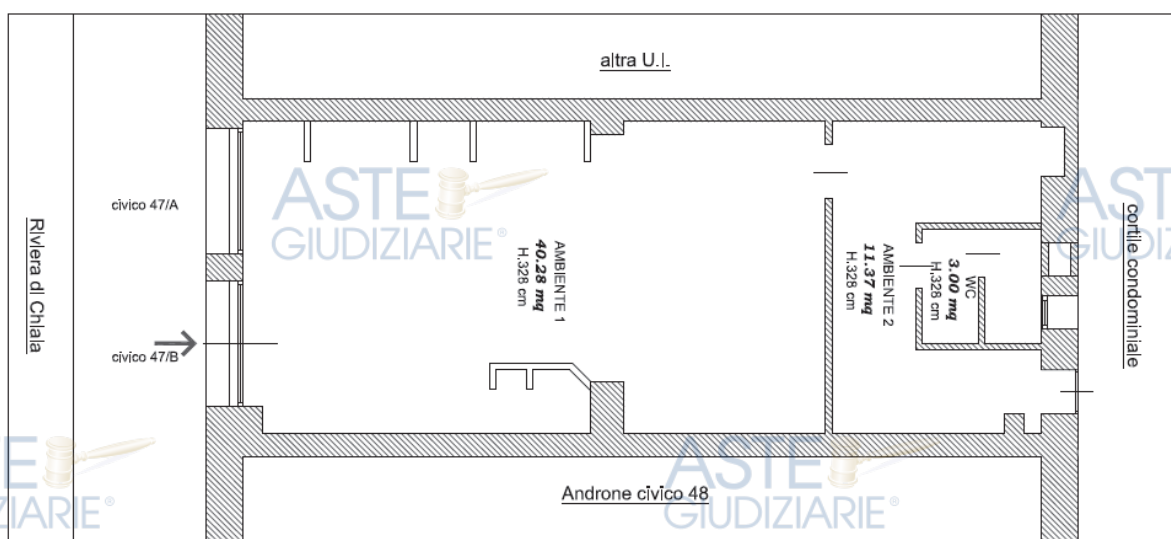
L'immobile è provvisto di impianto elettrico e idrico. Non sono state rinvenute certificazioni attestanti il rispetto delle normative vigenti sugli impianti e neppure l'attestato di prestazione energetica.

Allo stato attuale, in base ai rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili degli ambienti che compongono l'immobile sono le seguenti:

Area vendita	Superficie = 40,28 mq
Retrobottega	Superficie = 11,37 mq
Bagno	Superficie = 3,00 mq
TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE interna = 54,65 mq	

La superficie calpestabile interna è complessivamente pari a mq 54,65 per un'altezza di m 3,28.

Planimetria stato dei luoghi



L'immobile ricade in un fabbricato con struttura in cemento armato in buone condizioni costituito da 8 piani fuori terra.

L'edificio è situato all'estremità della Riviera di Chiaia, lato Mergellina, nei pressi di via Piedigrotta e a pochi passi dal lungomare di via Francesco Caracciolo. L'area è particolarmente vivace grazie alla presenza di numerose attività commerciali, abitazioni, scuole, uffici, chiese, banche e alla vicinanza con la zona del mercato della "Torretta". Il quartiere è servito da tutti i principali servizi ed è ben collegato con il resto della città.

2. Non sussistono pertinenze esclusive per l'immobile in oggetto come si evince anche dal titolo di provenienza (*All. 1 – Titolo di Provenienza*).

All'art. 2 pag. 9 del Regolamento di Condominio sono elencate le parti comuni alle singole unità immobiliari che corrispondono ai beni definiti dall'art. 1117 del c.c. con la precisazione che i lastrici solari sono di proprietà privata come specificato a pag. 43 del Regolamento di Condominio (*All. 3 – Regolamento di Condominio*).

Al Regolamento di Condominio sono allegate le tabelle millesimali. In base alla documentazione trasmessa al Custode Giudiziario dall'Amministratore p.t. del Condominio (*All. 4 - Documenti Amministratore*) si desume che attualmente i millesimi per le spese generali che competono l'immobile staggito si riferiscono ancora ai tre immobili - allo stato fusi - e sono i seguenti:

Locale civico 47: 16,06 mm

Locale civico 47/B: 12,32 mm

Locale con accesso dal cortile: 14,64 mm

Si riportano le fotografie maggiormente rappresentative degli interni e degli esterni relative all'immobile staggito tratte dall'allegata documentazione fotografica (*All. 5 – Documentazione Fotografica*).



Facciata principale su via Riviera di Chiaia.

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli

Iscrizione Albo CTU n. 579

Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pagina 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si evidenzia l'immobile oggetto di pignoramento



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Facciata sud dell'immobile oggetto di pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Area di vendita



Area di vendita

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli

Iscrizione Albo CTU n. 579

Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pagina 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE® Area di vendita



ASTE GIUDIZIARIE® Area di vendita

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli

Iscrizione Albo CTU n. 579

Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pagina 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Retrobottega



Retrobottega



Retrobottega



Retrobottega. Si evidenzia la porta di uscita sul cortile interno del fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Antibagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso del fabbricato Via Riviera di Chiaia n. 48



Androne del fabbricato. Veduta verso il cortile



Androne. Veduta verso la strada.



Cortile interno del fabbricato

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli

Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pagina 16

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Cortile. Si evidenzia la facciata nord dell'immobile.



Si evidenziano i due infissi murati dall'interno.

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli

Iscrizione Albo CTU n. 579

Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pagina 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificazione pregressa del bene

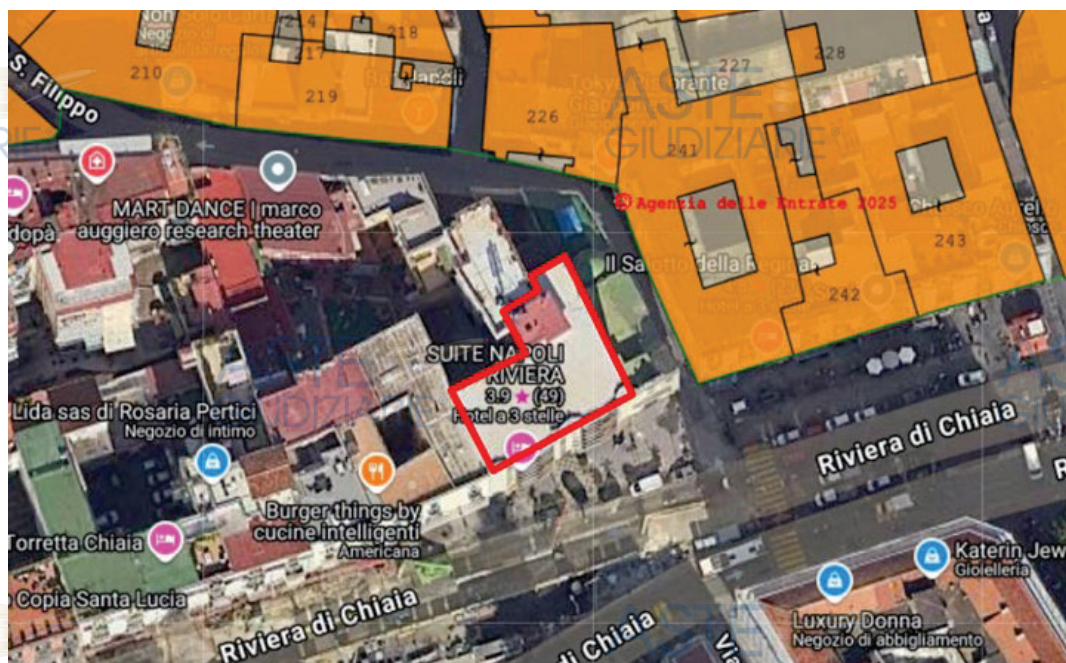
1. Al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli l'immobile è individuato alla sez. CHI, Foglio 19, P.lla 339 Sub 103.

Dalla visura catastale storica emerge che l'immobile è stato costituito agli atti del catasto il 29/05/2001 a seguito di variazione del 29.05.2001 pratica n. 354764 per **fusione-diversa distribuzione degli spazi interni** (n. 11336.1/2001). Tale variazione ha comportato la soppressione dei tre subalterni 2, 3 e 6 e ha originato l'attuale subalterno 103.

in data 30.07.2018 si registra una ulteriore variazione pratica n. NA0234621 per **aggiornamento planimetrico** (n. 81072.1/2018). Tuttavia agli atti del catasto è presente un'unica planimetria catastale risalente al 29.05.2001 ossia all'epoca della costituzione.

Al mappale terreni correlati, il fabbricato è identificato al Foglio 213 - Particella 89, tuttavia, la particella non risulta inserita in mappa.

Di seguito lo stralcio di mappa al foglio 213 con l'individuazione del fabbricato.



Stralcio mappa foglio 213

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli

Iscrizione Albo CTU n. 579

Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pagina 18

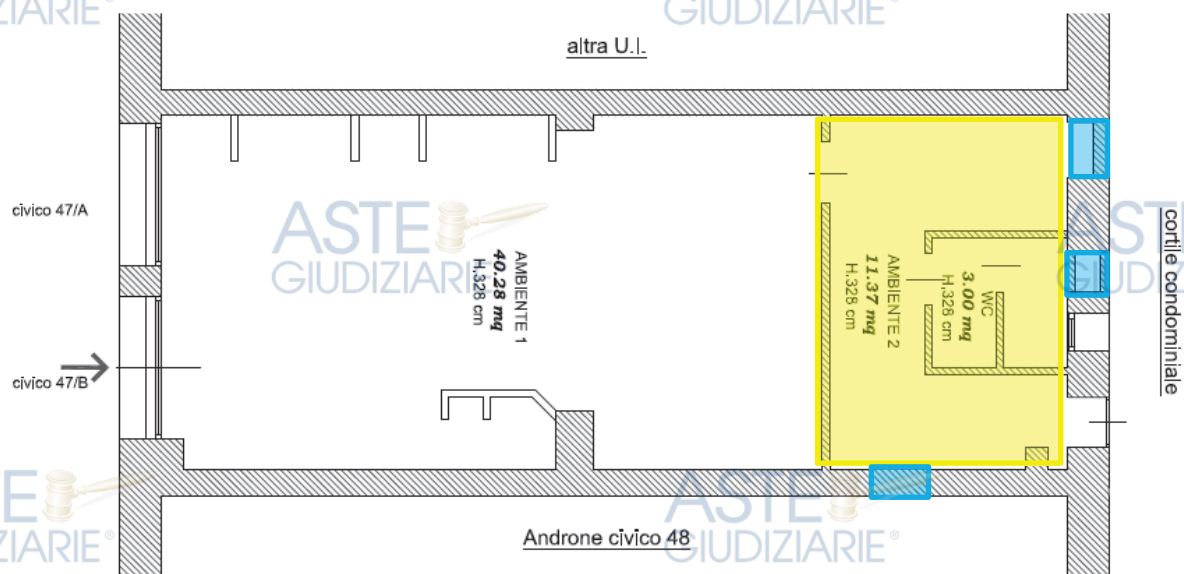
La descrizione e l'identificazione dell'immobile all'attualità trova perfetta corrispondenza con quanto riportato nella certificazione notarile in atti, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

2. Si riscontrano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attualmente in atti, depositata in data 29.05.2001. In particolare, si evidenziano:
- una diversa distribuzione degli spazi interni;
 - modifiche agli infissi esterni, con l'eliminazione di due aperture (una finestra e una porta di accesso al cortile) prospicienti il cortile comune sul lato nord, nonché della porta di accesso dall'androne del fabbricato al civico n. 48 sul lato est.

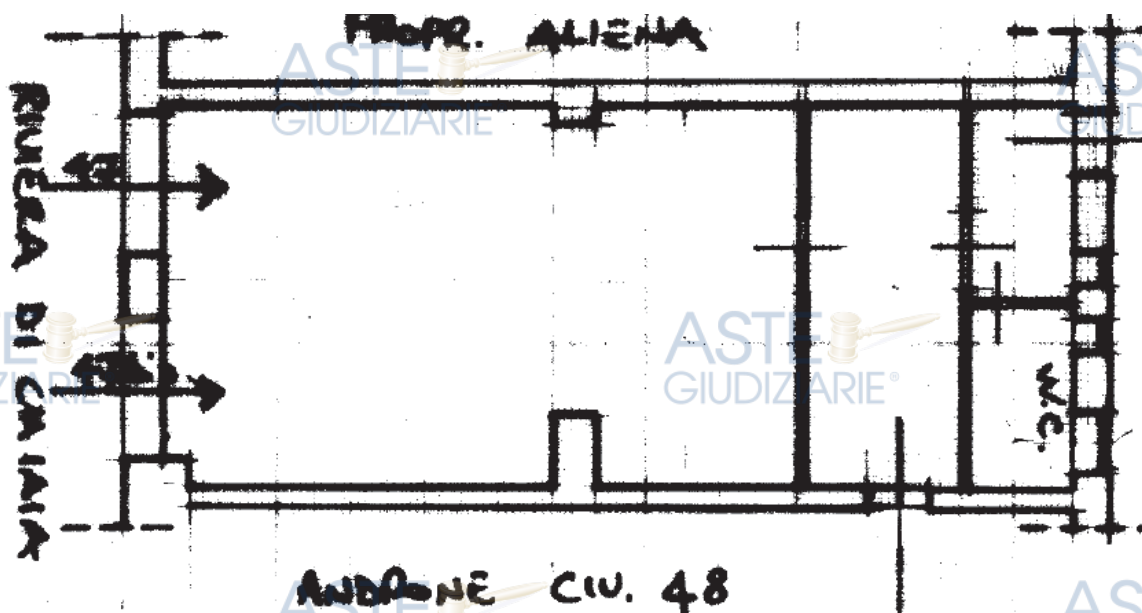
Di seguito, per maggiore chiarezza, si riporta la planimetria catastale e quella riferita allo stato attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità riscontrate.

(All. 6 – Planimetria Catastale, All. 7 – Planimetria Stato dei Luoghi)

Planimetria Stato dei luoghi



Planimetria Catastale attuale



DIFFORMITÀ

-  Modifiche degli infissi esterni
-  Modifiche interne

In merito alla regolarizzazione catastale, alla sanabilità dei suddetti riscontrati abusi ed ai relativi costi si rinvia al paragrafo “E”.

- C -

Stato di possesso

1. L’immobile allo stato è libero da persone e cose (*All. 8 – Verbale di Accesso*).

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

In base alle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli – Dipartimento Pianificazione Urbanistica l’area in cui ricade l’immobile in esame non è assoggettata ai vincoli paesaggistici previsti dalla L. 1497 del 29.06.1939 e L. 431 del 08.08.1985 e non si rinvencono vincoli storico-artistici. Si rileva che la particella in oggetto ricade un’area di interesse archeologico regolamentata dall’art. 58 delle norme di attuazione parte I della Variante al PRG.

Per gli interventi che ricadono in detta perimetrazione è necessario acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli e Caserta. Tuttavia, come specificato al comma 2 dell’art. 58 per gli interventi nella zona A, ove essi interessino gli edifici di recente formazione, come nel caso in oggetto, detto parere è richiesto in relazione alle sole operazioni di scavo in aree di pertinenza, nei cantinati, e nei livelli di piano terra;

Gli oneri condominiali ordinari sono i seguenti:

- Terraneo civ. 47 - 55,00 €/ mese;
- Terraneo civico 47/B - 11,00 €/ mese;
- Locale 1 - 13,00 €/ mese

Per complessivi € 79 per la quota ordinaria mensile.

Sussistono oneri insoluti di natura condominiale ed in dettaglio gli importi relativi alle **quote ordinarie** degli oneri condominiali a carico del Sig. [REDACTED] sono di seguito specificati:

- Terraneo civ. 47 € 55,00 quota mensile x 10 (gen-ott 24) € 550,00
- Terraneo civico 47/B € 11,00 quota mensile x 10 (gen-ott 24) € 110,00

- Locale 1 € 13,00 quota mensile x 10 (gen-ott 24) € 130,00
- Quote ordinarie a cong.2022 (al netto quote in preced. DI) € 145,55
- Quote ordinarie conguaglio 2023 € 1.252,55
- Acqua 2022/2024 € 101,96

Per un totale complessivo di quote ordinarie insolute di € 2.290,16

Gli importi delle **quote straordinarie** degli oneri condominiali a carico del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] sono di seguito specificati:

- Spese Straordinarie Avv. Schiano (proc.Imm.re Riviera) € 154,09
- Lavori Terrazzi delibera del 19/07/2023 € 3.942,72
- Lavori Fogne delibera del 19/07/2023 € 1.728,00
- Lavori CO.SE.DIL € 2.402,50
- ATP Sead € 290,00

Per un totale complessivo di quote straordinarie insolute di € 8.517,31

(All. 4 - Documenti Amministratore).

Riepilogando al 31/10/2024 risulta un totale complessivo insoluto tra quote ordinarie e straordinarie insolute relative all'unità immobiliare del Sig. [REDACTED] di € 10.807,47.

Sull'immobile pignorato non si è rinvenuta l'esistenza di diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, sequestri penali ed amministrativi né acquisizioni al patrimonio comunale.

Le formalità pregiudizievoli rilevate per l'immobile in oggetto nel ventennio antecedente al 20.02.2024, data di trascrizione del pignoramento, sono le seguenti:

[REDACTED] Ipoteca giudiziale iscritta il 13/07/2009 ai n.ri 29705/5029 per euro 44.013,59 in virtù di decreto ingiuntivo del 28/07/1992 nr. 6884/1992 emesso dal Tribunale di Napoli contro il debitore [REDACTED] per la quota di ½ a favore del Sig. [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale iscritta il 20/02/2015 ai n.ri 3657/429 per euro 13.953,58 in virtù di decreto ingiuntivo del 21/06/2013 nr. 7260/2013 emesso dal Tribunale di Napoli contro il debitore [REDACTED] per la quota di ½ a favore del Condominio sito in Napoli alla Via Riviera di Chiaia n. 48.

- Pignoramento immobiliare trascritto il 14/01/2011 ai n.ri 967/767 contro il debitore [REDACTED] per la quota di ½ ed in favore del Sig. [REDACTED].

- Pignoramento immobiliare trascritto il 18/02/2011 ai n.ri 4683/3315 contro il debitore [REDACTED] per la quota di ½ ed in favore del Sig. [REDACTED].

Detta trascrizione è in rettifica alla trascrizione di cui al precedente punto relativamente al dato catastale riportato erroneamente solo con la particella 339 ma senza subalterno.

Si precisa che la procedura esecutiva immobiliare RGE 1848/2010, nascente dai pignoramenti sopra indicati è stata definita con provvedimento di estinzione e conseguente ordine di cancellazione del 31/05/2016, come attestato in data 12/04/2024 dalla Cancelleria della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Napoli.

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

In base all'Ordinanza del Regio Commissario del 21 marzo 1928 per la liquidazione degli Usi Civici ed archiviazione atti relativi al Comune di Napoli ed i quartieri aggregati, emerge l'assenza di Usi Civici per l'immobile oggetto del procedimento e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.

Non si rilevano ulteriori vincoli urbanistici e/o geomorfologici e, fatta eccezione per le prescrizioni del regolamento di condominio, non si riscontra la sussistenza pesi, limitazioni d'uso e/o vincoli di natura condominiale.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso il settore Urbanistica del Comune di Napoli si evince che l'immobile in **oggetto ricade nel perimetro del centro edificato** individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita ricade nella zona territoriale omogenea **A – Insediamenti di interesse storico** regolamentata dall'art. 26 delle norme di attuazione parte I della Variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

Detto fabbricato rientra nelle **unità edilizie di recente formazione**, disciplinate dall'art. 124 delle norme di attuazione parte II della Variante al PRG (*All. 9 – Report di Destinazione Urbanistica*)

In base a quanto riportato dal titolo di provenienza - e confermato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli - il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto è stato realizzato in virtù di **Licenza Edilizia n. 507/1968 di cui alla pratica n. 387/1966**. Tuttavia non è stato possibile rinvenire la suddetta pratica edilizia (*All. 11 – Secondo Risccontro Edilizia Privata*).

Per l'unità immobiliare in questione, non è stato rinvenuto alcun documento inerente l'agibilità come si evince dal certificato rilasciato dai competenti uffici (*All. 10 – Primo Risccontro Edilizia Privata; All. 12 – Certificazione Municipalità*).

L'immobile, per quanto attualmente in disuso, è destinato a negozio conformemente a quanto risulta al catasto e compatibilmente a quanto previsto nello strumento urbanistico comunale.

Il fabbricato in oggetto rientra tra le tipologie delle unità edilizie conseguenti a sostituzione di preesistenti fabbricati come riportato all'art. 124 comma 3 lettera a). Per tali immobili le trasformazioni fisiche consentite comprendono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui agli articoli 9, 10 e 11 della Parte I delle norme di attuazione del PRG.

Come accennato non sono state rinvenute pratiche edilizie per i mutamenti registrati agli atti del catasto (fusione e diversa distribuzione degli spazi interni) e sono state rilevate ulteriori difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale presentata nel 2001 a seguito della suddetta variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

In sintesi sarebbero stati compiuti i seguenti abusi:

- accorpamento di tre unità immobiliari;
- modifiche degli infissi esterni;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

In merito alle modifiche evidenziate nei grafici al paragrafo "B" riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni, e le modifiche degli infissi, sarebbe possibile istruire una pratica in virtù del più recente Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (c.d. *Salva Casa*), convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105.

In base al c.d. Decreto "*Salva Casa*", le difformità riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni, riguarderebbero interventi ammissibili dalla normativa vigente e, insieme alla realizzazione dell'infisso ex-novo e della modifica dell'infisso su via Salomone, potrebbero rientrare tra le irregolarità tollerate in riferimento al decreto *Salva-Casa* con il quale, al comma 2-bis dell'art. 34-bis "*tolleranze costruttive*" del nuovo Testo Unico Edilizia, è stata estesa la lista di tali tolleranze, contemplando, tra le altre, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne ed esterne. Di conseguenza, tali modifiche, sempreché risalgano a lavori realizzati entro il 24 maggio 2024, non avrebbero bisogno di alcuna sanatoria, a prescindere da quanto siano difformi in percentuale.

Il comma 3 del medesimo art. 34-bis, poi, specifica che le tolleranze “sono dichiarate dal tecnico abilitato” e, in sostanza, una volta rilasciata detta dichiarazione il manufatto sarebbe “salvo” senza bisogno di passare dalla sanatoria.

In merito all'accorpamento oggetto di accertamento, esso è avvenuto in assenza di autorizzazione edilizia, ma non ha comportato modifiche strutturali né variazioni della destinazione d'uso. All'uopo si evidenzia che anche l'accorpamento di unità immobiliari è consentito in virtù dell'art. 10 (manutenzione straordinaria) lettera h).

La regolarizzazione urbanistica può avvenire mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria con modifica distributiva interna.

Pertanto tale abuso, in uno alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla modifica degli infissi, andrà sanato mediante **SCIA in sanatoria** (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001). I costi per la suddetta pratica ammontano a circa € **3.200,00** comprensivi della sanzione, dei diritti amministrativi e dei costi tecnici per predisposizione della pratica.

Occorrerà infine provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per variazione della planimetria. I costi per detta pratica, comprensivi delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € **300,00** circa.

- F -

Formazione dei lotti

Trattandosi allo stato di una sola unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale, pignorata per l'intera quota, essa verrà alienata in un unico lotto.

- G -

Valore del bene e costi

Il calcolo del valore di mercato dell'immobile viene di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

COEFFICIENTI DI MERITO

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso

I principali fattori che individuano le caratteristiche di un locale commerciale adibito a negozio sono rappresentati da:

K1 – POSIZIONE. L'ubicazione di un negozio è, naturalmente, di primaria importanza per un locale commerciale e l'immobile in oggetto è ubicato in una via centrale favorevole al commercio e ricca di attività commerciali. La suddetta caratteristica può incrementarne il valore fino al 50%. Tuttavia, tenuto conto che la quotazione media assunta già tiene in parte conto della centralità in riferimento a quella dedotta dall'Agenzia delle Entrate, si considera un incremento del 20 % rispetto alla media dei valori degli immobili commerciali nella zona presa in esame (**K₁ = 1,20**);

K2 – ESPOSIZIONE. L'esposizione su strada e la presenza di accesso dalla via pubblica, rispetto ai negozi posti sulle retrovie o ai piani seminterrati e alti, è tra i fattori maggiormente apprezzati per i locali commerciali. Nel caso in oggetto l'immobile è dotato di due ampie aperture a sud sulla pubblica via che conferiscono un'ottima luminosità e visibilità pertanto si applica un incremento del 5% (**K₂ = 1,05**)

K3 - STATO CONSERVATIVO. Il coefficiente correttivo K3 tiene conto delle condizioni manutentive e conservative dell'immobile e può variare indicativamente tra -20% e +10%, in funzione del degrado o del pregio delle finiture.

Per l'immobile oggetto di stima, si rileva la necessità di interventi di rifinitura muraria e di verifica degli impianti, configurando un livello conservativo discreto ma non ottimale.

Pertanto, si applica una riduzione del 5% ($K_3 = 0,95$);

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3$$

$$K_{TOT} = 1,20$$

SUPERFICIE COMMERCIALE (S_c)

La superficie commerciale (S_c) è data dalla somma della superficie utile (S_u) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze accessorie (S_p) e delle quote percentuali delle superfici di ornamento o superfici scoperte (S_s).

Superficie utile (S_u)

Per superficie utile si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari.

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.

In base ai suddetti criteri la superficie utile sarà la seguente:

$$S_u = mq \ 64,83$$

Superficie commerciale (S_c)

Non vi sono pertinenze esclusive accessorie e/o di ornamento a servizio dell'unità immobiliare pertanto la superficie commerciale dell'immobile in oggetto sarà la seguente:

$$S_c = S_u = 64,83$$

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

$$S_c = mq \ 65,00$$

QUOTAZIONE MEDIA

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro (Vu) quadro pari a **3.650,00 €/mq.**

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dei negozi nella zona in esame desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, riferita alle vendite nel secondo semestre 2024 e dal Borsino immobiliare aggiornato all'attualità.

Tale valore è stato opportunamente verificato mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche di quello staggito.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **NAPOLI**

Fascia/zona: **Centrale/CHIAIA%20%20ANTICA**

Codice zona: **B21**

Microzona:

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	620	1250	L	2,6	5,2	L
Negozi	Normale	2600	5300	L	13	26,5	L

borsino
immobiliare.it

HOME SOFTWARE VALUTAZIONE API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GUIDE IMMOBILIARI OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > NAPOLI

Napoli (NA)
Riviera Di Chiaia, 47, 80122 Napoli Na, Italia

ZONA CHIAIA ANTICA

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville Quotazioni Uffici & Negozi Quotazioni Box & Posti auto Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 2.392	Euro 3.186	Euro 3.980	Valuta questo immobile

Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 1.921	Euro 3.047	Euro 4.173	Valuta questo immobile

VALORE DI MERCATO

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli

Iscrizione Albo CTU n. 579

Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pagina 30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times S_c (\text{mq})$$

$$V_m = 3.650,00 \times 1,20 \times 65 = \text{€ } 284.700,00 \text{ che si arrotonda a € } 285.000,00$$



In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola di seguito il valore di mercato unitario (V_u) dell'immobile espresso in €/mq:



$$V_u = V_m / S_c = \text{€ } 285.000,00 / 65 \text{ mq} = 4.384,62 \text{ €/mq}$$



Calcolo dei costi

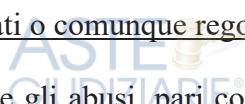


Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:



- Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente sarà tenuto al pagamento di eventuali quote condominiali insolute relative al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:



- Costo per sanare gli abusi, pari complessivamente a € 3.200,00 circa (cfr. par. E della presente relazione). Tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per la regolarizzazione delle difformità catastali (cfr. par. E della presente relazione) pari a € 300,00 circa. Tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.



Gli oneri per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
2. Imposta di bollo di € 59,00
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00



Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.



**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (Vm) i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi e per gli aggiornamenti catastali. Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto.

Nel caso in esame, tenuto conto dei procedimenti giudiziari condominiali in corso, dei quali non è stato possibile conoscere i costi ricadenti sull'immobile in oggetto, considerata altresì l'incertezza delle spese condominiali, riferite alle quote ordinarie e straordinarie, che ricadranno a carico dell'acquirente, si ritiene congrua una riduzione del valore di mercato in misura di un ulteriore 3 % per l'assenza di garanzia per vizi.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P) che sarà dato dalla seguente formula:

$$P = Vm - C - 3 \%$$

In virtù di quanto relazionato al punto precedente si calcolano di seguito i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 3.200,00 + 300,00 = € 3.500,00$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (\text{€ } 285.000,00 - \text{€ } 3.500,00) - 3 \% = \text{€ } 273.055,00 \text{ che si approssima a € } 273.000,00$$

Non si rilevano allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di occupazione dell'immobile, ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d'uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$Vu = P/Sc = \text{€ } 273.000,00/65 \text{ mq} = 4.200,00 \text{ €/mq}$$

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena ed intera proprietà del bene pignorato che risulta pari a circa **€ 285.000,00** e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a circa **€ 273.000,00**.

Previo deposito telematico, in data 18.04.2025 si trasmetteva il presente elaborato peritale, a mezzo pec, al creditore procedente, al debitore esecutato e al nominato custode giudiziario (*All. 13 - PEC trasmissione Perizia*).

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta ringrazia l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata e resta a disposizione della S.V.I. per qualunque eventuale chiarimento.

Con osservanza

Napoli 19.05.2025

L'Esperto

Arch. Emma Ciampa

(firma digitale)

Elenco allegati:

All. 1 - Titolo di provenienza

All. 2 - Visura Storica

All. 3 - Regolamento di Condominio

All. 4 - Documenti Amministratore

All. 5 - Documentazione fotografica

All. 6 - Planimetria Catastale

All. 7 - Planimetria Stato dei Luoghi

All. 8 - Verbale di accesso

All. 9 - Report di Destinazione Urbanistica

All. 10 - Primo Riscontro Edilizia Privata

All. 11 - Secondo Riscontro Edilizia Privata

All. 12 - Certificazione Municipalità

All. 13 - PEC trasmissione perizia