

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI

SEZIONE V – G.E. DR. MONTEFUSCO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 531/2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



CESPITE IN PORTICI (NA) – Via B. Cellini n°50:

- Appartamento al piano sesto sc.A int.27

Napoli, 16 marzo 2023



INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI.....	pag. 2
4. OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 3
5. RELAZIONE.....	pag. 5
1° QUESITO – Verifica documentazione ipocatastale Formalità pregiudizievoli	pag. 5
2° QUESITO – Identificazione catastale beni	pag. 6
3° QUESITO – Stato di possesso.... ..	pag. 12
4° QUESITO – Formalità, vincoli, oneri.....	pag. 12
5° QUESITO – Regolarità edilizia ed urbanistica.....	pag. 13
6° QUESITO – Formazione lotti.....	pag. 15
7° QUESITO – Valore del bene e costi.....	pag. 15
6. ALLEGATI	pag. 19



Arch. Ilaria Mauriello



1. PREMESSA

Con ordinanza del 02.01.2023, il Giudice dell'Esecuzione Dr. Gabriele Montefusco convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe. In data 04.01.2023, prestato il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'udienza del 18.04.2023, disponendo l'invio alle parti dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
 - 4.2) Visura storica e planimetria catastale SUB 33;
 - 4.3) Visura storica Catasto Terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Certificazione Comune di Portici del 28.02.2023;
 - 5.2) Stralcio delle NTA del PUC;
 - 5.3) Richiesta di Certificazione della Soprintendenza di inesistenza vincoli;
 - 5.4) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificazione notarile notaio Barbagallo del 02.12.2022;
 - 6.2) Atto di compravendita notaio Di Benedetto rep.2323 del 27.03.2000;
 - 6.3) Atto di compravendita notaio Mangieri rep.158335 del 03.11.1972;
 - 6.4) Visure ipotecarie per immobile e per soggetto;
 - 6.5) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
 - 6.6) Certificati: estratto di matrimonio, residenza storico;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/INDAGINI DI MERCATO;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.;
- 10) NOTA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.

3. QUESITI

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

QUESITO 1: -A- Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567c.p.c.

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

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

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

**QUESITO 3: - C - Stato di possesso**

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

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

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

QUESITO 5: - E - Regolarità edilizia ed urbanistica

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

QUESITO 6: - F - Formazione dei lotti

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

QUESITO 7: - G - Valore del bene e costi

- determini il valore commerciale degli immobili; operi le opportune decurtazioni.
- nel caso di costruzioni abusive determini il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva; l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
- qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c., in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

4. OPERAZIONI PERITALI**4.1 SOPRALLUOGO DEL 26.01.2023**

Hanno inizio le operazioni peritali presso l'immobile sito in Portici (NA) alla Via Benvenuto Cellini n°50, dove, alla presenza della debitrice sig.ra xxxxx, del custode giudiziario dr. Antonio Piccolo, e della collaboratrice della sottoscritta, arch. Annalaura Caruso, viene presa visione dei luoghi, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione.

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE NAPOLI - CATASTO

In data 04.01.2023, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, la visura

storica e la planimetria catastale relativi all'u.i. oggetto di pignoramento, nonché visura storica al Catasto Terreni.

4.3 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 10.02.2023, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisita copia di atto di compravendita notaio Brunilde di Benedetto rep. 2323 del 27.03.2000; in data 14.02.2023, viene acquisita copia di atto di compravendita notaio Leopoldo Mangieri rep. 158335 del 03.11.1972.

4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 1

In data 24.01.2023 sono state fornite dal custode giudiziario visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile, che lo stesso ha acquisito presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1.

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

In data 20.02.2023, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti registrati a nome della debitrice.

4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI PORTICI: UFFICIO TECNICO

In data 22.02.2023, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Portici, viene acquisito certificato attestante l'irreperibilità di titoli autorizzativi, di inesistenza di domande di condono relative all'immobile in esame, attestante la destinazione urbanistica del P.U.C. con relative N.T.A.

4.7 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 13.02.2023, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene richiesto certificato attestante l'inesistenza di vincoli paesaggistici insistenti sul bene in esame, ma ad oggi tale certificato non è stato ancora acquisito.

4.8 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 13.02.2023, vengono eseguite indagini per verificare l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI - ANAGRAFE

In data 07.03.2023 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Portici, viene acquisito Estratto dell'atto di matrimonio e di stato civile libero e Certificato di residenza storico relativi alla debitrice.

4.10 INDAGINI PRESSO AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

In data 16.02.2023, viene acquisita presso l'Amministrazione del Condominio nota attestante l'inesistenza di oneri condominiali pregressi.

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da **un appartamento**, a destinazione residenziale, sito in Portici (NA) alla Via Benvenuto Cellini n°50, pignorato in danno della sig.ra xxxxx per la piena proprietà.

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

1° QUESITO**- A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.****VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE**

Dall'analisi della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., costituita da relazione notarile del notaio Giulia Barbagallo del 02.12.2022 (**cfr.all.6.1**), emerge che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'atto di compravendita notaio Brunilde di Benedetto rep.2323 del 27.03.2000, trascritto il 13.04.2000 ai nn. 12480/8571 (**cfr.all.6.2**), quindi non sono state fatte antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento in esame. Pertanto la sottoscritta ha richiesto presso l'Archivio Notarile di Napoli copia del titolo ultraventennale, ovvero dell'atto di compravendita notaio Leopoldo Mangieri rep. 158335 del 03.11.1972, trascritto il 13.11.01972 ai nn. 52847 (**cfr.all.6.3**). Alla sottoscritta inoltre sono state fornite dal custode dr. Antonio Piccolo visure ipotecarie sintetiche per immobile e per soggetto aggiornate, acquisite dallo stesso presso la Conservatoria Registri Immobiliari (**cfr.all.6.4**).

Documentazione
ipocatastale**TITOLI DI ACQUISTO**

Il cespite in argomento è pervenuto alla sig.ra xxxxx, per il diritto di piena proprietà, per acquisto da xxxxx per l'usufrutto e xxxxx per la nuda proprietà, giusto **atto di compravendita notaio Brunilde di Benedetto rep. 2323 del 27.03.2000**, trascritto il 13.04.2000 ai nn. 12480/8571, acquisito dalla sottoscritta presso l'Archivio Notarile di Napoli (**cfr.all.6.2**). Si precisa che su tale atto l'identificazione catastale dell'immobile in esame corrisponde a quella attuale.

Titolo di
proprietà

Con **atto di compravendita notaio Leopoldo Mangieri rep. 158335 del 03.11.1972**, trascritto il 13.11.01972 ai nn. 52847 (**cfr.all.6.3**), il bene pervenne ad xxxxx e xxxxx per acquisto dai germani xxxxx e xxxxx, quest'ultimo in nome proprio e nella

Titolo
ultraventennale

qualità di procuratore speciale dei germani xxxxx e xxxxx. Si precisa che su tale atto l'identificazione catastale dell'u.i. in esame corrisponde a quella attuale.

ESTRATTO DI MATRIMONIO, VISURA CAMERALE

Da certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Portici (cfr.all.6.6), risulta che:

- xxxxx ad oggi è di stato civile libero;
- xxxxx e xxxxx si sposarono in data 23.10.1993 presso il Comune di Portici; annotazioni: NON VI SONO ANNOTAZIONI PREVISTE DALLA LEGGE 19.05.1975 n. 151. Con sentenza del tribunale di S.M.C. VETERE in data 05.06.2001 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- xxxxx è residente in Portici (NA) alla Via B. Cellini n°50 dal 12.02.2001.

2° QUESITO

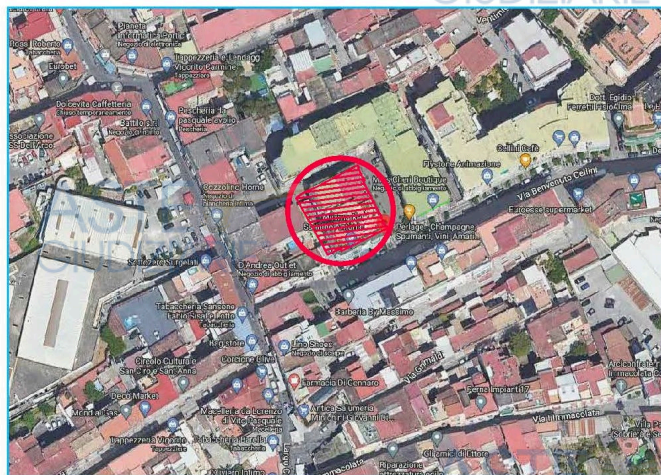
- B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE / PREGRESSA DEI BENI

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

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il cespite pignorato consiste in un **appartamento**, identificato con l'int.27, ubicato al piano sesto Scala A, di un fabbricato sito in Portici (NA) alla Via Benvenuto Cellini n°50, facente parte del complesso definito "Parco Vigilante".

Identificazione
dei beni



Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

L'accesso al Parco Vigilante avviene dai civ. 48 - 50 di Via Benvenuto Cellini tramite cancello pedonale e carrabile in ferro; dopo aver percorso la corte interna, si accede a n°2 fabbricati (scala "A" e scala "B").

Parti
comuni

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato in cui è ubicato il bene (scala "A") presenta impronta regolare; si sviluppa su n°7 livelli fuori terra (piano terra e n°6 piani superiori) con copertura piana (**cf. all.9 foto 1**).

Esterno

La struttura portante è in c.a. conOMPAGNATURE di tipo tradizionale. Le facciate del fabbricato sono tinteggiate; gli infissi di finestra sono in alluminio con avvolgibili in pvc; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano profili essenziali (**cf. all.9 foto1-2**).

Lo stato di manutenzione delle facciate è **buono**, così come l'androne ed il vano scala (**cf. all.9 foto 3-4**).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Veduta esterna del fabbricato da Via Benvenuto Cellini

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'accesso al fabbricato - scala "A", avviene da portone metallico in alluminio e vetro; superato l'androne, si raggiunge il vano scala; l'edificio risulta dotato di impianto **ascensore**.

Parti
comuni

Portone d'ingresso al fabbricato scala A su viale condominiale

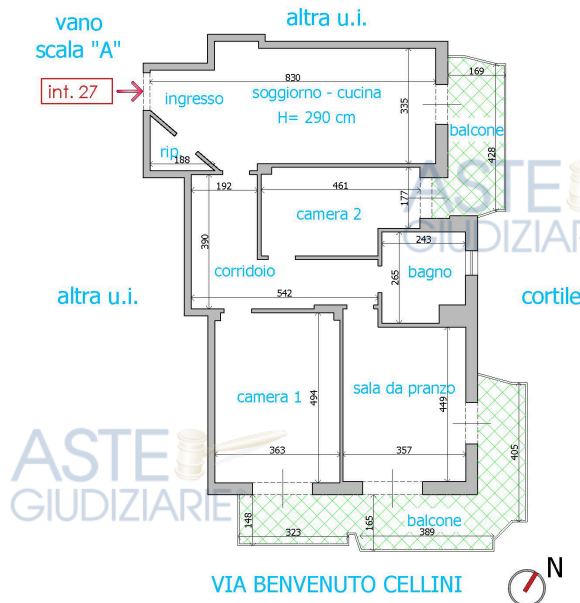
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, ubicato al piano sesto Sc.A identificato con **l'int.27** (SUB 33); presenta superficie netta complessiva pari a mq 91, ed è così composto (**cfr.all.9 foto 5-14**):

Descrizione
dell'u.i.

- soggiorno-cucina, sala da pranzo, n°2 camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno;
- n°2 balconi (uno su Via Cellini ed uno su viale condominiale).



Planimetria dell'appartamento pignorato int. 27 (piano sesto)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali e, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto (**cfr.all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:

Comune di **PORTICI** Foglio **3** p.lla **1449** SUB **33**

Cat. **A/2** classe **8** consistenza **5,5 vani** Rendita **€ 681,72**

Indirizzo: Via Benvenuto Cellini n.50 scala A interno 27 piano 6

Intestazione: **xxxxx** (Proprietà 1000/1000).

La data di presentazione della planimetria catastale è la seguente: **31.12.1968 (cfr.all.4.2)**.

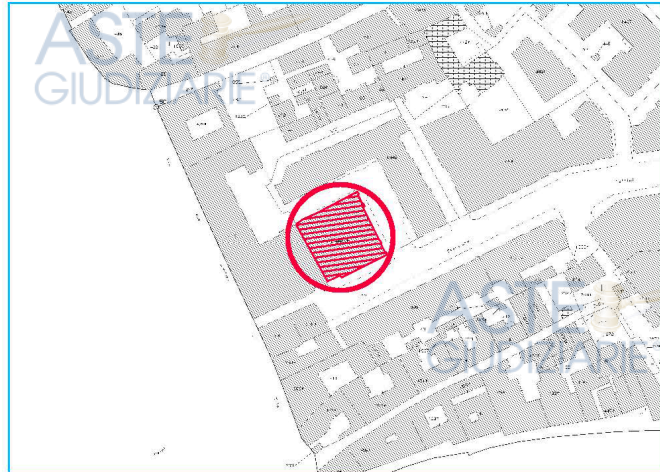
Sono state riscontrate lievi difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, evidenziate nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8**), che si riportano al paragrafo 4° QUESITO.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cfr.all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di

Dati
catastali
attualiMappa
catastaleASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

terreno su cui insiste l'appartamento in questione riporta la p.lla **1449** del foglio **3** del Catasto Terreni con la sagoma del fabbricato in esame. Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cfr.all.4.3**) la p.lla 1449 del F.3 viene riportata come ENTE URBANO di are 6 60.



Stralcio mappa catastale

CONFINI

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

- a nord con altra u.i. e con vano ascensore;
- a sud con Via Benvenuto Cellini;
- ad est con viale condominiale;
- ad ovest con altra u.i., con pianerottolo e vano scala.

Confini

CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura dell'u.i., rilevate nel corso dell'ispezione effettuata dalla sottoscritta (**cfr.all. 9**):

Caratteristiche di finitura

- altezza utile interna misurata h= cm 290;
- pavimentazione interna in ceramica effetto cotto ed in parquet;
- pareti tinteggiate con tinta lavabile;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- rivestimenti del servizio igienico in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno tamburato, alcune scorrevoli;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- presenza di condizionatori a split;
- presenza di controsoffitti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare del soggiorno - cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti; si ritiene che i costi per adeguamento impianti e redazione di certificazione di conformità sono stimabili in **€2.000**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare della cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Portici è un Comune della provincia di Napoli, area vesuviana costiera, e dista circa 9 km dal capoluogo; presenta una superficie di circa 4,5 Km² con popolazione di circa 52.000 abitanti.

La strada in cui sono ubicati i beni rappresenta una strada secondaria, a pochi passi da Via Libertà; l'area in esame risulta dotata di adeguati esercizi commerciali, sanitari e di trasporto pubblico.

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come

Ubicazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

"ZONA CENTRALE".

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

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali l'autostrada A3 - uscita Portici;
- in termini di accessibilità su ferro la presenza (a qualche km di distanza) della ferrovia Circumvesuviana - Stazione di Via Libertà.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di parcheggi e di verde pubblico;
- dall'elevato traffico veicolare.

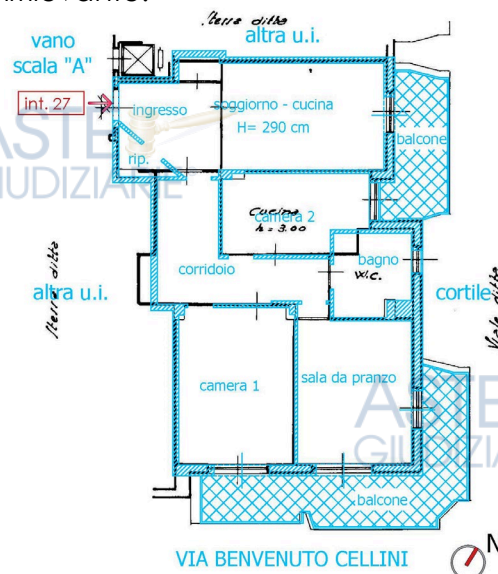
Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.3**):

Difformità plan.
Catastale - stato
dei luoghi

1. **diversa distribuzione interna**: sono stati modificati alcuni tramezzi interni, ed in particolare è stato rimosso un tramezzo per creare un unico ambiente soggiorno-cucina, in difformità da quanto riportato nella planimetria catastale;
2. **modifiche di sagoma**: la sagoma del bene risulta non correttamente riportata nella planimetria catastale; tale difformità si ritiene sia riconducibile ad errata rappresentazione grafica, ma essendo di lieve entità si considera irrilevante.



Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo dello stato dei luoghi

La sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate (soltanto dopo aver presentato pratica urbanistica, come riportato al paragrafo 5° Quesito).

3° QUESITO

- C - STATO DI POSSESSO

STATO LOCATIVO

In data 20.02.2023, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti di locazione registrati a nome della debitrice (**cf. all.6.5**).

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice, come dichiarato a verbale dalla stessa. Pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Immobile
libero

4° QUESITO

- D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile in esame è privo di qualsivoglia vincolo (storico, artistico, alberghiero di inalienabilità, di diritti demaniali), come risulta dalla **Certificazione** rilasciata dal Comune di Portici (**cf. all.5.1**), ad eccezione del vincolo paesaggistico, in quanto il fabbricato:

- ricade in **zona "R.U.A."** (recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale) del **P.T.P.**, Piano Territoriale Paesistico approvato con Decreto Ministeriale del 04.07.02;
- l'intero territorio del Comune di Portici ricade in zona sottoposta a **vincolo paesaggistico**, con D.M. del 04.10.1961 ai sensi della Legge 1497/39, ed è quindi sottoposto alle disposizioni di tutela paesaggistica contenute nella parte Terza – Beni Paesaggistici del d.lgs. 42/2004.

Vincolo
Paesaggistico

ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda oneri di natura condominiale, da nota a firma dell'Amministratore di Condominio sig. xxxxx (**cf. all.10**), emerge quanto qui di seguito riportato:

- importo annuo delle quote condominiali ordinarie pari a **€483**;
- vi sono spese straordinarie già deliberate in parte già scadute per un importo totale pari ad **€ 256,08**;
- non vi sono oneri condominiali pregressi negli ultimi due anni;

- non ci sono procedimenti giudiziari in atto relativi al bene in parola;
- esiste regolamento condominiale (la sottoscritta ha accertato che quest'ultimo risulta depositato con atto notaio Olimpio Marino con verbale del 31.07.1969, trascritto in data 06.08.1969 ai nn. 36677, come risulta dall'atto notaio Mangieri rep. 158335 del 03.11.1972 (**cfr.all.6.3**).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile, e verificato con indagini ipotecarie sintetiche aggiornate (**cfr.all.6.4**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

Formalità
pregiudizievoli

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione in data 19.02.2009 ai nn.9176/6204** – Domanda giudiziale, a favore di xxxxx contro la debitrice, gravante sull'u.i. in esame;
- **Trascrizione in data 30.04.2009 ai nn.21859/14062** - Domanda giudiziale, a favore di xxxxx contro la debitrice, gravante sull'u.i. in esame;
- **Trascrizione in data 23.11.2022 ai nn.57005/43547** – Verbale di Pignoramento, a favore di xxxxx contro la debitrice, gravante sull'u.i. in esame;

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione in data 30.04.2009 ai nn. 21860/4737** di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di xxxxx contro xxxxx e xxxxx, per la somma di euro 838.754,24, totale euro 1.005.000,00, gravante tra l'altro sull'u.i. in esame;
- **Iscrizione in data 13.05.2010 ai nn. 22891/4412** di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di xxxxx contro xxxxx e xxxxx, per la somma di euro 96.719,76, totale euro 105.000,00, gravante tra l'altro sull'u.i. in esame.

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

Come riportato sulla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Portici (**cfr.all.5.1**), il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in argomento è stato edificato dal sig. xxxxx e germani, in virtù di **licenza edilizia n°45 del 11.06.1965**, e successiva **variante n°90 del 14.07.1965**, per la quale è stata rilasciata **licenza di**

Titoli
autorizzativi

abitabilità in data 05.09.1969; da tale Certificazione emerge che non è possibile reperire licenze edilizie in quanto l'archivio generale del Comune è stato oggetto di incendio; inoltre viene certificato che non risultano pratiche SCIA e CILA, né istanze di sanatoria ex L.47/85, ex L.724/94 ed ex L.326/2003, a nome dell'esecutato e dei precedenti intestatari relativamente al cespite in oggetto (**cfr.all.5.1**).

Pertanto non sono stati reperiti grafici di progetto né di DIA, SCIA ,ecc. e le uniche rappresentazioni grafiche dell'immobile reperibili con i dati presenti nel fascicolo sono quindi costituite dalla planimetria catastale del 31.12.1968 (**cfr.all.4.2**), che si ritiene risalga all'epoca di costruzione del fabbricato.

CORRISPONDENZA IMMOBILE: PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DEI LUOGHI

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.3**):

1. **diversa distribuzione interna**: sono stati modificati alcuni tramezzi interni, ed in particolare è stato rimosso un tramezzo per creare un unico ambiente soggiorno-cucina, in difformità da quanto riportato nella planimetria catastale;

2. **modifiche di sagoma**: la sagoma del bene risulta non correttamente riportata nella planimetria catastale; tale difformità si ritiene sia riconducibile ad errata rappresentazione grafica, ma essendo di lieve entità si considera irrilevante.

Per dette opere nessun titolo autorizzativo risulta rilasciato dall'Amministrazione comunale, né alcuna istanza di condono risulta presentata, come accertato dalla sottoscritta presso il pertinente Ufficio Tecnico.

- Per quanto alle difformità **diversa distribuzione interna**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di CILA in sanatoria ex art. 6-bis del D.P.R.380/01, con una spesa prevista comprensiva di sanzione e spese tecniche non inferiore ad **€3.000**.

La sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate (soltanto dopo aver presentato la pratica urbanistica); si stima una spesa per la pratica catastale non inferiore ad €400.

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalla Certificazione rilasciata dal Comune di Portici (**cf. all.5.1**), si desume che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame:

- ricade nella delimitazione di *città consolidata* di cui all'art. 31 delle NTA del **P.U.C.** adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 2 del 04.08.2017;
- ricade in **zona B** (zona omogenea B) come definita dal D.M. 1444/68;
- ricade in **zona "R.U.A."** (recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale) del **P.T.P.**, Piano Territoriale Paesistico approvato con Decreto Ministeriale del 04.07.02;
- l'intero territorio del Comune di Portici ricade in zona sottoposta a **vincolo paesaggistico**, con D.M. del 04.10.1961 ai sensi della Legge 1497/39, ed è quindi sottoposto alle disposizioni di tutela paesaggistica contenute nella parte Terza – Beni Paesaggistici del d.lgs. 42/2004.

PUC

Vincolo
Paesaggistico

In data 13.02.2023 è stata richiesta Certificazione alla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all.5.3**), ma ad oggi tale certificazione ancora non è stata prodotta.

6° QUESITO

- F - FORMAZIONE DEI LOTTI

VENDIBILITÀ DEL BENE IN LOTTO UNICO

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

DIVISIBILITÀ DEL BENE

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

7° QUESITO

- G - VALORE DEL BENE E COSTI

DATI METRICI

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati

Dati
metrici

in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.8**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (S_R)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

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

- APPARTAMENTO AL P.6° INT.27 (SUP. NETTA COPERTA mq.91)

LOTTO UNICO	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S_C (mq)	C_{DEST}	C_{CONS}	S_R (mq)
	APPARTAMENTO int.27	Lorda coperta (netta mq. 91)	104,00	1,00	1,00	104,00
	PIANO SESTO Sc.A	balconi	24,00	0,25	1,00	6,00
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S_R (mq)					110,00

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 1° sem. 2022; **cfr.all.7**) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (Tecnocasa, ecc.); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN PORTICI (NA) - ZONA CENTRALE: Via Cellini			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 1° Sem. 2022	Zona centrale: Via Cellini	1 900,00	2 900,00
Indagini di Mercato	Zona centrale: Via Cellini	2 000,00	2 800,00
MEDIA		1 950,00	2 850,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		2 400	

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

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

€/mq 2.400 per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**

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

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - MARZO 2023				
APPARTAMENTI IN PORTICI (NA) - ZONA CENTRALE: Via Cellini				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Tecnocasa	Via Cellini	€ 359 000,00	130	in parco
Casaè	Via Cellini	€ 270 000,00	95	buono stato
Immob. Gaeta	Via Cellini	€ 265 000,00	120	discrete condizioni
Gabetti	Via Cellini	€ 257 000,00	85	buono stato

STIMA DELL'APPARTAMENTO

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

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Ragguagliata calcolata le quotazioni parametriche assunte.

Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S_R**) precedentemente individuate e pari a:

S_R = mq. 110

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

€/mq. 2.400 destinazione residenziale (**Q_r**)

il più probabile valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

V_m = (S_R x Q_r) = 110 X 2.400 = € 264.000.

Il valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per la redazione di pratica A.P.E., per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica urbanistica e catastale, per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività

della garanzia per vizi (in cifra tonda).

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

TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	COSTI PRATICA URBANISTICA e/o COSTI DI RIPRISTINO	PRATICA DOGFA /VARIAZIONI CATASTALI	PRATICA A.P.E.	ONERI CONDOMINIALI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN PORTICI (NA): VIA B.CELLINI N°50										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q.								
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO int. 27	264 000,00		2 000,00	3 000,00	400,00	300	256,08	10%	232 240
	PIANO SESTO SC.A									
PREZZO BASE D'ASTA (IN C. T.)										232 000

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

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO INT.27 **€ 232.000,00**

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°18 pagine e n°10 allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli 16.03.2023

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)

