



RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



DISPOSTA DA **G.E. Dott. G. Manera** - V SEZ. CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI



NEL PROCEDIMENTO

R.G.E. N.255/2024

[REDAZIONE] la sua procuratrice speciale [REDAZIONE]

contro



CTU INCARICATO Arch. Gabriella Pesacane, N° di iscrizione 10459



PEC: gabriella.pesacane@archiworldpec.it





INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 _ Comunicazioni e istanze

Allegato 2 _ Certificazione notarile

Allegato 3 _ Tavola 1- Evoluzione urbanistica dell'area; Tavola 2 – Inquadramento nel Territorio;

Tavola 3 – Inquadramento nel quartiere

Allegato 4 _ Tavola 4 – Stato dei luoghi: edificio

Allegato 4.1 _ Rilievo fotografico

Allegato 5 _ Tavola 5 – Inquadramento catastale

Allegato 6 _ Tavola 6 – Stato dei luoghi: sub 40

Allegato 7 _ Visure catastali

Allegato 8 _ Atto notaio Tafuri

Allegato 9 _ Oneri condominiali

Allegato 10 _ Tavola 7 – Normativa e pianificazione comunale

Allegato 11 _ Tavola 8 - Pianificazione e norme comunali: vincoli e rischi

Allegato 12 _ Tavola 9 – Conformità edilizia

Allegato 13 _ Tavola 10 – Conformità catastale

Allegato 14 _ Tavola 11 - Distribuzione funzionale; Tavola 12 – Pianta quotata

Allegato 15 _ Analisi del mercato immobiliare

Allegato 16 _ Certificati di stato libero

Allegato 17 _ Scheda sintetica

Firmato Da: GABRIELLA PESACANE Emissario Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 5ab7dde7f9f25478c0b255ec21769f72



INTRODUZIONE

La sottoscritta Gabriella Pesacane, Architetto in Napoli, CTU del Tribunale di Napoli, matricola 10459, nata a Napoli, il 29/10/1964, domicilio professionale in Via F. Petrarca 26, palazzina 12, 80122

Napoli, è stata incaricata di Consulenza Tecnica d'Ufficio in data 10.10.2024 dall' Ill.mo Giudice

Dott. G. Manera della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 255/2024 comunicata nello stesso giorno, promossa da [REDACTED] contro

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf. [REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED] cf. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf.

[REDACTED] tutti residenti in [REDACTED], al [REDACTED]

PREMESSA

L' immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Napoli, Corso Umberto I n.311, quartiere Mercato, Municipalità 2; identificato in catasto fabbricati alla sezione MER Foglio 7, particella 188 sub 40 categoria A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 229,00 mq, piano quinto, scala A.

L'appartamento in questione è un quadrilocale di 7,5 vani consta, infatti, di tre camere da letto, salone doppio oltre ampia cucina, doppi servizi, ripostiglio, ingresso, corridoio, disimpegno e otto balconi che affacciano su tre lati, di superficie calpestabile pari a 192,20 mq (di cui 16,42 mq superficie complessiva dei balconi) e superficie commerciale di 210,20 mq.

Si trova al quinto piano di un edificio di pregio sito al Corso Umberto I, edificato tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900 ad opera della Società per il Risanamento di Napoli.

Nell'appartamento, sono state apportate alcune modifiche interne risalenti agli anni Novanta per le quali non fu presentata la DIA, la diversa distribuzione interna è però assentibile ovvero regolarizzabile.



L'immobile in parola, occupato stabilmente dai debitori, è pervenuto agli stessi con atto di adempimento per notaio Tafuri in seguito alla separazione dei coniugi [REDACTED] che lo acquistarono in parti uguali in regime di comunione legale. Ad oggi però, il cespote in Catasto risulta ancora in capo ai coniugi già menzionati poiché non è stata eseguita la voltura catastale. L'appartamento è regolarmente commerciabile.



Tanto premesso si relaziona alla S.V. I. quanto segue:



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI PERIZIA (Allegato 1 _ Comunicazioni e verbali)

Le operazioni sono iniziate contestualmente al giuramento depositato telematicamente in cancelleria, con l'acquisizione della documentazione catastale e la verifica della documentazione versata in atti.

Il giorno 30.10.2024, previa comunicazione scritta al debitore, da parte del Custode Giudiziario Avv. Caterina Orditura, è stato eseguito **l'accesso ai luoghi di causa**; in quella sede, il CTU ha eseguito i rilievi fotografico e metrico del compendio e delle parti comuni dell'edificio.

Documenti acquisiti e/o consultati

- Atto di compravendita dell'immobile, ricevuto a mezzo e-mail dall'Archivio Notarile (Via San Paolo sopra le Mura)
- Lettura di tre atti di provenienza ultraventennale, depositati all'Archivio Notarile di Napoli (notai Tafuri e Saggese) al fine di verificare la data esatta di edificazione e l'eventuale Società o Impresa affidataria per il controllo della conformità edilizia.
- Copia del certificato di matrimonio e del certificato di stato libero dei germani [REDACTED], richiesto a mezzo pec alla Municipalità n.2

- Copia dell'estratto di mappa del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati, acquisita all'Agenzia delle Entrate di Napoli (Via Fabio Filzi 1)





Risposte ai quesiti contenuti nel mandato



SEZIONE A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c (Allegato 2 _ Certificazione notarile)

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, sottoscritta dal Notaio Vincenzo Calderini, estesa a un atto di acquisto ultraventennale trascritto a Napoli nel 1995. Nel corpo della certificazione sono altresì indicati i dati catastali unitamente alla descrizione delle formalità. Tutti i dati elencati corrispondono a quelli risultanti dal titolo di provenienza dei debitori come sopra acquisito e a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione indicata nella relazione notarile e già versata in atti:

Nota di trascrizione: Registro generale n. 14435, Registro particolare n. 11221, presentata il 16.05.2024: verbale di pignoramento degli immobili per pubblico ufficiale Corte d'Appello di Napoli rep.7411; a favore di [REDACTED] per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1 e contro

- [REDACTED] per il diritto di usufrutto quota 1/1
- [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà quota ½
- [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà quota ½

La documentazione versata in atti è completa:

- *Istanza di precesto del 29.01.2024*
- *Atto di pignoramento del 24.04.2024*
- *Certificazione notarile del 05.06.2024*
- *Istanza di vendita del 06.06.2024*



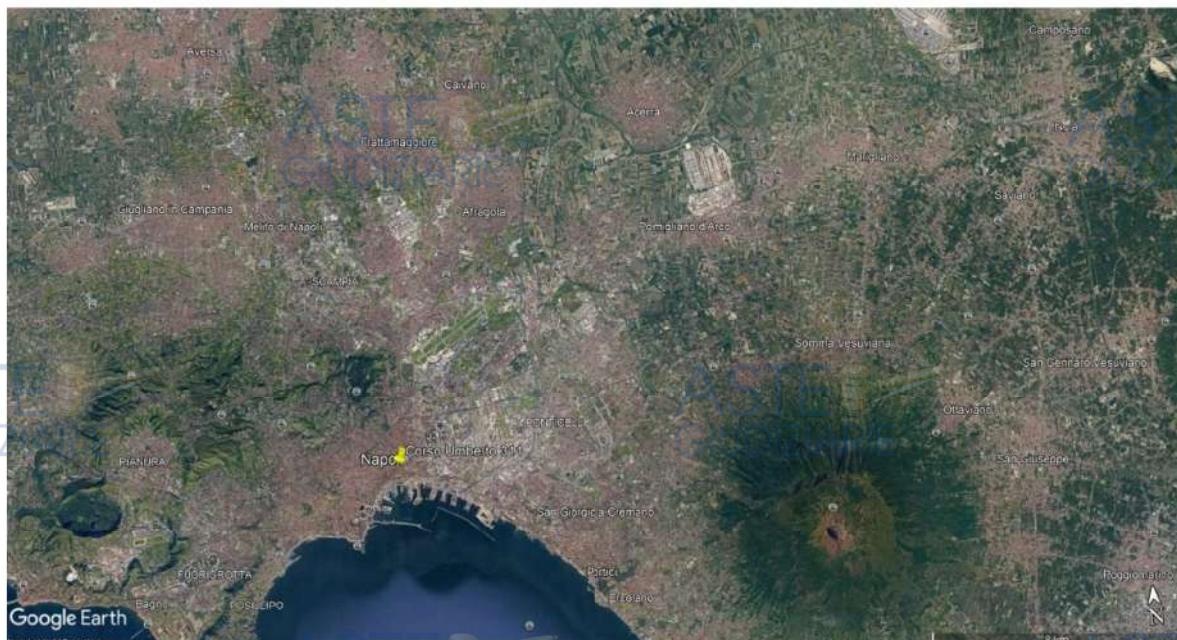
Identificazione e descrizione attuale dei beni

1 - Tipologia: appartamento al quinto piano composto da ingresso, disimpegno, n.3 camere da letto, salone doppio, cucina, due bagni, corridoio, ripostiglio soppalcato, n.8 balconi; triplo affaccio su strada.

- Dati reali ed attuali: Comune di Napoli, Corso Umberto I n. 311. I dati coincidono con quelli indicati in pignoramento, in catasto e nella documentazione ipocatastale. Non sono intervenute nel tempo variazioni toponomastiche.

- **Superficie commerciale** complessiva 210,20 mq
- **Superficie calpestabile** interna al netto dei muri divisorii e dei balconi 175,84 mq
- **Tipologia catastale** A/2 civile abitazione, classe 7 consistenza vani 7,5;
- **Confini:** l'edificio è identificato al catasto terreni al foglio 144, particella 83; confina a est con Vico Parrettari, a sud con Corso Umberto I, a ovest con Vico Carminielo al Mercato e a nord con Piazza Santa Maria la Scala
 - Il sub confina a est con sub 39, a nord con sub 41e cassa scale, a sud con Corso Umberto I e ovest con Vico Carminielo al Mercato.

- **Dati catastali:** Catasto Terreni: Foglio 144, p.la 83, classe Ente Urbano, consistenza 1.840,00 mq; Catasto Fabbricati: Sezione MER Foglio 7, p.la 188, sub 40, Cat. A/2, classe 7, cons. vani 7,5, superficie catastale riportata nella visura 229,0 mq, indirizzo Corso Umberto I n. 311, piano quinto, scala A
- Pertinenze e accessori: assenti
- Parti comuni condominiali: accessi, androne cortile e scale.

2 - Descrizione del bene**Inquadramento territoriale nel Comune Napoli (Allegato 3- Tavola 2)**

Cenni sul Comune: la città di Napoli, oggi copre una superficie di 117,27 Km² con una popolazione di circa **1.020.120 abitanti.**

Classificazione Sismica ¹ Napoli è classificata come **Zona sismica 2** con pericolosità sismica media, dove possono verificarsi forti terremoti.²

¹ Assegnata con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002.

Valore dei coefficienti di pericolosità sismica²

1. Indica la zona più pericolosa, dove possono verificarsi fortissimi terremoti.

2 Zona dove possono verificarsi forti terremoti.

3 Zona che può essere soggetta a forti terremoti ma rari.

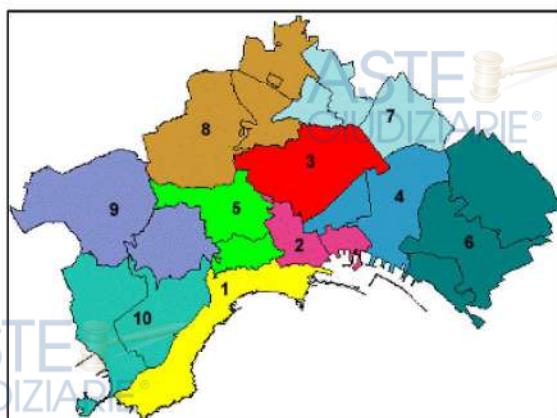
4 È la zona meno pericolosa, dove i terremoti sono rari ed è facoltà delle Regioni prescrivere l'obbligo della progettazione antisismica.

Classificazione climatica:³ **Zona climatica C** per il territorio di Napoli. Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 novembre al 31 marzo (10 ore giornaliere), salvo diverse disposizioni del Sindaco.

Cenni sul quartiere

Mercato, fa parte della seconda municipalità del comune di Napoli insieme ai quartieri Pendino, Avvocata, Montecalvario, Porto e San Giuseppe. Confina a nord ed est con la Zona Industriale (piazza Garibaldi, corso Arnaldo Lucci, piazza Duca degli Abruzzi) e ad ovest con il quartiere Pendino (corso Giuseppe Garibaldi, piazza Nolana, piazza Guglielmo Pepe).

Mappa delle Municipalità

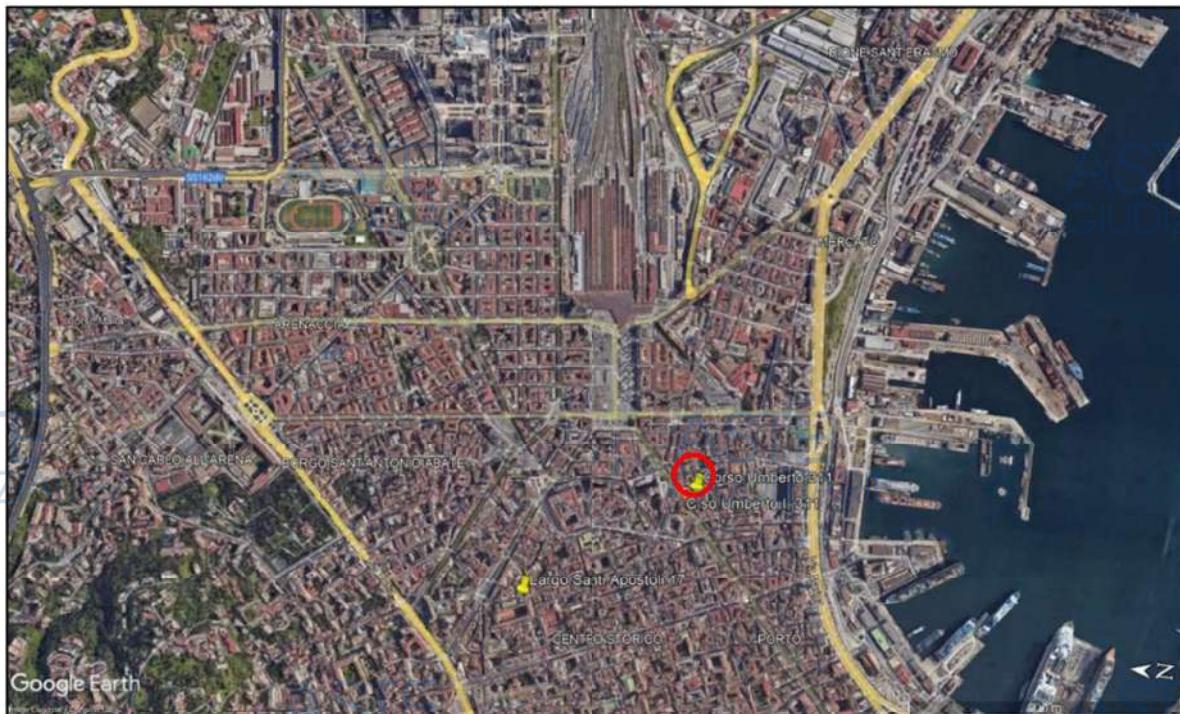


Mappa del quartiere Mercato



È uno dei compatti urbani del centro storico cittadino, oggi incluso nell'area definita patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO.

³ Assegnata con Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993 e successivi aggiornamenti fino al 31 ottobre 2009. La classificazione climatica dei comuni italiani è stata introdotta per regolamentare il funzionamento ed il periodo di esercizio degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia.



Ubicazione dell'immobile nel quartiere

Si estende su 0,39 km² e conta 9.352 abitanti (Densità abitativa 23979,49 ab. /km²). Il quartiere rappresenta una zona di passaggio fra il centro storico della città di Napoli e la Zona Industriale pur mantenendo le caratteristiche della città storica grazie alla massiccia presenza di palazzi privati e alcuni alberghi che affacciano sull'antistante piazza Garibaldi. Gli edifici che definiscono i due lati del corso ospitano ai piani terra numerosissime e variegate attività commerciali al dettaglio, prevalentemente afferenti al settore dell'abbigliamento, del ristoro e dell'oggettistica; invece, le strade che vi convergono e tutta l'area tra il corso e Piazza Mercato, sono caratterizzate da negozi di generi alimentari, tessili e vendita all'ingrosso. Buona parte delle abitazioni site ai primi due piani degli edifici sono adibite a uffici e, in tempi recenti, a Bed and Breakfast di lusso.

Gli spazi verdi sono completamente assenti, le aree di sosta e i parcheggi a raso sono del tutto insufficienti in rapporto al numero di residenti, di attività lavorative e di alta frequentazione della zona. Alla richiesta sopperiscono i garage privati presenti in quasi tutte le strade laterali al Corso.

Cenni storici sul quartiere (Allegato 3 _ Tavola 2)

Si tratta di una zona molto antica, rappresentata nelle mappe sin dal 1500. Il quartiere propriamente detto, è nato dopo il Risanamento, con l'attuazione delle leggi che prevedevano un'espansione verso la zona orientale⁴: le abitazioni sono prevalentemente di carattere popolare e sono state realizzate dalla Società del Risanamento, dalle cooperative dei ferrovieri e da privati.

Evoluzione urbanistica (Allegato 3 _ Tavola 1)

Il corso Umberto I è il simbolo dello sventramento, resosi necessario in seguito all'epidemia di colera che aveva ucciso migliaia di persone in città e di cui si dava la colpa alla conformazione urbanistica precedente, fatta di viuzze strette e fondaci.

Edificato in poco tempo alla fine del XIX secolo, fu aperto nel 1894. Per realizzarlo furono sventrati interi rioni e demoliti edifici, anche di grande pregio artistico o di valore religioso, per fare posto agli imponenti edifici neoclassici; ancora oggi, costituisce una fondamentale arteria lunga 1,3 Km che collega il centro della città alla stazione ferroviaria.

I problemi endemici dell'area gravitante intorno a Piazza Mercato, erano stati sottoposti al Consiglio Edilizio già nel 1861 e, nel 1868 prese corpo la proposta della realizzazione del Corso, allorquando fu completata la Stazione delle F.S. emersero le difficoltà di collegamento con il centro economico – culturale (via Toledo) e con il palazzo reale. Si susseguirono diversi bandi di concorso mai espletati,

fino all'approvazione, nel 1886, del progetto di risanamento elaborato dall'Ufficio Tecnico Comunale

⁴ Legge 2359/1865 che introdotto i Piani Regolatori Generali; Legge speciale per Napoli 2832/1885

diretto da Adolfo Gianbarba⁵, che riassume i progetti presentati nei decenni precedenti e accoglie la proposta di un rettifilo presentata da Errico Alvino nel 1884. Quattro anni dopo, si costituisce la Società per il Risanamento di Napoli che inaugura il cantiere nel 1889.



Lavori di pavimentazione stradale in Piazza Borsa
ASTE
GIUDIZIARIE



Il Corso Umberto I negli anni '60
ASTE
GIUDIZIARIE

Trasporti e viabilità

Il quartiere è servito dall'uscita del Corso Malta della Tangenziale est-ovest.

Trasporti su ferro: linee 1 e 2 della metropolitana (Stazione Centrale e Università), linee della Circumvesuviana (Stazione Porta Nolana- Corso Garibaldi e Stazione Centrale), Ferrovie dello Stato (P.zza Garibaldi)

Trasporti su rotaie: linee tranviarie (Corso Garibaldi)

Trasporti su gomma: numerosi bus e filobus di linea urbana ed extraurbana;

Servizio taxi: stazionamenti di Piazza Guglielmo Pepe, Via Porta Nolana, Piazza Garibaldi, Piazza Nicola Amore (nota come "i quattro palazzi"), Piazza Bovio (già P.zza Borsa)

⁵ Piano Gianbarba: rilievo in scala 1:200 stampato nel 1889

Il quartiere Mercato di Napoli è caratterizzato da un tessuto sociale ricco e variegato, dove i nuclei familiari tendono a formare forti reti parenterali.

La popolazione tende a essere giovane, con una significativa presenza di famiglie e giovani adulti non conviventi. Il numero delle persone anziane è decisamente inferiore rispetto alle fasce più giovani.

Diversità etnica: Negli ultimi anni, il quartiere ha visto un aumento della popolazione di origine straniera, in particolare da paesi dell'Africa e dell'Europa dell'Est, contribuendo a una maggiore eterogenità culturale.

Condizioni socioeconomiche: Il quartiere presenta aree di disagio sociale, con un certo numero di abitanti che affrontano difficoltà economiche, ma ci sono anche imprenditori e attività commerciali che riflettono una forma di dinamismo economico.

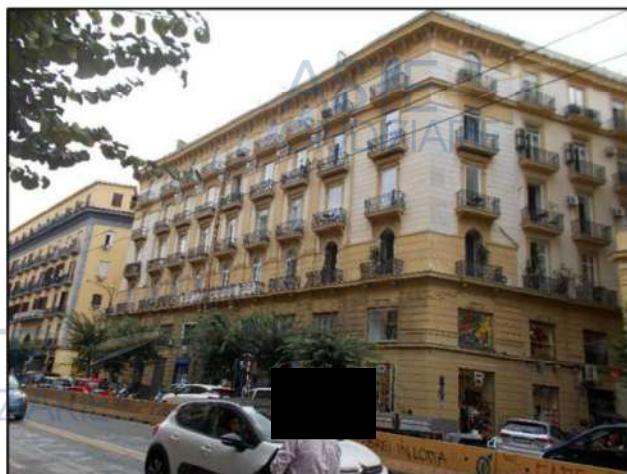
Scuola e istruzione: sono presenti diverse scuole e istituti di istruzione che offrono un'ampia gamma di opportunità educative, dalle scuole dell'infanzia agli Istituti Superiori⁶, sono presenti anche opportunità formative per adulti, comprese scuole serali e corsi di formazione professionale, utili per l'inserimento nel mondo del lavoro. Molti di questi istituti, infatti, collaborano con enti locali per promuovere attività culturali ed eventi, contribuendo così a una maggiore integrazione tra scuola e comunità.

⁶ L'elenco completo è consultabile sul sito del Comune di Napoli. In questa sezione della relazione sono descritte tutte le opportunità offerte dal quartiere che potrebbero interessare eventuali aggiudicatari provenienti da altre città.

Descrizione dell'edificio e relativa identificazione catastale (Allegato 4: Tavola 4- Tavola 5; Allegato 4.1 _ Rilievo fotografico)

Posizione nel contesto urbano

L'edificio occupa un lotto di forma poligonale e di superficie pari a 1.840,00 mq, che si trova verso la fine del Corso in prossimità di Piazza Mancini; presenta un unico ingresso al civico 311 del Corso Umberto I (**Foto 1**) e affaccia su Vico Carminiello al Mercato (**Foto 2, 3**), su Piazza Santa Maria la Scale (Foto **4,5**) e su Vico Parrettari (**Foto 6**).

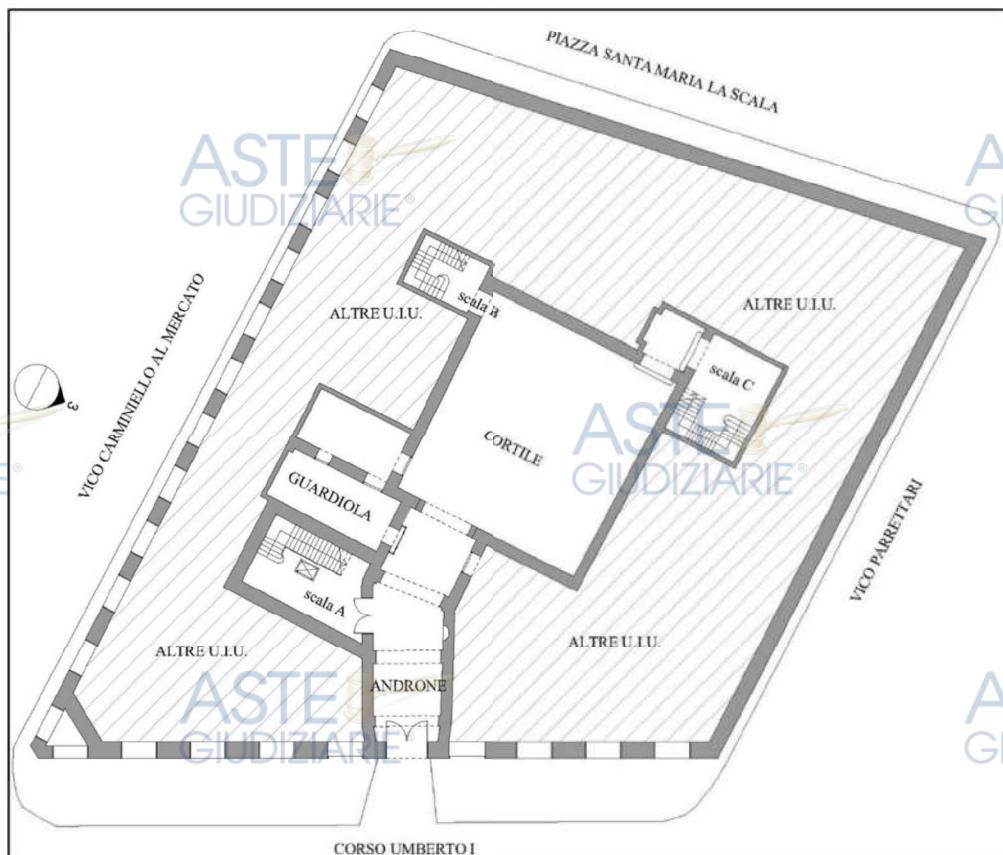


Facciata su Corso Umberto angolo Vico Parrettari



Angolo Vico Carminiello

Realizzato verso la fine dell'Ottocento nell'ambito del grande progetto di Risanamento della città, unitamente a tutta la cortina edificata su entrambi i lati del Corso, è un edificio in stile neoclassico, la tipologia è una variante della corte ottocentesca fondamentale catalogata nella scheda 17 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. ovvero con il corpo di fabbrica a maglia strutturale doppia disposta su quattro lati del cortile, sequenze portone-androne lungo e triplo corpo scale corrispondenti a distribuzioni del volume costruito che privilegiano il corpo di fabbrica su fronte strada; in questo caso i corpi scala non sono gerarchizzati, la scala A si trova a destra dell'androne, la scala B e la scala C si trovano in fondo al cortile l'una di fronte all'altra.



Stralcio della Tav. 4 - pianta del piano terra

La fabbrica consta di sei piani fuori terra, il sesto piano occupa circa 1/2 della superficie complessiva, la rimanente parte è tenuta a terrazzo. La facciata principale sul Corso è suddivisa in nove file di balconi intervallate da apparati decorativi di pregio con particolare riguardo alla balconata del secondo piano allineata con il portone; si noti, inoltre, che sia gli infissi di questo piano che quelli del quinto piano, hanno la parte superiore ad arco; i piani terra invece, esclusi l'androne e il cortile, sono destinati alle attività commerciali, al primo piano si trovano studi professionali, uffici e alcuni bed

ASTE
and breakfast.
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista del sesto piano dal lato di Vico Carminiello

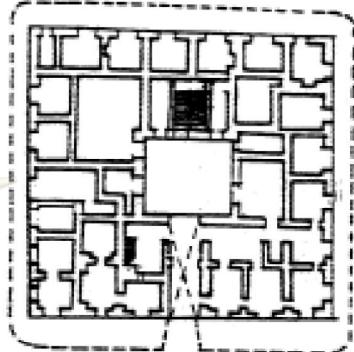
Firmato Da: GABRIELLA PESACANE Emissario Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 5ab7dde7f9f25478c0b255ec21769f72

Tipici degli edifici d'epoca sono l'alto basamento in piperno e il rivestimento con lastre di pietra che si estendono per tutta la lunghezza del fronte e per l'intera altezza agli angoli opposti dell'edificio; in questo caso, il rivestimento prosegue fino alla prima fila di balconi del fronte aggettante su Vico Carminiello. Le altre facciate sono di fattura più semplice, l'apparato decorativo si limita alle cornici dei balconi e il rivestimento si ferma al primo piano. (**Foto 5,6,7,8**).

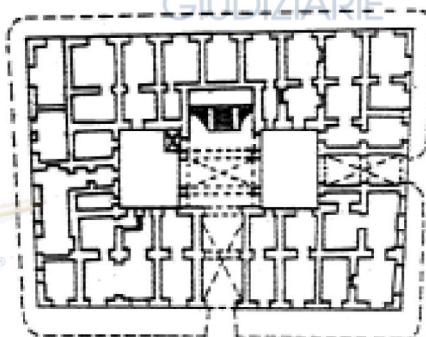


Prospetto su Corso Umberto I ripreso da Google Earth

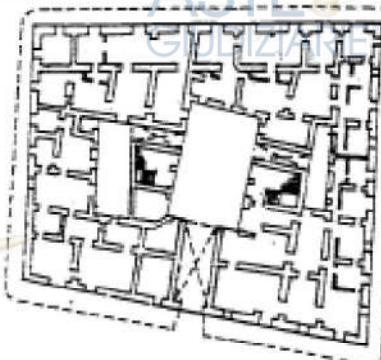
Art. 76	Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte	Scheda 17
Art. 77	Corte ottocentesca fondamentale	



cortile unico, corpo scala unico, su fondo corte con accesso dallo spazio aperto;
partitura di prospetto a file dispari, 7 allineamenti verticali di bucature, quella centrale in asse con il portone.



cortile doppio, corpo scala unico, con accesso dallo spazio porticato tra i due cortili;
partitura di prospetto a file dispari, 9 allineamenti verticali di bucature, quella centrale in asse con il portone.



cortile triplo, corpo scala doppio, in posizione laterale e simmetrica al cortile, con accesso dalle maglie strutturali di collegamento tra i cortili;
partitura di prospetto tripla, corrispondente ai cortili, allineamenti verticali di bucature, quella centrale in asse con il portone.

Struttura architettonica

La maglia strutturale realizzata in mattoni di tufo è doppia su tutti lati dell'edificio, l'altezza di edificazione supera i 28,0 m; la copertura è a terrazzo praticabile piano. Le strutture orizzontali interne sono costituite da solai piani realizzati con putrelle in ferro poggiante sia sulle pareti perimetrali di spessore medio 80 cm che sui muri interni detti "di spina" tutti con funzione portante e spessore minimo di 60 cm; le tramezzature sono spesse 15-20 cm. Le altezze utili interne a partire dal secondo piano oscillano tra 4,30 e 4,50 m, il piano terra e il primo piano sono alti circa 5,0 m, infine il sesto piano è alto circa 3,50 m.



Stralcio della tav. 4- Prospetto su Corso Umberto I.



Stralcio della Tav. 4 – Prospetto su Vico Carminielo

Distribuzione interna

L'ingresso è definito da un ampio e pregevole portone in legno lavorato a bugnato, incorniciato dal rivestimento di piperno già descritto (**Foto 9**); l'androne, leggermente deviato a destra (**Foto 10**) è decorato da lesene o colonne piatte che sottolineano i punti in cui il percorso devia a destra, il soffitto ribassato è decorato con stucchi e cornicioni sobri ed eleganti distribuiti sulla lunghezza. La pavimentazione di basoli riprende quella della strada e prosegue fino all'incrocio con il cortile; a sinistra di chi entra (**Foto 11**), si trovano prima l'ingresso alla scala A chiusa da un cancello a sesto ribassato e più avanti la portineria con guardiola esterna rimasta immutata nel tempo (**Foto 12**); sul lato destro si trova una nicchia con lunetta superiore dove è allocata una copia della statua di Diana (**Foto 13**).

Il cortile si trova sul fondo ed è definito da quattro facciate che gli conferiscono forma pressoché quadrata, al piano terra si trovano gli ingressi alle scale B e C e ulteriori locali afferenti alle attività commerciali su strada. Le facciate hanno un apparato decorativo più semplice, i balconi e le finestre sono più stretti e sprovvisti di cornici, sia il basamento che le pareti sono semplicemente tinteggiate.



Viste dell'ingresso e dell'androne con il cortile sul fondo

Rifiniture e stato di conservazione

Il palazzo è perfettamente conservato e manutenuto sia all'esterno che all'interno⁷, il livello delle rifiniture, come si vede dal rilievo fotografico è pregiato, le ringhiere dei balconi e delle scale sono in ferro battuto finemente lavorato (foto 14,15), il pavimento dei ballatoi è in lastre di marmo così come i gradini delle scale. Le pareti circostanti riprendono in tono minore la decorazione dell'an-



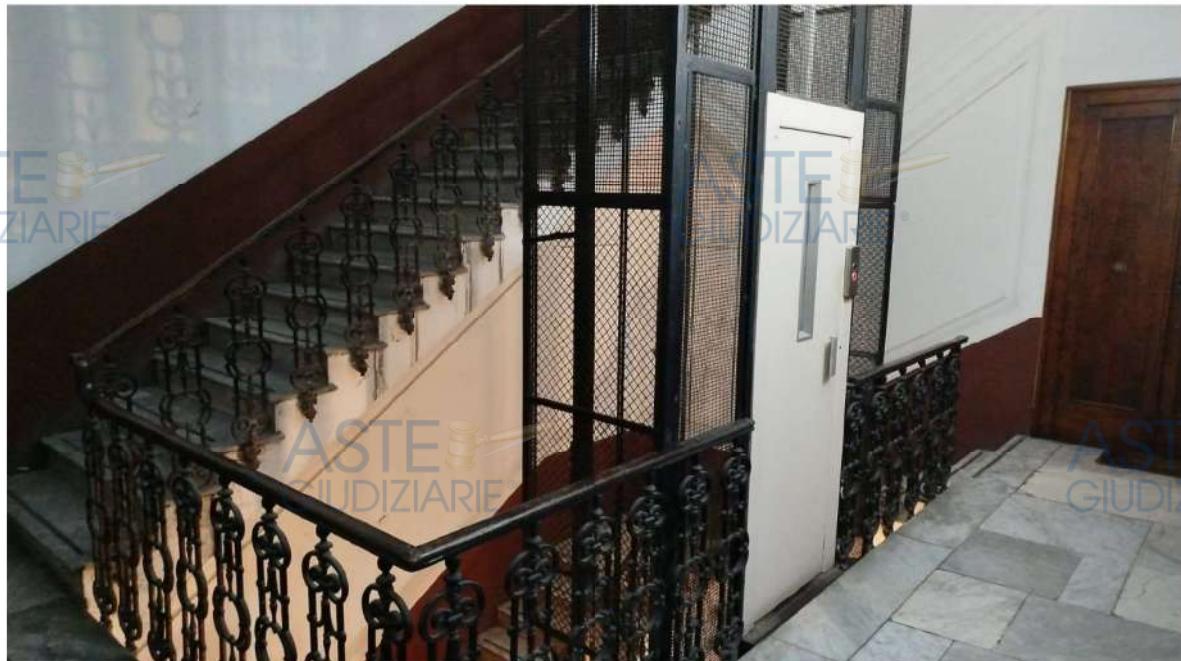
Dettaglio dei balconi al secondo piano e degli elementi decorativi al quinto piano

⁷ questo aspetto è determinante ai fini della stima economica del bene in termini di incidenza dell'obsolescenza.



Le porte di caposcala sono in mogano a doppio battente, con pomello centrale in ottone.

Gli impianti comuni, quali ascensori, citofoni esterni ed interni, illuminazione sono funzionanti e regolarmente manutenuti.



Corpo scala al quinto piano



Firmato Da: GABRIELLA PESACANE Emissario Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 5ab7dde7f9f25478c0b255ec21769f72



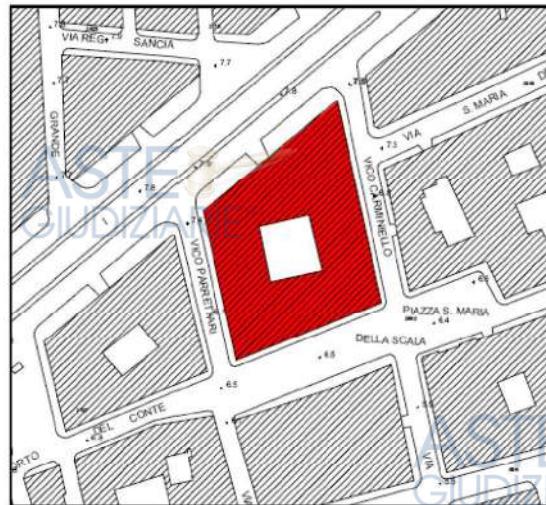
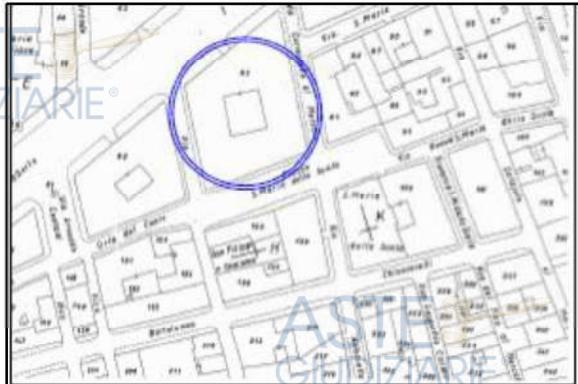
Identificazione catastale (Allegato 4 _ Tavola 5)

Foglio 144, particella 83 del catasto terreni⁸; Classe: Ente Urbano, 1.140 mq; Microzona catastale 0;

Foglio 7, particella 188 del catasto fabbricati. Codice di zona b9; Fascia/zona Centrale/Parte Ovest

Centro Antico: Corso Umberto - Via De Pretis - Piazza Del Gesù - Via Costantinopoli - Duomo

Stralcio del foglio 144 del catasto terreni



Stralcio del foglio 130 del Comune di Napoli

⁸ identificata nel foglio VII del catasto di impianto del 1899

Distribuzione funzionale



Pianta dell'appartamento e destinazione funzionale degli ambienti

INGRESSO	mq 10,43
LETTO	mq 21,94
LETTO	mq 18,44
LETTO	mq 18,23
SALONE	mq 43,30
CUCINA	mq 21,20
BAGNO 1	mq 10,80
BAGNO 2	mq 2,68
RIPOSTIGLIO A DOPPIA ALTEZZA	mq 10,83
CORRIDOIO	mq 13,34
DISIMPEGNO	mq 4,65
BALCONI N. 4	mq 16,42

Il cespote si trova al quinto piano della scala A, prima porta a destra per chi sale a piedi e di fronte

all'ascensore (**Foto 16**), la pianta dell'appartamento forma una sorta di L che occupa il lato sud-est dell'edificio. Gli ambienti sono separati dal corridoio e da un disimpegno. A partire dall'ingresso (**Foto 17**), a destra si trova il corridoio e a sinistra un piccolo disimpegno (**Foto 19, 20**), di fronte alla porta di ingresso si trova una prima camera da letto (**Foto 21,22**) adiacente alla seconda camera da letto (**Foto 23,24**) alla quale si accede tramite il piccolo disimpegno di cui alla foto 20. Entrambe le stanze affacciano sul Corso Umberto.



Ingresso



Camera da letto



Ripostiglio

Di fronte a questa camera si trova l'ingresso ad un ambiente utilizzato come stanza di sgombero (**Foto 25,26**), la finestra che si vede di fronte alla porta, affaccia sul ballatoio confinante. Il soffitto della stanza è stato ribassato per ricavare un mezzanino non praticabile al quale si può arrivare attraverso una porticina che si apre nella parte superiore dell'ingresso utilizzando una scaletta di uso domestico (**Foto 18**)



Affaccio sul Corso Umberto



Camera da letto



Accesso al mezzanino

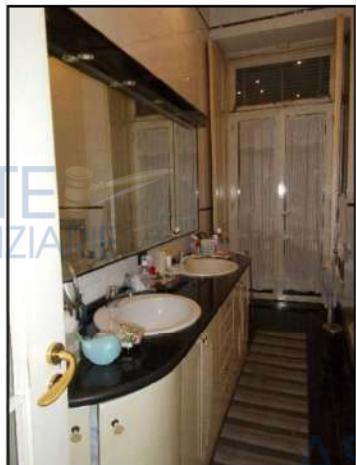
Tutti gli altri ambienti si aprono sul corridoio (**Foto 27**), di fronte all'ingresso si trova la cucina (**Foto da 28 a 30**), si tratta di una stanza molto ampia che affaccia su Vico Carminiello al Mercato, la zona cottura è stata sistemata a destra dell'ingresso ed è rialzata di 10 cm rispetto al pavimento; questa è l'unica porzione rivestita con piastrelle di gres formato 20 x 20 cm fino al soffitto. Si specifica che in tutti gli ambienti, i soffitti sono stati ribassati tramite controsoffittature.

Proseguendo a destra, confinante con la cucina, si trova il blocco dei bagni: il bagno padronale forma una L all'interno della quale si inserisce il bagno di servizio. Il primo bagno è fornito di lavabo doppio (**Foto 31**), sul lato opposto, anch'esso rialzato di circa 10 cm rispetto al pavimento, sono stati sistemati la vasca idromassaggio (**Foto 32**), il vaso e il bidet (**Foto 33**), al di sopra della vasca, è stata aperta nella parete una finestra che porta luce al bagno di servizio (**Foto 34**). I sanitari sono di buona fattura, le pareti sono interamente rivestite con piastrelle di gres di grandi dimensioni cm 40 x 20

Il bagno di servizio, come già accennato, si "incastra" in quello principale ma, ha l'ingresso indipendente dal corridoio. (**Foto da 35 a 38**) Questo ambiente è completamente rialzato di 10 cm dal pavimento, è dotato di lavabo con colonna, vaso, bidet e mezza vasca che funge anche da doccia

essendo stato inizialmente concepito e usato come sauna. Il ricircolo di aria è assicurato da dispositivo a ventola.

Anche qui, le pareti sono completamente rivestite con piastrelle di gres formato 20 x 25 cm di colore bianco.



Bagno padronale

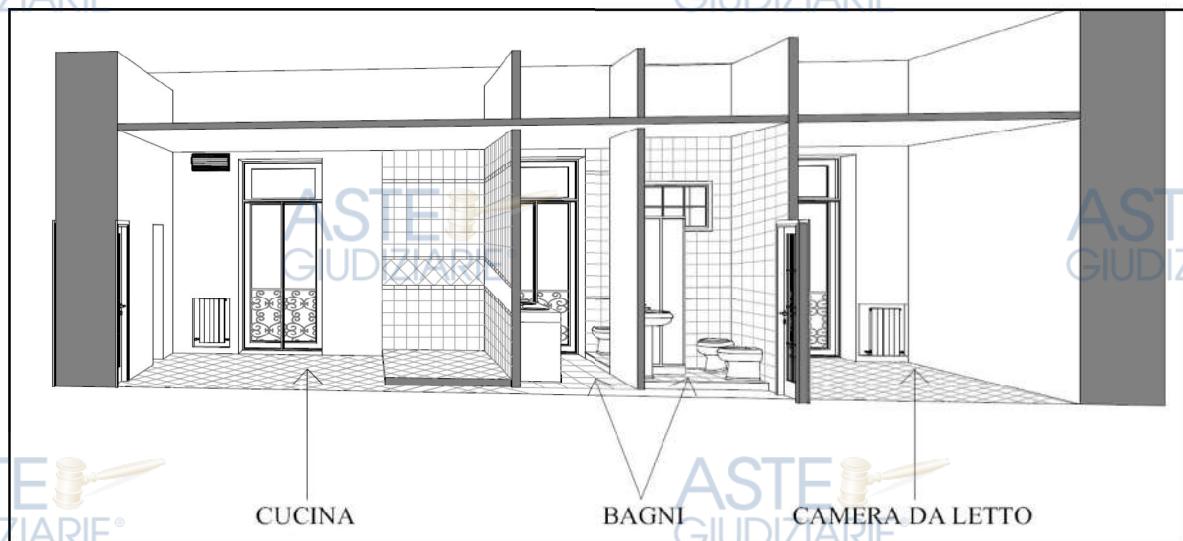


Bagno di servizio



Camera da letto

L'ultima camera da letto (**Foto 39**) è contigua al bagno di servizio e, come tutti gli ambienti di questo lato, affaccia su Vico Carminiello al Mercato.



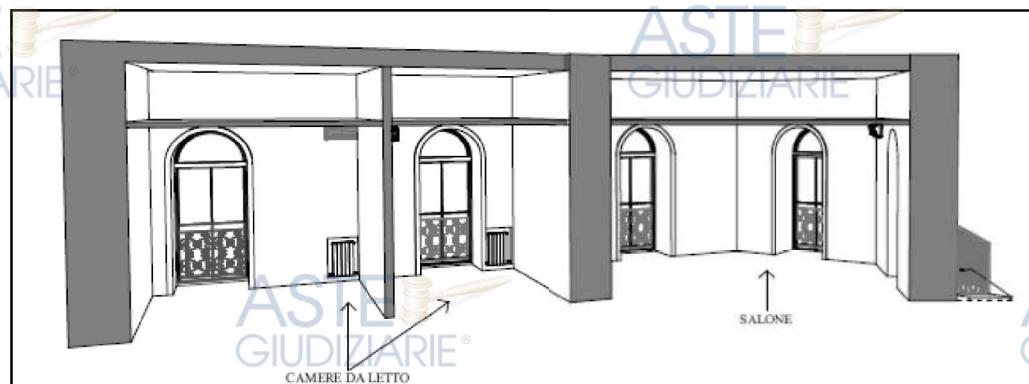
La sezione prospettica mostra i quattro ambienti su descritti ai quali si accede dal corridoio.

L'ultima stanza dell'appartamento è il salone di forma poligonale con ingresso nella parte terminale del corridoio e triplo affaccio su Vico Carminielo, sul Corso Umberto I e all'incrocio delle due strade.

(Foto da 41 a 44). Dal salone si gode la vista del corso Umberto su entrambi i lati e sono ben visibili anche gli edifici monumentali. (Foto 48)



Vista del salone



Stralcio della tavola 6: Sezione prospettica sul salone

Rifiniture

Gli infissi esterni, originariamente in legno, sono stati sostituiti con infissi in alluminio bianco con scuri interni di legno, rispettando forma, dimensione e colore; le porte interne sono tutte in legno bianco con specchiatura in vetro all'inglese.

I pavimenti di tutto l'appartamento sono in gres ceramico formato 40 x 40 cm, i battiscopa sono in marmo. Il pavimento dei balconi è di marmo in lastroni di cm 100 x 70, le ringhiere sono di ferro battuto lavorato in tutto l'edificio.

Le pareti, escluse le parti rivestite con piastrelle, sono tinteggiate con pittura lavabile di colore chiaro.



Dettaglio di un infisso del salone e di una porta interna

Impianti

Il cespote è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato con gas di città; i termosifoni sono presenti in tutti gli ambienti; è altresì presente l'impianto di raffrescamento estivo ovvero split a parete nelle camere da letto, cucina e salone.

Il cespote non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica, per l'ottenimento dello stesso, si prevede una spesa di circa 400,00 € considerata l'ampiezza del cespote

Stato di manutenzione

Come si vede dal rilievo fotografico, l'immobile necessita di accomodi e nuova tinteggiatura; pur non presentando segni di dissesto statico, sono state rilevate su ciascuna parete del salone e nell'ingresso, alcune lesioni superficiali, persistenti da molti anni, queste, come dichiarato dal proprietario, non hanno subito mutamenti di forma e dimensione nel corso degli anni.

Su alcuni punti del soffitto, sono presenti tracce di una precedente infiltrazione d'acqua ad oggi risolta, da ascrivere alla mancata manutenzione del terrazzo superiore.

Nel bagno di servizio, sulla controsoffittatura, persiste uno strato di muffa dovuto alla mancanza di aerazione naturale, la finestra è, infatti, a vetro fisso e la ventola da sola non è sufficiente a garantire il ricambio d'aria.



Vista del bagno di servizio



Lesioni di superficie nel salone e nell'ingresso





Identificazione pregressa dei beni (Allegato 7 _ Visure catastali)



Dati catastali: Sezione Urbana MER, Foglio 7, partecella 188, sub 40, categoria A/2 abitazione di tipo civile, classe 7, consistenza 7,5 vani, superficie 229 mq escluse aree scoperte 224 mq

variazioni catastali:

- Variazione del 09.11.2015 correzione dati di superficie da 231 mq a 229 mq.



Storia degli intestati: i passaggi di proprietà di seguito elencati in ordine cronologico decrescente, intervenuti negli ultimi vent'anni, non sono stati regolarmente registrati in catasto, non è stata eseguita, infatti, la voltura a favore dei germani [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà ½ ciascuno e il diritto di usufrutto per la quota 1/1 a favore della madre [REDACTED]



1. Dal 1988 a tutt'oggi

a. 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED]; Diritto di Proprieta' per 500/1000

b. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED]; Diritto di: Proprieta' per 500/1000



2. Dalla data dell'impianto meccanografico 31.06.1987

a. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]



⁹ Si tratta di [REDACTED]



1. L'immobile è pervenuto ai debitori con atto di adempimento del 11.01.1995 per notaio Carlo Tafuri, repertorio n.227971, raccolta 50991, trascritto all'Ufficio del Registro il 18 gennaio 1995 ai nn.1901-1358, con il quale, i contraenti [REDACTED] e [REDACTED], volendo dare seguito a quanto stabilito con la sentenza di omologazione di separazione consensuale del Tribunale di Napoli del 29 giugno 1994, registrata agli atti giudiziari il successivo 02 dicembre al n. 18978 (Allegata all'atto con la lettera A), stabilirono che:

- a. ai figli [REDACTED] e [REDACTED] come costituiti, fosse trasferita la nuda proprietà dell'immobile in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno
- b. All'ex coniuge [REDACTED] fosse attribuito l'usufrutto dello stesso immobile per il diritto di proprietà quota 1/1

2. Ai sig.ri [REDACTED], coniugati all'epoca in regime di comunione legale, l'immobile pervenne con atto di compravendita del notaio Tafuri del 26.02.1987, repertorio 129536, registrato all'Ufficio del Registro di Napoli il 18 marzo 1988 ai nn. 13816/1987. I già menzionati, in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno, acquistarono da sig. [REDACTED] menzionato al paragrafo precedente.

3. Al [REDACTED], l'immobile pervenne con atto di donazione del notaio De Vivo (del 6 giugno 1966 registrato all'U.D. il 2 luglio 1966 al n. 14725) per la quota di 2/3 trasferitagli dal nonno [REDACTED] la rimanente quota di 1/3 gli fu donata da un suo avo, [REDACTED] (fu [REDACTED]), con atto del notaio Saggese del 28 marzo 1931 trascritto a Napoli il successivo 2 aprile ai nn. 5941/9693. In seguito, con atto del notaio De Vivo del 3 giugno 1976, trascritto il 7 giugno al n. 21409, furono consolidate le quote per formare la piena proprietà



Nota: dalla lettura dell'atto di donazione del notaio Saggese, risalente al 28.03.1931, rep. 16276,

si evince che il Comm. [REDACTED] aveva ricevuto pro quota l'immobile dal padre [REDACTED]

questi a sua volta, lo aveva ricevuto dal G.U. [REDACTED] L'atto antecedente a quest'ultimo,

è sostanzialmente una corposa donazione di un cospicuo patrimonio immobiliare. In nessuno degli

atti visionati, si fa riferimento all'epoca di costruzione e all'Impresa esecutrice dei lavori; pertanto, il

CTU ha ritenuto di non gravare ulteriormente sulle spese della procedura considerato che l'edificio è

comunque presente negli atti ufficiali del Comune di Napoli.



Stato di possesso

1. **Occupazione dell'immobile:** L'immobile è occupato dai debitori
2. **Possesso del bene:** i debitori hanno ricevuto il bene con regolare atto di asservimento per notaio

Tafuri

SEZIONE D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. Esistenza di formalità, vincoli e oneri di qualsiasi natura

- Diritti reali a favore di terzi: **nessuno**
- Servitù attive e passive e formalità ipotecarie oltre la trascrizione del pignoramento:

assenti

- Domande giudiziali e giudizi in corso: **assenti**
- Vincoli di ogni natura e tipo: **nessuno**
- Sequestri penali ed amministrativi: **assenti**

- Canoni, diritti demaniali, livelli etc.: **assenti**

2. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: ([Allegato 9](#) _ Oneri condominiali)

La quota ordinaria per l'immobile individuato come A/15 per il 2024 è pari ad € 147,00 mensili, di cui:

- Tab. A (Spese generali) € 242,71
- Tab. B (Portierato) € 1.176,68
- Tab. C (Scale) € 110,87
- Tab. D (Ascensore) € 221,82

- Tab. E (Citofoni) € 9,04

Totale annuo € 1.761,12, rata mensile arrotondata € 147,00



• Le spese straordinarie dovute ammontano a € 486,84

- Le spese ordinarie dovute, aggiornate al mese di settembre, sono pari a € 162,00 oltre al conguaglio 2023 in approvazione (€ 378,47). Tale cifra non include il conguaglio 2024 che sarà elaborato nel 2025.

Totale dovuto fino a settembre, salvo conguaglio 2024 e S.E.&O., **€ 648,64**



SEZIONE E

Regolarità edilizia e urbanistica – Normativa vigente (**Allegato 10**: Tavola 7 – Normativa e pianificazione Comunale)

- **Zonizzazione:** la particella identificata al catasto terreni al foglio 144, mappale 83 e al catasto fabbricati al foglio 7 mappale 188 ricade in zona A, Tavola 6, foglio 15 : insediamenti di interesse storico della Variante Occidentale al vigente P.R.G.¹⁰ La zona A identifica le parti di città edificate prima del secondo dopoguerra; è vincolata alla conservazione del tessuto urbano esistente, con esclusione delle opere non legittimamente realizzate¹¹. Gli interventi previsti in questa zona (art. 26 delle norme di attuazione parte I) sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle norme di attuazione, “Disciplina per l’attuazione degli interventi” (Art. 63), integrate dalla disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 64 e 66 della Norme di attuazione parte II
- **Classificazione tipologica:** l’edificio in questione è stato edificato nella seconda metà del Ottocento (Tavola 7 Foglio 15 IV classificazione tipologica), classificato come unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ricostruzione a corte. Gli interventi previsti per queste unità sono disciplinati dagli artt. 76 e 77 delle Norme di attuazione del Piano, parte II. La tipologia è riportata nella scheda n. 17 delle Norme di Attuazione parte III: corte ottocentesca fondamentale – variazione del tipo
- **Specificazioni:** Tavola 8, foglio 14, specificazioni e modifiche: nelle immediate vicinanze dell’immobile, sono stati reperiti immobili da destinare ad usi pubblici e immobili destinati all’istruzione superiore.

¹⁰ Art. 26 delle Norme di Attuazione parte I della Variante al piano regolatore generale (centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale)

¹¹ Variante di salvaguardia al PRG approvato con DM 829/1972, art. 3 delle norme di attuazione- testo coordinato

• Sistema di trasporto su ferro e viabilità: Tavola 9 sistema dei trasporti su ferro: il quartiere è servito dal nodo di interscambio della Linea 2 della Metropolitana (Stazione Garibaldi) e della Linea 1 (Fermate Duomo e Università). All'interno della stazione centrale, si trova la Stazione della Circumvesuviana che collega la città con i quartieri periferici e con tutti i paesi dell'area vesuviana.

- Sistema della viabilità: Tavola 10 Il Corso Umberto I è asse di viabilità primaria che si collega al Corso Garibaldi anch'esso asse di viabilità primaria, a Piazza Mercato attraverso le strade interne secondarie. Dal lato opposto, collega in linea retta Piazza Nicola Amore, Piazza L. Bovio (già Piazza Borsa), per diramarsi da questo punto, da un lato in Via G. Sanfelice e dall'altro in Via Depretis che termina in Piazza Municipio.
- **Vincoli e rischi (Allegato 11 – Tavola 8 Pianificazione e norme comunali- Vincoli e rischi)**
 - Vincoli geomorfologici: tavola 12, foglio 3, area stabile
 - Vincoli paesaggistici e ambientali: tavola 13, foglio 3, area non assoggettata a vincolo
 - Vincoli e aree di interesse archeologico: tavola 14, foglio 3, l'edificio non è sottoposto a vincolo archeologico, ricade però, in area di interesse archeologico relativo a tutto il centro storico e il centro antico, sottoposto a vincolo ai sensi dell'**art. 58, cc. 1 e 3 della variante generale al P.R.G. della città di Napoli**, infatti, su tutto il Centro Storico vige il vincolo che si applica ai piani interrati o seminterrati, ai piani terra e ai primi piani degli edifici.
- Carta della pericolosità idraulica: area non a rischio
- Carta del rischio atteso: è segnalata una piccola area suscettibile di allagamento (lotto edificato confinante con l'edificio)
- Piano di Zonizzazione acustica¹² stralcio del foglio 3, area compresa nella classe IV area intensa attività umana, ovvero aree interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di

¹² stabilisce gli standard minimi di comfort acustico da conseguire nelle diverse parti del territorio comunale, in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo di ogni contesto territoriale



popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali

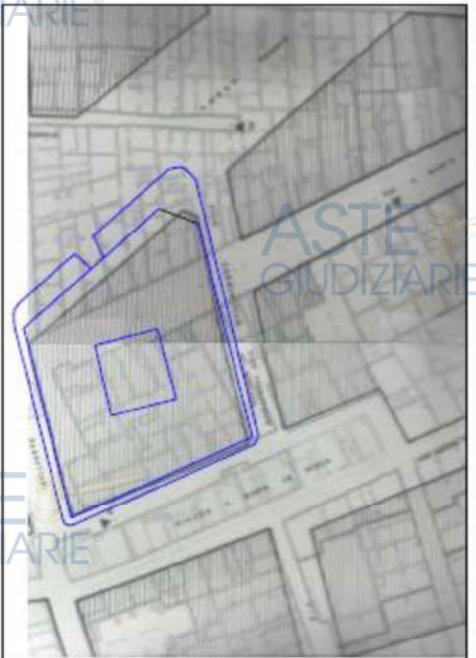
- Elementi areali: tavola A, la normativa individua la densità di popolazione come uno dei principali parametri per l'individuazione delle aree ricadenti nelle classi II, III e IV, è stata, infatti, effettuata un'articolazione del tessuto urbanizzato in tre classi a diversa densità residenziale: Mercato è un quartiere ad alta densità abitativa (oltre i 250 ab/ha).
- Elementi puntuali e lineari: Tavola B, area di viabilità primaria, attraversata da linea ferroviaria interrata esistente.¹³

Regolarità edilizio-urbanistica:

Conformità edilizia dell'edificio (**Allegato 12_ Tavola 9 Conformità edilizia**)

Il palazzo fu edificato negli ultimi anni dell'Ottocento. Non è stato possibile reperire ulteriori notizie dagli atti notarili consultati, oltre quelle già fornite nella sezione B di questo lavoro; tuttavia, l'edificio è conforme al progetto previsto dal Piano di Risanamento elaborato dal Comune di Napoli.

¹³ Per approfondimenti si rimanda al capitolo 4.2 della Relazione di accompagnamento al Piano di Zonizzazione Acustica (DISCIPLINARE DEL 3/12/1998 REP. 67469)



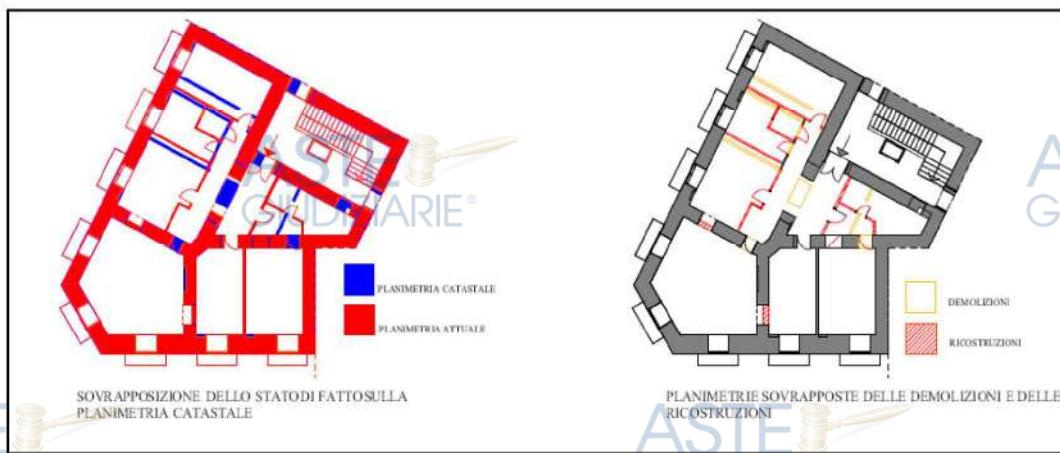
SOVRAPPOSIZIONE
DELL'ESISTENTE SUI FOGLI DI
PROGETTO nn 99/100-scala 1:200

I fogli riportati in questa tavola appartengono alla serie di rilievi eseguiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli nel 1888 ai fini dell'esproprio delle aree e sono allegati al contratto tra il Municipio e la Società per il Risanamento. Sui fogli è stato sovrapposto il lucido con il rilievo in uso negli anni '70.¹⁴

Conformità catastale (Allegato13 _ Tav 10 Conformità catastale)

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria presentata in catasto il 29 dicembre 1939.

È necessario procedere all'aggiornamento della planimetria per diversa distribuzione interna. Le spese da sostenere ammontano a € 50,00 per il deposito del DOCFA, oltre eventuale parcella da corrispondere al tecnico abilitato (costo medio € 250,00)



¹⁴ I documenti storici inseriti sono stati tratti dal volume G. Alisio - Napoli e il Risanamento- Recupero di una struttura urbana- Edizioni Scientifiche Italiane- Ristampa del 1981, copia n. 631/900

Difformità riscontrate

Sono stati eseguiti negli anni '90 lavori di rifacimento interni in assenza di titolo abilitante (Dichiarazione di inizio attività – DIA), che hanno comportato la demolizione e la ricostruzione di alcuni tramezzi al fine di ricavare un secondo bagno di maggiori dimensioni e ulteriori spazi utili alla famiglia; ciò ha comportato anche il rifacimento degli impianti elettrico e idraulico, la sostituzione degli infissi interni ed esterni e la sostituzione dei pavimenti.

Sanabilità delle difformità

Le opere eseguite non hanno comportato modifiche delle facciate, non hanno pregiudicato la statica dell’immobile e dell’edificio, non sono stati acquisiti volumi, pertanto, trattandosi di diversa distribuzione interna, possono essere sanate presentando una Mancata CILA in Sanatoria, salvo diverse indicazioni della circolare applicativa ed esplicativa della Legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come “Decreto Salva Casa 2024”.

I costi da sostenere per l’ottenimento dalla sanatoria ammontano a:

€ 1.000,00 per la sanzione

€ 166,00 per i diritti di Segreteria

Totale € 1.166,00

Oltre parcella per il professionista abilitato per la presentazione della pratica che, per ovvie ragioni, non può essere definita dal CTU.

SEZIONE F

Formazione dei lotti

- 
1. Non è possibile suddividere il bene in più lotti, trattasi di lotto unico
 2. L'immobile non è stato pignorato pro quota
- 



Valore del bene e costi

Validità della stima

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc.) sono stati desunti dalla documentazione esaminata dal CTU, sono stati altresì eseguiti rilievi metrici/fotografici, oltre a ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, nonché alla regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa.

Sono stati infine, eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

Procedimento valutativo adottato

Si è pervenuti alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "sintetico comparativo ponderato" o "stima per punti di merito" o ancora "stima per valori tipici" che consente di calcolare il più probabile valore di mercato in assenza di un campione rigorosamente omogeneo.

Il metodo si basa sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene presente sul mercato dalle quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Le caratteristiche di un immobile possono si articolano in:

- caratteristiche posizionali estrinseche
 - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità
 - Qualificazione ambientale
- caratteristiche posizionali intrinseche
 - Panoramicità, orientamento, soleggiamento
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche:
 - Qualità edilizia, tipologia, stato conservativo
- caratteristiche produttive: Stato di occupazione

In questo caso si applica il metodo moltiplicativo, che fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore del bene dell'immobile considerando però un valore di mercato medio ritenuto idoneo per i beni in oggetto; il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi

$$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_t * K_e)^{15}$$

La formula V_m unitario ponderato = $V_{medio} * K$

Il prezzo medio è stato ricavato dalle indagini di mercato svolte dal CTU presso le fonti ufficiali quali, i dati delle reali compravendite effettuate disponibili sul portale dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e il Borsino Immobiliare.

Sono stati presi in considerazione anche gli annunci immobiliari presenti sul web posizionati da siti specializzati come Casa.it, Immobiliare.it, Wikicasa.it, etc.

Le quotazioni immobiliari OMI sono pubblicate con cadenza semestrale e individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato,

¹⁵posizionali estrinseche K_{pi}, posizionali intrinseche K_{pe}, intrinseche K_i, produttive K_e. Coefficiente sintetico prodotto K.



mínimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Per questo motivo forniscono un valore di larga massima, all'interno del quale, potrebbe ricadere il valore medio riferito ad immobili ordinari ed in buone condizioni.

Il Borsino Immobiliare, oltre a fornire valori previsionali, consente anche una valutazione simulata (attraverso l'utilizzo di un software online disponibile per i professionisti) e personalizzabile mediante l'utilizzo di alcuni dei coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e tiene conto anche delle condizioni generali dell'edificio, della qualità dello stesso e delle possibilità di parcheggio su suolo pubblico.



Le agenzie immobiliari, invece, rappresentano un campione dell'offerta e non del reale mercato, il valore di vendita è sicuramente deprezzato di un valore compreso in un intervallo molto ampio. Il valore reale è perciò fornito dalle compravendite avvenute conservate nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.



Il risultato della stima, quindi, è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto **valore previsionale** medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.



Analisi del mercato immobiliare di Napoli e del quartiere Mercato (Allegato 15: Analisi mercato immobiliare)

La città metropolitana di Napoli conta 2.980.338 abitanti. Le tre città principali con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto sono: Napoli, Giugliano in Campania, Pozzuoli. Come è lecito aspettarsi, circa il 55% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati per tutta l'area metropolitana. Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 45.885 immobili in vendita e 13.708 in affitto, con un indice di circa 19 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 25% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.765 €/m². Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 23.207 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (6.007 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Napoli (34%), ma non è il più attivo rispetto al numero di abitanti. In totale sono presenti in città 14.610 annunci immobiliari, di cui 10.750 in vendita e 3.860 in affitto, con un indice complessivo di 15 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (65) zone a Napoli è compreso in tutta la città tra 715 €/m² e 5.525 €/m² per la compravendita e tra 2,5 €/m² mese e 15,8 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.



Prezzo medio vendita (€/m²)

A novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.890 al metro quadro, con un aumento del 3,10% rispetto a novembre 2023 (2.803 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Napoli ha raggiunto il suo massimo nel mese di giugno 2024, con un valore di € 2.905 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato gennaio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.707 al metro quadro.

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali in vendita a Napoli





Nel corso del mese di novembre 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Napoli è stato più alto nella zona Posillipo, Marechiaro, con € 5.095 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato rilevato nella zona Barra, Ponticelli, San Giovanni a Teduccio con una media di € 1.416 al metro quadro.

Negli ultimi anni, il mercato immobiliare a Napoli risente dell'influenza di diversi fattori chiave:

1. Domanda e Offerta: La variazione tra la domanda di abitazioni e l'offerta disponibile gioca un ruolo cruciale. Negli ultimi anni, a Napoli si è registrato un aumento della domanda, soprattutto per immobili in zone centrali o ben collegate.
2. Evoluzione Economica: La situazione economica locale e nazionale, tra cui tassi di interesse, reddito delle famiglie e occupazione, ha un impatto significativo sulle capacità di acquisto e sul mercato in generale.
3. Ristrutturazioni e Nuove Costruzioni: Progetti di riqualificazione urbana e nuovi sviluppi residenziali possono alterare l'equilibrio di mercato, migliorando l'appetibilità di certe aree e aumentando i valori immobiliari.
4. Turismo: Napoli è una meta turistica in crescita, il che ha un impatto sui prezzi degli immobili, specialmente nelle zone destinate agli affitti per brevi periodi. Questo fattore sta generando sia opportunità di investimento che pressione sui prezzi.



5. Trasporti e Servizi: La qualità dei trasporti pubblici e dei servizi, come scuole e sanità, influisce sulla scelta degli acquirenti e degli inquilini, ad esempio, le zone ben collegate tendono a mantenere o aumentare i propri valori immobiliari.

6. Tendenze Demografiche: L'andamento della popolazione, inclusi i movimenti migratori e la composizione demografica, possono influire sulla domanda abitativa. A Napoli, c'è un flusso costante di studenti e nuovi residenti, che crea una domanda sostenibile.

7. Politiche Pubbliche: Incentivi fiscali per la riqualificazione di immobili e interventi di governo locale possono stimolare o frenare l'attività immobiliare.

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²) in zona Mercato

A novembre 2024, i prezzi medi degli immobili residenziali in vendita nel quartiere Mercato sono aumentati, con una media di € 2.890 al metro quadro, registrando un incremento del 3,10% rispetto al mese precedente. In generale, il prezzo medio per gli appartamenti attualmente sul mercato è di circa 251.891 €, con l'80% delle proprietà che rientra in una fascia di prezzo tra 74.045 € e 682.543



Il Corso Umberto è caratterizzato da una miscela di storicità, attrattiva commerciale e culturale. La sua posizione centrale, ben collegata ai mezzi pubblici e ai servizi, lo rende molto accessibile. La zona è vicina a punti di interesse come il centro storico, l'Università di Napoli Federico II, e diversi negozi, ristoranti, e caffè.

Le due tipologie di immobili maggiormente richieste sono gli appartamenti e gli immobili commerciali (questi ultimi per la grande visibilità). L'offerta degli immobili ad uso abitativo è quanto mai varia, da piccole unità abitative a grandi appartamenti in edifici storici.

I prezzi medi possono variare significativamente a seconda della posizione specifica, delle caratteristiche dell'immobile (superficie, piano, stato conservativo) e della domanda; questa tendenza riguarda anche i prezzi degli affitti che variano dai 600 ai 1.200 euro al mese per appartamenti di dimensioni medie.

La domanda e l'offerta di immobili nella zona, sostenuta dalla presenza di studenti universitari, giovani professionisti e famiglie, contribuisce a mantenere stabili i prezzi.

Si aggiungano, inoltre, la vicinanza al centro storico e alle attrazioni turistiche che rendono la zona interessante anche per gli investitori immobiliari che valutano affitti a breve termine. Nel caso specifico dell'edificio in esame, su circa 70 subalerni, almeno 20 sono di proprietà di società immobiliari.

La zona riflette le dinamiche del mercato immobiliare locale, tenendo conto delle informazioni disponibili fino al mese di giugno 2024 e degli annunci pubblicati sui siti specializzati presenti al momento della stima.



I prezzi di acquisto si aggirano generalmente tra i 2.500 e i 4.000 euro al metro quadrato, con significative variazioni in base allo stato dell'immobile, alla sua posizione specifica e ai servizi offerti. La parte più appetibile del Corso è quella prossima a punti di interesse (come l'Università, negozi e ristoranti), dove i prezzi possono superare 4.000 euro al metro quadrato. La parte terminale, dove si trova l'immobile oggetto di stima, è poco presente sul mercato, tuttavia, è possibile una comparazione tra gli immobili sufficientemente ampia.

Criteri di scelta degli annunci



I dati presentati su [mercatoimmobiliare.info](#), [caasa.it](#) e [osservatorioimmobiliare.it](#) sono il frutto di un'analisi statistica sul database di annunci immobiliari, raccolto tramite la collaborazione diretta con numerosi portali immobiliari italiani o tramite l'analisi di siti web pubblicamente accessibili e devono intendersi quindi essenzialmente come una media dei valori richiesti negli annunci immobiliari e non come una stima o perizia sul valore degli immobili.

Tutti i dati però, non possono in nessun caso considerarsi stime del valore di immobili specifici o sostituirsi alle quotazioni ufficiali dell'OMI.

Il data base è costituito dall'insieme di annunci immobiliari provenienti dai principali portali immobiliari italiani e memorizzato al fine di consentire ricerche e analisi statistiche.

Gli annunci del database possono riferirsi ad immobili offerti in vendita o in affitto relativi alle principali tipologie di abitazione (appartamento, attico, bifamiliare, bivano, etc.)



Gli immobili cui si riferiscono gli annunci indicizzati sono localizzati con diversi gradi di precisione.

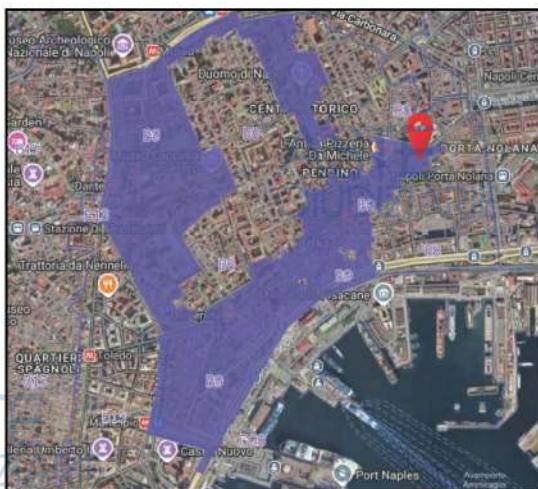
A ciascuno è obbligatoriamente associato uno e un solo comune italiano; un indirizzo può far parte di una (ed una sola) zona e se un annuncio è associato ad un determinato indirizzo è certamente associato anche alla relativa zona.

Alle singole zone è associata una geolocalizzazione di massima perché non è sempre possibile delimitare con precisione i confini. Per questo motivo un annuncio è associato ad una zona solo se è associato ad un indirizzo che fa parte della zona o se sono presenti riferimenti esplicativi alla zona stessa: la sola geolocalizzazione non è sufficiente, considerato che può capitare che zone contigue siano significativamente differenti dal punto di vista immobiliare.

Annunci validi

Nell'elaborazione delle quotazioni, sono utilizzabili solo gli annunci con informazioni sulla dimensione e sul prezzo. La superficie che dovrebbe essere indicata è quella definita come superficie commerciale, ma non c'è purtroppo alcuna garanzia che i valori siano corretti.

Nell'elaborazione delle quotazioni sono esclusi annunci con valori troppo distanti dai valori correnti (con dimensioni o prezzi troppo alti o bassi) Vengono inoltre esclusi gli annunci che hanno quotazioni molto distanti dai valori OMI, almeno se superano (significativamente) il massimo possibile per l'intera città o al contrario sono (significativamente) inferiori al minimo cittadino.



Zona OMI B9Centrale/PARTE OVEST CENTRO ANTICO:
CORSO UMBERTO - VIA DE PRETIS - PIAZZA DEL
GESU' - VIA COSTANTINOPOLI - DUOMO

Esiti delle rilevazioni

- OMI valori immobiliari dichiarati – Agenzia delle Entrate di Napoli: la ricerca delle compravendite effettuate tra il secondo semestre del 2023 e il primo semestre del 2024 nel raggio di 500 m non ha fornito risultati.
- Valori medi di mercato proposti per abitazioni di tipo civile stato conservativo normale - Il mercato immobiliare in quest'area è abbastanza vivace stati reperiti nove annunci di immobili comparabili al cespote in esame per caratteristiche planimetriche, tipologiche e posizionali ma non per il livello delle rifiniture interne.
 - Appartamento 7 vani – Corso Umberto I n. 34: 170 mq - € 700.00- €/mq 4.120,00 circa
 - Appartamento -Corso Umberto I n. 34 – 180 mq- € 870.000,00 - €/mq 4.883,00
 - Trilocale da ristrutturare – Via Nolana- 100 mq - € 400.000,00 - €/mq 4.000,00
 - Pentavani – Corso Umberto I n. 237 - 105 mq - € 450.000,00 - €/mq 4.285,00
 - Quadrilocale – Corso Umberto I n. 259- 175 mq con terrazzo - € 1.100.000,00 - €/mq 6.285,00
 - Quadrilocale – Piazza Nicola Amore – 155 mq con rifiniture di lusso - € 930.000,00 - €/mq 6.000,00
 - Quadrilocale – Piazza Nicola Amore – 122 mq - € 530.000,00 - €/mq 4.344,00
 - Pentavani - Piazza Garibaldi – 185 mq - € 585.000,00 - €/mq 3.162,00
 - Pentavani - Corso Umberto angolo Via P. Colletta – 220,00 mq - € 690.000,00 - €/mq 3.136,00



Valori di mercato ottenuti dai simulatori on line per l'immobile in questione

SIMULATORE	VAL. MINIMO €/mq	VAL. MEDIO €/mq	VAL. MASSIMO €/mq	TIPOLOGIA
Idealista	1.023,00	-	2.547,00	Abitazioni di tipo civile
OMI	2.350,00	-	3.600,00	"
Borsino Immobiliare	3.909,00	5.110,00	6.310,00	"
Immobiliare.it	2.400,00	-	3.700,00	"
Leonardo Immobiliare	1.514,00	2.028,00	2.542,00	"

In ragione dell'analisi dei prezzi di mercato, della discreta presenza di beni simili sul mercato, delle caratteristiche del bene in oggetto e delle simulazioni il **valore di partenza ritenuto idoneo** per la tipologia in esame è pari a **€ /mq 4.200,00**



Localizzazione in ambito urbano

L'unità immobiliare è collocata in centrale del Comune di Napoli, nella parte alta del quartiere Mercato tra il quartiere Pendino e il quartiere Vicaria.

La zona fa parte della parte ovest del centro antico della città, a forte vocazione commerciale e turistica; l'edificio, infatti, si trova nella parte terminale del Corso Umberto I, a circa 500 m dalla Stazione Centrale ed è possibile raggiungere le fermate della metropolitana anche a piedi.



La zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è altamente dotata di servizi commerciali al dettaglio.

Sono presenti in zona ufficio postale, sportelli bancari, scuole di diverso ordine e grado, luoghi di culto e tutti i servizi necessari alla vita degli abitanti; scarseggiano però i parcheggi a raso e le stazioni di auto rifornimento, in compenso sono presenti molti garage.

Per quanto riguarda la tipologia immobiliare prevalente nella zona, qualità urbana e la descrizione dell'immobile ci si riporta alla SEZIONE B



L'appartamento fa parte di un palazzo signorile edificato alla fine dell'Ottocento nell'ambito del Risanamento della città di Napoli; si trova al quinto piano su sei della scala A ed è composto da n. 7,5 vani con affacci su strada su tre lati. Il livello delle rifiniture dell'edificio, la presenza dell'ascensore, della portineria, del portone a chiusura elettrica munito di citofoni esterni ed interni nella guardiola e, soprattutto, la posizione centrale, la tipologia architettonica e la "qualità" degli abitanti, lo rendono adatto ad una fascia con risorse economiche medio- alte; si specifica che, sebbene sia presente l'ascensore, l'accesso alla scala è subordinato ad un piano rialzato di circa 10 cm e che all'interno dell'appartamento sono presenti gradini nella cucina e nei bagni. La presenza di due Bed & Breakfast di lusso, garantisce, infine, anche una buona frequentazione turistica e stimola l'interesse di imprenditori del settore immobiliare peraltro già presenti nell'edificio.



Determinazione della superficie linda vendibile			
<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	210,20	1,00	210,20
balconi	16,42	0,25	4,11
			214
<p><i>ANNOTAZIONI: la superficie linda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciantisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente; ciò in quanto, per il noto principio dell'"utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.</i></p>			
Stima del valore di mercato			
valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)		4.200,00	
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)		1,070	
valore di mercato ponderato (euro/mq)			4.494,00

riepilogo superficie complessiva (mq)

214,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO.
€961.716,00
Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		<i>coeff. su base 1</i>
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	18
	servizi	10
	verde	10
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	8
	orientamento	9
	luminosità	8
car. Produttive	car. Costruttive	12
	finiture	10
	impianti	9
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	5
car. Tecnologiche	presenza ascensore	110
	tot	107,00



Decurtazioni sul valore stimato

Al più probabile valore di mercato finale, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della vetustà dell'immobile ma in perfette condizioni e di tutte le caratteristiche elencate, si opera una decurtazione in ragione del 15 %
 $\text{€ } 961.716,00 \times 15/100 = \text{€ } (961.716,00 - 14.425,74) = \text{€ } 817.458,60$

Al valore finale si sottraggono inoltre:

1. Il costo della voltura catastale pari a € 55 per tributo speciale catastale cui si aggiungono 16,00 € di imposta di bollo per ogni 4 pagine della domanda.¹⁶ oltre parcella per il tecnico redattore
2. il costo della variazione catastale pari ad € 50,00 oltre parcella per il tecnico redattore
3. il costo della mancata CILA in sanatoria € 1.166,00 oltre parcella per il tecnico asseveratore
4. le quote condominiali non corrisposte pario a € 648,64
5. il costo per l'Attestato di Prestazione Energetica € 400,00 stimati

$\text{€ } (817.458,60 - 71,00 - 50,00 - 1.166,00 - 648,64 - 400,00) = \text{€ } 815.123,96$ arrotondato a € 815.124,00



Valore del lotto **€ 815.124,00 (euro ottocentoquindicimilacentoventiquattro/00)**



¹⁶ Se la voltura viene eseguita con il software Voltura 2.0, in sostituzione dell'intestatario [REDACTED] andranno inseriti i due figli, in linea di massima si dovrebbe pagare per una sola pagina





Aste Giudiziarie CONCLUSIONI



L'immobile stimato è regolarmente commerciabile, le modifiche interne effettuate sono regolarizzabili presentando una mancata CILA in sanatoria salvo diverse disposizioni della nota esplicativa del "Decreto salva casa"; è necessario sia procedere alla voltura catastale del cespite ad oggi ancora intestato [REDACTED] e [REDACTED] al quale vanno sostituiti i Figli [REDACTED] e [REDACTED] sia sostituire la planimetria catastale per la diversa distribuzione interna realizzata.

L'appartamento è occupato dai debitori; si trova in discrete condizioni ovvero necessita di alcuni accomodamenti. La fascia di mercato di destinazione deve avere capacità economiche medio – alte. Il CTU consce di non aver tacito nessuna informazione utile alla causa pervenutagli, rimanendo sotto vincolo di giuramento sino al deposito del decreto di trasferimento, resta a disposizione della S.V. I. per qualsiasi disposizione e per ulteriori delucidazioni e/o integrazioni

Si ringrazia per la fiducia accordata.

Con osservanza

Napoli, 20.12.2024

IL CTU

Arch. Gabriella Pescane



Firmato Da: GABRIELLA PESCANNE Emissario Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 5ab7dde7f9f25478c0b255ec21769f72

