

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° 429/2024

Promossa da **ORGANA SPV S.r.l.** e per essa **INTRUM ITALY S.p.A.**

Contro

CTU INCARICATO Arch. Gabriella Pesacane, N° di iscrizione 10459, domicilio professionale in
Via F. Petrarca, 26 – 80122 Napoli

PEC: gabriella.pesacane@archiworldpec.it

INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 _ Comunicazioni e istanze

Allegato 2 _ Certificazione notarile

Allegato 3 _ Tavole 1,2,3,

Allegato 4 _ Tavole 4,5

Allegato 4.1 _ Rilievo fotografico

Allegato 5 _ Tavole 6,7

Allegato 6 _ Documenti catastali

Allegato 7 _ Atto notaio Improta

Allegato 7.1 _ Atto notaio Sena

Allegato 7.2 _ Atto notaio Pasolini

Allegato 8 _ Contratti di locazione

Allegato 9 _ Certificati di matrimonio

Allegato 10 _ Tavola 8- Pianificazione comunale

Allegato 11 _ Tavola 9- Regime dei vincoli

Allegato 12 _ Tavole 10 -11-Conformità edilizia

Allegato 13 _ Certificato di abitabilità

Allegato 14 _ Tavole 12-13-Conformità catastale

Allegato 15 _ Analisi mercato immobiliare

Allegato 16 _ Schede sintetiche

INTRODUZIONE

La sottoscritta Gabriella Pesacane, Architetto in Napoli, CTU del Tribunale di Napoli, matricola 10459, con domicilio professionale in Via F. Petrarca 26, palazzina 12, 80122 Napoli, è stata incaricata di Consulenza Tecnica d'Ufficio in data 12.02.2025 dall' Ill.mo Giudice Dott. G. Manera della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 429/2024 promossa da Organa SPV S.r.L. e per essa Intrum Italy S.p.A. contro nata a Napoli, il, residente in Napoli

PREMESSA

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel Comune di Napoli, in Corso Bruno Buozzi 141, quartiere Barra, Municipalità VI; identificati in catasto fabbricati alla sezione BAR Foglio 11 particella 438 (già particella 115), sub 5 e 6 categoria A/4 abitazione di tipo popolare, vani 2,5

Si tratta di due bilocali siti al primo piano di un edificio realizzato in due fasi tra il 1953 e il 1961, per il quale furono rilasciate due Licenze Edilizie, la n. 780/1953 e la n.786/1960.

Al sub 5, come si vedrà nel corso della relazione, sono state apportate alcune modifiche interne ed esterne, dette difformità interne potranno essere sanate previa Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria, quelle esterne, invece, non sono assentibili; pertanto, dovrà essere ripristinato lo stato pregresso.

Per quanto riguarda la conformità dei dati catastali, la scrivente, aveva esposto alla S.V. nell'istanza di "Variazione identificativi per reinserimento nella particella corretta "l'incongruenza rilevata che si riporta in forma sintetica *"La particella 438 non corrisponde all'edificio nel quale si trovano i due cespiti, questo è, infatti, corrispondente alla particella 115 come risulta dalla mappa catastale e dall'atto del notaio Sena del 24 novembre 1986, antecedente all'atto del notaio Improta, per mezzo del quale la debitrice ha acquistato i due quartini"*.

Gli immobili in parola sono locati con regolare contratto di locazione. L'appartamento fu acquistato dalla debitrice per la quota di 1000/1000, in regime di separazione dei beni.

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

Svolgimento delle operazioni di perizia (Allegato 1 _ Comunicazioni)

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.

Sono stati, inoltre, acquisiti i seguenti documenti

- Titolo di provenienza ultraventennale presso l'Archivio Notarile di Napoli
- Visure catastali e relative planimetrie di tutti i sub del fabbricato
- Parere dell'Agenzia del Territorio in riferimento al numero di particella "errato"
- Informazioni sull'esistenza di titoli edilizi abilitativi presso lo Sportello Unico Edilizia Privata
- Estratto di matrimonio con annotazioni

Cronologia delle operazioni peritali

- 28.02.2025 – Primo accesso ai luoghi di causa- non è stato possibile visionare gli immobili perché gli inquilini non erano in casa, tuttavia, abbiamo acquisito con il Custode Giudiziario, buona parte dei titoli di proprietà riscontrando la più ampia disponibilità da parte della debitrice.
- 05.03.2025 – Secondo accesso ai luoghi di causa – sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici, la verifica di conformità con le planimetrie catastali e copia dei contratti di locazione.
- 16.03.2025 – Ritiro copia dell'atto di compravendita per Notaio Improta all'Archivio Notarile

- 07.03.2025 – Richiesta online di rettifica dei dati catastali sul portale dell’Agenzia delle Entrate

- 10.03.2025 – Ricevuta di trattazione delle pratiche catastali contenenti le indicazioni sulla modulistica da presentare n.23597629 e n.23597621

- 18.03.2025 – Ufficio Protocollo del Comune di Napoli per consegna richieste di accesso agli atti: ricerca delle Licenze Edilizie n. 780/1953 e 786/1960

- 27.03.2025 – Accesso all’Agenzia del territorio per richiedere ulteriori chiarimenti riguardo la correzione catastale

- 02-04-2025- Ricezione pec da parte del SUE con le quali comunicavano che le Licenze richieste non riguardavano l’edificio di Via B.Buozzi 141. Si specifica che tramite pec del 02.04.2025 è stato specificato al dirigente, che il Corso Bruno Buozzi 14, nel periodo di riferimento corrispondeva al Corso Vittorio Emanuele n. 30. Con successive pec ed email del 15.04.2025, si sollecitava l’ufficio a fornire compiuta risposta alle istanze che non è stata ricevuta.

- 23.04.2025- Proroga data invio relazione alle parti trasmessa a mezzo pec all’avvocato del creditore procedente e al custode giudiziario al fine di non far rinviare l’udienza per la vendita, si è chiesto alle parti di pazientare, se possibile, fino al 15 maggio poiché il SUE tardava nella ricerca della documentazione.

- 30.04.2025 – Accesso al SUE- Al fine di ottenere la dovuta risposta dall’Avvocato ... responsabile del settore, il CTU si è recato di persona all’ufficio per l’ennesimo sollecito. Dopo pochi giorni, mi è stato comunicato che la Licenza 780 del 1953 non era stata rinvenuta senza neanche accennare alla ricerca della Licenza successiva del 1960.

- 03.05.2025 – Accesso al SUE- Considerato che l’Avv. ... ha risposto alle pec, alle email e men che mai al telefono, ho chiesto di parlare con il Dirigente e siamo riusciti a confermare l’esistenza della seconda Licenza, ma, atteso che l’Archivio del Comune è inagibile da tempo immemore, è stato necessario cercare la pratica di abitabilità.

- 06.05.2025 – Accesso al SUE per il ritiro della pratica di abitabilità
- 15.05.2025 – Come concordato con le parti, è stata inviata la bozza della relazione agli avvocati e alla debitrice, assegnando quale termine ultimo per l’invio di eventuali note il 30 maggio, data del deposito in cancelleria. Ad oggi, 30 maggio appunto, non sono pervenute note e/o osservazioni; qualora dovessero giungere, sarà cura del CTU, fornire risposta immediatamente e depositarle in tempo utile.
- 30.05.2025- Invio della relazione definitiva alle parti

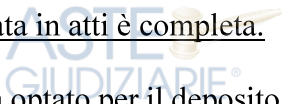
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato



SEZIONE A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c

La documentazione versata in atti è completa.



Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, (**Allegato 2** _

Certificazione notarile) sottoscritta da Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia. Nel corpo della certificazione, oltre alla provenienza ultraventennale, 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 già presente nel fascicolo.



Controllo dei documenti versati in atti dal creditore procedente:



1. Atto di precetto del 07.05.2024
2. Pignoramento notificato il 23.07.2024
3. Istanza di vendita del 02.10.2024



SEZIONE B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Dati reali ed attuali: Comune di Napoli, Corso Bruno Buozzi 141, piano primo. I dati coincidono con quelli indicati in pignoramento, in catasto e nella documentazione ipocatastale. All'epoca della costruzione, il toponimo attuale corrispondeva a Corso Vittorio Emanuele n. 30.

LOTTO 1 – sub 5:

Appartamento al primo piano composto, ingresso, cucina/tinello, camera da letto e servizio igienico affaccio su strada e ingresso da ballatoio esterno comune su cortile condominiale.

- a. **Superficie commerciale** complessiva 39,75 mq coperti; 4,74 mq balcone
- b. **Superficie utile** interna al lordo dei muri divisorii 34,20 mq
- c. **Tipologia catastale** A/4 abitazione di tipo popolare, classe 4 consistenza vani 2,5
- d. **Confini:** l'edificio è identificato al catasto terreni al foglio 170, particelle 115 e 116; confina a Est con p.lle 149 e 121; a Sud con p.lla 117, a Ovest con Corso B. Buozzi, a Nord con p.lla 114.
- e. Il sub confina a Ovest con Corso B. Buozzi, a Est con ballatoio comune, a Sud con sub 6 e a Nord con sub4.
- f. **Dati catastali:** Catasto Terreni: Foglio 170, p.lla 115, classe Ente Urbano, consistenza 300 mq; Catasto Fabbricati: Sezione BAR Foglio11, p.lla 438, sub 5, Cat. A/4, classe 4, cons. vani 2,5, superficie catastale riportata nella visura 40,0 mq, Corso B. Buozzi n. 141, piano 1; quota di proprietà 1000/1000 ciascuno in regime di separazione dei beni
- g. **Pertinenze e accessori:** ballatoio di accesso comune
- h. **Parti comuni condominiali:** androne, cortile, scala esterna, ballatoi

LOTTO 2 – sub 6:

Appartamento al primo piano composto da soggiorno pranzo, camera da letto, angolo cottura e servizio igienico affaccio su strada e ingresso da ballatoio esterno comune su cortile condominiale.

I dati di cui ai punti precedenti a, b, c, d, g, h, sono validi anche per il sub 6.

- i. Il sub confina a Ovest con Corso B. Buoizzi, a Est con ballatoio comune, a Sud con sub 2 della particella 116 e a Nord con sub 5.

- j. **Dati catastali:** Catasto Terreni: Foglio 170, p.lla 115, classe Ente Urbano, consistenza 300 mq; Catasto Fabbricati: Sezione BAR Foglio 11, p.lla 438, sub 6, Cat. A/4, classe 4, cons. vani 2,5, superficie catastale riportata nella visura 46,0 mq, Corso B. Buoizzi n. 141, piano 1; quota di proprietà 1000/1000 ciascuno in regime di separazione dei beni

2 - Descrizione del bene

Sviluppo urbanistico del quartiere (Allegato 3- Tavola 1)

Il quartiere Barra fa parte dell'area orientale di Napoli, l'insediamento ha origini antichissime; già in epoca romana, furono edificate alcune ville rustiche in questo territorio che risultava molto fertile per la vicinanza del fiume Sebeto; con la decadenza dell'Impero Romano, il territorio fu abbandonato trasformandosi in una zona detta "Le paludi". In epoca medievale, l'area fu parzialmente risanata dando vita a due Casali che solo nella prima metà del 1600 furono riconosciuti giuridicamente.

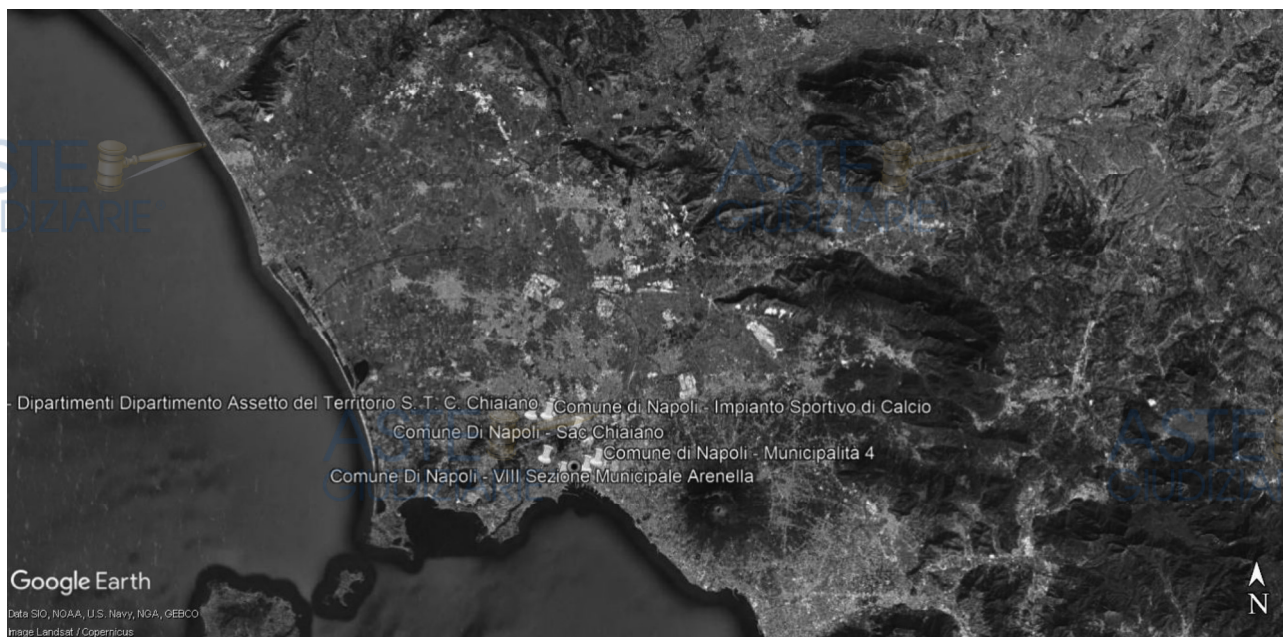
Il casale di Barra rimase comune autonomo sino al 1925, seppur già nel 1918, per la presenza della Raffineria nella zona nord del comune, quest'ultima era già stata aggregata al comune di Napoli. Durante e dopo la Seconda Guerra Mondiale, quando molte delle strutture storiche furono danneggiate. Negli anni '50 e '60 ci fu un rapido aumento della popolazione dovuto alla migrazione da altre parti d'Italia, il che portò a un'ulteriore espansione edilizia e a un cambiamento demografico del quartiere.

Verso la fine degli anni '40 furono realizzati diversi edifici di edilizia popolare anche ad opera di privati e, alla fine degli anni '50 anche l'edilizia residenziale ha ricevuto un notevole impulso.

Nel decennio degli anni '70 e soprattutto dopo il terremoto del 1980, Barra, come tutta la periferia est, cadde nel degrado civile, amministrativo, e culturale, fino all'approvazione del Piano di recupero delle periferie attuato con la Legge 219/81 e con il Programma Straordinario di edilizia residenziale (PSER).

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 ad oggi di **907.573 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.

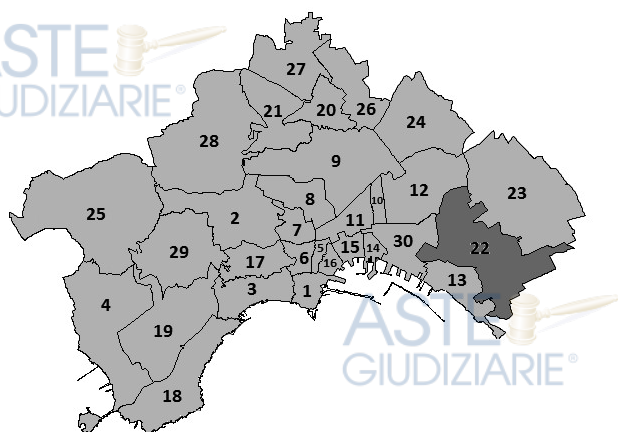
Cenni sul quartiere (Allegato 3 _Tavole 1,2 e 3)

Dati territoriali

Il territorio di Barra è prevalentemente pianeggiante ,si trova a 15 metri sul livello del mare, con un'altitudine media di mt 44 s/m. Confina a nord col quartiere Ponticelli, e con il comune di Cercola, ad est con i comuni di San Sebastiano al Vesuvio e San Giorgio a Cremano, a sud con il quartiere di San Giovanni a Teduccio e ad ovest con i quartieri di Poggioreale e Zona Industriale. Fino al 2005, era la 19^a circoscrizione del comune di Napoli, poi con la riforma amministrativa della città (deliberazioni n° 13 del 10 febbraio 2005, n° 15 dell'11 febbraio, n° 21 del 16 febbraio, n° 29 del 1 ° marzo e n° 68, del consiglio comunale della città di Napoli), sono stati istituite le Municipalità di Napoli e Barra unitamente ai quartieri di Ponticelli e San Giovanni a Teduccio forma la Sesta Municipalità.



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.



Quartiere	Superficie	Abitanti
Barra	7,82 km ²	36 642
Ponticelli	9,11 km ²	52 284
San Giovanni a Teduccio	2,35 km ²	23 839
Totale	19,28 km²	112 765

Barra si distingue in zone o Rioni elencati di seguito

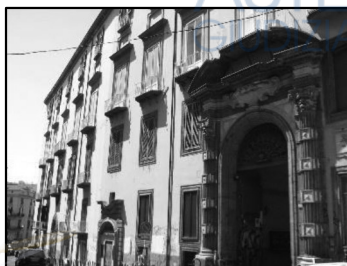
- Botteghelle
- Madonnelle
- Marianella
- Rione Bisignano
- Rione De Gasperi
- Rione Incis
- Rione Lotto Zero
- Rione Pazzigno
- Rione Villa
- Vigliena

Pur essendo un quartiere “suburbano”, abbastanza distante dal centro cittadino, è ricco di ville, abitazioni, signorili e edifici pubblici di notevole interesse artistico; tra questi si distinguono le undici Ville che fanno parte del Miglio d’Oro⁴

⁴ Il Miglio d'oro è quella zona compresa tra i quartieri napoletani di Barra e San Giovanni a Teduccio, e i comuni di San Giorgio a Cremano, Portici ed Ercolano, fino a Torre del Greco; essa è attraversata per la parte bassa dalla SS18 Tirrena inferiore (un tempo strada regia delle Calabrie) ed è definita '«d'oro» per la ricchezza storica e paesaggistica e la presenza di splendide ville vesuviane costruite a partire dal Settecento.



Palazzo Bisignano

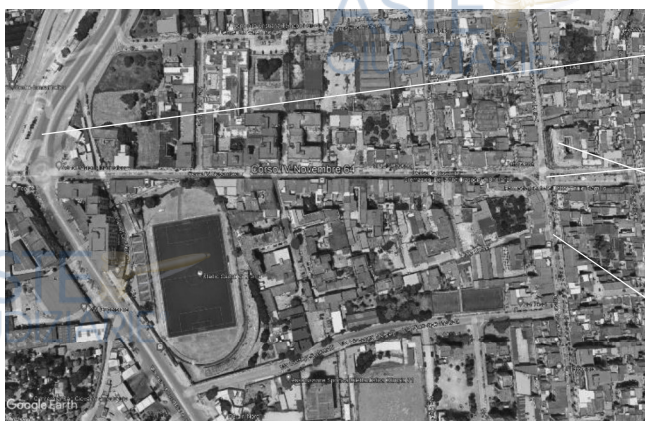


Palazzo Pignatelli di Monteleone



Villa Letizia

Il Corso Bruno Buozzi,⁵ (già Corso Vittorio Emanuele) sul quale si attesta l'edificio in cui sono ubicati i cespiti in questione, è uno degli assi viari più importanti del quartiere, unitamente al Corso Sirena e al Corso IV Novembre. I tre corsi conducono a Piazza De Franchis, luogo di riunione del quartiere. **(Foto 1-6)**



*Via delle Repubbliche
Marinare*



C.so B. Buozzi



C.so Sirena



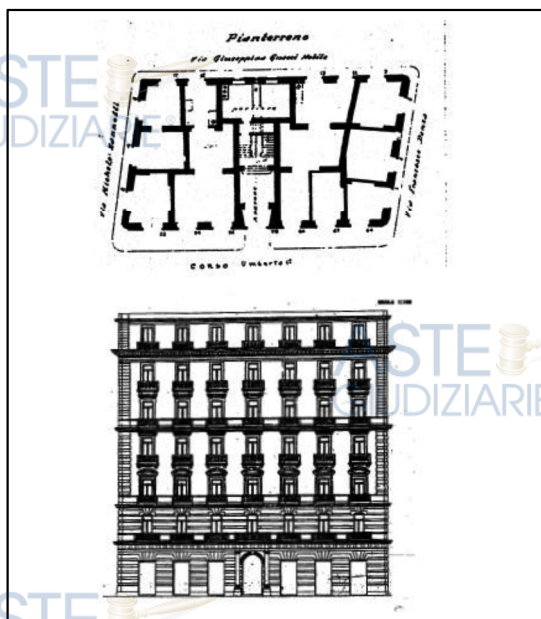
Piazza De Franchis

Il tessuto edilizio circostante è omogeneo, la cortina edilizia definita negli anni del Risanamento di Napoli, a partire dal 1884, è costituita in buona parte da edifici di tipo economico e popolare che si alternano a manufatti più recenti, tutti però, di altezza contenuta in tre-quattro piani. La tipologia degli edifici costruiti nella prima metà del Novecento è prevalentemente a blocco: l'impianto distributivo prevede un corpo di fabbrica generalmente di forma rettangolare, il corpo scala centrale

⁵ figura fondamentale nella storia del movimento sindacale italiano. Buozzi fu un sindacalista che, durante il periodo prebellico e la Seconda Guerra Mondiale, si dedicò alla difesa dei diritti dei lavoratori e alla lotta contro il fascismo. La scelta del nome riflette un tributo al suo impegno per la giustizia sociale.

e la distribuzione di più alloggi per piano; lo “spessore di edificazione”, prevede la maglia strutturale semplice o doppia e l’altezza di edificazione può raggiungere fino a cinque piani oltre piano terra e ammezzato.

In linea di massima, la partitura del prospetto principale, si articola in un grande fronte di edificazione, con finestre e balconi allineati generalmente in numero dispari; forte apparato decorativo con fasce marcapiano e fasce verticali che si riduce all’ultimo piano.⁶



La storia di Corso Bruno Buozzi è intimamente legata alla figura di Bruno Buozzi e alle trasformazioni del quartiere Barra nel corso del tempo

L’ambiente rurale originario, nel corso degli anni ha visto un rapido processo di urbanizzazione con la costruzione di condomini, negozi e altre infrastrutture. Il corso, infatti, è stato sviluppato per migliorare la mobilità e l’accesso ai servizi nella zona, rendendolo un punto di riferimento per gli abitanti.

Negli anni, è diventato anche un luogo di ritrovo e di vita comunitaria per gli abitanti del quartiere, grazie alla presenza di negozi, mercati e ristoranti, il corso ha contribuito a creare un ambiente sociale vivace.

⁶ P.R.G. Norme di attuazione: schede; artt. 92-93; scheda 33

Negli ultimi anni, sono stati attuati interventi di riqualificazione delle infrastrutture, rendendo il Corso e il quartiere,⁷ più attrattivi per le famiglie e i nuovi residenti. Questi progetti hanno coinvolto anche miglioramenti nei servizi pubblici e spazi verdi.

Trasporti e viabilità

Nel quartiere non esistono uscite dirette della Tangenziale di Napoli in quanto è presente il raccordo E45, che collega la suddetta tangenziale all'autostrada A3. Barra è raggiungibile dall'uscita San Giorgio a Cremano Nord dell'A3, oppure dall'uscita della tangenziale di Corso Malta prendendo la diramazione della Strada statale 162 dir del Centro Direzionale. Dal centro cittadino, con l'automobile, Barra si raggiunge facilmente attraverso C.so San Giovanni a Teduccio.

Trasporti su ferro

- Stazione di Napoli San Giovanni-Barra, (nel vicino quartiere di San Giovanni a Teduccio) della RFI, sulla linea Napoli – Salerno, che sarà operativa anche per la Linea 2, della metropolitana di Napoli.
- Stazione di Barra della circumvesuviana, aperta nel 1891 e ubicata su diverse linee: Napoli – Sorrento, Napoli – Sarno e Napoli – Poggiomarino, la stessa è anche utilizzata dai treni della Linea 4 della metropolitana di Napoli. La stazione funziona anche da bivio poiché è da qui che parte la linea per Sarno.
- Stazione di Santa Maria del Pozzo gestita dalla circumvesuviana, ubicata sulla linea Napoli – Sorrento e Napoli – Poggiomarino, è l'ultima stazione appartenente al comune di Napoli, si trova al confine con San Giorgio a Cremano.
- Stazione di Bartolo Longo, adiacente al cimitero di Barra, gestita dalla circumvesuviana, si trova sulla linea Napoli – San Giorgio a Cremano, la stazione viene anche utilizzata dalla Linea 3, della metropolitana di Napoli.

⁷ Informazioni più dettagliate nel capitolo dedicato alla stima degli immobili

Assi di viabilità primaria

Corso Sirena, Viale della Villa Romana, Via delle Repubbliche Marinare Corso Bruno Buozzi, Via Luigi Volpicella, Via Bartolo Longo, Via Argine, Corso IV Novembre.

Trasporti su gomma

Numerosi bus e filobus di linea urbana (n. ri 116,173,194,195) ed extraurbana (n.ro 156)

Popolazione

Dai dati dell'ultimo censimento, risulta che la popolazione residente complessiva è pari a 36.342 persone, 2.433 persone di ambo i sessi superano i 74 anni di età, mentre la fascia di età compresa tra 40 e 50 anni conta oltre 2600 persone. La popolazione residente femminile (età compresa tra 14 e 64 anni) prevale su quella maschile, sono state, infatti, censite oltre 18.000 persone.

La presenza di popolazione straniera è pari al 18% della città, su 601 persone censite, sono presenti 390 persone provenienti da Paesi europei di età compresa fra 30 e 54 anni.⁸

⁸ Censimento del Comune di Napoli 2011- Tavole della popolazione

Descrizione dell'edificio e relativa identificazione catastale (Allegato 4 _ Tavola 4; Allegato 4.1 _

Rilievo fotografico)

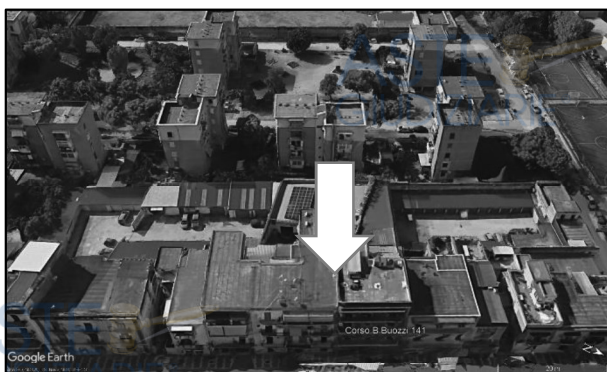
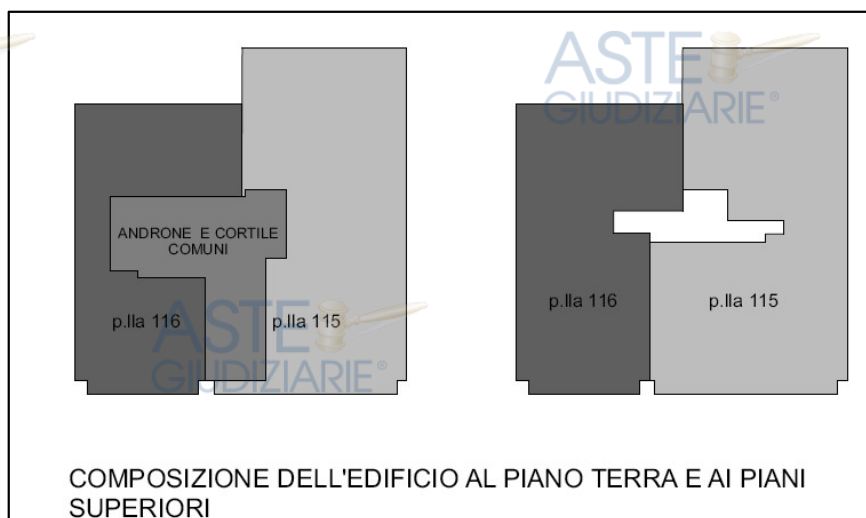
Inquadramento catastale (Allegato 4 _ Tavola 4)

L'intero edificio è individuato al catasto terreni con le particelle 115 e 116 del foglio 170, il lotto di 300 mq, è stato classificato come Ente Urbano nel 1962 ma, è individuabile nella mappa di impianto con la particella edificata n.17 a sua volta inserita nella particella 10. La microzona catastale è la n. 0, codice di zona E38: sub-urbana – Barra, semicentro/periferia.



Caratteri tipologici (Allegato 4 _ Tavola 5)

Si tratta di un edificio costituito da due blocchi di quattro piani fuori terra, (**Foto A, B, C, D**) edificati in due fasi, con ingresso unico dal Corso Buozzi (**Foto E, F**) detti blocchi sono accorpati intorno ad un cortile comune al piano terra contiguo all'androne. Dal cortile si raggiungono i tre piani superiori attraverso una scala scoperta, che smonta ad ogni piano, su un ballatoio comune di distribuzione.



Il primo corpo di fabbrica, nel quale ricadono i due cespiti oggetto di stima, è stato edificato a partire dal 1953 (particella 115), il secondo invece, è stato costruito nel 1961 in luogo di alcuni locali per la conservazione delle botti (particella 116).

L'edificio di modesta fattura, non presenta alcun pregio architettonico, le facciate sia esterne che interne, infatti, sono sprovviste di apparati decorativi (**Foto 1-3**), si aggiunga che sono stati effettuati svariati abusi edilizi, ad esempio acquisizioni di spazi ottenuti dalla chiusura di terrazzi con ampie verande, oppure modifiche degli infissi esterni per dimensione, forma, colore e materiale o ancora, rivestimenti di piastrelle sulle facciate su strada, che hanno contribuito a conferire all'edificato un aspetto disordinato.

Il piano terra è composto dall'androne, (**Foto 4-5**) da tre locali ad uso abitativo, da un locale adibito a deposito, da un locale commerciale che definiscono il cortile e dalla scala (**Foto 6-7-8**) Dal primo al terzo piano, la destinazione è esclusivamente ad uso abitativo. Tutti i quartini sono collegati da una sorta di ballatoio che funge anche da balcone comune (**Foto da 9 a 13**).



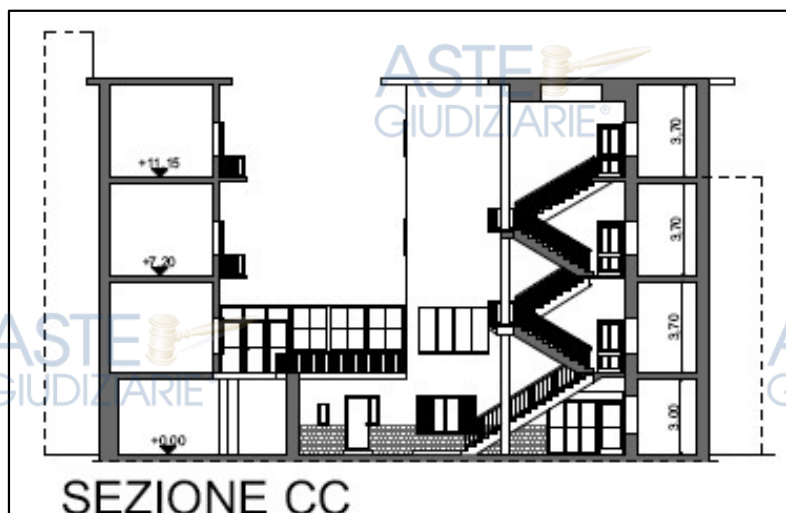
L'androne visto dalla scala



Ballatoio



Viste della scala



Caratteri costruttivi

I due corpi di fabbrica sono a struttura mista: le pareti perimetrali del corpo di fabbrica realizzato nel '53 sono state costruite in muratura (spessore 50 cm), con solai interpiano sono quasi certamente realizzati con putrelle di ferro spessore 25 cm ; le scala che conduce agli appartamenti, è stata realizzata con una struttura di travi e pilastri di calcestruzzo armato; quest'ultima, ha subito nel

tempo diverse integrazioni di carattere strutturale probabilmente in ragione dell'altezza dei pilastri sui quali poggiano i ballatoi interpiano. **(Foto 13)**



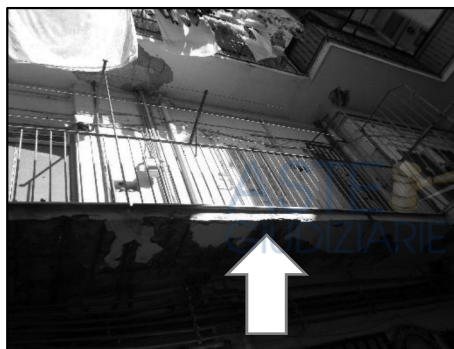
L'edificio visto dal lato opposto al Corso Buozzi

I lastrici solari sono di lapillo battuto, rifinito superiormente da fogli di guaina in bitutene.

Gli infissi esterni, salvo alcune “personalizzazioni”, sono in legno, a doppia anta e vetro singolo chiusi esternamente da persiane a doppio battente di colore marrone. Le facciate sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura finale.

Stato di manutenzione

Sebbene l'edificio non necessiti di interventi di manutenzione nell'immediato, sono state rilevati rigonfiamenti degli intonaci e scollamenti dei frontalini delle solette dei balconi, in passato, quasi certamente, si sono verificate infiltrazioni d'acqua che hanno provocato l'ossidazione dei ferri di armatura.



Dettagli della soletta in corrispondenza dei sub 5 e 6

Impianti

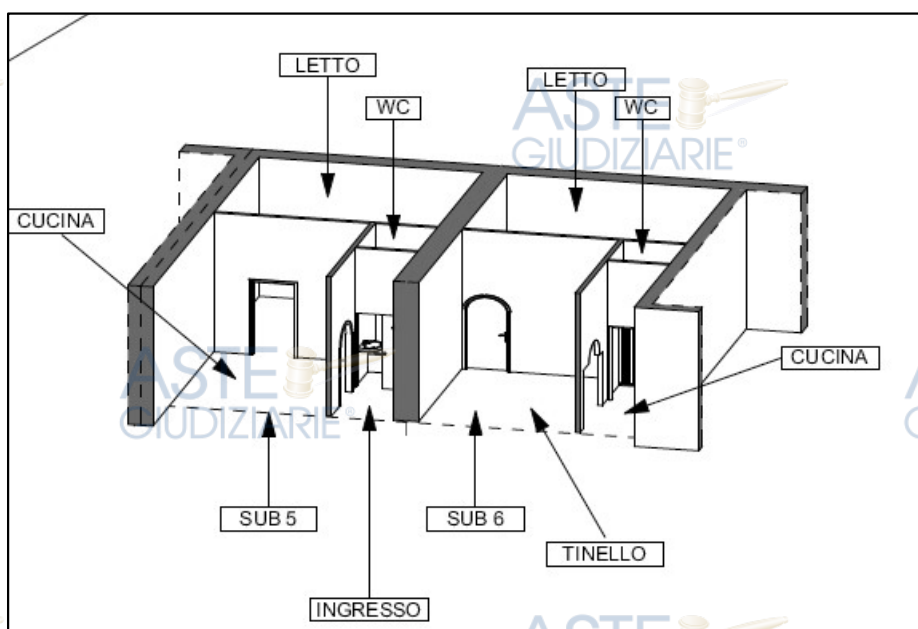
Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti necessari allo svolgimento delle attività umane; impianto fognario, idraulico, elettrico, gas metano e citofoni esterni; è però sprovvisto di impianto di riscaldamento, infatti, gli abitanti hanno provveduto autonomamente alla climatizzazione interna.

Per i cespiti in questione non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

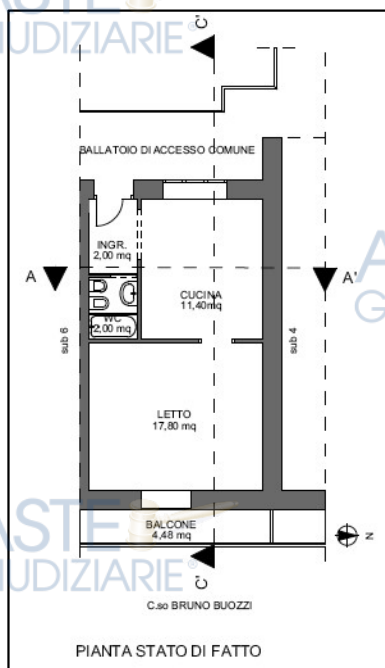
Descrizione dei sub 5 e 6 (Allegato 4.1 _ Rilievo fotografico; Allegato 5 _ Tavv. 6 e 7)

Le unità immobiliari site al primo piano dello stabile descritto al precedente punto, due trilocali confinanti di 34,20 mq utili interni (misurati al lordo dei tramezzi) ciascuno, sono entrambi composti da due vani, cucina e bagno e affacciano a est su Corso B. Buoizzi e a ovest sul cortile interno.

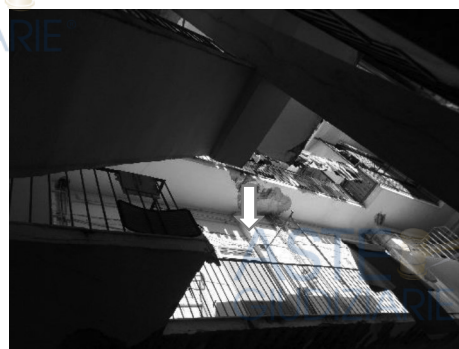
Vi si accede rispettivamente dalla seconda e dalla destra porta a destra del ballatoio comune già descritto (foto 14).



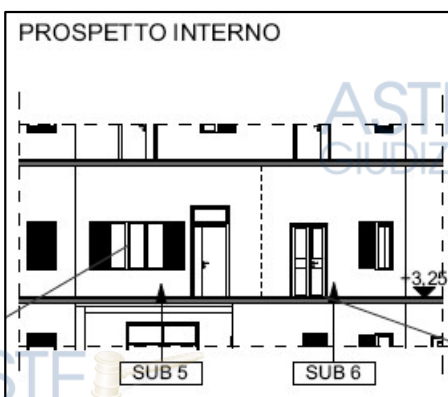
Sub 5 (Allegato 5 _ Tavola 7)



Affaccio su Corso Buozzi



Ingresso



La porta di ingresso all'appartamento (Foto 19), è la seconda a destra della scala di accesso.

L'immobile è composto da un piccolo disimpegno sul quale, di fronte si affaccia il bagno e a sinistra, tramite un'apertura ad arco, si entra nella cucina (Foto 15 e 16); il locale bagno non aperture verso l'esterno, è dotato di tutti sanitari necessari quali, lavabo, vaso, bidet e vasca di media fattura. Il rivestimento a tutta altezza delle pareti è di piastrelle di gres monocottura con fascia decorativa centrale e alcune piastrelle decorative (Foto 17 e 18); sul pavimento le piastrelle sono formato 20x20 cm di colore bianco. La cucina occupa il primo vano, affaccia sul ballatoio interno tramite una finestra a tre ante (Foto 20); la pavimentazione è di piastrelle di gres monocottura formato 30x30 cm disposta in diagonale; il rivestimento alle pareti, è alto 1,20 m nella zona pranzo e si estende anche al disimpegno, invece, nella zona cottura, è alto 2,20 m (Foto 21 e 22).

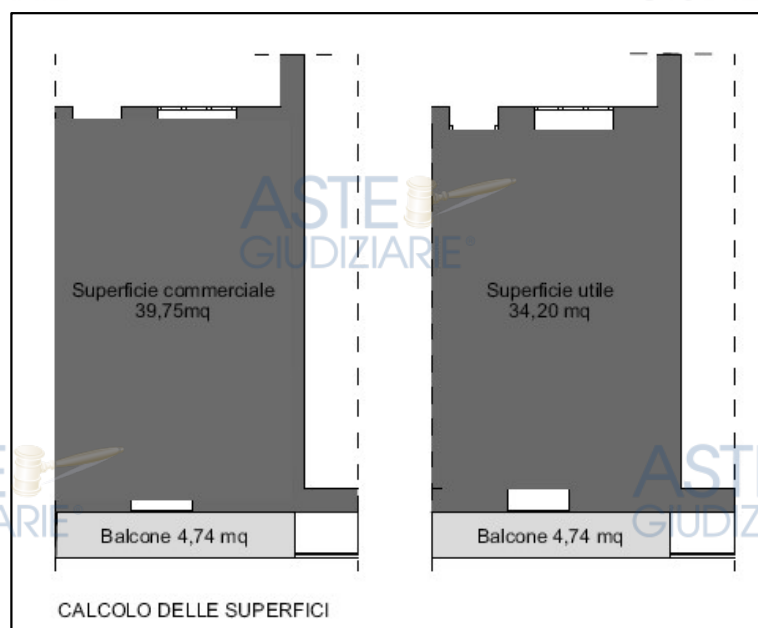
L'ingresso alla camera da letto è sprovvisto di porta, l'ambiente di forma regolare, affaccia sul Corso Buozzi (Foto 23 e 24), è pavimentato come la cucina e le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile.

Il balcone è dotato di ringhiera alta 90 cm, il pavimento è composto da piastrelle grige di formato 10x15 cm. Sulle pareti ai lati dell'apertura, sono state apposte delle piastrelle di forma pressoché rettangolare che andrebbero rimosse.

Per quanto riguarda gli infissi, la porta del bagno è di legno con decorativi di vetro, la finestra e il balcone sono in alluminio bianco schermati da persiana dello stesso colore e materiale.

Distribuzione funzionale

ambiente	mq
Ingresso	2,00
Cucina	11,40
Letto	17,80
Bagno	2,00
Balcone	4,74

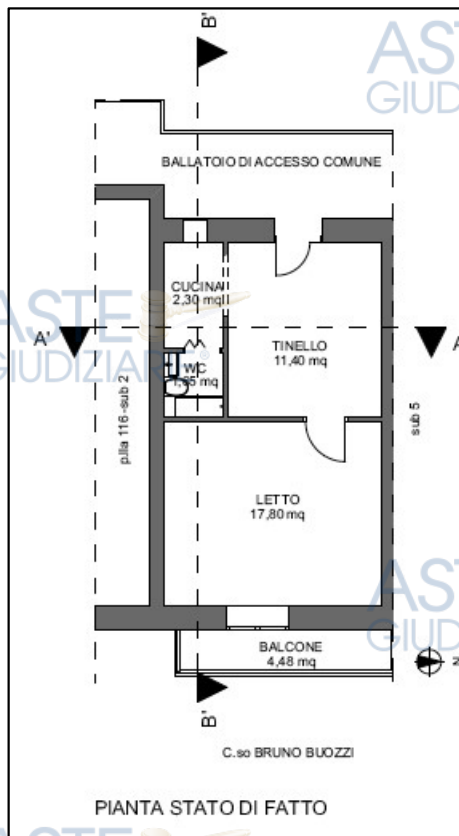


L'appartamento è dotato, inoltre, di caldaia per la produzione dell'acqua calda e di impianto di climatizzazione estivo e invernale autonomo.

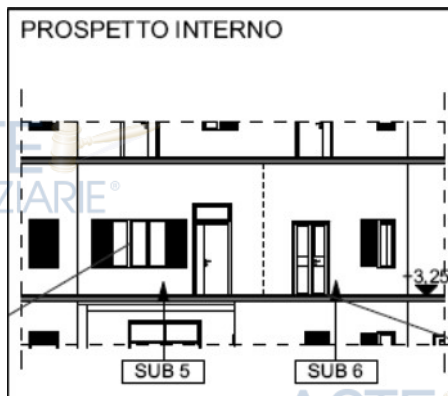
Lo stato di manutenzione è buono, in tempi recenti infatti, il cespite è stato completamente rinnovato e, a tal proposito, sono state rilevate delle difformità delle quali si parlerà nella sezione dedicata.



Sub 6 (Allegato 5 _ Tavola 7)



Affaccio su Corso Buozzi



Ingresso

Il sub 6 confina a destra dell'ingresso con il sub 5 su descritto e a sinistra con il sub 2 della particella 116 (corrispondente al secondo blocco del medesimo edificio). L'ingresso si trova sul ballatoio comune (terza porta a destra della scala). Il cespite occupa la stessa superficie³ del sub 5, si differenzia da questo esclusivamente per la distribuzione funzionale degli ambienti e per lo stato di manutenzione, difatti, non sono stati eseguiti lavori di ammodernamento o modifiche significative.

Come risulta anche dalla planimetria catastale, si entra direttamente nel tinello (Foto 27) e da questo, attraverso un'ampia apertura ad arco, si passa nella piccola cucina (Foto 28) che prende aria e luce dalla finestra che affaccia sul ballatoio (Foto 28e 29). Di fronte alla finestra c'è la porta di ingresso al bagno (Foto 30). Questi due ambienti, sono rivestiti alle pareti con piastrelle di gres monocottura

formato 20x20 cm di colore chiaro. Nel bagno sono presenti il lavabo, il vaso e il piatto doccia schermato da un pannello scorrevole a tutta altezza. Dal tinello si accede alla camera da letto (Foto 31 e 32) che affaccia sul corso Buozzi (Foto 33 e 34). L'appartamento non ha subito modifiche né interne né esterne, se non per le rifiniture, i pavimenti sono in gres monocottura formato 30 x 30; la porta di ingresso, la finestra e il balcone sono di alluminio bianco, probabilmente, originariamente erano in legno ma, in questo caso le dimensioni e il colore, sono stati rispettati e sul balcone, è stata mantenuta la persiana napoletana originale.

Anche in questo cespite sono presenti la caldaia per la produzione dell'acqua calda e gli split per la climatizzazione estiva e invernale ed è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

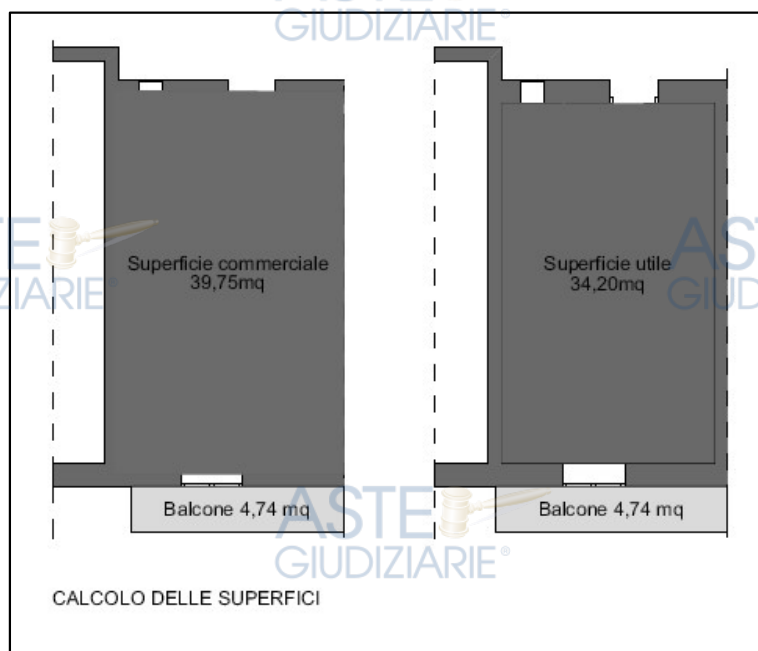
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Distribuzione funzionale

ambiente	mq
Tinello	11,40
Cucina	2,30
Letto	17,80
Bagno	1,65
Balcone	4,74



Identificazione pregressa dei beni (Allegato 6 _ Documenti catastali)

Sub 5

Dati catastali: Sezione Urbana BAR, Foglio 11, particella 438, sub 5, categoria A/4 abitazione di tipo popolare, classe 4, consistenza 2,5 vani; piano 1, interno 5

variazioni catastali di rilievo: **nessuna**

Storia degli intestati: i passaggi di proprietà di seguito elencati in ordine cronologico decrescente, intervenuti negli ultimi vent'anni, sono stati regolarmente registrati in catasto;

Dal 2010:

- Intestati: - Diritto di: Proprieta' per 1/1
 - voltura d'ufficio n. 54145.1/2010 del 27/05/2010 pubblico ufficiale Improta sede Napoli, compravendita Repertorio n. 96112, in atti dal 15/12/2010

dal 24/11/1986 al 27/05/2010

- Intestati: . - Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
 - Voltura in atti dal 03/08/1987 Repertorio n.: 13584 Rogante NOTAIO SENA Sede SAN GIORGIO A CREMANO (NA) - Registrazione PU Sede NAPOLI (NA) Volume B n.14666 del 11/12/1987 (n. 1243/1987)

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

- Intestati: ... - Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Sub 6

Dati catastali: Sezione Urbana BAR, Foglio 11, particella 438, sub 6, categoria A/4 abitazione di tipo popolare, classe 4, consistenza 2,5 vani; piano 1, interno 6

La storia catastale è identica a quella del sub 5, se ne omette la pedissequa ripetizione per non tediare il lettore.

Provenienza ultraventennale dei cespiti (Allegato 7 _ Atto Notaio Improta; Allegato 7.1 _ Atto Notaio Sena; Allegato 7.2 _ Atto Notaio Pasolini)

1. Gli immobili in parola sono pervenuti alla debitrice con atto di acquisto del 27 maggio 2010 per notaio Improta, rep. 96112, racc. 15512 registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli 3 il successivo 24 giugno 2010 al n° 14780 serie T e trascritto al RR.II. Napoli 1, in pari data R.P. 11724, R.G. 17723. Con tale atto, nata a Napoli ... e ..., nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) coniugati in regime di comunione legale, hanno venduto a ... nata a Napoli ..., all'epoca di stato libero, i seguenti immobili:

- a. Appartamento al primo piano interno 8 (catastalmente individuato con l'interno 5) di due vani e accessori confinante con "passetto pensile", interno 7 (ovvero interno 4 in catasto), sub 6 e Corso B. Buoizzi. Registrato in catasto alla sezione BAR, foglio 11, particella 438 (già particella 115), sub 5, categoria A/4, vani 2,5
- b. Appartamento al primo piano interno 6 di due vani e accessori confinante con "passetto pensile", sub 5 e Corso B. Buoizzi. Registrato in catasto alla sezione BAR, foglio 11, particella 438 (già particella 115), sub 6, categoria A/4, vani 2,5

2. Ai venditori, gli immobili erano pervenuti con atto di compravendita 24 novembre 1986 per notaio Sena, rep.13584/1896, registrato a Napoli atti pubblici il giorno 11 dicembre 1986 e

trascritto alla CC.II. il 1° dicembre 1986 ai nn. 21296/14863. Il già citato ... acquista dalla germana ... i quartini di cui al punto 1.

3. Alla ... con atto di donazione del padre ... rogato dal notaio Italo Pasolini il 27 ottobre 1978, rep. 129901, racc. 9489 e registrato a Napoli Atti Pubblici il 10 novembre 1978 al n. 1544°, trascritto in pari data ai nn. 17056/13917. Nello stesso atto è riportata la più antica provenienza che ci dà conto della liceità dell'edificato: il fu ..., aveva ricevuto una quota del fondo sul quale insistevano tre vani terranei intercomunicanti con annesso spiazzo, per successione della madre ... deceduta nel 1939, lasciando quali eredi cinque figli, il coniuge ... e quattro nipoti. Attraverso una serie di compravendite a rogito dei notai Raffaele De Luca e Giovanni Zecchino, tra il 1946 e il 1951, il ..., ha acquisito l'intero fondo sul quale ha edificato l'edificio attuale in virtù di due Licenze Edilizie di cui alla sezione successiva.

1. **Occupazione dell'immobile:** Gli immobili sono locati con regolare contratto di locazione

(Allegato 8 _ Contratti di locazione)

a) **Sub 5:** Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 13/06/2022 e registrato il

17/06/2022, tra ... rinnovo quadriennale automatico salvo disdetta motivata comunicata

con sei mesi di anticipo. Canone annuo €4.200,00 da corrispondersi in dodici rate

mensili di importo pari a € 350,00; deposito cauzionale pari due mensilità versato.

Registrazione n. 9658 serie 3t.

b) **Sub 6:** Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 27 febbraio 2025 a far data dal

giorno 01 febbraio 2025 fino al 31 gennaio 2027, ...; durata biennale, alla prima scadenza,

se le parti non concordano per il rinnovo e senza che sia inviata la disdetta per finita

locazione, il contratto è prorogato di altri due anni fatta salva la facoltà di disdetta del

locatore. Canone annuo € 1.800,00 da corrispondersi in dodici rate mensili di importo pari

a € 150,00.

2. **Possesso del bene:** (Allegato 9 _ Certificati di matrimonio)

I beni per cui è causa, rientrano nel pieno possesso della debitrice, la quale, all'epoca dell'acquisto,

era di stato libero. Attualmente è coniugata con ...con il quale ha contratto matrimonio in Volla (NA),

... in regime di separazione dei beni.

Precedentemente è stata coniugata con ..., in regime di separazione dei beni; con convenzione di

negoziante assistita dai rispettivi avvocati, è stato sciolto il matrimonio, come da trascrizione nei

registri comunali ...

A sua volta, ... è stato sposato con ..., il matrimonio è stato contratto in Torre del Greco (NA) ...e

cessato con sentenza n. ...

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: **assenti**
- 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: **assenti**
- Sequestri penali ed amministrativi: **assenti**
- Canoni, diritti demaniali, livelli etc.: **assenti**

2. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: la debitrice ha dichiarato che le spese condominiali sono ripartite all'occorrenza tra i condomini sia per la pulizia delle parti comuni che per le spese di energia elettrica.

3. Condominio: **non costituito**

SEZIONE E

Normativa edilizia e urbanistica (Allegato 10: Tavola 8 – Pianificazione comunale)

- Zonizzazione⁹: Stralcio Tav.6, foglio 16 del vigente P.R.G.- Zona A – Insediamenti di interesse storico. 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 realizzate. 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 ricade nella Tavola 7. Foglio 16II classificazione tipologica, è classificato come unità edilizia otto-novecentesca originaria o di ricostruzione a blocco. Gli interventi previsti per queste unità sono disciplinati dall’art.92 delle Norme di attuazione del Piano, parte II.
- Specificazioni: Tavola 8, foglio 16, specificazioni e modifiche, nelle immediate vicinanze dell’immobile, sono presenti spazi pubblici destinati alle attività sportive e alcuni immobili reperiti da destinare ad usi pubblici.
- Sistema della viabilità primaria esistente o di progetto: Tavola 10, il quartiere è ben servito da importanti assi di viabilità primaria compresa l’autostrada; è inoltre, sede di un nodo di interscambio ferroviario individuato nella stazione di Santa Maria del Pozzo.
- Piano Urbanistico Comunale (PUC): stralcio della tavola conoscitiva dell’assetto storico del territorio: l’edificio ricade nella fascia di espansione novecentesca;

⁹ Piano Regolatore Generale di Napoli e successiva Variante Generale, Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.29 del 2004-06-14

Vincoli e pianificazione di zona (Allegato 11 _ Tavola 9 Pianificazione urbanistica comunale - regime dei vincoli)

- Stralcio della carta unica del territorio: area ricadente nella zona rossa 2 del piano di emergenza dell'area vesuviana.
- Vincoli geomorfologici: tavola 12, foglio 4, area stabile
- Vincoli paesaggistici e ambientali: tavola 13, foglio 4, area non assoggettata a vincolo
- Vincoli e aree di interesse archeologico: tavola 14, foglio 4, l'area e l'edificio non sono sottoposti a vincolo archeologico
- Carta della pericolosità idraulica: area non a rischio
- Stralcio della tavola della rigenerazione urbana: area assoggettata alla disciplina d'ambito 42, centro storico di Barra, art. 168, commi 1 e 2 delle Norme di attuazione parte III
- Piano di Zonizzazione acustica¹⁰ (Legge 447/95) stralcio della tavola 4, area compresa nella classe III – *“Aree di tipo misto, ovvero aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali”*.
- 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: Barra è un quartiere a media densità abitativa (oltre i 250 ab/ha).
- Elementi puntuali e lineari: Tavola B, area di viabilità primaria, attraversata da linea ferroviaria interrata esistente.¹¹

¹⁰ 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

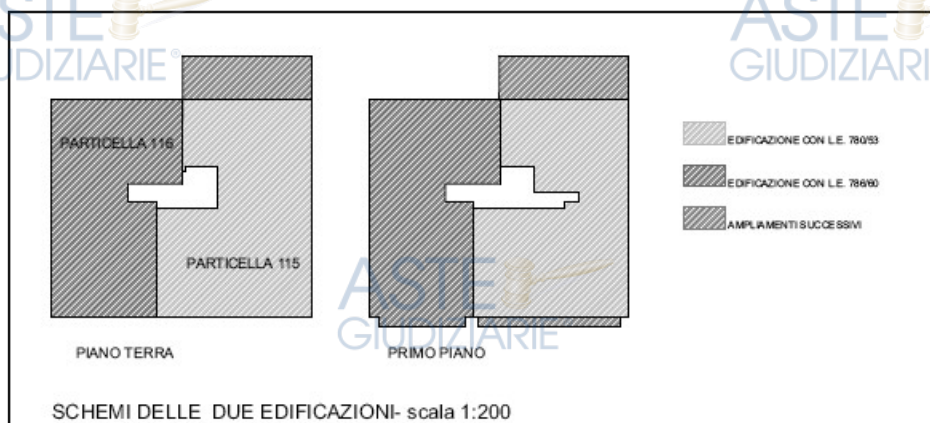
¹¹ Per approfondimenti si rimanda al capitolo 4.2 della Relazione di accompagnamento al Piano di Zonizzazione Acustica (disciplinare del 3/12/1998 rep. 67469)

Regolarità edilizio-urbanistica

1. Conformità edilizia (**Allegato 12** _ Tavola 10-Conformità edilizia edificio; Tav.11 – Conformità edilizia dei sub 5 e 6; **Allegato 13** _ Certificato di abitabilità)

L'edificio è stato costruito in due fasi:

- Primo blocco realizzato a seguito di Licenza Edilizia n. 780 del 04. 09.1953, protocollo n. 274/53 intestata ..., non rivenuta negli archivi del SUE (Allegato 1 _ Istanze e verbali)
- Secondo blocco di ampliamento del primo, realizzato con Licenza Edilizia n. 786/60, pratica n. 168/60, concessione del 03.09. 1961. Il SUE ha reperito la licenza di abitabilità, pratica 130/67, istanza n. 9348/2, vistata il 1° giugno 1967, protocollata il 31 agosto 1967 a seguito di sopralluogo del 14 aprile 1967. Nel plico acquisito dal CTU sono presenti:
 - l'istanza con la quale si richiedeva l'abitabilità per dieci quartini accatastati dal 17 settembre 1958 e per altri sei oltre un locale deposito al piano terra, accatastati dal 02 settembre 1963
 - Verbale di sopralluogo dal quale si evince che i bagni sono privi di aperture verso l'esterno e che l'edificio contava n. 17 unità immobiliari articolate come segue:
 - Piano terra: n.2 quartini + n. 1 locali uso deposito
 - Piano primo: n. 6 quartini
 - Piano secondo: n. 4 quartini
 - Piano terzo: n. 4 quartini
 - Grafici dell'edificato preesistente e grafici di progetto del secondo blocco (tavola unica)



Dal confronto con lo stato dei luoghi, risulta che l'edificio è conforme alle licenze per distribuzione, numero degli immobili e volume edificato, si è riscontrata, però, una "difformità" dei balconi che sia nei grafici di progetto che nelle planimetrie catastali, sono rappresentati come piccoli balconi di 120 x 50 cm afferenti a ciascuna unità abitativa; in realtà, i balconi del primo blocco, sono stati uniformati a quelli del secondo blocco, ovvero sono stati unificati a formare una balconata comune a tre unità in linea, suddivisa con semplici elementi separatori.

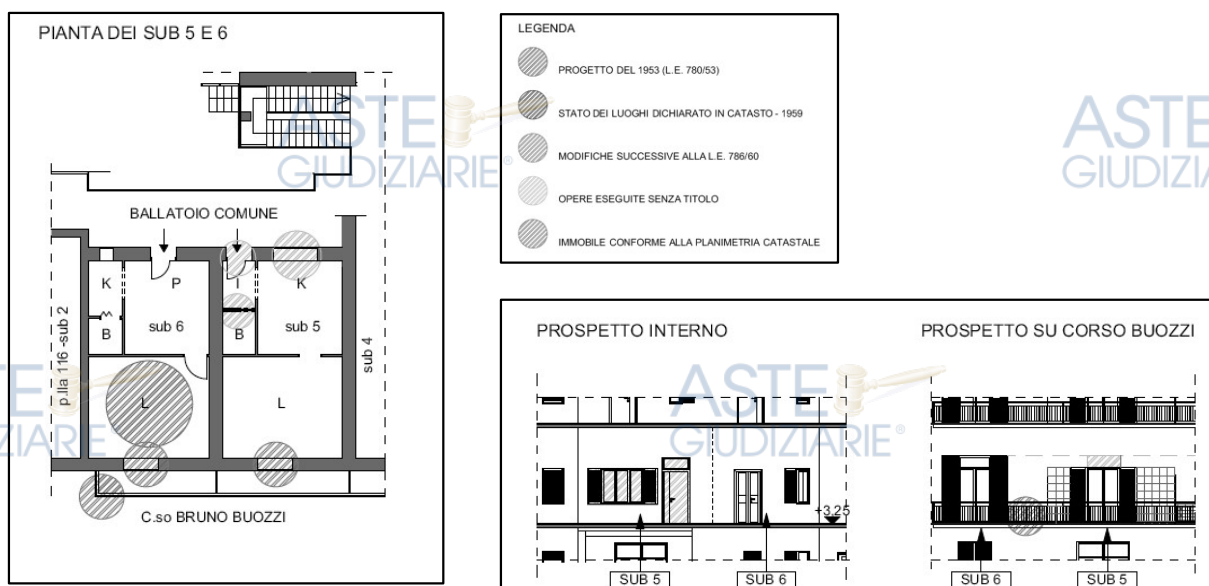


A parere del CTU e dei tecnici del SUE, è probabile che sia stata chiesta all'epoca, una variante in corso d'opera, purtroppo non è possibile avere un riscontro atteso che i fascicoli delle due licenze non sono stati trovati o non sono stati cercati nell'archivio, peraltro inagibile da tempo immemore e che nella licenza di abitabilità si inseriva un estratto della licenza.

2. Conformità edilizia dei sub 5 e 6

Dal confronto effettuato tra i grafici su esposti, la planimetria catastale e la pianta dello stato dei luoghi risulta quanto segue:

- In entrambi i sub si è scelto di eliminare un tramezzo previsto nel progetto (planimetria catastale del 1959), intervento legittimo.
- Nel sub 5, in tempi recenti sono state effettuate alcune opere in difformità
 - Inversione delle posizioni della porta e della finestra del prospetto interno, la finestra è stata modificata anche nelle dimensioni;
 - Modifica del balcone che affaccia sul Corso che è stato nelle dimensioni, nella forma e nei materiali, l'infisso è più basso di quello originario e la persiana di legno è stata sostituita con una persiana di alluminio bianco
 - modesto ampliamento il bagno spostando il tramezzo in avanti.
- Il sub 6 non ha subito modifiche.



Procedura di regolarizzazione del sub 5

Le modifiche effettuate in facciata non sono assentibili in virtù dell'articolo 92, comma c, delle Norme di Attuazione parte II del vigente P.R.G. che prevede: *“il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata”*¹² Sarà necessario, pertanto presentare una CILA “ripristinativa” spontanea (da parte del proprietario o chi per esso), per comunicare l'avvio di opere di ripristino. Lo strumento della CILA, in questo caso è legittimo perché non sussistono ordinanze di demolizione, dunque il ripristino si configura come un'attività edilizia libera.

La modifica interna, sebbene sia di modesta entità, deve essere comunque dichiarata agli uffici preposti, anche in questo caso, bisogna presentare una “Mancata CILA in sanatoria”

Costi da sostenere per le sanatorie

- CILA per ripristino dello stato pregresso:
 - Diritti di segreteria €166,00 come da tabella aggiornata al 2024 a cui va aggiunto il compenso del professionista che seguirà le pratiche
- Variazione della planimetria catastale per diversa distribuzione interna
 - Diritti per presentazione Docfa € 70,00 oltre compenso per il tecnico abilitato alla presentazione
- Mancata Cila in sanatoria (M.C.I.L.A.)
 - Diritti di segreteria €166,00 come da tabella aggiornata al 2024
 - L'oblazione a carico del committente per la CILA in sanatoria è di 1.000,00 €, a cui va aggiunto il compenso del professionista che seguirà le pratiche

Totale costi per le CIL-A: € 1.00,00 + € 166,00 x 2 = € **1.332,00 (euro milletrecentotrentadue/00)**

¹² la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia.

1. Conformità catastale (Allegato 14 _ Tavv.12 e 13 -Conformità catastale)

A beneficio delle parti, si riporta integralmente il testo dell'istanza inoltrata alla S.V. il 24 aprile 2025.

Dal sopralluogo effettuato e dall'esame della documentazione catastale e notarile risulta che, gli immobili oggetto di stima sono individuati nel catasto fabbricati alla sezione BAR, foglio 11, particella 438, sub 5 e sub 6 e al catasto terreni al foglio 170, particella 438.

La particella 438 non corrisponde all'edificio nel quale si trovano i due cespiti, questo è, infatti, corrispondente alla particella 115 come risulta dalla mappa catastale e dall'atto del notaio Sena del 24 novembre 1986, antecedente all'atto del notaio Improta, per mezzo del quale la debitrice Telesco

Adelaide ha acquistato i due quartini.

Di seguito si riportano i due stralci dell'atto Sena

detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.:

partita 134034 sezione BAR, foglio 11 (undici), mappale numero 115 (centoquindici), sub. 5 (cinque), zona censuaria 9, categoria A/4, classe 4, vani 2,5 (due virgola cinque), RCL. 795

partita 134034 sezione BAR, foglio 11 (undici), mappale numero 115 (centoquindici), sub. 6 (sei), zona censuaria 9, categoria A/4, classe 4, vani 2,5 (due virgola cinque), RCL. 795

La particella 438, riportata esclusivamente nell'atto del notaio Improta è altresì riportata nella visura catastale, tuttavia è errata.

Per maggiore chiarezza, si espone lo svolgimento delle operazioni:

- Dall'acquisizione dell'estratto di mappa, risulta che la particella 438 non corrisponde al Corso Bruno Buozzi 141 dove è ubicato l'immobile in oggetto; dall'elenco dei subalterni della particella 438, risulta che i sub da 1 a 9 sono quelli corrispondenti alla particella 115 e gli altri tre sub riportati sono quelli effettivamente appartenenti alla 438 sita in Via Cupa Rubinacci.

- Dalla lettura degli atti notarili precedenti, andando a ritroso dal 1986 al 1978, risulta che i due sub appartenevano alla particella 115.
- Acclarata la discrepanza, ho richiesto chiarimenti a mezzo e-mail all'Agenzia del Territorio e, contestualmente, ho fissato un appuntamento con la stessa. Dopo oltre un mese di attesa, sono riuscita a conferire con un funzionario, questi non ha saputo spiegare cosa possa aver generato l'errore e ha specificato che la procedura proposta dall'Agenzia in risposta alle mie e-mail, è lunga, laboriosa e onerosa; pertanto, ha suggerito di procedere alla succitata variazione gratuitamente e in tempo reale **sopprimendo i sub 5 e 6 della particella 438 e costituendo i sub 10 e 11 nella particella 115**, fermo restando che il notaio Improta, ha trasferito alla debitrice i sub 5 e 6 della particella 438

a) - appartamento posto al primo piano, distinto dal numero interno 8 (otto), catastalmente interno 5 (cinque), composto da due vani ed accessori; confinante con il passetto pensile, con l'appartamento distinto dal numero interno 7 (sette), catastalmente interno 4 (quattro), con il corso Bruno Buozzi e con l'appartamento appresso descritto alla lettera b), salvo altri;

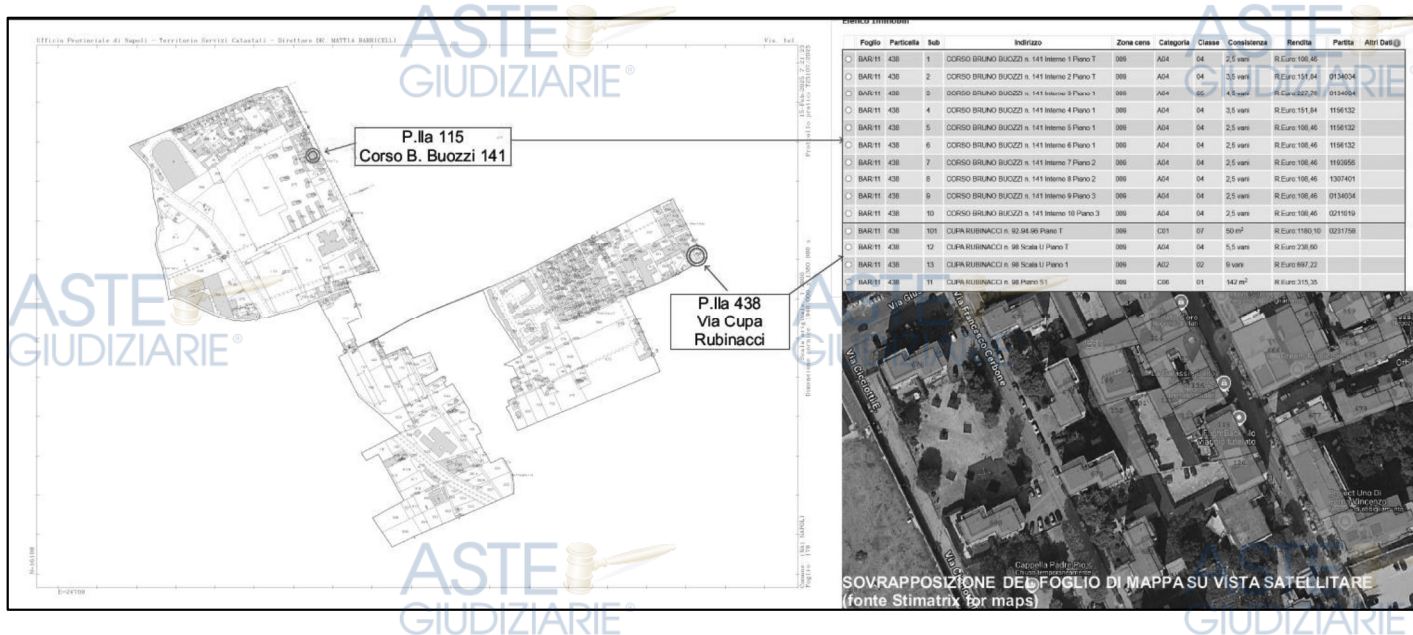
- riportato nel catasto fabbricati del comune di Napoli alla sezione BAR, foglio 11, particella 438 (già particella 115) sub.5, corso Bruno Buozzi n.141, piano 1, interno 5, zona censuaria 9, categoria A4 clas-

b) - appartamento posto al primo piano, distinto dal numero interno 9 (nove), catastalmente interno 6 (sei), composto da due vani ed accessori; confinante con il passetto pensile, con l'appartamento innanzi descritto alla lettera a) e con il corso Bruno Buozzi, salvo altri;

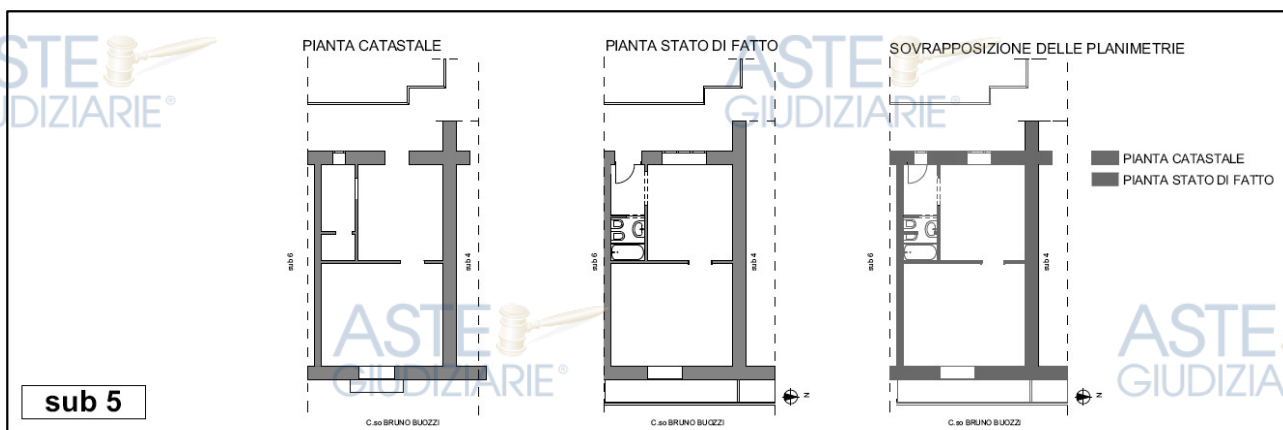
- riportato nel catasto fabbricati del comune di Napoli alla sezione BAR, foglio 11, particella 438 (già particella 115) sub.6, corso Bruno

In merito all'istanza, la S.V. ha così disposto: *” letta l'istanza depositata il 24.4.2025 dall'esperto stimatore e ritenuto di provvedere sulla stessa nel contraddittorio fra le parti, all'esito della già fissata udienza”.*

Stralcio della tavola 12



Per quanto riguarda invece la conformità catastale dei singoli cespiti, valgono le considerazioni del paragrafo precedente in merito al sub 5



SEZIONE F

Formazione dei lotti

Lotto 1: Immobile identificato in catasto alla sezione BAR, foglio 11, p.lla 438 (già p.lla 115), sub 5, piano primo

Lotto 2: Immobile identificato in catasto alla sezione BAR, foglio 11, p.lla 438 (già p.lla 115), sub 6, piano primo

Gli immobili non sono stati pignorati pro quota

SEZIONE G

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 applicando il metodo "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 fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene presente sul territorio dalle quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Le caratteristiche di un immobile possono essere articolate 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

$$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_t * K_e)^{13}$$

La formula Vm unitario ponderato = Vmedio * K

Il prezzo medio è stato ricavato dalle indagini di mercato svolte dal CTU presso le fonti ufficiali quali, i valori dichiarati nelle compravendite effettuate disponibili presso l'Agenzia delle Entrate,

¹³posizionali estrinseche K_{pi}, posizionali intrinseche K_{pe}, intrinseche K_i, produttive K_e
Coefficiente sintetico prodotto K.

l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), il Borsino Immobiliare e presso le agenzie immobiliari presenti in zona.

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 agenzie di zona quali Tecnocasa, Tecnorete, e le agenzie immobiliari di zona meno note, che offrono beni simili a quello oggetto di stima, posizionati nelle strade limitrofe

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, minimo 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 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 Barra (Allegato 14 _Analisi mercato immobiliare)

La città metropolitana di Napoli ha un prezzo degli appartamenti di circa 2.215 €/m². Il prezzo medio degli appartamenti nei singoli comuni è estremamente disomogeneo nella città metropolitana e nella maggioranza dei casi le quotazioni sono molto lontane dai valori medi provinciali, risultando inferiori a 1.680 €/m² o superiori a 2.745 €/m².

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.

Il prezzo richiesto per singoli appartamenti a Napoli è estremamente disomogeneo in tutta la città e nel 40% dei casi risulta inferiore a 1.505 €/m² o superiore a 4.115 €/m².

Quotazione bivani a Barra

Barra è una zona della città di Napoli, distante circa 6,10 Km dal centro.

Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa il 2% di tutte le transazioni immobiliari di Napoli.

Il prezzo medio degli appartamenti in zona Barra è di circa 1.380 €/m², molto inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 2.970 €/m².

I prezzi in zona Barra a Napoli sono mediamente variabili e il 60% degli appartamenti ha un prezzo al metro quadro compreso tra 840 €/m² e 1.790 €/m²

Per numero di annunci dei bivani in vendita attualmente presenti, la zona Barra è tra quelle più significative a Napoli. Il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.270 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 850 €/m² e 1.740 €/m². Questo valore è circa il 49% inferiore alla media cittadina e ne fa una zona tra le più economiche in assoluto per questa tipologia.

Secondo i dati ufficiali sulle compravendite forniti dall' Agenzia delle Entrate riferiti alla zona OMI E45 (BARRA (Centro Storico)), che è quella più vicina alla zona Barra, i prezzi al m² per un bivano in vendita sono compresi tra 815 €/m² e 1.240 €/m².



Ad aprile 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.453 al metro quadro, con un aumento del 5,90% rispetto ad aprile 2024 (1.372 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Barra, Ponticelli, San Giovanni a Teduccio ha raggiunto il suo massimo nel mese di aprile 2025, con un valore di € 1.453 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato giugno 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.339 al metro quadro.

Il mercato immobiliare nel quartiere Barra di Napoli ha visto negli ultimi anni una serie di cambiamenti, influenzati da diversi fattori:

- Andamento del Mercato e fattori che lo influenzano

I prezzi al metro quadro possono variare notevolmente a seconda della posizione specifica all'interno del quartiere. In generale, Barra è considerata una zona più accessibile rispetto ad altre aree di Napoli, con prezzi che possono oscillare tra 1.300 e 2.200 euro al metro quadro.

- Trasporti e Servizi: La presenza di infrastrutture di trasporto, come la linea della metropolitana e treni, ha reso Barra più accessibile, aumentando l'interesse da parte di acquirenti e affittuari.
- Sviluppi Futuri: Il Piano Urbanistico Comunale ha preso in considerazione progetti di riqualificazione urbana che potrebbero migliorare ulteriormente il quartiere, aumentando i valori immobiliari.

- Considerazioni per Acquirenti e Investitori

Valutare le Opportunità: Può essere un buon momento per investire, specialmente in immobili da ristrutturare, vista la crescente attenzione verso la riqualificazione di queste zone e in particolare del Corso Buozzi, via storicamente significativa nel quartiere Barra di Napoli, e offre uno spaccato della storia e dello sviluppo urbanistico della zona perché è stata sviluppata nel periodo nel quale Napoli ha vissuto un'intensa trasformazione urbanistica, specialmente negli anni del dopoguerra, quando molte aree della città sono state ampliate e ristrutturate per far fronte alle esigenze abitative della popolazione in crescita.

Dal punto di vista architettonico si distingue soprattutto nella parte alta per la presenza di edifici storici che hanno mantenuto caratteristiche architettoniche tipiche dello stile napoletano.

Il corso ha sempre avuto, inoltre, un'importanza sociale significativa, fungendo da arteria principale attraverso cui si sviluppavano le attività commerciali e sociali del quartiere.

Attualmente, il Corso Bruno Buozzi è un punto di riferimento per gli abitanti di Barra, con negozi, servizi e attività che contribuiscono alla vita quotidiana della zona.

Più in generale, il tessuto sociale del quartiere Barra a Napoli è caratterizzato da una miscela di storia, cultura e dinamiche economiche e sociali in continua evoluzione. Barra è abitata da una popolazione eterogenea che comprende residenti di lunga data e nuovi arrivati. Ci sono diverse famiglie, giovani professionisti e studenti, che contribuiscono alla vitalità del quartiere.

Negli ultimi anni, il quartiere ha visto un aumento della popolazione, in parte grazie all'accessibilità economica degli immobili e alla presenza di infrastrutture di trasporto che collegano Barra ad altre parti di Napoli.

Barra vanta una ricca tradizione culturale, con eventi locali, feste e celebrazioni religiose che coinvolgono attivamente la comunità. Le feste patronali e le sagre sono momenti di incontro per i residenti; all'interno del quartiere ci sono anche realtà associative e culturali che promuovono attività artistiche, educative e di solidarietà.

Economia e Occupazione

- Attività Commerciali: Il tessuto commerciale di Barra include negozi locali, mercati e piccole imprese. Queste attività non solo forniscono beni e servizi, ma sono anche importanti per l'economia locale e per il mantenimento di una comunità coesa.
- Settore dei Servizi: Sono presenti anche diverse attività nel settore dei servizi, come scuole, uffici pubblici e strutture sanitarie, che soddisfano le esigenze della popolazione.

Come molti quartieri di Napoli, anche Barra affronta le problematiche economiche, come disoccupazione e marginalizzazione, ma le iniziative di riqualificazione in corso, volte a migliorare le infrastrutture e i servizi, rafforzando il senso di comunità e contribuendo a un ambiente più vivibile, fanno ben sperare per il futuro.

Il tessuto sociale di Barra è in evoluzione, e pur affrontando diverse problematiche, ma mantiene una forte identità comunitaria e un senso di appartenenza tra i residenti.

Acquistare un immobile a Barra può essere una scelta vantaggiosa per diverse ragioni

1. Accessibilità Economica: i prezzi degli immobili sono più accessibili rispetto ad altre zone di Napoli, rendendo il quartiere una scelta interessante per chi cerca un buon affare.
2. Collegamenti di Trasporto: Il quartiere è ben collegato tramite mezzi pubblici, come la metropolitana e le linee di autobus, che facilitano l'accesso al centro di Napoli e ad altre aree metropolitane.
3. Prossimità ai Servizi: Barra offre una varietà di servizi, tra cui negozi, scuole, ospedali e strutture ricreative, che rendono la vita quotidiana più comoda.
4. Crescita della Comunità: L'area attira un numero crescente di giovani famiglie e professionisti, contribuendo a una crescita dinamica e a un ambiente sociale vivace. L'atmosfera di quartiere, con la comunità attiva e le relazioni tra vicini, può essere un beneficio significativo per coloro che cercano un ambiente familiare e accogliente.
5. Opportunità per Investimenti: gli immobili da ristrutturare ad esempio, possono rivelarsi un buon investimento a lungo termine, così come la crescente domanda di affitti può offrire anche opportunità interessanti per chi desidera investire in immobili da mettere a reddito.

- OMI valori immobiliari dichiarati – Agenzia delle Entrate di Napoli: compravendite effettuate nel 2024 nel raggio di 300 m intorno al Corso Bruno Buozzi, a fronte di 41 atti e 46 immobili reperiti, solamente sei di questi riguardano immobili di categoria economica e popolare.



1. 95 mq, prezzo dichiarato € 100.000,00
2. 68 mq, prezzo dichiarato € 65.000,00
3. 99 mq , prezzo dichiarato € 119.000,00
4. 53 mq, prezzo dichiarato € 42.000,00
5. 4 vani, prezzo dichiarato € 30.000,00
6. 82 mq, prezzo dichiarato € 85.000,00

Valori medi di mercato proposti per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

agenzia entrate Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1 Provincia: NAPOLI Comune: NAPOLI Fascia/zona: Suburbana/BARRA (semicentro - periferia) Codice di zona: E39 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1950	L	3,8	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1350	L	2,6	3,9	L
Box	NORMALE	780	1200	L	3,1	4,7	L

I dati raccolti dimostrano che il mercato immobiliare in quest'area non è vivace al momento per quanto attiene la tipologia in esame, le agenzie immobiliari di zona, propongono uno o due appartamenti ciascuna, alcuni di questi sono all'asta e sono parzialmente comparabili al cespite in esame per caratteristiche dimensionali e tipologiche, per le caratteristiche posizionali, per lo stato di manutenzione e per il livello delle rifiniture interne.

Immobili in vendita

1. Bilocale in Corso Buozzi- mq 83- €/mq 1.509,00- Tecnorete
2. Bilocale Via Villa San Giovanni – mq 60-€/mq 667,00- Immobiliare .it
3. Bilocale Corso Buozzi parte alta – 63 mq -€/mq 2.063 – Progetto casa
4. Bilocale Corso Sirena – 42 mq- €/mq 1.404,00 – Progetto casa

Simulazioni di stima: periodo di riferimento aprile 2025- abitazioni di seconda fascia

- Immobiliare.it — €/mq 1.453,00
- Borsino immobiliare - €/mq 1.453,00
- Leonardo Immobiliare - €/mq 1.115,00
- Idealista - €/mq 1.115,00
- Immobilia gest. €/mq 1.176,00

In ragione dell'analisi dei prezzi di mercato, della scarsa presenza di beni simili sul mercato e delle caratteristiche del bene in oggetto, il **valore medio tra i medi ritenuto idoneo** per la tipologia in esame è pari a € /mq **1.100,00**

Stima del bene

Localizzazione in ambito urbano

L'unità immobiliare è collocata in zona suburbana periferica del Comune di Napoli, nel quartiere Barra (Municipalità VI - insieme ai quartieri Ponticelli e San Giovanni a Teduccio). Confina con i comuni di Casoria (frazione Arpino), Cercola, Portici, San Giorgio a Cremano, San Sebastiano al Vesuvio e Volla. Si sviluppa su 7,82 km² e conta 36. 642 abitanti.

Fondazione e sviluppo

L'insediamento di Barra ha origini antichissime: già nel periodo romano sorgevano ville rustiche in questo territorio che risultava molto fertile per la vicinanza del fiume Sebeto.

Tra il 1600 e 1700 numerose furono le ville nobiliari che sorsero e che ancor oggi sono visibili nel centro storico di Barra, dove visse anche il famoso pittore Francesco Solimena, che qui vi morì nel 1747 e fu sepolto nella chiesa di San Domenico sita in Corso Sirena. Di fede borbonica, Barra non partecipò al plebiscito del 1860 e al 1890 risalgono i lavori di "risanamento", simili a quelli avvenuti a Napoli, e la conseguente costruzione del Corso Bruno Buozzi, la piazza De Franchis e il corso 4 Novembre.

Rimase comune autonomo sino al 1925, seppur già nel 1918, per la presenza della Raffineria nella zona nord del comune, quest'ultima era già stata aggregata al comune di Napoli.¹⁴

Presenza di servizi pubblici e privati

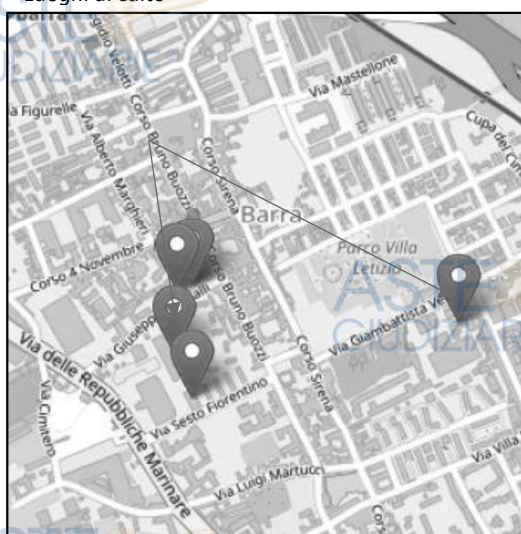
La zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è ben dotata di servizi commerciali al dettaglio.

Sono presenti in zona uffici postali, sportelli bancari, scuole di diverso ordine e grado, luoghi di culto, parcheggi a raso e garage, stazioni di auto rifornimento e tutti i servizi necessari alla vita degli abitanti. Come si può vedere negli esempi illustrati, la maggior parte dei servizi si attesta sui tre corsi principali del quartiere.

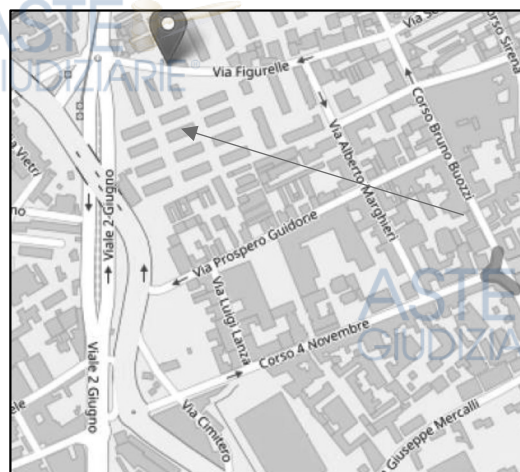
¹⁴ Fonte: Pasquale Cozzolino, La Barra e sue origini, 1899



Luoghi di culto



Sport (calcio e tennis)



Farmacie



Parcheggi

I quartiere è ben collegato alla città, servito dalle linee della Metropolitana, dalle linee della Circumvesuviana e da numerose linee urbane ed extraurbane di trasporti su gomma. Per quanto riguarda la tipologia immobiliare prevalente nella zona, qualità urbana e la descrizione dell'immobile ci si riporta alla SEZIONE B

Commerciabilità dei cespiti

Pur trattandosi di immobili classificati in catasto come abitazione di tipo popolare, facenti parte in un fabbricato bisognoso di interventi di manutenzione, si posiziona in un segmento di mercato appetibile per una fascia di età media con risorse economiche limitate e che possa accedere ad un mutuo bancario abbordabile.

Identificazione degli immobili		Lotto 1	Lotto 2
foglio	11	del Comune di	Napoli
mappale	438	subalterni	5 e 6
Determinazione della superficie lorda vendibile			
<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	39,75	1,00	39,75
balconi	4,74	0,25	1,19
			41
<i>descrizione</i>	<i>quantità</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>accessori indiretti</i>
ANNOTAZIONI: la superficie lorda 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			
Stima del valore di mercato			
valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di media qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)			1.200,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)			0,930
valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq)			1.116,00
riepilogo superficie complessiva (mq)			41,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO			45.756,00

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione				
			<i>coeff. su base 1</i>	
car. Estrinseche posizionali	accessibilità		17	
	servizi		10	
	verde		9	
car. Intrinseche posizionali	panoramicità		8	
	orientamento		8	
	luminosità		7	
car. Produttive	car. Costruttive		9	
	finiture		8	
	impianti		10	
car. Tecnologiche	vetustà		3	
	obsolescenza		2	
	commerciabilità		5	
car. Tecnologiche	presenza ascensore		90	
		tot	93,00	

Decurtazioni sul valore stimato

Lotto 1, sub 5

Al più probabile valore di mercato finale, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della vetustà dell'immobile, delle spese da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi e del contratto di locazione oltre tutte le caratteristiche elencate, si opera una decurtazione in ragione del 20%

15

¹⁵ Si è scelto di applicare il 20% a causa dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi, poiché il costo degli infissi e della porta può variare in base alle scelte o in base alla possibilità di recupero e modifica di quelli esistenti, è possibile ipotizzare che, se il costo degli infissi in alluminio, ad esempio, oscilla tra 400 e 700 € mq e se un balcone di 3,00 mq costi circa 1.500 € esclusa la manodopera, le spese da sostenere oltre quelle già computate, possano incidere del 10% sul prezzo di acquisto del bene

$$€ 45.756,00 \times 20/100 = € 45.756,00 - 9.151,20 = 36.604,80$$

1. il costo per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica pari ad € 200,00 circa
2. il costo per le CILA pari a € 1.370,00
3. il costo della variazione catastale pari ad € 70,00

$$€ (36.604,80 - 200,00 - 1.370,00 - 70,00) = € 34.964,80 \text{ arrotondato per eccesso } \mathbf{35.970,00} \text{ (euro trentanovemilannovecentosettanta/00)}$$

Lotto 2 - sub 6

Al più probabile valore di mercato finale, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della vetustà dell'edificio e dell'esistenza contratto di locazione di prossima scadenza oltre tutte le caratteristiche elencate, si opera una decurtazione in ragione del 10% atteso che il cespite non ha subito modifiche

$$€ 45.756,00 \times 10/100 = € 45.756,00 - 4.575,00 = € 41.180,00 \text{ a cui va sottratto il costo per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica pari ad } \underline{€ 200,00}$$

$$€ (41.180,00 - 200,00) = € 41.380,04 \text{ arrotondato a } \mathbf{€ 41.380,00} \text{ (euro quarantunomilatrecentottanta/00)}$$

Conclusioni

Gli immobili stimati sono regolarmente commerciabili, le modifiche esterne ed interne effettuate nel sub 5 possono essere regolarizzate attraverso la procedura di ripristino dello stato pregresso; infine, si dovrà sostituire la planimetria catastale per diversa distribuzione interna.

Pur trattandosi di immobili che fanno parte di un fabbricato di tipo economico si posizionano in un segmento di mercato appetibile per una fascia di età media con risorse economiche limitate e che possa accedere ad un mutuo bancario abbordabile.

Il CTU conscio di non aver taciuto 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

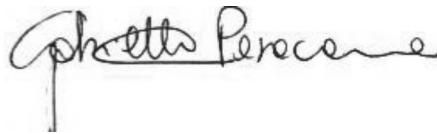
Si ringrazia per la fiducia accordata.

Con osservanza

Napoli, 15.05.2025

IL CTU

Arch. Gabriella Pesacane





Ill.mo G.E. **Dott. G. Manera**

V sez. Civile del Tribunale di Napoli

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al

n. **429/2024** R.G. Esec.



CREDITORE

ORGANA SPV

DEBITORE



OGGETTO: Nota esplicativa relativa alla tavola 13: conformità catastale del sub 12 (ex sub 6)



Ill.mo Giudice,

su richiesta del Custode Giudiziario nonché delegato alla vendita, Avv. Valeria Collicelli, in relazione all'oggetto, si espone quanto segue:

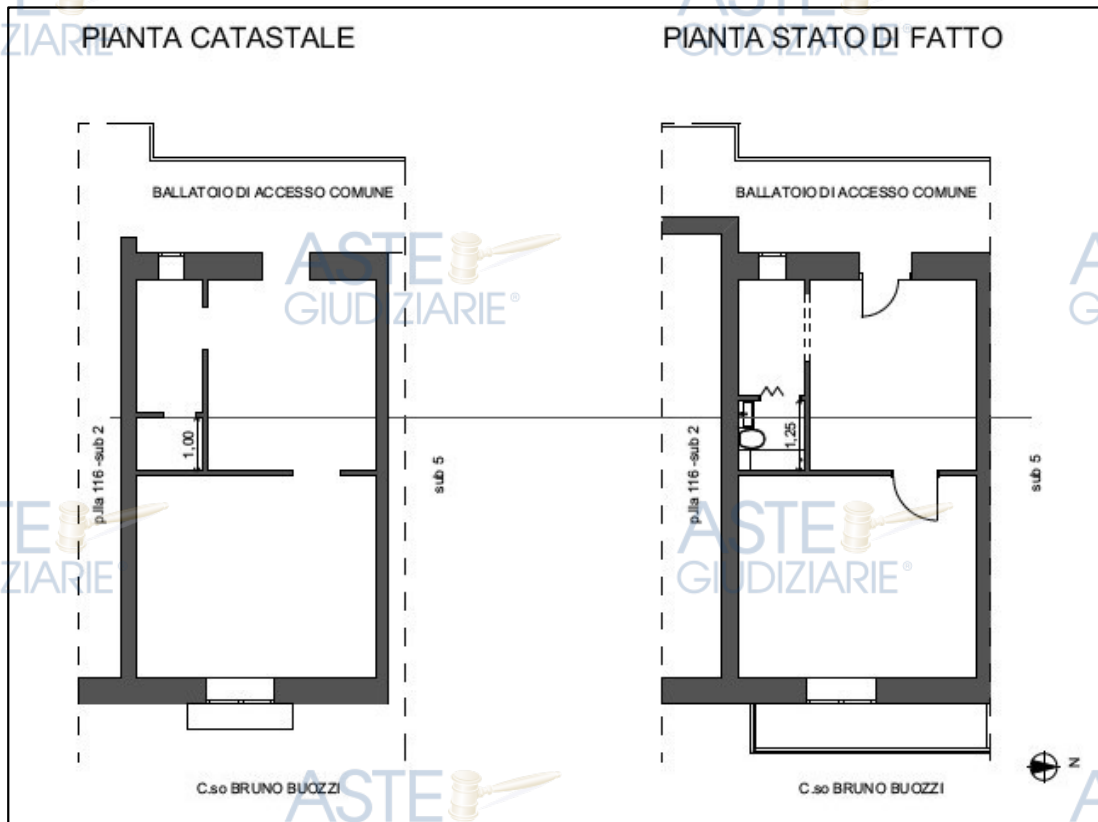


dal confronto delle planimetrie dello stato attuale e di quella catastale, si nota che allo stato attuale, il bagno è leggermente più grande rispetto a quello rappresentato in catasto; poiché la differenza riscontrata è pari a soli 25 cm, è parere del CTU, che sussista un errore di rappresentazione della planimetria catastale; appare, infatti, improbabile e diseconomico, che sia stato abbattuto un tramezzo per ricostruirlo a soli 25 cm di distanza come si evince dallo stralcio della Tavola 13 riportato in basso. Considerato che i grafici fino all'avvento del pc, si eseguivano a mano, questi trascurabili errori sono frequenti.



Si specifica che il dato è ininfluente ai fini della vendita del compendio, poiché non incide né sulla commerciabilità, né sul prezzo.





Si resta a disposizione della S.V.I. per ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Napoli, 11.12.2025

Il CTU

Arch. Gabriella Pesacane