

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: DR.SSA S. CANNAVALE

RELAZIONE

**STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO**

PROCEDIMENTO R.G.E. N° 313/2024

PROMOSSO DA

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONTRO

[REDACTED]

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Emilia Cardito

PARTI IN CAUSA**Creditore procedente**

▪ **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede legale in Napoli alla via Santa Brigida, 9 C.F. 05828330638. Rappresentata e difesa dall' avvocato Marco Pesenti, C.F. PSNMRC65E05F205W, ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv, Paola Santoro, C.F. SNTPLA65L56F839U

Pec: marcopesenti@milano.peczavvocati.it

paolasantoro@avvocatinapoli.legalmail.it

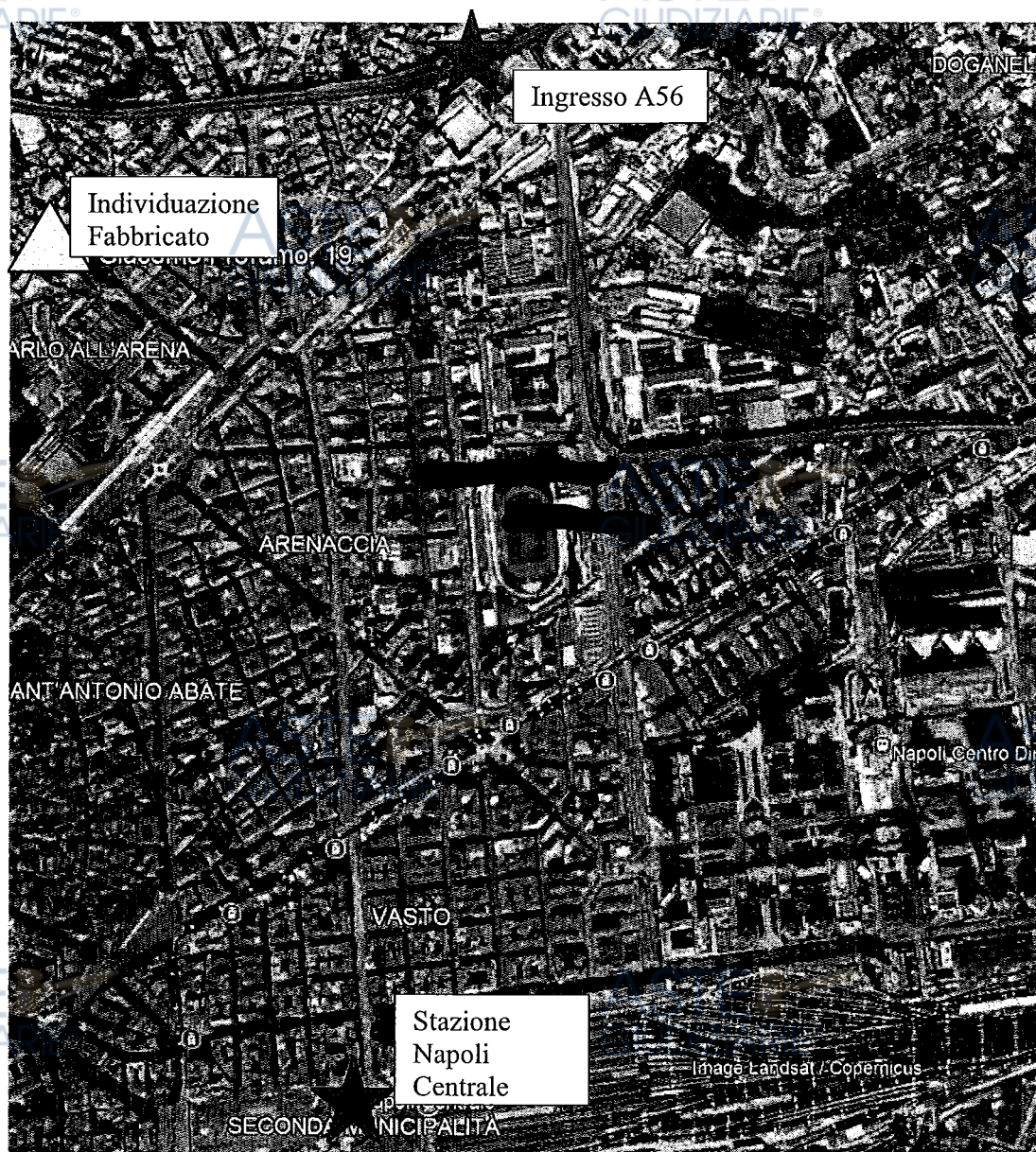
Debitore esecutato

▪

**IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**

Piena ed intera proprietà di abitazione in Napoli – Via Giacomo Profumo n. 19 Napoli.





Contesto urbano (quartiere San Carlo all'Arena) con indicazione del fabbricato

PREMESSA

Con ordinanza del 8.07.2024, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Emilia Cardito, con studio in Napoli alla via Francesco Cilea n.91, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe.

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., la scrivente prestava giuramento in via telematica accettando l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

1) **ACCESSO AI LUOGHI DI CAUSA**

Previa acquisizione della documentazione catastale idonea alla corretta identificazione dell'immobile, il 12 settembre u.s., la scrivente, come anticipato a mezzo raccomandata dal nominato custode, avv. Giovanni Folchino, si recava ed accedeva all'immobile pignorato effettuando tutti i rilievi tecnici necessari.

Si precisa che il nominato custode informava la scrivente che, per un improrogabile impegno, sarebbe sopraggiunto successivamente.

Sui luoghi si rinveniva l'esecutata, sig.ra [REDACTED] che la scrivente identificava a mezzo di C.I. rilasciata dal comune di Napoli n. [REDACTED] scadenza 4.06.2030.

Si acquisivano, successivamente, presso l'amministratore del condominio, le informazioni necessarie a dare riscontro ai quesiti posti dal Ill.mo G. E., nonché la documentazione idonea ad accertare la provenienza dell'immobile presso l'archivio notarile e la conservatoria dei registri immobiliari.

(All. 1 - Verbale di primo accesso).

CONTROLLO PRELIMINARE: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Nel fascicolo telematico è presente:

- **Iscrizione a ruolo** depositata in data 6.06.2024;
- **Atto di precetto** di pagamento, notificato il 08.03.2024 e depositato in data 6.06.2024;
- **Atto di pignoramento** immobiliare, notificato il 23.05.2024 e depositato in data 6.06.2024;
- **Istanza di vendita** depositata in data 18.06.2024;
- **Titolo esecutivo:** Parte Creditrice AMCO S.P.A. E PER ESSA, CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.,
Cod Fisc.: 05828330638
Tipologia del titolo: Mutuo Fondiario
Descrizione del Titolo rep 13412;
- **Nota di trascrizione del pignoramento** del 25.06.2024 ai nn. 19016/14722, depositato in data 5.07.2024;
- **Certificazione notarile**, redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c., a firma del Notaio Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese in data 3.07.2024, depositata in data 5.07.2024.
- **Visura Catastale Storica per Immobile in titolarità dell'esecutata.**

Dall'esame della certificazione notarile:

- risultano indicati i dati catastali dell'immobile, i quali non hanno subito modifiche dall'epoca dell'impianto meccanografico all'attualità;
- risultano riportate le iscrizioni e trascrizioni riferite all'immobile pignorato a partire dal titolo antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento;
- non risultano altri creditori iscritti oltre al creditore procedente;
- non risultano pignoramenti precedenti.

(All. 6 - Ispezione Ipotecaria per Immobile, All. 7 - Ispezione Ipotecaria per soggetto)

In merito alla provenienza è stato acquisito l'atto di Provenienza ed ultraventennale di compravendita del 7.04.2004 a favore dell'esecutata, sig.ra [REDACTED]

(All. 11 - Atto di Provenienza ed Ultraventennale Notaio Di Petrillo 2004)

L'Esperto ha altresì acquisito la documentazione catastale, l'estratto per riassunto dal registro degli Atti di matrimonio dell'esecutata ed il certificato di residenza oltre l'estratto dello stato di famiglia.

(All. 14 - Certificato di residenza, [REDACTED], All. 15 - Certificato di stato di famiglia [REDACTED])

[REDACTED] All. 16 - Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, [REDACTED])

2) RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n.1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

- **abitazione** sita in Napoli, Via Giacomo Profumo n. 49, piano 2°, int. 6, identificata al C.F., alla sez.: SCA, foglio 21, particella 47, sub 7, Cat. A/3, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] per la proprietà di 1/1 in regime di bene personale;

Si precisa che, secondo la documentazione catastale, l'immobile risulta ubicato al piano terzo. Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stato riscontrato che l'effettiva posizione è al piano secondo.

Il suddetto immobile è stato pignorato per la piena ed intera proprietà.

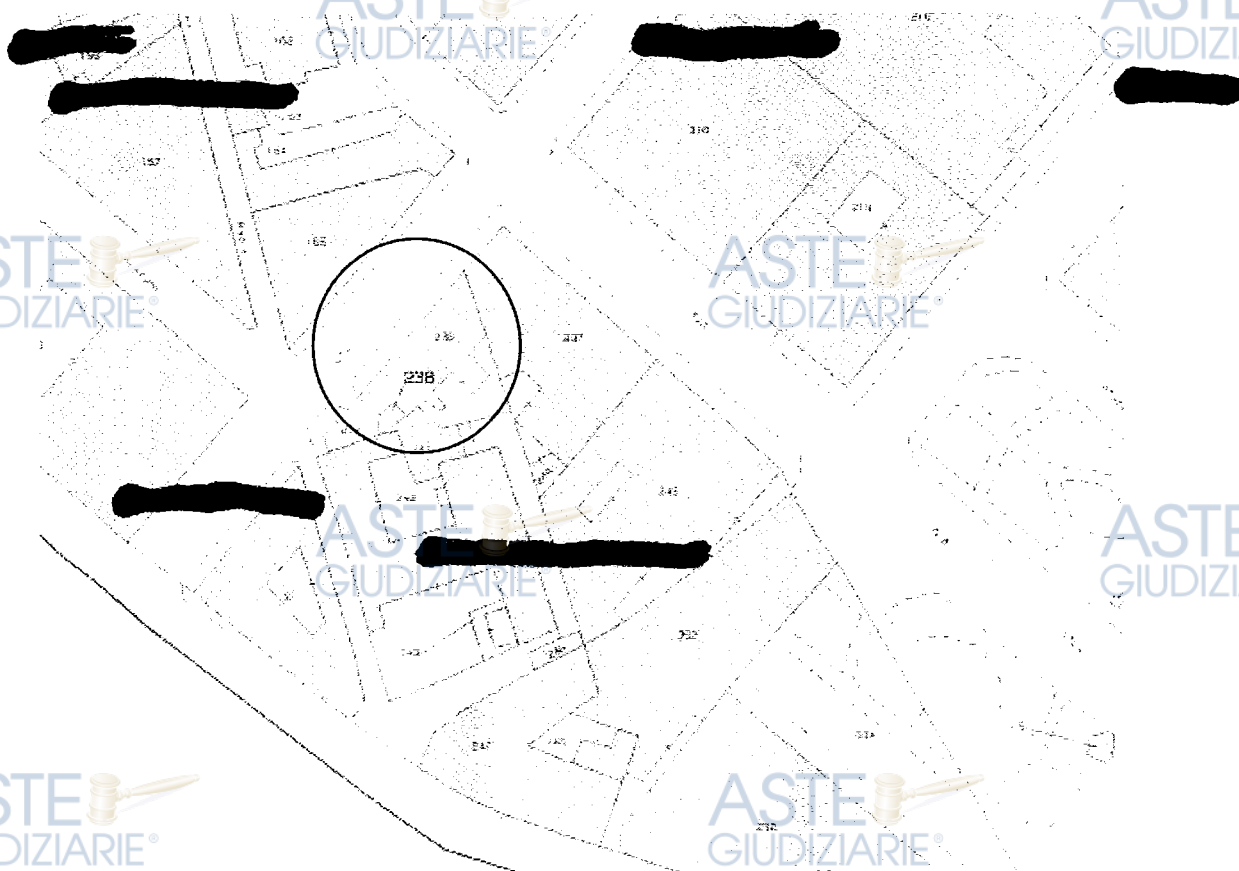
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento risulta conforme a quello effettivamente in titolarità dell'esecutata, così come risulta dal titolo di provenienza rappresentato dall'atto di compravendita stipulato in data 7 aprile 2004 a rogito del Notaio Dott.ssa Enrica Di Petrillo, repertorio n. 8706, raccolta n. 3224, regolarmente trascritto presso i pubblici registri in data 9 aprile 2004 ai numeri 9673/6120.

(All. 11 - Atto di Provenienza ed Ultraventennale Notaio Di Petrillo 2004)

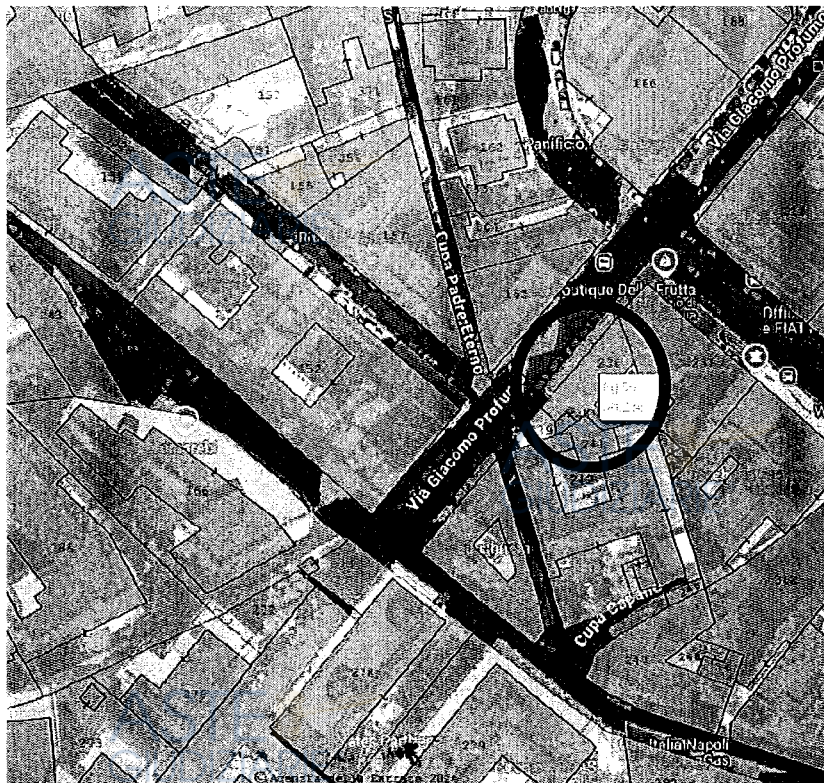
DIFFORMITÀ FORMALI RILEVATE

I dati di identificazione catastale riportati nella nell'atto di pignoramento e nella rispettiva nota di trascrizione corrispondono a quelli riportati agli atti del Catasto fatta eccezione, come riferito, per il livello di ubicazione di piano dell'immobile de quo.

Per l'esatta ed univoca individuazione del fabbricato in cui ricade l'unità staggita si riporta di seguito l'immagine satellitare del fabbricato e la sovrapposizione di quest'ultima all'estratto di mappa.



Estratto mappa Catasto Terreni, Napoli, foglio 56, particella 236 e 238



Sovrapposizione mappa catastale-foto satellitare (Ortofoto)

Quesito n.2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Trattandosi di un'unica unità immobiliare di taglio medio-piccolo con destinazione abitativa, l'immobile verrà alienato in un UNICO LOTTO.

LOTTO UNICO

- Il lotto unico di vendita è composto da n. 1 immobile ubicato nel Comune di Napoli, alla via Giacomo Profumo n. 19, piano 2° il tutto è identificato al N.C.E.U del comune di Napoli alla Sezione SCA, foglio 21, Particella 47, Sub 7, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico).

Il fabbricato ospitante l'immobile staggito ricade nel Comune di Napoli e più precisamente nel quartiere di San Carlo all'Arena, uno dei quartieri storici di Napoli, situato nella zona nord-orientale della città. Fa parte della III Municipalità insieme a Stella, ed è caratterizzato da una notevole varietà

urbanistica, che riflette la sua storia e le diverse trasformazioni avvenute nel corso dei secoli. E' un quartiere residenziale con attività commerciali di ogni genere. Ben collegato al resto della città tramite trasporto pubblico su gomma e, con l'ingresso di Corso Malta, alla Tangenziale di Napoli E45.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità staggiata è un edificio di edilizia privata per civili abitazioni composto da tre piani fuori terra oltre il piano rialzato anch'esso destinato a residenza. Ha struttura portante di pietra di tufo, si presenta in discrete condizioni di manutenzione esterne, mentre gli interni del fabbricato sono in mediocre stato di conservazione..

Il fabbricato non è dotato di ascensore

Nel corso dell'accesso si apprende che nel fabbricato vige un'amministrazione condominiale nella p.t. Sig.ra Luisa Capone pec: 5galiero@pec.it.

(All. I - Verbale di primo accesso)

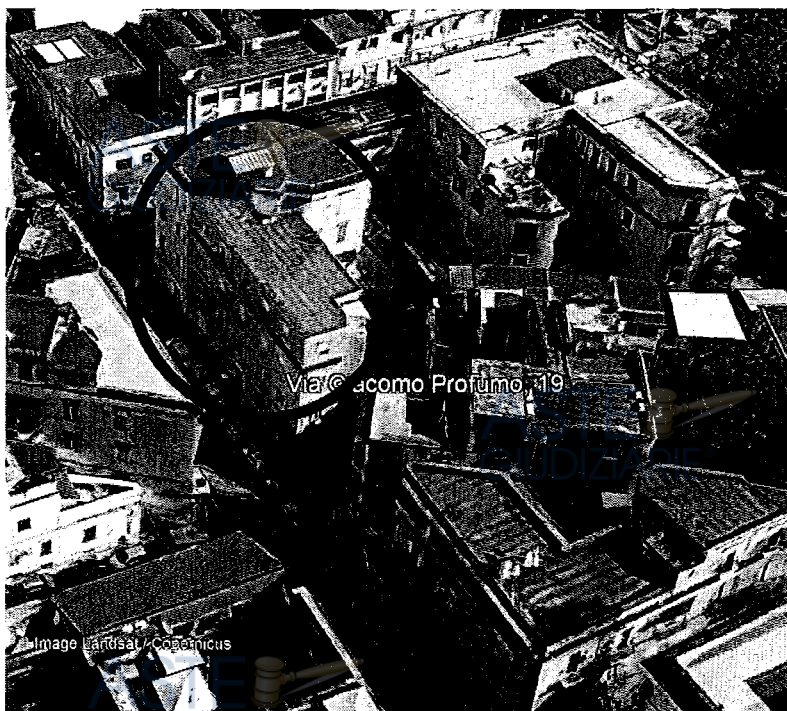
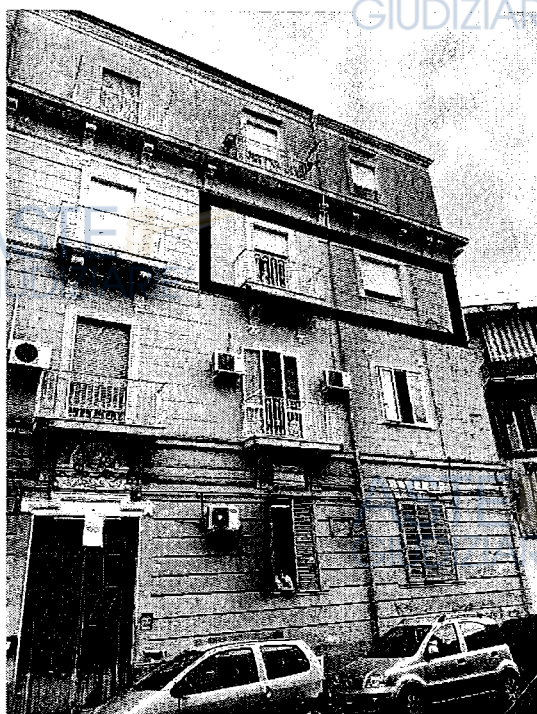


Immagine satellitare del fabbricato (Google Earth)



Particolare del fronte di ingresso del fabbricato si individua l'affaccio sulla pubblica via



Particolare del fronte posteriore del fabbricato prospettante Cortile Condominiale si individua l'affaccio dell'immobile staggito



Particolare dall'ingresso al fabbricato

Dal portone di ingresso al fabbricato, di ferro e vetro, imboccando un primo rampante di scale si giunge al piano rialzato alla cui sinistra si pongono i rampanti al servizio degli immobili allocati nel fabbricato. Allo smonto della scala, al piano secondo, sulla destra si pone l'ingresso all'immobile de quo.

L'unità abitativa si apre su un vano disimpegno di distribuzione, dimensionato per garantire una funzione di filtro tra gli spazi. Il vano è illuminato e ventilato naturalmente grazie alla presenza di una finestra

Vano Letto L1: il vano L1, accessibile direttamente dal disimpegno, è destinato a camera da letto matrimoniale. Il vano è dotato di porta finestra, che consente l'accesso diretto al balcone B1.

Cucina-Soggiorno: di fronte all'ingresso si accede al vano cucina-soggiorno, un ambiente con destinazione d'uso misto. È dotato di finestra e una porta finestra che collega al balcone B2. La cucina-soggiorno è dimensionata per ospitare un'area cottura e un'area pranzo/soggiorno.

Vano Letto L2: dal vano cucina-soggiorno si accede al vano L2, anch'esso destinato a camera da letto. È dotato di una finestra a battente.

Dal vano L2 si accede al locale igienico-sanitario (W.C.), il vano è dotato di finestra per la ventilazione naturale. Gli impianti interni sono predisposti per ospitare vaso, bidet, lavabo e una doccia/vasca e lavatrice.

Si rileva per l'immobile un'altezza di metri 3.37, diversamente per il vano W.C. dotato un soppigno-ripostiglio, con accesso dal medesimo vano con botola dotata di scala retrattile, l'altezza è di metri 2,50 e 2,30 superiormente all'area destinata al vaso ed al bidet.

L'immobile è in discrete condizioni di conservazione, nella camera L1 ed L2 sono presenti a soffitto e nella parte alta della muratura portante macchie da pregressi fenomeni infiltrativi. Medesima condizione si rileva al soffitto del soppigno-ripostiglio soprastante il vano W.C.

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

x impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda mediante scaldino alimentato a gas;

x impianto elettrico di tipo sottotraccia;

x impianto a gas;

Si precisa che come relazionato dall'esecutata all'atto del sopralluogo è presente l'allaccio dell'impianto di riscaldamento ma che lo stesso non è stato mai attivato.

(All. 1 - Verbale di primo accesso)

Confini

L'immobile staggitto confina a Sud con Cortile Condominiale, a Nord con via Giacomo Profumo ad Est con scale comuni.

I dati attuali dell'immobile, relativi al Comune, alla via e al numero civico, risultano perfettamente congruenti con quelli riportati nella certificazione notarile, nel titolo di proprietà, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Tuttavia, dai documenti catastali l'immobile risulta posto al **terzo piano**, mentre in sede di sopralluogo è stato accertato che corrisponde al **secondo piano**.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale, sulla base dei rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili degli ambienti che compongono detti immobili risultano essere le seguenti:

K+S	16,12
L1	17,02
L2	16,75
WC	7,23
D	4,38
superficie netta mq	61,50
Balconi (B1+B2)	3,06
superficie esterna mq	3,06

*Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.*

*Per **superficie commerciale**, invece, si intende la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).*

Si precisa che per i motivi che saranno puntualizzati al quesito di mandato competente l'alienazione dell'immobile sub 6, all'attualità frazionato, avverrà considerando l'intera consistenza dell'immobile sub 6.

Pertanto:

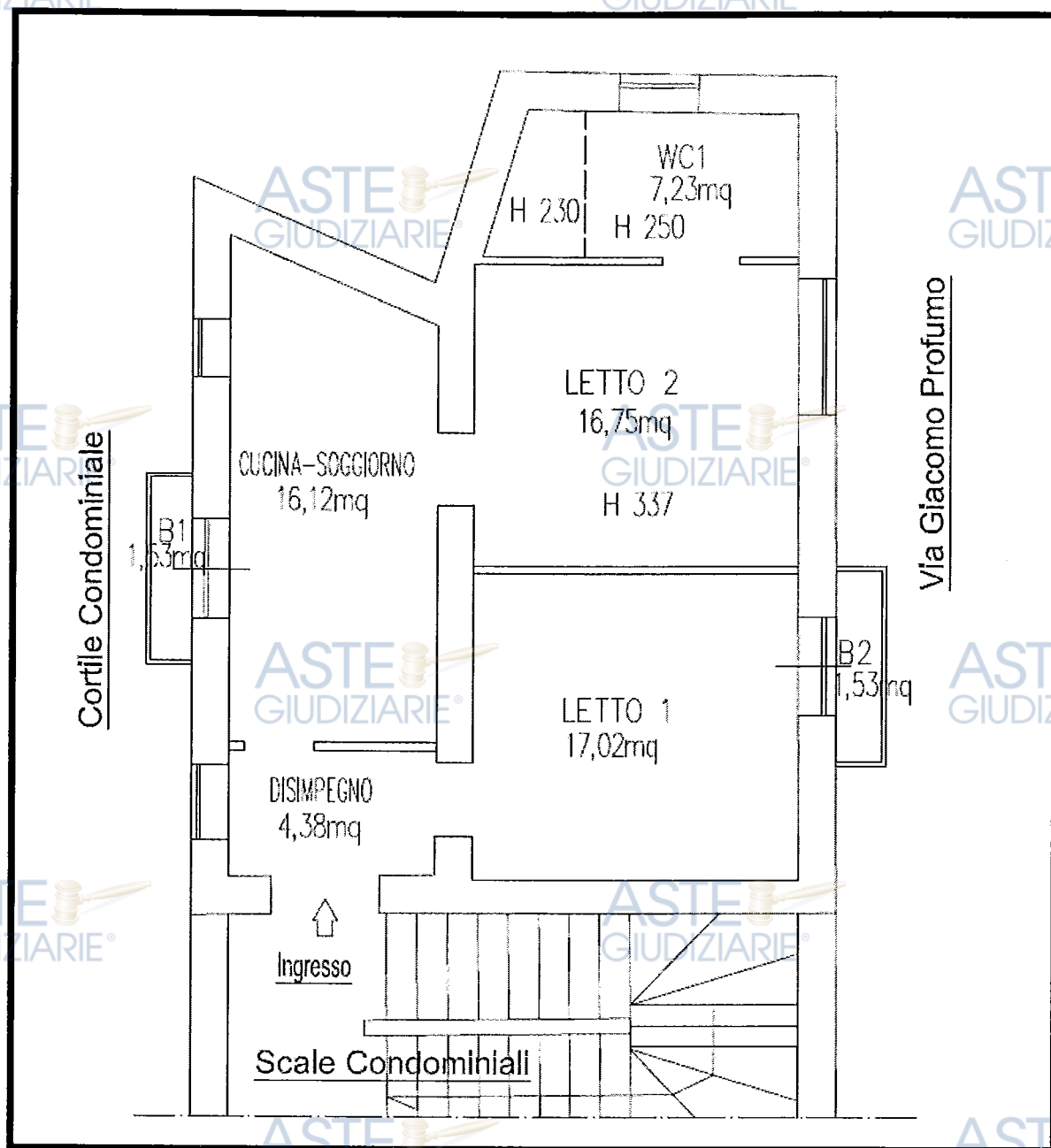
Appartamento Via Giacomo Profumo n. 19 - piano secondo**Sez. Urb.: SCA, Foglio: 21, Particella: 47, Sub.:7, cat. A/3.****CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)**

	SUPERFICIE UTILE (mq)		SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
		coefficiente	(So)
vani principali	75,18	1,00	75,18
Balconi	3,06	0,25	0,77
			75,95
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			76,00

In merito alla conformità normativa degli impianti, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.

Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del complessivo immobile oggetto di detta procedura
(All. 5 - Rilievo Stato dei luoghi; All. 17 - Documentazione fotografica)



Rilievo stato dei luoghi



Atrio di piano si individua l'accesso



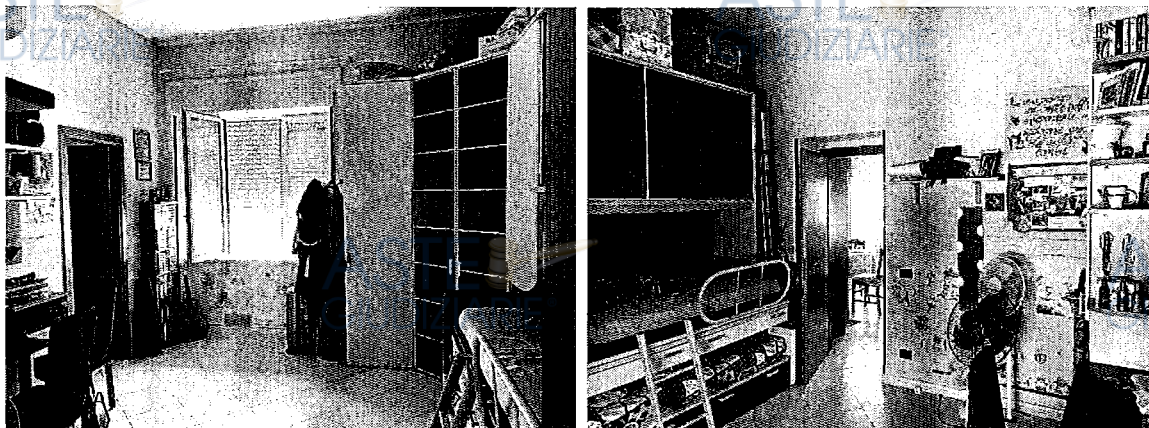
Disimpegno



Vano Letto L1



Cucina - Soggiorno



Vano L2



Vano W.C.



Balcone B2 su via Giacomo Profumo



Vista del balcone B1



Soppigno- Ripostiglio

Quesito n.3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

La scrivente ha acquisito gli estratti e le planimetrie catastali attuali e storici, relativi all'immobile staggito, al fine dell'identificazione catastale dello stesso.

All'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

SEZ	Foglio	P.IIa	Sub.	Ctg.	Classe	Cons.	R.C.	Toponimo
SCA	21	47	7	A/3	3	5 vani	€ 464,81	VIA GIACOMO PROFUMO n. 19 Piano 3

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

mpianto meccanog

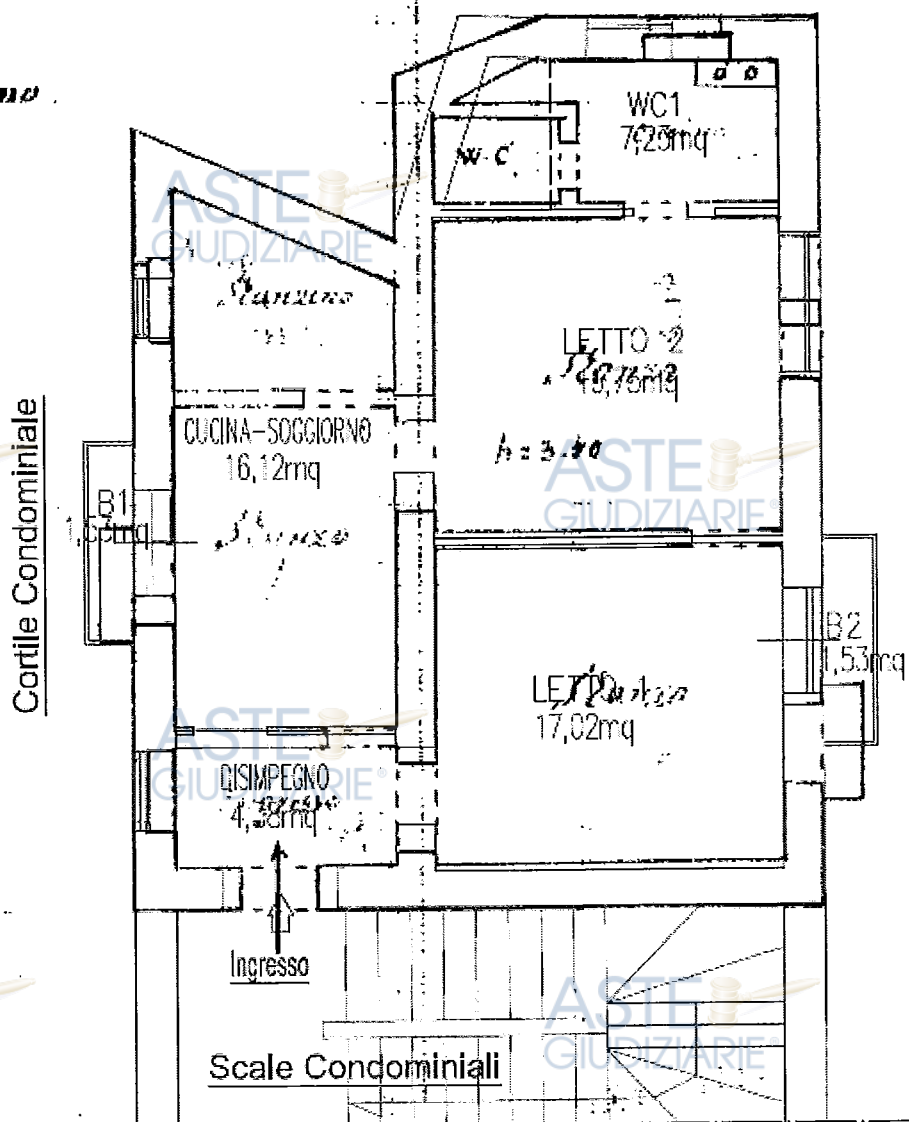
ASTE GIUDIZIARIE®

Nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza, si rileva l'esatta corrispondenza con le risultanze catastali attuali fatta eccezione per l'ubicazione di piano che, come verificato in sede di accesso, corrisponde al piano secondo, per tale discrepanza si dovrà inoltrare pratica DOCFA per allineamento catastale.

Per quanto concerne la rispondenza [REDACTED] della planimetria catastale rinvenuta depositata presso i competenti uffici il 17.11.1939, verosimilmente la planimetria di impianto originaria, segue la sovrapposizione delle due immagini dalla quale emerge che la configurazione dell'immobile così come riscontrata all'atto del sopralluogo non è conforme al grafico catastale in ordine a:

1. Diversa Distribuzione degli spazi interni
2. Difformità di prospetto
3. Difformità di sagoma del fabbricato in corrispondenza del perimetro esterno del vano W.C.

(All. 8 - Sovrapposizione grafico Catastale _ Rilievo stato attuale).



Sovrapposizione grafico catastale e rilievo stato attuale

Per la eliminazione delle difformità riscontrate nella Visura Catastale e la planimetria catastale in banca dati, rispetto allo stato dei luoghi, è necessario predisporre atto di aggiornamento DOCFA telematico con pagamento di tributi, pari a euro cinquecento (€ 500,00).

L'analisi e l'eventuale sanabilità delle difformità rinvenute si rimanda al competente quesito del mandato.

Quesito n.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di abitazione ubicata in Napoli alla via Giacomo Profumo n. 19 Piano 2° Interno 6. L'unità abitativa si apre su un vano disimpegno di distribuzione, Vano Letto L1, Cucina-Soggiorno, Vano Letto L2 e da un vano W.C. con accesso dal vano L2.

Si rileva per l'immobile un'altezza di metri 3.37, diversamente per il vano W.C. dotato un soppigno- ripostiglio, con accesso dal medesimo vano con botola dotata di scala retrattile, l'altezza è di metri 2,50 e 2,30 superiormente all'area destinata al vaso ed al bidet.

L'immobile è in discrete condizioni di conservazione.

L'immobile staggito confina a Sud con Cortile Condominiale, a Nord con via Giacomo Profumo ad Est con scale comuni.

È riportato al C.F. del Comune di Napoli alla sez. SCA, foglio 21, particella 47, sub 7, Cat. A/3, Via Giacomo Profumo n. 19, piano 3.

Il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al Regolamento Edilizio del Comune di Napoli del 1935, approvato con le deliberazioni n. 2372 e n. 2584 del Commissario Straordinario del Comune, e omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici con provvedimento n. 14616 dello stesso anno, che stabiliva l'obbligo di ottenere una licenza edilizia per l'esecuzione di opere e lavori nel territorio comunale.

Il fabbricato non è dotato di ascensore

Lo stato dei luoghi non è conforme al grafico catastale in ordine a:

Diversa Distribuzione degli spazi interni

Difformità di prospetto

Difformità di sagoma del fabbricato in corrispondenza del perimetro esterno del vano W.C.

PREZZO BASE: € 94.400,00

Quesito n.5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

All'esecutata, [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del **7.04.2004** per Notaio Enrica Di Petrillo di Napoli, rep. 8706, racc. 3224, trascritto a Napoli 1 in data 9.04.2004 ai nn. 9673/6120, dalla Sig.ra [REDACTED]

██████████ il diritto pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Napoli ed oggetto della procedura de quo.

(All. 11 - Atto di Provenienza ed Ultraventennale Notaio Di Petrillo 2004)

Si rileva la corrispondenza tra i registri immobiliari e catastali. Non sono state riscontrate difformità essenziali.

Quesito n.6

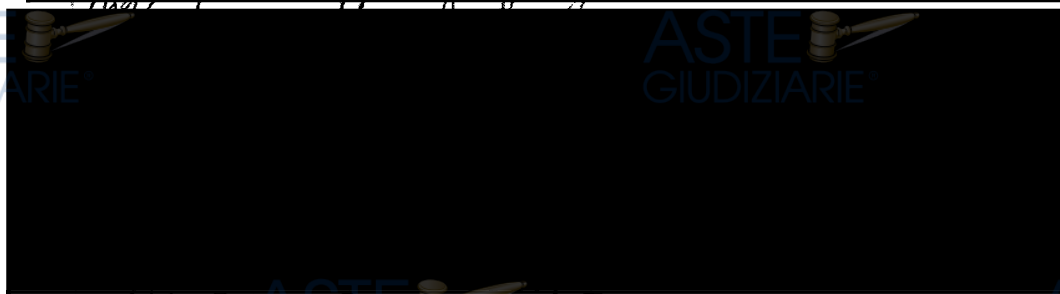
Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli ufficio dipartimento e pianificazione urbanistica, si evince che l'immobile in oggetto, ricade nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71 e rientra nella **zona "A" – sottozona "Aa" – Unità edilizia di base ottonevicesca originaria o di ristrutturazione a blocco**, regolamentata dagli artt. 26 e 92 delle norme di attuazione, parte I, della variante al P.R.G. per il centro storico, zona orientale e zona nord-occidentale

(All. 9 - Riscontro Urbanistico)

A seguito delle indagini effettuate presso gli Uffici della Conservatoria di Napoli, si è proceduto alla ricostruzione della più antica provenienza relativa all'immobile in oggetto, con l'obiettivo di determinare l'epoca di edificazione del fabbricato che ospita il cespite pignorato.

Le ricerche hanno condotto all'atto di compravendita a stipula del Notaio Cesare Greco di Napoli in data 25 settembre 1937, nel quale l'immobile oggetto della presente procedura è descritto come parte integrante della compravendita. In detto atto si precisa che:



(All. 9 - Riscontro Urbanistico, All. 12 - Atto di Compravendita Notaio Greco 1937)

Dal contenuto di tale atto emerge che il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al Regolamento Edilizio del Comune di Napoli del 1935, approvato con le deliberazioni n. 2372 e n. 2584 del Commissario Straordinario del Comune, e omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici con provvedimento n. 14616 dello stesso anno, che stabiliva l'obbligo di ottenere una licenza edilizia per l'esecuzione di opere e lavori nel territorio comunale.

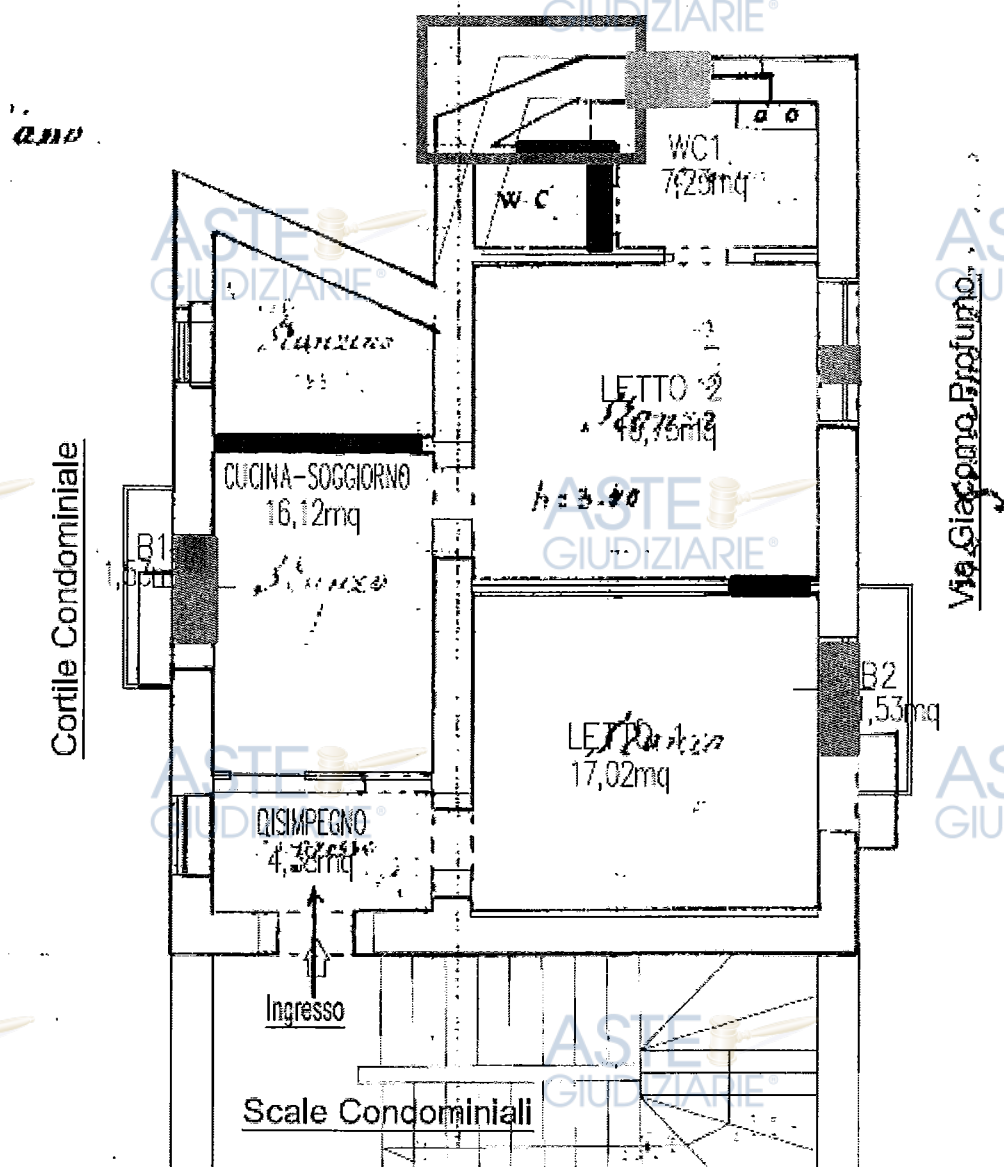
Questo regolamento estendeva l'obbligo di licenza edilizia a tutto il territorio comunale di Napoli, anticipando disposizioni simili introdotte a livello nazionale dalla Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942.

Difformità e/o modifiche rispetto ai procedimenti autorizzativi

Dal confronto tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale depositata il 17.11.1939, come già evidenziato, si sono riscontrate difformità in ordine a:

1. Diversa Distribuzione degli spazi interni
2. Difformità di prospetto
3. Difformità di sagoma del fabbricato in corrispondenza del perimetro esterno del vano W.C.

(All. 4 - Planimetria Catastale All. 8 - Sovrapposizione grafico Catastale_ Rilievo stato attuale).



Sovrapposizione grafico catastale in nero e rilievo stato attuale riportato in Rosso



1. Diversa Distribuzione degli spazi interni



2. Difformità di prospetto



3. Difformità di sagoma del fabbricato in corrispondenza del perimetro esterno del vano W.C.

Riguardo alle difformità di cui **al punto 1**, come riferito dall'esecutata, non sono state inoltrate richieste presso i competenti Uffici tecnici pertanto rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) nell'art.31 Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i, subordinati alla presentazione di comunicazione di inizio lavori asseverata (art.6 bis Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i), **eseguiti senza titolo**.

Tali interventi, pertanto, **andranno sanati**, ai sensi dell'art.6 bis, comma 5 Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i con la presentazione di **mancata comunicazione di inizio lavori asseverata (c.d. CILA in sanatoria)**, con i rispettivi costi:

- sanzione pecuniaria (art.6 bis, comma 5 T.U. 380/01): 1.000,00 €
- spese tecniche: 2.000,00 €
- **totale: 3.000,00 €**

In relazione alle difformità individuate nei punti 2 e 3, documentate attraverso le fotografie di seguito allegate, la scrivente ha condotto un'analisi accurata dei prospetti esterni del fabbricato. In particolare, sono stati verificati:

- La regolare verticalità delle aperture su tutti i piani.
- La complanarità della sagoma del fabbricato, che risulta uniforme e coerente con le caratteristiche osservate sul fronte laterale del fabbricato prospettante via Giacomo Profumo.

Per entrambe le discrepanze evidenziate nei punti 2 e 3, si ritiene che tali irregolarità siano attribuibili a un rilievo catastale approssimativo, piuttosto che a reali difformità strutturali o modifiche non autorizzate rispetto allo stato attuale del fabbricato.



Fronte del fabbricato su Via Giacomo Profumo



Fronte del fabbricato su cortile condominiale



Fronte laterale del fabbricato su via Giacomo Profumo

Allo scopo adeguare la documentazione catastale storica allo stato reale dei luoghi si ritiene necessario procedere con l'inoltro di una pratica **DOCFA** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto. I costi per la presentazione della pratica comprensiva di oneri tecnici ed oneri di Tributi castali si computa in € 500,00

Dichiarazione di agibilità

L'immobile de quo è stato costruito in epoca antecedente al Regio Decreto n. 1265 del 1934, che disciplinava il rilascio del certificato di abitabilità.

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi comunali e altri enti competenti, non è stato possibile reperire alcun certificato di abitabilità riferito al fabbricato. Si ritiene che tale mancanza sia dovuta al periodo storico di edificazione dell'immobile, in cui tale documento non era richiesto.

Tuttavia, si specifica che:

La commerciabilità dell'immobile non è pregiudicata dalla mancanza del certificato di abitabilità storico.

Qualora necessario, è possibile procedere con la redazione di una certificazione igienico-sanitaria conforme agli attuali requisiti di agibilità regolata principalmente dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), che stabilisce le norme per il rilascio dell'agibilità anche in situazioni particolari, come edifici storici o costruiti in epoche antecedenti alle normative moderne.

Quesito n.7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile è occupato dall'esecutata, Sig. [REDACTED], in uno con la sua Famiglia
Così come verificato in sede di acquisizione dei Certificati

(All. 14 - Certificato di residenza, [REDACTED], All. 15 - Certificato di stato di [REDACTED])

Quesito n.8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile sono le seguenti:

ISCRIZIONE del 08/05/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale DI PETRILLO ENRICA Repertorio 13412/5544 del 07/05/2008
IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 25/06/2024 - Registro Particolare 14722 Registro Generale 19016
Pubblico ufficiale UFFI. GIUD. CORTE DI APPELLO NAPOLI Repertorio 9002 del
23/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(All. 6 - Ispezione Ipotecaria per Immobile)

Non sono state rinvenute altre procedure esecutive oltre a quella oggetto della presente relazione.

In base a quanto riferito dall'amministratore del condominio per l'immobile staggitto:

Tribunale di Napoli - Sez. EE. II.
G.E.: Dr.ssa Cannavale - Proc. n. 313/2024 R.G.E.
Relazione Tecnico-Estimativa

Proprietà Esposito Carmela

Millesimi Appartenenti

Tabella A (proprietà)	Tabella B (Scale)
135,55 millesimi	131,18 millesimi

Tipologia di Quota	Importo Mensile/Quota (€)	Mesi/Dettagli	Importo Totale (€)	Stato Pagamento
Quote Condominiali Ordinarie	€ 36,15	Gennaio - Febbraio 2024 (2 mesi)	€ 72,30	Pagate
Quote Condominiali Ordinarie	€ 36,15	Marzo - Novembre 2024 (9 mesi)	€ 325,35	Non Pagate
Quote Straordinarie	€ 94,89	Riparazione lastrico solare	€ 94,89	Non Pagate
Totale			€ 492,54	€ 72,30 Pagate / € 420,24 Non Pagate

*(All. 13 - Riscontro Amministrazione Condominiale).***Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

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

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

- CILA in sanatoria per difformità urbanistiche, rinvenute pari a €3.000,00 circa (cfr punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento della Certificazione di conformità degli impianti pari a € 1.500,00 circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. pari a € 300,00 circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per la redazione del DOCFA pari a circa € 500,00 (cfr punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

- Gli Oneri per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:
 1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
 2. Imposta di bollo di € 59,00
 3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

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

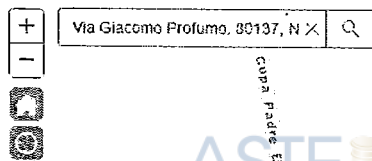
**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni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

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

Quesito n.9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla consultazione della banca dati del portale Open Demanio, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.



Nessun immobile nella porzione
di mappa

Portale OpenDemanio, esito ricerca via Giacomo Profumo Napoli

Quesito n.10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

Quesito n.11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

In base a quanto appreso dall'amministratore p.t. del condominio Sig. [REDACTED] e per essa il suo collaboratore sig. [REDACTED]

Debito relativo a spese condominiali:

- La quota condominiale mensile per la gestione ordinaria è pari a € 36,15.
- La sig.ra [REDACTED] presenta una esposizione debitoria per i mesi da marzo a novembre 2024, pari a € 325,35 per rate insolute.

Spese straordinarie:

- Le uniche spese straordinarie approvate riguardano la **riparazione del lastrico solare**, effettuata nel gennaio 2024, per un costo complessivo di **€ 700,00**.
- La quota spettante all'immobile pignorato è di **€ 94,89**, attualmente insoluta.

(All. 13 - *Riscontro Amministrazione Condominiale*).

Non si rilevano ulteriori spese di gestione in merito ad eventuali spese straordinarie in corso e/o deliberate

Quesito n.12

Procedere alla valutazione dei beni.

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

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

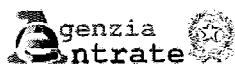
Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.436,00 €/mq**

Tale quotazione è stata desunta dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'*Agenzia delle Entrate* (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi di tipo civile in quella zona nel primo semestre 2024) e dalla banca dati dei valori dedotti dal *Borsino Immobiliare*.

Si riportano di seguito le quotazioni immobiliari desunte dalla banca dati dell'*Agenzia delle Entrate* e del *Borsino Immobiliare*.

Quotazioni Agenzia delle Entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/SAN%20GIOVANNIELLO%20-%20ORTO%20BOTANICO

Codice zona: C25

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1650	2500	L	5,3	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1700	L	3,7	5,6	L
Box	Normale	1150	1750	L	4,8	7,2	L

Quotazioni Borsino Immobiliare



☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 1.742

Valore medio

Euro 2.325

Valore massimo

Euro 2.907



☆☆

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro 1.510

Valore medio

Euro 2.018

Valore massimo

Euro 2.525



☆

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 1.170

Valore medio

Euro 1.472

Valore massimo

Euro 1.775

Coefficienti correttivi

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

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₁ – TAGLIO.** In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il - 5% e il + 6%. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio-piccolo, si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo: **K₁= 1,05**
- **K₂ - STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il - 20% e il + 10%. Nel caso in esame le condizioni di manutenzione sono quelle di una normale utilizzo, pertanto si assume il fattore moltiplicativo neutro: **K₂= 1,00**
- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono al prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo può oscillare tra il - 5% e il + 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è di tipo normale, pertanto si assume il fattore moltiplicativo: **K₃= 1,00**
- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** DOTAZIONE IMPIANTI. Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% in più rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti

impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile corrisponde allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

- **K₅- PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% in più. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente: $K_5 = 1,00$
- **K₆- PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5% in più. Nel caso in esame non vi è alcuna pertinenza esclusiva superiore allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,00$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- **K₇- LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. L'unità staggita è posizionata al piano secondo, non servita da ascensore,

Piano	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%
Piano 2°	- 15%
Piano 3°	-20%

per cui si assume il coefficiente:

$$K_7 = 0,85$$

- **K₈- AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Gli affacci sono due e non hanno caratteristiche di pregio o di degrado pertanto si assume il coefficiente neutro: **K₈=1,00**
- **K₉- LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi necessità ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad un scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. Gli ambienti principali hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo: **K₉= 1,05**
- **K₁₀- QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Si assume il coefficiente neutro **K₁₀=1,00**

Per cui:

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)

K1 - TAGLIO	0,00	1,05
K2 - STATO CONSERVATIVO	0,00	1,00
K3 - QUALITA' FINITURE	0,00	1,00
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	0,00	1,00
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	0,00	1,00
K6 - DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	0,00	1,00
K7 - LIVELLO DI PIANO	0,00	0,85
K8 - AFFACCIO E PANORAMICITA'	0,00	1,00
K9 - LUMINOSITA'	0,00	1,05
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	0,00	1,00
K= (K1xK2xK3xK4xK5xK6xK7xK8xK9xK10)		0,94

Calcolo del valore di mercato

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

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

$$V_m = 1.436,00 \times 0,94 \times 76 = \text{€ } 102.587,84$$

Per approssimazione si avrà:

$$V_m = \text{€ } 102.600,00$$

Si calcola di seguito il valore unitario di mercato dell'immobile

$$V_u = V_m / Sc = 102.600,00 / 76$$

$$V_u = 1.350,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) i costi (C) che ricadono a carico della procedura. Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi dei beni venduti.

Nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 3% per l'assenza di garanzia per vizi.

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

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

In base a quanto relazionato al punto 8 si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

- CILA in sanatoria (per difformità urbanistiche): 3.000,00 €
- Certificazione impianti: 1.500,00 €
- Certificato prestazione energetica APE: 300,00 €
- DOCFA: 500,00 €

Totale costi detrazioni (C): € 5.300,00

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

$$P = (\text{€ } 102.600,00 - \text{€ } 5.300,00) - 3\% = \text{€ } 94.381$$

Che si approssima a **€ 94.400,00**.

Si calcola di seguito il valore unitario del prezzo a base d'asta dell'immobile

$$V_u = P/Sc = 94.400/76mq$$

$$V_u = 1.242,10 \text{ €/mq}$$

Non sono stati rilevati all'attualità ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni.

Quesito n.13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non ricorre tale circostanza dato che l'immobile in esame è stato pignorato per l'intera quota.

Quesito n.14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

L'estratto per riassunto dal registro degli Atti di matrimonio l'esecutata, [REDACTED] nata il 4.06.1968 a Napoli e [REDACTED] nato il 17.03.1968 a Napoli, hanno contratto tra loro matrimonio il 15.07.1996 a Napoli in regime di comunione dei beni. Si precisa che, come da atto di provenienza del 7.04.2004 per notaio Enrica Di Petrillo, all'art. 2 si riporta: " la signora [REDACTED] esecutata, dichiara ed il coniuge ne prende atto, confermando, che l'acquisto dell'immobile descritto, essendo operato con denaro personale, deve intendersi escluso dal regime di comunione legale dei beni intercorrente tra essa acquirente ed il coniuge, ai sensi e per gli effetti dell'articolo n. 179, primo comma, lettera f) e secondo comma c.c".

(All. 16 - Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, All. 11 - Atto di Provenienza ed Ultraventennale Notaio Di Petrillo 2004)

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato che risulta pari a € **102.600,00** e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € **94.400,00**.

Previo deposito telematico, in data 14.12.2024 si trasmetteva il presente elaborato peritale, a mezzo p.e.c., al creditore procedente, a mezzo raccomandata alla debitrice esecutata, nonché al nominato custode giudiziario.

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatole e ringraziando per la fiducia accordata, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti.

Napoli 14.12.2024

L'esperto stimatore

Arch. Emilia Cardito

(firma digitale)

