

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI
SEZIONE XIV – G.E. DR. SSA MARIA LUDOVICA RUSSO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 302/2023

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
COPIA REDATTA PER LA PRIVACY
(SENZA GENERALITA' DEI DEBITORI)**

RED SEA SPV S.R.L.



CESPITE IN NAPOLI – Via Nabucco n°62:
- Appartamento al piano terra int. 2

Napoli, 22 ottobre 2024



INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI	pag. 2
4. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
5. RELAZIONE	pag. 5
1° QUESITO – Verifica documentazione ipocatastale	
Formalità pregiudizievoli	pag. 5
2° QUESITO – Identificazione catastale beni	pag. 6
3° QUESITO – Stato di possesso.....	pag. 12
4° QUESITO – Formalità, vincoli, oneri.....	pag. 12
5° QUESITO – Regolarità edilizia ed urbanistica.....	pag. 14
6° QUESITO – Formazione lotti.....	pag. 16
7° QUESITO – Valore del bene e costi.....	pag. 16
6. ALLEGATI	pag. 20



1. PREMESSA

Con ordinanza del 04.04.2024, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Maria Ludovica Russo convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe.

In data 05.04.2024, prestato il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'udienza del **19.11.2024**, disponendo l'invio alle parti dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
 - 4.2) Visura storica e planimetria attuale SUB 5;
 - 4.3) Planimetria catastale pregressa del 1986;
 - 4.4) Visura storica Catasto terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Istanza di condono ex L.47/85 n°655/5/86 del 22.05.1986;
 - 5.2) Certificazione attestante irreperibilità Licenza Edilizia;
 - 5.3) Certificazione attestante inesistenza pratiche CILA - SCIA;
 - 5.4) Certificato di inesistenza vincoli della Soprintendenza;
 - 5.5) Stralcio zonizzazione PRG e relative N.T.A.;
 - 5.6) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici per Napoli;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificazione notarile notaio Messina Vitrano del 16.06.2023;
 - 6.2) Atto di compravendita notaio Limosani rep. 2867 del 20.11.1995;
 - 6.3) Visure ipotecarie per immobile e note di trascrizione;
 - 6.4) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
 - 6.5) Certificati: estratto di matrimonio, residenza storico;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/INDAGINI DI MERCATO;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.;
- 10) NOTA AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO.

3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (cfr.all.2), qui sinteticamente riportato:

- QUESITO 1: -A- Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567c.p.c.**
- verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2°comma c.p.c.;
 - acquisisca copia del titolo di acquisto;
 - acquisisca estratto di matrimonio, visura camerale;
 - predisponga l'elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

QUESITO 2: - B - Identificazione e descrizione attuale / pregressa dei beni

- proceda all'identificazione dei beni pignorati; indichi le pertinenze;
- acquisisca per i terreni pignorati certificati di destinazione urbanistica;
- proceda all'identificazione catastale dei beni pignorati;
- segnali ogni difformità emersa dalle indagini;

QUESITO 3: - C - Stato di possesso

- accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione;
- verifichi se risultino registrati contratti di locazione;
- determini il valore locativo del bene;
- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

QUESITO 4: - D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

- accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri;
- accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, di livelli o usi civici;
- accerti l'ammontare medio delle spese condominiali;
- acquisisca regolamento condominiale;

QUESITO 5: - E - Regolarità edilizia ed urbanistica

- accerti la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- verifichi l'eventuale esistenza di istanze di condono; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria;
- quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile;
- nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica;

QUESITO 6: - F - Formazione dei lotti

- dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
- dica, qualora gli immobili siano pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti;

QUESITO 7: - G - Valore del bene e costi

- determini il valore commerciale degli immobili; operi le opportune decurtazioni.
- nel caso di costruzioni abusive determini, il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva; l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

4. OPERAZIONI PERITALI**4.1 SOPRALLUOGO DEL 06.05.2024**

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Napoli alla Via Nabucco n°62, dove, alla presenza dell'avv. Daniela Nappi, custode giudiziario nominato dal G.E., e della sig.ra [REDACTED] figlia della debitrice [REDACTED] viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione.

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO

In data 05.04.2024, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, la visura storica e la planimetria catastale attuale e pregressa, relativi all'u.i. SUB 5, nonché la visura storica del fabbricato (P.Illa 501) al Catasto Terreni.

4.3 INDAGINI PRESSO STUDIO NOTARILE LIMOSANI DI CAPRI

In data 26.09.2024, presso lo studio notarile Limosani di Capri, viene acquisita copia dell'atto di compravendita notaio Alfredo Limosani rep.2867 del 20.11.1995, trascritto il 01.12.1995 ai nn. 19934/13343.

4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 1

In data 18.10.2024, presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile e note di trascrizione.

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

In data 18.06.2024, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti di locazione registrati a nome della debitrice, e l'esistenza di un contratto a nome di ██████████ isalente al 2002.

4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: UFFICIO CONDONO

In data 23.10.2024 presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, viene acquisita copia di istanza di condono ex L. 47/85 n°655/5/86 del 22.05.1986 con allegati.

4.7 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: ED. PRIVATA

In data 18.10.2024, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di titoli edilizi (concessioni edilizie, ecc.); in data 01.10.2024 viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di pratiche edilizie (DIA, CILA, SCIA).

4.8 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 29.05.2024, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di vincoli insistenti sul bene in esame.

4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: DIP. URBANISTICA

In data 20.10.2024, mediante servizio telematico dell'Ufficio del Dipartimento Urbanistica del Comune di Napoli, viene presa visione della destinazione urbanistica dell'area su cui il cespite insiste, nonché delle relative Norme Tecniche d'Attuazione.

4.10 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 18.10.2024, vengono eseguite indagini per verificare l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.11 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI - ANAGRAFE

In data 21.10.2024 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, viene acquisito Certificato di matrimonio e di residenza storico relativo alla debitrice.

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da un **appartamento**, a destinazione residenziale, sito in Napoli alla Via Nabucco n°62, pignorato in danno della sig.ra [REDACTED] e la piena proprietà.

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

1° QUESITO

- A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

Dall'analisi della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., costituita da relazione notarile del notaio Giulia Messina Vetrano del 16.06.2023 (**cf. all.6.1**), emerge che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'atto di compravendita notaio Alfredo Limosani rep. 2867 del 20.11.1995, trascritto il 01.12.1995 ai nn.19934/13343, quindi antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento in esame. La sottoscritta ha provveduto a effettuare visure ipotecarie sintetiche per immobile e note di trascrizione presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Napoli (**cf. all.6.3**).

Documentazione
ipocatastale

TITOLI DI ACQUISTO

Il cespite in argomento è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:

Titoli di
proprietà

- in virtù di successione giusta **denuncia di successione del 27.05.2015** n°1245 vol.9990, trascritta il 22.06.2015 ai nn. 13846/10830, [REDACTED] deceduto il 26.09.2014, la cui accettazione di eredità è stata trascritta il 28.04.2023 ai nn. 12576/9656 (nota di trascrizione in all.6.3);

- a [REDACTED] l'immobile era pervenuto per acquisto da [REDACTED] **atto di compravendita notaio Alfredo Limosani rep. 2867 del 20.11.1995**, trascritto il 01.12.1995 ai nn.19934/13343, acquisito dalla sottoscritta presso lo studio notarile Limosani (**cf. all.6.2**). Si

precisa che su tale atto notarile l'identificazione catastale dell'immobile in esame corrisponde a quella attuale.

ESTRATTO DI MATRIMONIO, VISURA CAMERALE

Da certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli (**cf. all. 6.5**), risulta che:

- [REDACTED] e [REDACTED] matrimonio in data 12.08.1978 a Napoli, scegliendo il regime della separazione dei beni;
- [REDACTED] è residente in Napoli alla Via Nabucco n°62, dal 24.07.2003;
- [REDACTED] deceduto in data 26.09.2014.

2° QUESITO

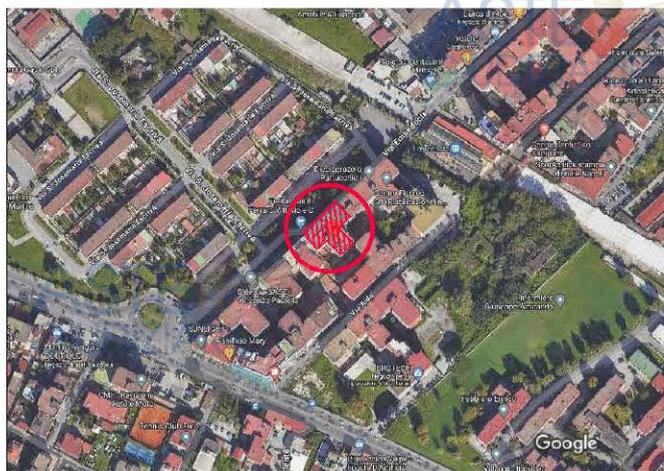
- B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE / PREGRESSA DEI BENI

Qui di seguito verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti l'u.i. concorrenti alla formulazione della stima.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il cespite pignorato consiste in un **appartamento**, identificato con l'**int.2** (SUB 5), ubicato al piano rialzato (piano terra catastale), di un fabbricato sito in Napoli alla Via Nabucco n°62 (già Strada Provinciale Montagna Spaccata n°320). Il fabbricato in cui è ubicato il bene, denominato "**Palazzo Vulcano**", presenta impronta regolare di forma pressoché a "T".

Identificazione
dei beni



Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

L'edificio si sviluppa su n°9 livelli fuori terra (piano terra e n°8 piani superiori) e presenta copertura piana (**cf. all. 9 foto 1-2**).

L'accesso al fabbricato avviene tramite portone in ferro e vetro, superato il quale, dopo aver percorso l'androne, si accede al vano scala (**cf. all. 9 foto 3**); l'edificio risulta dotato di impianto **ascensore**.

Parti
comuni

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Veduta esterna del fabbricato "Palazzo Vulcano" da Via Nabucco

La struttura portante è in c.a. con tamponature tradizionali; le facciate sono trattate ad intonaco tinteggiato, con parte basamentale rivestita con lastre di marmo; gli infissi di finestra sono in alluminio con avvolgibili in pvc; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano profili essenziali (cfr.all.9 foto1-3). Lo stato di manutenzione delle facciate, dell'androne e del vano scala è **buono** (cfr.all.9 foto 1-4).

Esterno



Particolare del portone d'accesso al fabbricato al civ.62 di Via Nabucco

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, a destinazione residenziale, ubicato al piano rialzato (piano terra catastale), identificato con l'**int.2**; l'u.i. presenta superficie netta complessiva pari a mq 80, ed è così composta (cfr.all.9 foto 5-12):

Descrizione
dell'u.i.

- soggiorno - cucina, n°2 camere, bagno, disimpegno e ripostiglio;
- balcone e terrazzo a livello;
- piccola superfetazione sul terrazzo adibita a ripostiglio di mq 2.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria dell'appartamento pignorato int. 2 (piano terra)

Dai certificati di attualità catastale (**cf. all. 4.2**) reperiti dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, il cespite in questione risulta contraddistinto come di seguito riportato:

Dati catastali

DATI CATASTALI:

Comune di **NAPOLI** Sez. **PIA** Foglio **10** p.lla **501** SUB **5**
z.c. **5** Cat. **A/3** classe **2** consistenza **4,5 vani** Rendita **€ 488,05**
Indirizzo: Via Nabucco n.62 Scala U Interno 2 Piano T

Intestazione: [redacted] Proprietà 1/1).

La data di presentazione della planimetria catastale attuale è la seguente: **05.06.2007** (**cf. all. 4.2**). È stata acquisita altresì la planimetria catastale pregressa che reca la seguente data di presentazione: **11.04.1986** (**cf. all. 4.3**).

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

- Variazione del 11.04.1986 n. 791.1/1986 per *ampliamento*;
- Variazione del 05.06.2007 pratica n. NA 434611 per *diversa distribuzione degli spazi interni* – classamento proposto e validato;
- Variazione del 14.05.2019 pratica n. NA 139004 per *rettifica toponomastica*.

Si precisa che dovrà essere presentata pratica di rettifica di intestazione catastale, in quanto in visura compare [redacted] come proprietario invece della debitrice [redacted]

Si stima una spesa per la presentazione della suddetta rettifica catastale

non inferiore ad **€300**.

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

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Catasto Terreni, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato in questione riporta la p.lla **501** del Foglio **91** con la sagoma del fabbricato in esame.

Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cf. all.4.4**) la p.lla 501 del F.91 viene riportata come ENTE URBANO di are 10 ca 57.

Mappa
catastale



Stralcio mappa catastale

CONFINI

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

- a nord con altra u.i. (stessa P.lla);
- a sud con altra u.i.;
- ad est con androne e vano ascensore;
- ad ovest con altra u.i. (p.lla 523).

Confini

CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura del cespite, rilevate nel corso dell'ispezione effettuata dalla sottoscritta (**cf. all. 9 foto da 5 a 12**):

Caratteristiche
di finitura

- altezza utile interna misurata h = cm 300;
- pavimentazione interna in monocottura;
- pavimenti e rivestimenti del servizio igienico e della cucina in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile;

- infissi di finestra in alluminio con avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno tamburato;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento e di condizionamento assente;
- produzione di acqua calda con scaldino a gas;
- ampio terrazzo delimitato da muretto in cls sormontato da ringhiera metallica.



Particolare del soggiorno - cucina

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



Camera n°1 - particolare di macchie da condensa su pareti laterali e soffitto



Si precisa che sono state rilevate nelle camere da letto e nel bagno macchie da umidità da condensa sia sulle pareti laterali che a soffitto.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'u.i. è risultato **discreto**, così come evidenziato nell'elaborato fotografico prodotto (**cf. all.9**).

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Napoli, nella municipalità Pianura. L'ingresso all'edificio è situato alla Via Nabucco n°62, e risulta poco distante dalla Via Provinciale Montagna Spaccata.

Ubicazione

La posizione del bene risulta essere non particolarmente prestigiosa; ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA SUBURBANA".

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

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la Tangenziale di Napoli – uscita Fuorigrotta.
- in termini di accessibilità su ferro, la presenza della Ferrovia della Circumflegrea – stazione La Trencia.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di servizi commerciali;
- dalla scarsità di servizi ricreativi e di verde pubblico.

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

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.3**), ad eccezione di una piccola superfetazione sul terrazzo, costituita da armadiatura in alluminio ad uso ripostiglio di circa mq 2, che andrà rimossa.

Conformità plan. Catastale - stato dei luoghi



ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, con nota del 14.10.2024 l'Amministratore di Condominio Avv. Domenico Vaia (**cf. all. 10**), trasmette i seguenti documenti:

Oneri
Condominiali

"- bilancio preventivo ordinario 2023 e relativo piano di riparto, valido anche per l'anno corrente, dal quale si evince che la **quota ordinaria bimestrale** dell'immobile in oggetto ammonta ad **€ 63,00**;

- estratto conto n.1/2024 attestante il debito residuo relativo al decreto ingiuntivo n.5974/2020, per il quale la sig.ra ██████ sta ancor'oggi pagando mensilmente un rateizzo, nonché estratto conto n.2/2024 quale riepilogo degli oneri condominiali scaduti e non pagati alla data del 30/09/2024, maturati successivamente al summenzionato D.I., per **debito complessivo di € 3116,06**;

- regolamento di condominio".

Inoltre precisa che non ci sono spese condominiali straordinarie deliberate ma non ancora scadute e non esistono ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oltre il D.I. suindicato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile, e verificato con indagini ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (**cf. all. 6.7**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

Formalità
pregiudizievoli

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione in data 15.06.2023 ai nn.17992/13908** - Verbale di pignoramento immobili, a favore di RED SEA SPV SRL contro la debitrice, gravante sull'u.i. in esame;

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione in data 19.12.2007 ai nn. 50448/15292** - Ipoteca volontaria per concessione mutuo fondiario a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA contro ██████ (debitore non datore di ipoteca) e contro ██████ gravante sull'u.i. in esame, importo capitale euro 100.000 (importo totale euro 200.000).

N.B: Si precisa che dalle visure ipotecarie effettuate dalla sottoscritta è emerso il seguente errore (**cf. all. 6.3**): nell'elenco delle trascrizioni è comparsa la trascrizione di un atto notaio Paolo Scarnecchia del 07.06.2007, riferito a due immobili (appartamento e locale cantina annesso) esclusi dal presente pignoramento, uno dei quali (locale cantina con categoria C/2) presenta gli stessi identificativi catastali del bene in esame (Sez PIA F. 10 P.IIa 501 SUB 5). Pertanto l'identificativo catastale del suddetto locale cantina dovrà essere corretto.

5° QUESITO**- E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA****TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)**

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite oggetto di pignoramento è stato costruito in totale assenza di titoli autorizzativi ma risulta sottoposto a procedure di condono edilizio.

CONDONO EDILIZIO

In ordine al **condono edilizio**, è stata reperita la **domanda di sanatoria ex L.47/85 n°655/5/86 prot. 171159 del 22.05.1986 (cfr.all.5.1)**, inerente nuova costruzione con relativi allegati, che viene di seguito puntualmente analizzata.

Condono ex L.47/85

In data **22.05.1986** il sig. [REDACTED] in qualità di locatario, presenta presso il Comune di Napoli domanda di condono ex L.47/85 prot.171159 MODELLO A (cfr.all.5.1) che riporta:

<i>tipologia abuso</i>	1 (nuova costruzione)
<i>superficie utile abitabile</i>	mq. 78
<i>superficie non residenziale</i>	mq. 84,07
<i>anno di ultimazione</i>	1978
<i>destinazione richiesta</i>	residenza primaria
<i>tipo di vincolo</i>	no
<i>oblazione autodeterminata</i>	£. 4.623.840 (€ 2.388,01)
<i>oblazione versata</i>	£. 5.168.720 (€ 2.669,42)

È stato reperito anche un MODELLO D che è relativo ad un locale box auto, che è escluso dalla presente procedura e pertanto non verrà analizzato.

Alla domanda suddetta, risulta allegata la seguente documentazione (cfr.all.5.1):

- Copia planimetria catastale originaria;
- copia dell'attestazione di versamento oblazione (n°4 bollettini).

In data **21.03.2008** il sig. [REDACTED] presenta l'**autocertificazione**, allegando saldo oblazioni, per un importo pari ad €468,06, ed oneri concessori, per un importo pari ad €2.797,88, oltre diritti di segreteria per €660,00; si precisa che nell'autocertificazione si dichiara la presenza di vincolo sismico.

La sottoscritta ritiene che, previa produzione di integrazione documentale alla pratica (certificato di idoneità statica, perizia giurata, ecc.), potrà avvenire il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, una volta che saranno eliminate le superfetazioni, come qui di seguito riportato.

DIFFORMITÀ IMMOBILE: PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DEI LUOGHI

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale e precedente del 11.04.1986 (in quanto non sono stati reperiti grafici di condono), come riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.3**):

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi

1. **superfetazione su terrazzo**: è stata realizzata un'armatura in alluminio ad uso ripostiglio sul terrazzo di circa mq 2;
2. **diversa distribuzione degli spazi interni**: sono stati modificati alcuni tramezzi interni rispetto alla planimetria catastale del 1986.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità **1. superfetazione su terrazzo**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sui grafici catastali, rimuovendo la superfetazione con un costo che si stima non inferiore ad **€500**.
- Per quanto alla difformità **2. diversa distribuzione interna**, si ritiene che tali interventi rientrano in quelli sanabili tramite presentazione di istanza di CILA in sanatoria ex art. 6-bis del D.P.R.380/01 ad un costo comprensivo di oneri e di spese tecniche non inferiore ad **€ 3.000**.

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

Variante
al PRG

- ricade in **zona B** (*Agglomerati urbani di recente formazione*) della suddetta Variante al P.R.G.; la stessa area è ricompresa nella **sottozona Bb** (*Espansione recente*), in cui "sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume..." (art. 31-33 delle Norme tecniche d'attuazione - **cf. all.5.6**);
- **non ricade** nella perimetrazione delle **aree di tutela archeologica** (art. 58 delle Norme d'attuazione);
- ricade in area classificata come **area stabile**, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici;
- **ricade** in area sismica con **grado di sismicità 2 – media**;
- **ricade** nella perimetrazione della Zona Rossa Della Pianificazione di Emergenza **Rischio Vulcanico** Campi Flegrei direttiva DPCM del 24.06.2016;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte terza, come è emerso dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza i Beni Paesaggistici per Napoli (**cf. all.5.4**).

Vincoli

6° QUESITO**- F - FORMAZIONE DEI LOTTI****VENDIBILITÀ DEL BENE IN LOTTO UNICO**

Considerata la superficie e la conformazione del cespite pignorato, l'u.i. dovrà essere venduta in lotto unico.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

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

7° QUESITO**- G - VALORE DEL BENE E COSTI****DATI METRICI**

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

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST})**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%, terrazzi al 15%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{CONS})** - *stato di conservazione buono: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80.*

Dati
metrici**- APPARTAMENTO AL P.T INT.2 SUB 5 (SUP. NETTA COPERTA mq.80)**

LOTTO UNICO	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	APPARTAMENTO int. 2	Lorda coperta (netta 80 mq)	89,00	1,00	0,90	80,10
	PIANO TERRA	balcone	7,20	0,25	0,90	1,62
		terrazzo	68,00	0,15	0,90	9,18
			SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)			90,90

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area,

efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adatterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 1° sem. 2024; cfr.all.7*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA SUBURBANA: Pianura			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 1° Sem. 2024	Zona Suburbana - Pianura	870,00	1.350,00
Indagini di Mercato	Zona Suburbana - Pianura	1.000,00	1.600,00
MEDIA		935,00	1.475,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq			1.200

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dei beni ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

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

€/mq 1.200 per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**

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

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - OTTOBRE 2024 APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA SUBURBANA: Pianura					
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €		Superficie mq (netti)	Note
Frimm	Via Prov. Mont.Spaccata	€	185.000,00	90	buone condizioni
Tecnorete	Via Prov. Mont.Spaccata	€	210.000,00	110	buone condizioni
Tecnorete	Via Aida	€	250.000,00	183	discrete condizioni
Casaè	Via Talete	€	160.000,00	110	con terrazzo a livello
Tecnorete	Via Talete	€	190.000,00	150	discrete condizioni

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

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

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del cespite in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Raggiungliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (S_R) precedentemente individuate, il più probabile valore di mercato del bene in esame (V_m) viene definito dalla relazione che segue: $V_m = (S_R \times Q_r)$.

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

TABELLA RIEPILOGATIVA - IMMOBILE IN NAPOLI				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S_R (mq)	Quotaz. Assunta Q_r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO int.2	90,90	1.200	109.080
	PIANO TERRA			
VALORE CESPITE IN C.T.				109.000

STIMA DEI BENI – PREZZO BASE D'ASTA

Per ottenere il prezzo base d'asta, il valore di mercato del cespite in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, per i costi di ripristino, per i costi di pratica urbanistica CILA, per la presentazione di pratica di rettifica catastale, per la redazione di pratica A.P.E., e per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

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

PREZZO BASE D'ASTA

TABELLA RIEPILOGATIVA		IMMOBILE IN NAPOLI: Via Nabucco n°62								PREZZO BASE D'ASTA (€)
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$	DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	DIFFORMITA' / COSTI DI RIPRISTINO	PRATICA A.P.E.	PRATICA DOCF/A VARIAZIONE CATASTALE	ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO INT.2	109.000,00		3000	3500	300	300	3116,06	10%	88.906
	PIANO TERRA									
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)										89.000



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

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO int.2	€ 89.000,00
---	--------------------



La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°19 pagine e n°10 allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli 22.10.2024



L'ESPERTO
(arch. Ilaria Mauriello)
Ilaria Mauriello

