

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ILARIA MAURIELLO

VIA G. PISCICELLI N. 1/E 80121 NAPOLI TEL. 081.5587501 FAX 081.19362194
MOB 338.4748258 E-MAIL i.mauriello@hotmail.com PEC: ilaria.mauriello@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI

SEZIONE V – G.E. DR. CANDIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 911/11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



CESPITE IN MUGNANO (NA) – Via G. Romita n°8:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Napoli, 18 marzo 2013

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI	pag. 3
4. OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
5. RELAZIONE	pag. 6
1° QUESITO – Verifica documentazione ipocatastale Formalità pregiudizievoli – Provenienza.....	pag. 6
2° QUESITO – Descrizione del bene – Dati catastali – Confini.	pag. 7
3° QUESITO – Conformità dati pignoramento	pag. 15
4° QUESITO – Variazioni catastali.....	pag. 15
5° QUESITO – Inquadramento urbanistico.....	pag. 17
6° QUESITO – Titoli autorizzativi – Condonò Edilizio - Difformità	pag. 17
7° QUESITO – Vendibilità del bene in più lotti.....	pag. 20
8° QUESITO – Divisibilità del bene	pag. 20
9° QUESITO – Stato locativo.....	pag. 21
10° QUESITO – Assegnazione casa coniugale.....	pag. 21
11° QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 21
12° QUESITO – Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dei beni.....	pag. 22
13° QUESITO – Classe energetica.....	pag. 26
6. CONCLUSIONI	pag. 26
7. ALLEGATI	pag. 31

1. PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Ugo Candia convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Via G. Piscicelli n°1/e ed iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla C.T.U. nella causa in epigrafe.

In data 03.10.2012, prestato il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati ed il G.E. dr.ssa Cacace, che sostituiva il Dr. Candia per questo atto, rinviava le parti all'**udienza del 04.12.2012**, successivamente prorogata al **02.04.2013**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA – CONVOCAZIONE C.T.U.;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
 - 4.2) Visura e planimetria catastale SUB 2 al 9.10.2012: u.i. al PT;
 - 4.3) Visura e planimetria catastale SUB 3 al 9.10.2012: u.i. al PT;
 - 4.4) Visura e planimetria catastale SUB 6 al 9.10.2012: u.i. al P2°-3°;
 - 4.5) Visura e planimetria catastale SUB 7 al 9.10.2012: u.i. al P2°;
 - 4.6) Visura e planimetria catastale SUB 9 al 9.10.2012: u.i. al P4°;
 - 4.7) Visura e planimetria catastale SUB 10 al 9.10.2012: u.i. al PT;
 - 4.8) Presentazione n°3 Pratiche DOCFA per n°5 variazioni planimetriche;
 - 4.9) Presentazione n°1 Istanza di rettifica classamento lastrico solare;
 - 4.10) Visura e planimetria catastale aggiornata - SUB 11 (ex SUB 3) al PT;
 - 4.11) Visura e planimetria catastale aggiornata - SUB 12 (ex SUB 3) al PT;
 - 4.12) Visura e planimetria catastale aggiornata - SUB 13 (ex SUB 6) al P2°;
 - 4.13) Visura e planimetria catastale aggiornata - SUB 14 (ex SUB 6) al P3°;
 - 4.14) Visura e planimetria catastale aggiornata - SUB 15 (ex SUB 2) al PT;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Licenza edilizia n°58/72 del 31.01.1973 con allegati grafici;
 - 5.2) Concessione edilizia in sanatoria n°811 del 28.12.2007 con all. grafici;
 - 5.3) Stralcio N.T.A. del PRG;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificazione notarile notaio Areniello del 17.11.2011;
 - 6.2) Atto di compravendita notaio Del Balzo del 11.04.1969;
 - 6.3) Visure ipotecarie per nominativo e per immobile;
 - 6.4) Certificazioni Agenzia Entrate - Ufficio di Napoli 2;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO;

- 8) ELABORATO GRAFICO PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.
- 10) ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICI.

3. QUESITI

Il G.E., visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c., affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (**cf. all.2**), qui riportato:

1. verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2°comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001 n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47;
7. dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di

quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n°1078;

9. accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come fosse una nuda proprietà);
13. determini il fabbisogno energetico (EPI) per le unità oggetto di esecuzione ai sensi del D.Lgs. 192/2005.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 24.10.2012

Hanno inizio le operazioni peritali presso i beni siti in Mugnano di Napoli (NA) alla via G. Romita n°8 (già via Mercato - trav. Caianello n°8), alla presenza _____ proprietario dei beni pignorati, _____, del dell'avv. Gilda Ferri, delegata dal custode giudiziario avv. Michele Lopiano, e dell'arch. Francesco Portoghese, collaboratore della sottoscritta CTU; viene presa cognizione dei luoghi, vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura degli immobili, viene eseguito rilievo metrico e ritratte le fotografie più significative.

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO NAPOLI - CATASTO

In data 09.10.2012, presso l'Agenda del Territorio di Napoli, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa, le visure storiche per immobile, e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di pignoramento. In data 07.02.2013 e in data 13.02.2013 vengono presentate n°3 pratiche DOCFA per frazionamento, cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni, con inserimento delle nuove planimetrie catastali; in data 12.02.2013 viene inoltre presentata istanza di rettifica per la modifica del classamento del lastrico solare. Infine vengono acquisite nuove visure e nuove planimetrie catastali in conseguenza della denuncia di variazione presentata.

4.3 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 15.10.2012, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisita copia dell'atto di compravendita *notaio Antonio Del Balzo* rep.1145/735 del 11.04.1969, trascritto a Napoli in data 26.04.1969 ai nn.19789/14743, tra il venditore

4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 1

In data 03.10.2012, presso la Conservatoria RR.II. di Napoli, sono state acquisite visure ipotecarie effettuate per nominativo e per immobile.

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

In data 15.10.2012, presso l'Agenda delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti di locazione a nome di [REDACTED]

4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI MUGNANO - UFFICIO TECNICO

In data 04.10.2012 e in data 18.10.2012, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano, viene richiesta ed acquisita la seguente documentazione:

- Licenza edilizia n°58/72 del 31.01.1973;
- Concessione edilizia in sanatoria n°811 del 28.12.2007 con elaborati grafici;
- Stralcio Norme Tecniche d'Attuazione di PRG.

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da n°8 unità immobiliari, site in Mugnano di Napoli (NA) alla via G. Romita n°8 (già via Mercato - trav. Caianello n°8)

La sottoscritta C.T.U. relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito riportati:

1° QUESITO

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2°comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti):

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

A seguito delle verifiche effettuate, la documentazione di cui all'art.567, 2°comma c.p.c., costituita da certificazione notarile a firma del notaio Antonio Areniello (**cf. all. 6.1**), risulta completa; si evidenzia che nella stessa certificazione viene riportato che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dal 11.04.1969, data del titolo di provenienza anteriore al ventennio prima della trascrizione del pignoramento in esame.

Documentazione
ipocatastale

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano qui in appresso le formalità pregiudizievoli, come desunte dalla Certificazione notarile, e verificate con visure per soggetto e per immobile effettuate dalla sottoscritta (**cf. all. 6.3**):

Formalità
pregiudizievoli

TRASCRIZIONI:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 04.07.2001 ai nn.28656/20037, a favore della _____, proveniente da atto giudiziario in data 27.05.2011 rep.14033/2011, pubblico ufficiale Giudiziario c/o Corte di Appello di Napoli, avente ad oggetto il cespite in esame.

ISCRIZIONI:

Nessuna.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, risulta che il fabbricato in cui sono ubicati i beni in questione è riportato in mappa al Foglio **5 p.lla 661**.

Mappa
catastale**ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

La sottoscritta ha acquisito presso l'Archivio notarile di Napoli l'atto di provenienza ultraventennale a rogito del notaio Antonio Del Balzo rep.1145/735 del 11.04.1969, trascritto a Napoli in data 26.04.1969 ai nn.19789/14743,

Atto di
provenienza
ultraventennale

acquistava da
“un appezzamento di terreno di forma quadrangolare di mq 853 circa” (cf. all.6.2), su cui successivamente il
 ha costruito il fabbricato in cui sono ubicate le u.i.u.
 oggetto del pignoramento.

2° QUESITO

Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestandibile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE

L'edificio in cui sono ubicate le u.i.u. in esame, sito alla via G. Romita n°8 (già via Mercato - trav. Caianiello n°8), presenta un'impronta pressoché rettangolare, con i lati lunghi orientati in direzione nord-sud e si presenta isolato nel lotto di pertinenza; si sviluppa su n°4 livelli fuori terra (piano terra e n°3 piani superiori) con copertura piana praticabile (**cf. all.9 foto1-2**). L'edificio non risulta dotato di **ascensore**. Il fabbricato presenta accesso pedonale da via G. Romita, ed accesso carrabile da via G. Romita e da via N. Machiavelli. L'ingresso pedonale al fabbricato avviene tramite portone metallico, superato il quale, dopo aver percorso uno stretto androne, si giunge al corpo scala. L'accesso carrabile da via Romita permette l'accesso all'area cortilizia di pertinenza del fabbricato, adibita a parcheggio carrabile (**cf. all.9 foto 24**). L'accesso carrabile da via Machiavelli consente l'ingresso all'area scoperta di pertinenza dell'appartamento al piano terra int.3 (**cf. all.9 foto 14**).

Esterno

Parti
comuni

La struttura portante è in c.a. con tamponature tradizionali; le

facciate sono ad intonaco tinteggiato con pittura tipo graffiato; gli infissi di finestra sono in legno con avvolgibili in pvc; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano profili essenziali (cfr.all.9 foto1).

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono le seguenti:

1. unità immobiliare int. 1 al PT adibita a box auto (con accesso carrabile e pedonale da Via Romita n°8) così composta:

- Ampio locale con n°3 aperture di cui una carrabile.

2. unità immobiliare int. 2 al PT adibita ad uso residenziale (con accesso da Via Romita n°8) così composta:

- Soggiorno - cucina; n°1 camera; bagno; balcone.

3. unità immobiliare int. 3 al PT adibita ad uso residenziale (con accesso principale da Via G. Romita n°8 e accesso secondario da Via N. Machiavelli), così distribuita:

- Soggiorno, cucina, n°2 camere e bagno, ripostigli, oltre spazi scoperti di pertinenza esclusiva.

4. unità immobiliare int.6 al P2° adibita ad uso residenziale (con accesso da Via Romita n°8) così composta:

- Soggiorno - cucina; n°3 camere; n°2 bagni; balcone; veranda.

5. unità immobiliare int.7 al P2° adibita ad uso residenziale (con accesso da Via Romita n°8) così composta:

- Soggiorno; cucina; n°2 camere; bagno; balcone; veranda.

6. unità immobiliare int.8 al P3° adibita ad uso residenziale (con accesso da Via Romita n°8) così composta:

- Soggiorno; cucina; camera; bagno; balcone; terrazzo; veranda.

7. unità immobiliare al P4° - lastrico solare (con accesso da Via Romita n°8) così composta:

- Ampio lastrico solare con accesso da torrino scale.

8. unità immobiliare al PT-S1 adibita ad uso deposito (con accesso da Via Romita n°8) così composta:

- Piano terra: camera e bagno; scala di collegamento con il piano sottostante;

- Piano seminterrato: camera.

CONFINI

L'intero fabbricato (che include le u.i.u. suindicate), come desunto dalle planimetrie catastali (cfr.all.4), dai grafici allegati alla Concessione in sanatoria (cfr.all.5.2) e riportato negli schemi planimetrici redatti dalla sottoscritta (cfr.all.8), risulta confinante a nord con Via G. Romita (già Trav. Caianiello), ad est con Via N.

Descrizione
dei beni

Confini

Machiavelli, a sud con altrui proprietà (p.lla 1471), ad ovest con altrui proprietà (p.lla 624).

DATI CATASTALI PRECEDENTI

Dai certificati di attualità catastale reperiti in data 09.10.2012 dalla sottoscritta presso l' Agenzia del Territorio di Napoli (**cf. all.4**), le u.i. in questione risultavano contraddistinte come di seguito riportato:

Dati catastali
al 09.10.2012

- a) Comune di Mugnano di Napoli Foglio 5 p.lla 661 **SUB 2**
Categ. C/2 classe 2 cons. 95 mq Rendita €387,60 Piano T
- b) Comune di Mugnano di Napoli Foglio 5 p.lla 661 **SUB 3**
Categ. C/2 classe 2 cons. 100 mq Rendita €408,00 Piano T
- c) Comune di Mugnano di Napoli Foglio 5 p.lla 661 **SUB 6**
Categ. A/2 classe 3 cons. 4,5 vani Rendita €383,47 Piano 2-3
- d) Comune di Mugnano di Napoli Foglio 5 p.lla 661 **SUB 7**
Categ. A/2 classe 3 cons. 6 vani Rendita €511,29 Piano 2
- e) Comune di Mugnano di Napoli Foglio 5 p.lla 661 **SUB 9**
Categ. A/2 classe 3 cons. 4,5 vani Rendita €383,47 Piano 4
- f) Comune di Mugnano di Napoli Foglio 5 p.lla 661 **SUB 10**
Categ. C/2 classe 2 cons. 45 mq Rendita €183,60 Piano T-S1

L' intestazione catastale di tutte le unità risulta:
(proprietà per 1000/1000).

In sede di sopralluogo è stata accertata la presenza di difformità catastali, in quanto le preesistenti unità immobiliari (in particolare i **SUBB 2-3-6**) sono state oggetto di frazionamento, di cambio di destinazione d'uso e di diversa distribuzione degli spazi interni, con la creazione di unità immobiliari differenti, ma non risulta essere stata presentata alcuna variazione al Catasto; pertanto si è reso necessario presentare all' Agenzia del Territorio di Napoli in data 13.02.2013 n°3 pratiche DOCFA di Variazione catastale, oltre un'istanza di rettifica classamento per il lastrico solare al piano 4° (come riportato al successivo paragrafo **4° QUESITO**).

DATI CATASTALI ATTUALI

A seguito delle suddette pratiche di variazione catastale presentate, le unità immobiliari hanno assunto i seguenti identificativi al Catasto Fabbricati di Napoli (in allegato **da 4.10 a 4.14** si riportano le nuove visure e le nuove planimetrie catastali):

Dati catastali
Aggiornati al
13.02.2013

1. LOCALE BOX AUTO INT. 1 – PIANO T - VIA G. ROMITA N°8
Comune di **Mugnano di Napoli** Foglio **5** p.lla **661** **SUB 11** (ex SUB 3)
Categ. **C/6** classe **2** cons. **34 mq** Rendita **€117,65**

2. APPARTAMENTO INT. 2 – PIANO T - VIA G. ROMITA N°8
Comune di **Mugnano di Napoli** Foglio **5** p.IIa **661** SUB **12** (ex SUB 3)
Categ. **A/2** classe **3** cons. **2,5 vani** Rendita **€.213,04**
3. APPARTAMENTO INT. 3 – PIANO T - VIA G. ROMITA N°8
Comune di **Mugnano di Napoli** Foglio **5** p.IIa **661** SUB **15** (ex SUB 2)
Categ. **A/2** classe **3** cons. **5 vani** Rendita **€.426,08**
4. APPARTAMENTO INT. 6 – PIANO 2 - VIA G. ROMITA N°8
Comune di **Mugnano di Napoli** Foglio **5** p.IIa **661** SUB **13** (ex SUB 6)
Categ. **A/2** classe **3** cons. **4,5 vani** Rendita **€.383,47**
5. APPARTAMENTO INT. 7 – PIANO 2 - VIA G. ROMITA N°8
Comune di **Mugnano di Napoli** Foglio **5** p.IIa **661** SUB **7**
Categ. **A/2** classe **3** cons. **6 vani** Rendita **€.511,29**
6. APPARTAMENTO INT. 8 – PIANO 3 - VIA G. ROMITA N°8
Comune di **Mugnano di Napoli** Foglio **5** p.IIa **661** SUB **14** (ex SUB 6)
Categ. **A/2** classe **3** cons. **3,5 vani** Rendita **€.298,25**
7. LASTRICO SOLARE – PIANO 4 - VIA G. ROMITA N°8
Comune di **Mugnano di Napoli** Foglio **5** p.IIa **661** SUB **9**
Categ. **A/2** classe **3** cons. **3,5 vani** Rendita **€.298,25**
8. LOCALE DEPOSITO INT. 10 – PIANO T-S1 - VIA G. ROMITA N°8
Comune di **Mugnano di Napoli** Foglio **5** p.IIa **661** SUB **10**
Categ. **C/2** classe **2** cons. **45 mq** Rendita **€.183,60**

L'intestazione catastale di tutte le unità risulta:
(proprietà per 1000/1000).

Si precisa che l'istanza di rettifica presentata in data 12.02.2013 (cfr.all.4.9) per modificare il classamento del lastrico solare (riportato in visura come appartamento – categ. A/2) ad oggi ancora non ha avuto riscontro. La sottoscritta si impegna a depositare la visura del lastrico solare rettificata non appena gli Uffici del Catasto accoglieranno l'istanza e forniranno la visura corretta.

CARATTERISTICHE DEL BENE

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

LOCALE BOX AUTO INT. 1 – PIANO T - SUB 11 (EX SUB 3)

- altezza utile interna misurata cm. 285;
- porte costituite da serrande metalliche ad apertura manuale;

Caratteristiche
di finitura

- pavimentazione interna in graniglia di marmo;
- pareti rivestite in piastrelle di ceramica;
- impianto elettrico fuori traccia con canaline esterne.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è risultato **buono**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (**cf. all.9**).

APPARTAMENTO INT. 2 – PIANO T - SUB 12 (EX SUB 3)

- altezza utile interna misurata cm. 285;
- portoncino d'ingresso in legno tamburato;
- pavimentazione interna in piastrelle di ceramica;
- rivestimenti del servizio igienico in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- pareti tinteggiate;
- infissi di finestra in legno con persiane in ferro;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico sottotraccia non a norma;
- impianto termico assente.

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

APPARTAMENTO INT. 3 – PIANO T - SUB 15 (EX SUB 2)

- altezza utile interna misurata cm. 280;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- pavimentazione interna in piastrelle di gres effetto legno;
- area esterna pavimentata in ceramica per esterni;
- presenza di zone rialzate con gradini (soggiorno, camera, bagno);
- presenza di aree controsoffittate;
- presenza di camino nell'ambiente cucina;
- rivestimenti del servizio igienico in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- pareti tinteggiate;
- infissi di finestra in legno e alluminio con persiane in ferro;
- porte interne in legno tamburato (alcune con inserti in vetro);
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo con caldaia a gas.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è risultato **buono**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (**cf. all.9**).

APPARTAMENTO INT. 6 – PIANO 2 - SUB 13 (EX SUB 6)

- altezza utile interna misurata cm. 290;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- pavimentazione interna in piastrelle di ceramica;
- rivestimenti dei servizi igienici in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- pareti tinteggiate;
- infissi di finestra in legno con avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno tamburato (alcune con inserti in vetro);
- presenza di veranda su balcone in alluminio anodizzato;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo con caldaia a gas.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è risultato **buono**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (**cf. all.9**).

APPARTAMENTO INT. 7 – PIANO 2 - SUB 7

- altezza utile interna misurata cm. 290;
- portoncino d'ingresso in legno tamburato;
- pavimentazione interna in piastrelle di ceramica;
- rivestimenti del servizio igienico in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- pareti tinteggiate;
- infissi di finestra in legno con avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno tamburato (alcune con inserti in vetro);
- presenza di veranda su balcone in alluminio anodizzato;
- presenza di camino in ambiente soggiorno;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo con caldaia non funzionante.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è risultato **buono**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (**cf. all.9**).

APPARTAMENTO INT. 8 – PIANO 3 - SUB 14 (EX SUB 6)

- altezza utile interna misurata cm. 295;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- pavimentazione interna in piastrelle di ceramica;
- rivestimenti del servizio igienico in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- pareti tinteggiate e parzialmente rivestite con carta da parati;

- infissi di finestra in legno con avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno tamburato (alcune con inserti in vetro);
- presenza di veranda su balcone in alluminio anodizzato;
- presenza di camino in ambiente soggiorno;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo con caldaia a gas.

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

LASTRICO SOLARE – PIANO 4 - SUB 9

- porta d'accesso al lastrico in ferro;
- scala d'accesso a chiocciola in ferro dal piano terzo;
- piano di calpestio con guaina bituminosa ma privo di pavimentazione.

Lo stato di manutenzione e conservazione del lastrico è risultato **discreto**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (cfr.all.9).

LOCALE DEPOSITO INT. 10 – PIANO T-S1 - SUB 10

Piano terra :

- altezza utile interna misurata al PT cm 280;
- porta e finestra in alluminio anodizzato;
- pavimentazione interna in ceramica;
- rivestimenti del servizio igienico in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- impianto elettrico sottotraccia non a norma.
- presenza di locale tecnico h= 150 cm con sovrastante area coperta da tettoia in ferro e lastre di eternit.

Piano interrato:

- altezza utile interna misurata al PS1 cm 200;
- presenza di bocche di lupo con grate metalliche;
- assenza di pavimento e di tinteggiature;
- impianto elettrico fuori traccia non a norma.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è risultato **discreto**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (cfr.all.9).

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in zona centrale di Mugnano (NA). L'area in esame risulta a carattere prettamente

Ubicazione

residenziale, ma risulta facilmente accessibile da Via Mercato e poco distante dalla Strada SP1.

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "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 la SS 162 (asse mediano);
- in termini di accessibilità su ferro la presenza (a qualche km di distanza) della Metropolitana Collinare - *Stazione di Chiaiano*.

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.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Come riportato negli elaborati grafici prodotti (**cf. all.8**), le superfici nette calpestabili dei beni in esame sono le seguenti:

- LOCALE BOX AUTO INT. 1 PT - SUB 11 (EX SUB 3): superficie netta calpestabile pari a mq.34.
- APPARTAMENTO INT. 2 PT - SUB 12 (EX SUB 3): superficie netta calpestabile pari a mq.61, oltre balcone di mq.7.
- APPARTAMENTO INT. 3 PT - SUB 15 (EX SUB 2): superficie netta calpestabile pari a mq.96.50, oltre area scoperta di mq.97 e depositi esterni pari a mq 5.80.
- APPARTAMENTO INT. 6 P2° - SUB 13 (EX SUB 6): superficie netta calpestabile pari a mq.106.5, oltre balconi di mq.43 e veranda di mq2.
- APPARTAMENTO INT. 7 P2° - SUB 7: superficie netta calpestabile pari a mq.107.5, oltre balconi di mq.42 e veranda di mq.2.
- APPARTAMENTO INT. 8 P3° -SUB 14 (EX SUB 6): superficie netta calpestabile di mq.67.6, balcone di mq.23, terrazzo di mq.64 e veranda di mq.2.
- LASTRICO SOLARE P4°-SUB 9: superficie netta calpestabile pari a mq.197.
- LOCALE DEPOSITO INT. 10 PT-S1 - SUB 10: superficie netta calpestabile al PT pari a mq.26.40 e al PS1 mq.23.30 (oltre locale tecnico di mq 8.30 da rimuovere).

Superfici
calpestabili

3° QUESITO

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

VERIFICA DATI PIGNORAMENTO

Per quanto riguarda la descrizione delle u.i.u., si rileva che i dati indicati nell'atto di pignoramento hanno in precedenza individuato il cespite, ma non corrispondono più a quelli attuali; in sede di sopralluogo è stata accertata la presenza di difformità catastali, in quanto le preesistenti unità immobiliari (in particolare i **SUBB 2-3-6**) sono state oggetto di frazionamento, di cambio di destinazione d'uso e di diversa distribuzione degli spazi interni, con la creazione di unità immobiliari differenti; pertanto si è reso necessario presentare all'Agenzia del Territorio di Napoli pratiche di Variazione catastale oltre un'istanza di rettifica classamento per il lastrico solare al piano 4° (come riportato al successivo paragrafo **4° QUESITO**).

In definitiva, l'identificazione del cespite che verrà nel seguito della presente relazione attribuita sarà:

- Locale Box Auto int. 1 PT - SUB 11 (ex SUB 3);
- Appartamento int. 2 PT - SUB 12 (ex SUB 3);
- Appartamento int. 3 PT - SUB 15 (ex SUB 2);
- Appartamento int. 6 P2° - SUB 13 (ex SUB 6);
- Appartamento int. 7 P2° - SUB 7;
- Appartamento int. 8 P3° -SUB 14 (ex SUB 6);
- Lastrico Solare P4°-SUB 9;
- Locale Deposito int. 10 PT-S1 - SUB 10.

In ordine alla identificazione toponomastica del cespite si rileva che l'indirizzo "via N. Machiavelli n°8", riportato sull'atto di pignoramento e sulla certificazione notarile, non corrisponde alla identificazione toponomastica verificata sullo stradario e confermata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano, ovvero "via G. Romita n°8", che risulta a tutt'oggi l'attuale denominazione della strada.

4° QUESITO

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari

non regolarmente accatastate;

VARIAZIONI CATASTALI

Come anticipato al precedente paragrafo, il cespite in esecuzione risultava accatastato come n°6 unità immobiliari, ma è stato accertato, in sede di sopralluogo, che le preesistenti unità immobiliari (eccetto il sub 7 e il sub 10), non corrispondevano allo stato attuale dei luoghi, per consistenza o per categoria catastale, ed in particolare:

- L'u.i. accatastata come **SUB 2** cat. **C/2** (deposito) è ad oggi un appartamento, con conseguente Cambio di destinazione d'uso (cat. **A/2**) e diversa distribuzione degli spazi interni;
- L'u.i. accatastata come **SUB 3** cat. **C/2** (deposito) si presenta frazionata in n° 2 unità immobiliari (appartamento e box auto), con conseguente Cambio di destinazione d'uso (cat. **A/2** e cat. **C/6**) e diversa distribuzione degli spazi interni;
- L'u.i. accatastata come **SUB 6** cat. **A/2** (appartamento) è stata frazionata in n° 2 unità immobiliari (n°2 appartamenti con cat. **A/2**) con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni;
- L'u.i. accatastata come **SUB 9** cat. **A/2** (appartamento) è in realtà un **lastrico solare**, pertanto deve essere rettificato il classamento catastale.

Per tale ragione la sottoscritta ha provveduto a presentare presso l'Agenda del Territorio la seguente documentazione di aggiornamento (n°3 pratiche DOCFA e istanza di rettifica):

Pratica
DOCFA

- **variazione** prot. NA 0057435 del 13.02.2013 (**cf. art. 4.8**): si è proceduto al cambio di destinazione d'uso dell'u.i. originaria SUB 2 (cat. C/2 deposito), nell'attuale SUB 15 (cat. A/2 appartamento), con ampliamento che consiste nell'annessione di parte del cortile di uso esclusivo;
- **variazione** prot. NA 0051309 del 07.02.2013 (**cf. art. 4.8**): si è proceduto al frazionamento dell'u.i. originaria SUB 3 (cat. C/2 deposito), che ha originato il SUB 11 (cat. C/6 box auto) ed il SUB 12 (cat. A/2 appartamento), con ampliamento che consiste nella realizzazione di balcone su parte del cortile;
- **variazione** prot. NA 0051305 del 07.02.2013 (**cf. art. 4.8**): si è proceduto al frazionamento dell'u.i. originaria SUB 6 (cat. A/2 appartamento), che ha originato il SUB 13 ed il SUB 14 (cat. A/2 appartamento), con ampliamento che consiste nella realizzazione

di piccola veranda su balcone;

- **istanza di rettifica** prot. NA 0057641 del 12.02.2013 (**cf. all.4.9**): si richiede la rettifica del classamento del **lastrico solare** come da planimetria catastale presente in banca dati, erroneamente riportato sulla visura con cat. A/2 appartamento.

Si precisa che l'istanza di rettifica presentata in data 12.02.2013 (**cf. all.4.9**) per modificare il classamento del lastrico solare (riportato in visura come appartamento - categ. A/2) ad oggi ancora non ha avuto riscontro. La sottoscritta si impegna a depositare la visura del lastrico solare rettificata non appena gli Uffici del Catasto accoglieranno l'istanza e forniranno la visura corretta.

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, risulta che il fabbricato in cui è ubicata l'u.i. in questione è riportato in mappa al Foglio 5 p.lla **661**.

Mappa
catastale

5° QUESITO

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle indagini urbanistiche eseguite e dall'analisi della **variante al PRG** del **Comune di Mugnano** (adottata con Deliberazione di Consiglio comunale n°38 del 27.05.1987, chiarita con successivo atto n°55 del 15.07.1987 e divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione sul BURC n°47 del 23.10.1989), si desume che l'edificio ricade in **zona B1** (*residenziale di completamento estensivo*) con le seguenti prescrizioni urbanistiche (Norme d'attuazione di P.R.G. in **all. 5.3**):

- indice di fabbricabilità pari a *1,8 mc/mq*;
- l'altezza della costruzione *"non dovrà essere superiore a 15,00 mt definita ai sensi del vigente Regolamento Edilizio"*;
- *"la distanza minima dai confini dal fronte non deve essere inferiore a 5mt"*;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate di cui agli art.32 e 33 della L.47/85 (**cf. all.5.3**).

Variante
al PRG

Inesistenza
vincoli
specifici

6° QUESITO

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001 n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47;

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA EDILIZIA)

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Mugnano, si evince che l'edificio in cui è ubicato il cespite in argomento è stato realizzato in virtù di **Licenza edilizia n°58/72** del 31.01.1973 e relativo progetto approvato per la "Costruzione di un fabbricato a piano rialzato per civili abitazioni" (cfr.all.5.1).

Licenza edilizia

CONDONO EDILIZIO

Successivamente sono state realizzate opere in difformità alla Licenza ed in particolare sono stati realizzati altri tre piani, nel cortile di pertinenza è stato realizzato un locale deposito con annesso scantinato oltre un altro piccolo locale deposito.

Per tali opere è stata presentata **domanda di condono ex L.47/85** prot.5843 del 26.04.1986 a nome del sig. Mangiapili Sabatino, con relativi grafici allegati, ed in data 21.12.2007 è stata rilasciata la relativa **Concessione edilizia in Sanatoria n°811** (cfr.all.5.2).

Istanza di Condono

CONFORMITÀ CATASTALE

Come riportato al precedente paragrafo, il cespite in esecuzione risultava accatastato come n°6 unità immobiliari, ma è stato accertato, in sede di sopralluogo, che le preesistenti unità immobiliari (eccetto il sub 7 e il sub 10), non corrispondevano allo stato attuale dei luoghi, per consistenza o per categoria catastale.

Difformità plan. catastali - stato dei luoghi

Per tale ragione la sottoscritta ha provveduto a presentare presso l'Agenda del Territorio documentazione di aggiornamento catastale (n°3 pratiche DOCEFA e istanza di rettifica), come riportato al paragrafo 4° **Quesito**.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Per quanto riguarda la conformità dello stato attuale dei luoghi, riportato negli elaborati grafici redatti dalla sottoscritta (cfr.all.8), ai **grafici di condono** allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°811 (cfr.all.5.2), sono state verificate le seguenti **difformità**:

Difformità stato dei luoghi - grafici di condono

1. LOCALE BOX AUTO INT. 1 PT - SUB 11 (EX SUB 3):

il locale box auto è conforme agli elaborati grafici;

2. APPARTAMENTO INT. 2 PT - SUB 12 (EX SUB 3):

- **cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione spazi interni e ampliamento**: nei grafici di condono è riportato un locale destinato a deposito, mentre dallo stato di luoghi si evince che è stato realizzato un appartamento (SUB 12) di pari dimensioni rispetto a quello riportato

in condono, inoltre è stato realizzato un piccolo balcone a quota del cortile esterno.

3. APPARTAMENTO INT. 3 PT - SUB 15 (EX SUB 2):

- **cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione spazi interni e ampliamento**: nei grafici di condono è riportato un locale destinato a deposito, mentre dallo stato di luoghi si evince che è stato realizzato un appartamento (SUB 15) di pari dimensioni rispetto a quello riportato in condono, inoltre è stata annessa una porzione del cortile che è diventata un terrazzo a livello ad uso esclusivo.

4. APPARTAMENTO INT. 6 P2° - SUB 13 (EX SUB 6):

- **diversa distribuzione spazi interni**: è conforme ai grafici di condono ad eccezione di lievi modifiche di tramezzature e di una scala interna presente sui grafici e non esistente nella realtà;

5. APPARTAMENTO INT. 7 P2° - SUB 7;

- **diversa distribuzione spazi interni**: è conforme ai grafici di condono ad eccezione di lievi modifiche di tramezzature;

6. APPARTAMENTO INT. 8 P3° - SUB 14 (EX SUB 6):

- **diversa distribuzione spazi interni**: è conforme ai grafici di condono ad eccezione di lievi modifiche di tramezzature e di una scala interna presente sui grafici e non esistente nella realtà;

7. LASTRICO SOLARE P4° - SUB 9: sui grafici di condono non è rappresentato in pianta ma risulta riportato nella sezione del fabbricato e risulta conforme allo stato dei luoghi;

8. LOCALE DEPOSITO INT. 10 PT-S1 - SUB 10:

- **ampliamento**: è conforme ai grafici di condono ad eccezione di un vano tecnico in ampliamento addossato al locale deposito sul lato est dello stesso.

In definitiva, dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico e dai colloqui intercorsi con i tecnici preposti risulta che, per quanto alle difformità:

Sanabilità
degli abusi
edilizi

- **cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna**: si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità **ex art. 37 del D.P.R.380/01**;

- **ampliamento**: si ritiene che le superfici realizzate in ampliamento relative al locale deposito (SUB 10) possano essere considerate una superfetazione non sanabile e, con una spesa minima, sarà possibile rimuoverle e ripristinare lo stato dei luoghi; per quanto riguarda l'annessione di porzione del cortile condominiale divenuto terrazzo

(appartamento SUB 15) e la realizzazione di balcone (appartamento SUB 12), si ritiene che tali interventi possano essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità **ex art. 37 del D.P.R.380/01.**

7° QUESITO

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

VENDIBILITÀ DEL BENE IN LOTTI

Tenuto conto che il cespite risulta composto da n°8 unità immobiliari distinte si ritiene possibile sia la vendita in UNICO LOTTO che quella suddivisa per i seguenti lotti:

Lotti singoli

LOTTO n°1 – LOCALE BOX AUTO INT. 1 PT - SUB 11 (EX SUB 3);

LOTTO n°2 – APPARTAMENTO INT. 2 PT – SUB 12 (EX SUB 3);

LOTTO n°3 – APPARTAMENTO INT. 3 PT - SUB 15 (EX SUB 2);

LOTTO n°4 – APPARTAMENTO INT. 6 P2° - SUB 13 (EX SUB 6);

LOTTO n°5 – APPARTAMENTO INT. 7 P2° - SUB 7;

LOTTO n°6 – APPARTAMENTO INT. 8 P3° - SUB 14 (EX SUB 6);

LOTTO n°7 – LASTRICO SOLARE P4° - SUB 9;

LOTTO n°8 – LOCALE DEPOSITO INT. 10 PT-S1 - SUB 10.

Nel caso di vendita suddivisa in lotti dovrà aversi cura di specificare negli atti di trasferimento la presenza di parti comuni costituite dal cortile e dal corpo scala.

8° QUESITO

Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n°1078;

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nel punto 1° della presente relazione, atteso che l'intero cespite risulta di proprietà dell'esecutato, si procede alla stima dell'intera quota del cespite ricadente nella procedura in oggetto, sia nel suo complesso, sia delle singole unità immobiliari che lo

compongono secondo i lotti identificati nel precedente paragrafo.

9° QUESITO

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

STATO LOCATIVO

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che, come dichiarato a verbale dalla stesso esecutato sig. **(cfr.all.3)**, i n°8 immobili sono detenuti senza contratto di locazione da:

Immobile
libero

1. Locale Box Auto int. 1 PT SUB 11 (ex SUB 3); da _____ ;
2. Appartamento int. 2 PT – SUB 12 (ex SUB 3): saltuariamente da parenti residenti fuori comune;
3. Appartamento int. 3 PT - SUB 15 (ex SUB 2): da _____ ,,
figlia dell'esecutato;
4. Appartamento int. 6 P2° - SUB 13 (ex SUB 6): da _____ ,,
5. Appartamento int. 7 P2° - SUB 7: da _____ ,,
6. Appartamento int. 8 P3° - SUB 14 (ex SUB 6): da _____ ,,
7. Lastrico Solare P4° - SUB 9: da _____ ,,
8. Locale Deposito int. 10 PT-S1 - SUB 10: da _____ ,,

Presso l'Ufficio Atti privati Agenzia delle Entrate – Napoli 2, è stata reperita Certificazione in data 15.12.2012 (**cfr.all.6.4**), da cui emerge che "non risultano registrati contratti di locazione", relativamente agli immobili oggetto di esecuzione a nome _____

Pertanto, ai fini della valutazione, i beni verranno considerati "LIBERI E DISPONIBILI".

10° QUESITO

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito.

11° QUESITO

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di _____

inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, dalle indagini urbanistiche eseguite presso il Comune di Mugnano è emerso che il fabbricato in cui è ricompreso il cespite in esame **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate di cui agli art.32 e 33 della L.47/85 (cfr. **all.5.3**).

Inesistenza
vincoli

ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda oneri di natura condominiale, da dichiarazione dell'esecutato, riportata a verbale in sede di sopralluogo (cfr.**all.3**), non risultano pendenze pregresse di natura condominiale, non essendo costituito alcun condominio.

Oneri
condominali

12° QUESITO

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come fosse una nuda proprietà).

DATI METRICI

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore dell'immobile in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafico in **all.8-2**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della superficie sulla base della quale verrà effettuata la stima:

Dati
metrici

- **coefficienti di destinazione** (C_{DEST}): murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%, terrazzi al 15%, lastrici solari al 10%;
- **coefficiente di stato manutentivo** (C_{CONS}): *stato di conservazione buono: 1.00; discreto: 0.90.*

CESPITE IN MUGNANO DI NAPOLI (NA) - VIA G.ROMITA N°8						
LOTTO 1	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA BOX AUTO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	LOCALE BOX AUTO INT.1 SUB 11	Lorda coperta	40,00	1,00	1,00	40,00
	PIANO TERRA					
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					40,00	

LOTTO 2	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	APPARTAMENTO INT. 2 SUB 12	Lorda coperta	70,00	1,00	0,90	63,00
	PIANO TERRA	Balconi	7,00	0,25	1,00	1,75
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					64,75	

LOTTO 3	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	APPARTAMENTO INT. 3 SUB 15	Lorda coperta	110,00	1,00	1,00	110,00
	PIANO TERRA	Area scoperta	97,00	0,15	1,00	14,55
	Depositi esterni	5,80	0,30	1,00	1,74	
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					126,29	

LOTTO 4	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	APPARTAMENTO INT. 6 SUB 13	Lorda coperta	122,00	1,00	1,00	122,00
	PIANO SECONDO	Balconi	43,00	0,25	1,00	10,75
	Veranda	2,00	0,30	1,00	0,60	
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					133,35	

LOTTO 5	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	APPARTAMENTO INT. 7 SUB 7	Lorda coperta	124,00	1,00	1,00	124,00
	PIANO SECONDO	Balconi	42,00	0,25	1,00	10,50
	Veranda	2,00	0,30	1,00	0,60	
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					135,10	

LOTTO 6	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	APPARTAMENTO INT. 8 SUB 14	Lorda coperta	79,00	1,00	1,00	79,00
	PIANO TERZO	Balconi-Terrazzo	23,00	0,25	1,00	5,75
	Veranda	2,00	0,30	1,00	0,60	
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					85,35	

LOTTO 7	CALCOLO SUPERFICI - TIPOL. LASTRICO SOLARE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _c (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	LASTRICO SOLARE - SUB 9	Netta coperta	197,00	0,10	0,90	17,73
PIANO QUARTO						
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					17,73	

LOTTO 8	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA DEPOSITO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	LOCALE DEPOSITO INT.10 SUB 10	Lorda coperta PT-PS1	63,00	1,00	0,90	56,70
	PIANO TERRA - SEMINTERRATO					
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					56,70

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

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

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 1° sem. 2012; Quotazioni Immobiliari Ed. Il Mattone Luglio 2012; B.I.N. Borsa Immobiliare di Napoli I Sem. 2012; cfr.all.7*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, Gabetti, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN MUGNANO DI NAPOLI (NA), ZONA CENTRALE			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I.	Zona Centrale	1 400,00	2 150,00
Quotazioni Imm.	Zona Centrale	1 600,00	1 600,00
B.I.N. Borsa Imm. Napoli	Zona Centrale	1 300,00	1 900,00
MEDIA		1 433,33	1 883,33
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.f. (Qr) €/mq			1 650

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA BOX AUTO BOX AUTO IN MUGNANO DI NAPOLI (NA), ZONA CENTRALE			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I.	Zona Centrale	820,00	1 250,00
Quotazioni Imm.	Zona Centrale	800,00	800,00
B.I.N. Borsa Imm. Napoli	Zona Centrale	700,00	800,00
MEDIA		773,33	950,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.f. (Qr) €/mq			860

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA COMMERCIALE MAGAZZINI - DEPOSITI IN MUGNANO DI NAPOLI (NA), ZONA CENTRALE			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I.	Zona Centrale	385,00	770,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq			580

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile 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 medi ottenuti:

€/mq 1.650,00 per la destinazione **Residenziale: Appartamenti.**

€/mq 860,00 per la destinazione **Box auto.**

€/mq 580,00 per la destinazione **Commerciale: Magazzini.**

STIMA DELL'IMMOBILE

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

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del cespite in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S_c**) precedentemente individuate, il valore di mercato dei beni sarà il seguente:

STIMA IMMOBILI IN MUGNANO (NA) - VIA G.ROMITA N°8				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	S _c (mq)	Quotaz. Assunta QA €/mq	VALORE (€)
LOTTO 1	LOCALE BOX AUTO INT.1 SUB 11 - PT	40,00	860	34 000
LOTTO 2	APPARTAMENTO INT. 2 SUB 12 - PT	64,75	1 650	107 000
LOTTO 3	APPARTAMENTO INT. 3 SUB 15 - PT	126,29	1 650	208 000
LOTTO 4	APPARTAMENTO INT. 6 SUB 13 - P2	133,35	1 650	220 000
LOTTO 5	APPARTAMENTO INT. 7 SUB 7 - P2	135,10	1 650	223 000
LOTTO 6	APPARTAMENTO INT. 8 SUB 14 -P3	85,35	1 650	141 000
LOTTO 7	LASTRICO SOLARE - SUB 9 - P4	17,73	1 650	29 000
LOTTO 8	LOCALE DEPOSITO INT.10 SUB 10 - PT-PS1	56,70	580	33 000
VALORE TOTALE CESPITI				€ 995 000

13° QUESITO

Determini il fabbisogno energetico (EPI) per le unità oggetto di esecuzione ai sensi del D.Lgs.192/2005.

Come riportato nell'allegato redatto dalla sottoscritta (**cf. all.10**), la classe energetica degli appartamenti oggetto di esecuzione (SUBB 7-12-13-14) è la seguente: **CLASSE G**, mentre la classe dell'appartamento SUB 15 è risultata essere la **CLASSE F**; per quanto riguarda il fabbisogno energetico per le unità oggetto di esecuzione si rimanda alle certificazioni energetiche prodotte (**cf. all.10**).

6. CONCLUSIONI

La presente relazione ha analizzato gli **aspetti di natura urbanistica, ipocatastale e descrittiva**, con particolare riferimento alla conformazione, destinazione e stato manutentivo del cespite pignorato di proprietà del _____, costituito da una porzione di fabbricato con annessa corte interna, suddiviso in **n°8 unità immobiliari**, sita in Mugnano di Napoli (NA) con ingresso da via G. Romita n°8 (già via Mercato - trav. Caianello n°8).

Qui di seguito le u.i. verranno puntualmente descritte:

1. Locale Box Auto int. 1 Piano Terra - SUB 11 (ex SUB 3) così composto: ampio locale con n°3 aperture di cui una carrabile.
2. Appartamento int. 2 Piano Terra - SUB 12 (ex SUB 3) così composto: Soggiorno - cucina; n°1 camera; bagno; balcone.
3. Appartamento int. 3 Piano Terra - SUB 15 (ex SUB 2) così distribuito: Soggiorno, cucina, n°2 camere e bagno, ripostigli, oltre spazi scoperti di pertinenza esclusiva.
4. Appartamento int. 6 Piano Secondo - SUB 13 (ex SUB 6) così composto: Soggiorno - cucina; n°3 camere; n°2 bagni; balcone; veranda.
5. Appartamento int. 7 Piano Secondo - SUB 7 così composto: Soggiorno; cucina; n°2 camere; bagno; balcone; veranda.
6. Appartamento int. 8 Piano Terzo - SUB 14 (ex SUB 6) così composto: Soggiorno; cucina; camera; bagno; balcone; terrazzo; veranda.
7. Lastrico Solare Piano Quarto - SUB 9 così composto: Ampio lastrico solare con accesso da torrino scale.
8. Locale Deposito int. 10 Piano Terra - Seminterrato - SUB 10 così composto:

Descrizione
dei beni

- Piano terra: camera e bagno; scala di collegamento con il piano sottostante;
- Piano interrato: camera.

CONFINI

L'intero fabbricato (che include le u.i.u. suindicate), come desunto dalle planimetrie catastali (**cf. all.4**), dai grafici allegati alla Concessione in sanatoria (**cf. all.5.2**) e riportato negli schemi planimetrici redatti dalla sottoscritta (**cf. all.8**), risulta confinante a nord con Via G. Romita (già Trav. Caianiello), ad est con Via N. Machiavelli, a sud con altrui proprietà (p.lla 1471), ad ovest con altrui proprietà (p.lla 624).

Confini

DATI CATASTALI

In sede di sopralluogo è stata accertata la presenza di difformità catastali, in quanto le preesistenti unità immobiliari (in particolare i **SUBB 2-3-6**) sono state oggetto di frazionamento, di cambio di destinazione d'uso e di diversa distribuzione degli spazi interni, con la creazione di unità immobiliari differenti, ma non risultava essere stata presentata alcuna variazione al Catasto; pertanto si è reso necessario presentare all'Agenda del Territorio di Napoli in data 13.02.2013 n°3 pratiche DOCFA di Variazione catastale, oltre un'istanza di rettifica classamento per il lastrico solare al piano 4° (come riportato al paragrafo **4° QUESITO**).

A seguito delle suddette pratiche di variazione catastale presentate, le unità immobiliari hanno assunto i seguenti identificativi al Catasto Fabbricati di Napoli (in allegato **da 4.10 a 4.14** si riportano le nuove visure e le nuove planimetrie catastali):

Dati catastali
Aggiornati al
13.02.2013

1. LOCALE BOX AUTO INT. 1 – PIANO T - VIA G. ROMITA N°8
Comune di **Mugnano di Napoli** Foglio **5** p.lla **661** SUB **11** (ex SUB 3)
Categ. **C/6** classe **2** cons. **34 mq** Rendita **€.117,65**
2. APPARTAMENTO INT. 2 – PIANO T - VIA G. ROMITA N°8
Comune di **Mugnano di Napoli** Foglio **5** p.lla **661** SUB **12** (ex SUB 3)
Categ. **A/2** classe **3** cons. **2,5 vani** Rendita **€.213,04**
3. APPARTAMENTO INT. 3 – PIANO T - VIA G. ROMITA N°8
Comune di **Mugnano di Napoli** Foglio **5** p.lla **661** SUB **15** (ex SUB 2)
Categ. **A/2** classe **3** cons. **5 vani** Rendita **€.426,08**
4. APPARTAMENTO INT. 6 – PIANO 2 - VIA G. ROMITA N°8
Comune di **Mugnano di Napoli** Foglio **5** p.lla **661** SUB **13** (ex SUB 6)

- Categ. **A/2** classe **3** cons. **4,5 vani** Rendita **€.383,47**
5. APPARTAMENTO INT. 7 – PIANO 2 - VIA G. ROMITA N°8
Comune di **Mugnano di Napoli** Foglio **5** p.IIIa **661** SUB **7**
Categ. **A/2** classe **3** cons. **6 vani** Rendita **€.511,29**
6. APPARTAMENTO INT. 8 – PIANO 3 - VIA G. ROMITA N°8
Comune di **Mugnano di Napoli** Foglio **5** p.IIIa **661** SUB **14** (ex SUB 6)
Categ. **A/2** classe **3** cons. **3,5 vani** Rendita **€.298,25**
7. LASTRICO SOLARE – PIANO 4 - VIA G. ROMITA N°8
Comune di **Mugnano di Napoli** Foglio **5** p.IIIa **661** SUB **9**
Categ. **A/2** classe **3** cons. **3,5 vani** Rendita **€.298,25**
8. LOCALE DEPOSITO INT. 10 – PIANO T-S1 - VIA G. ROMITA N°8
Comune di **Mugnano di Napoli** Foglio **5** p.IIIa **661** SUB **10**
Categ. **C/2** classe **2** cons. **45 mq** Rendita **€.183,60**

L'intestazione catastale di tutte le unità risulta:

(proprietà per 1000/1000).

Si precisa che l'istanza di rettifica presentata in data 12.02.2013 (cfr.all.4.9) per modificare il classamento del lastrico solare (riportato in visura come appartamento – categ. A/2) ad oggi ancora non ha avuto riscontro. La sottoscritta si impegna a depositare la visura del lastrico solare rettificata non appena gli Uffici del Catasto accoglieranno l'istanza e forniranno la visura corretta.

ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

La sottoscritta ha acquisito presso l'Archivio notarile di Napoli l'atto di provenienza ultraventennale a rogito del notaio Antonio Del Balzo rep.1145/735 del 11.04.1969, trascritto a Napoli in data 26.04.1969 ai nn.19789/14743, con cui

“un appezzamento di terreno di forma quadrangolare di mq 853 circa” (cfr.all.6.2), su cui successivamente il sig. Sabatino ha costruito il fabbricato in cui sono ubicate le u.i.u. oggetto del pignoramento.

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA EDILIZIA)

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Mugnano, si evince che l'edificio in cui è ubicato il cespite in argomento è stato realizzato in virtù di **Licenza edilizia n°58/72** del 31.01.1973 e relativo progetto approvato per la “Costruzione di un fabbricato a piano rialzato per civili abitazioni” (cfr.all.5.1).

Atto di
provenienza
ultraventennale

Licenza
edilizia

CONDONO EDILIZIO

Successivamente sono state realizzate opere in difformità alla Licenza ed in particolare sono stati realizzati altri tre piani, nel cortile di pertinenza è stato realizzato un locale deposito con annesso scantinato oltre un altro piccolo locale deposito.

Per tali opere è stata presentata **domanda di condono ex L.47/85** prot.5843 del 26.04.1986 a nome del _____, con relativi grafici allegati, ed in data 21.12.2007 è stata rilasciata la relativa **Concessione edilizia in Sanatoria n°811 (cfr.all.5.2)**.

Istanza di Condono

CONFORMITÀ URBANISTICA

Per quanto riguarda la conformità dello stato attuale dei luoghi, riportato negli elaborati grafici redatti dalla sottoscritta (**cfr.all.8**), ai **grafici di condono** allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°811 (**cfr.all.5.2**), sono state verificate alcune **difficoltà**, descritte nel paragrafo 6° Quesito.

Difficoltà stato dei luoghi – grafici di condono

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico e dai colloqui intercorsi con i tecnici preposti risulta che, per quanto alle difficoltà:

Sanabilità degli abusi edilizi

- **cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna**: si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità **ex art. 37 del D.P.R.380/01**;

- **ampliamento**: si ritiene che le superfici realizzate in ampliamento relative al locale deposito (SUB 10) possano essere considerate una superfetazione non sanabile e, con una spesa minima, sarà possibile rimuoverle e ripristinare lo stato dei luoghi; per quanto riguarda l'annessione di porzione del cortile condominiale divenuto terrazzo (appartamento SUB 15) e la realizzazione di balcone (appartamento SUB 12), si ritiene che tali interventi possano essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità **ex art. 37 del D.P.R.380/01**.

Si è passato quindi ad individuare la **consistenza** del bene in termini di Superfici lorde, pervenendo alla definizione della **Superficie commerciale** dei beni.

Stima immobile

Per la **stima attuale degli immobili** è stato utilizzato il *metodo sintetico comparativo* per assumere quale **più probabile valore dei beni, nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo**, il valore riportato nella tabella che segue:

STIMA IMMOBILI IN MUGNANO (NA) - VIA G.ROMITA N°8				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S _c (mq)	Quotaz. Assunta OA €/mq	VALORE (€)
LOTTO 1	LOCALE BOX AUTO INT.1 SUB 11 - PT	40,00	860	34 000
LOTTO 2	APPARTAMENTO INT. 2 SUB 12 - PT	64,75	1 650	107 000
LOTTO 3	APPARTAMENTO INT. 3 SUB 15 - PT	126,29	1 650	208 000
LOTTO 4	APPARTAMENTO INT. 6 SUB 13 - P2	133,35	1 650	220 000
LOTTO 5	APPARTAMENTO INT. 7 SUB 7 - P2	135,10	1 650	223 000
LOTTO 6	APPARTAMENTO INT. 8 SUB 14 - P3	85,35	1 650	141 000
LOTTO 7	LASIR CO SOLARE - SUB 9 - P4	17,73	1 650	29 000
LOTTO 8	LOCALE DEPOSITO INT. 10 SUB 10 - PT/PS1	56,70	580	33 000
VALORE TOTALE CESPITI				€ 995 000

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°30 pagine e n°10 allegati, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Napoli 18.03.2013

Il C.T.U.
(arch. Ilenia Mauriello)

