TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO R.G.E. N° 92/2024

GIUDICE ESECUTORE DOTT. MANERA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PROCEDURA DI ESECUZIONE PROMOSSA DA

ITACA SPV SRL

CONTRO

[redacted]

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Emma Ciampa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

ITACA SPV SRL, C.F./P.I.: 05310700264, con sede legale in Via V. Alfieri 1, - 31015 - Conegliano (TV), rappresentata dall' Avv. Forino Fabio.

Pec: f.fiorino@avvocatinocera-pec.it

Debitore esecutato

[redacted], rappresentata dall'avv. Vincenzo Cerbone.

Pec: vincenzocerbone@avvocatinapoli.legalmail.it

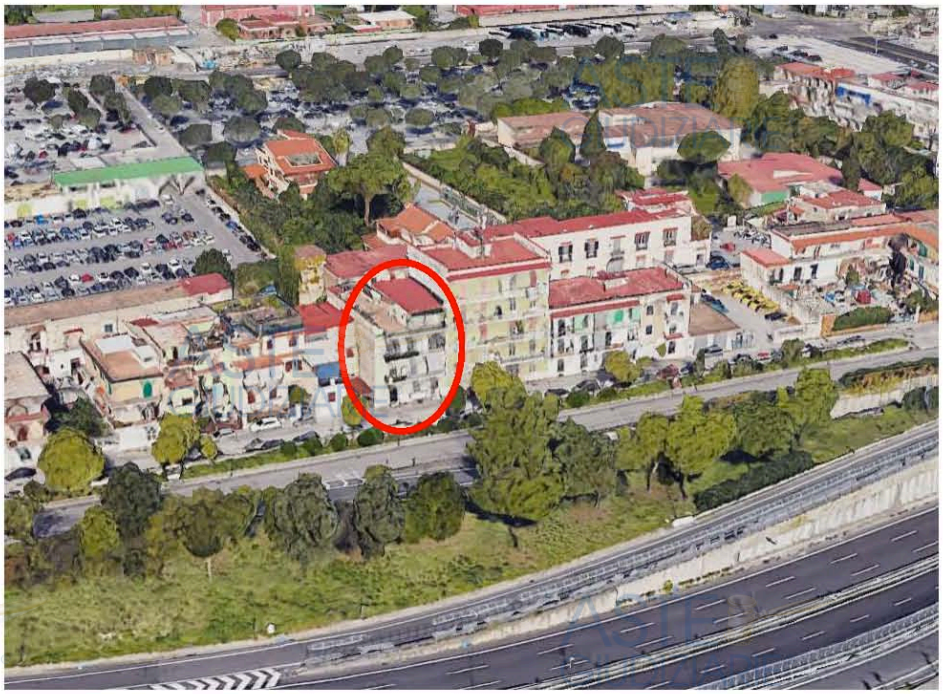
CUSTODE GIUDIZIARIO

[redacted]

IMMOBILE PIGNORATO

Abitazione in Napoli alla Via cupa Carbone n. 14C; Via Oreste Salomone n. 45 - Piano T

Per la quota 1000/1000



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Con ordinanza del 15.03.2024, l'Ill.mo G.E., dott. Manera, nominava la sottoscritta, arch. Emma Ciampa con studio in Napoli alla via Rampe Brancaccio n. 9, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe. Nei tempi stabiliti dal G.E. la scrivente prestava giuramento in via telematica accettando l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

RELAZIONE

- A -

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc

È stata verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. riscontrando la presenza in atti della **Certificazione Notarile** del 07.03.2024 a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, nella quale vengono attestati i dati catastali, le iscrizioni e trascrizioni estese al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento del 20.02.2024.

Si segnala che, seppur la ricerca è stata estesa sino al 1996, la Certificazione Notarile in atti non risale ad un titolo di acquisto antecedente il ventennio in esame.

In dettaglio, nella certificazione notarile sono attestati i seguenti passaggi di proprietà:

- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott. Paladini Benedetto, Notaio in Napoli, **del 19/07/2007** rep. 72448/18306, trascritto presso l'Agen zia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 20/07/2007 al n. 14976 di formalità; favore [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

- **Atto notarile pubblico di Divisione** a rogito Dott. Iazeolla Francesco, Notaio in Benevento, **del 24/02/1997** rep. 14402, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 02/04/1997 al n. 4701 di formalità; favore: [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

- **Dichiarazione di Successione,** devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli 1 il 23/05/1996 al n. 4018/3837, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 13/11/2006 al n. 23276 di formalità; favore: (figli) [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, contro: [redacted], deceduto il 10/12/1995 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

(**Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità** a rogito Dott. Carbone Roberto, Notaio in Napoli, del 13/03/2007 rep. 12630/4025, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 28/03/2007 al n. 6496 di formalità).

1. Non è presente in atti il titolo di provenienza in favore della debitrice che è stato acquisito dalla scrivente (All. 1 – Titolo di Provenienza).

[redacted]È presente in atti il certificato di matrimonio della debitrice (senza annotazioni a margine) da cui risulta che la debitrice [redacted] ha contratto matrimonio il [redacted]. Nel titolo di provenienza a favore dell'esecutata del 19.07.2007 e più precisamente alla nota n. 1 la debitrice dichiara di essere coniugata in regime di separazione legale dei beni. La scrivente ha inoltrato richiesta e sollecito dell'Estratto di matrimonio con annotazioni a margine all'ufficio anagrafe e all'ufficio stato civile del Comune di Napoli senza, tuttavia, ricevere riscontro.

3. Non è presente in atti la visura catastale dell'immobile che è stata acquisita dalla scrivente e si allega alla presente relazione (All. 2 – Visura Storica)

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli
Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- B -

Identificazione e descrizione attuale del bene

1. Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento sito in Napoli alla Via Cupa Carbone n. 14C; Via Oreste Salomone n. 45 Piano T avente accesso da entrambe le suddette vie. In dettaglio da Via Cupa Carbone n. 14C, attraverso una scala che si diparte da detta via, si accede al cortile del fabbricato posto a quota inferiore rispetto alla suddetta strada. Dal cortile si accede al portone del fabbricato. All'appartamento si accede dalla prima porta a destra salendo i primi tre gradini a partire dal portone d'ingresso sul cortile. Invece da via Oreste Salomone si accede direttamente dalla strada salendo tre gradini in corrispondenza del civico n. 45.

L'immobile è identificato in catasto fabbricati alla **sez. VIC, foglio 1, p.lla 635, sub. 8 (già sub 1)**.

Tali dati corrispondono a quelli riportati nell'atto pignoramento, nella trascrizione del pignoramento, nella certificazione notarile in atti e nel titolo di provenienza a favore della debitrice.

L'appartamento confina a sud-est con Via Oreste Salomone, a nord-ovest con cortile comune, a sud-ovest con cassa scale e a nord-est con fabbricato al civico n. 53 di via Oreste Salomone.

L'immobile è adibito ad abitazione, coerentemente con quanto risulta al catasto riportante la categoria A/3 (abitazione di tipo economico).

In merito allo stato di conservazione si trova in mediocri condizioni.

L'abitazione è composta da tre vani inclusa la cucina e un bagno. È dotata di doppio affaccio a nord-ovest sul cortile condominiale e a sud-ovest su via Oreste Salomone. Nel complesso risulta poco luminoso.

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli
Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e del gas. Non è dotato dell'impianto di riscaldamento e non sono state rinvenute certificazioni attestanti il rispetto delle normative vigenti sugli impianti e neppure l'attestato di prestazione energetica.

Allo stato attuale, in base ai rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili degli ambienti che compongono l'immobile sono le seguenti:

Ingresso	Superficie = 1,81 mq
Cucina-soggiorno	Superficie = 18,38 mq
Camera da letto (ex androne)	Superficie = 11,86 mq
Cameretta	Superficie = 8,89 mq
Bagno	Superficie = 4,63 mq
TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE interna = **45,57mq**	

L'immobile ha una superficie calpestabile interna complessivamente pari a mq 45,57 ed ha un'altezza di m 3,50.

Detta abitazione ricade in un fabbricato con struttura mista costituito da 4 piani fuori terra. Non è dotato di ascensore. Le facciate sono in mediocri condizioni di manutenzione.

Lo stabile ricade in prossimità dell'aeroporto di Capodichino (NA) e nelle immediate vicinanze del Viale Comandante Umberto Maddalena lungo la quale si riscontra la presenza di molti negozi. Nella zona sono presenti di tutti i servizi essenziali e grazie anche alla vicinanza con la tangenziale risulta ben collegata con il resto della città.

2. Non sussistono pertinenze esclusive per l'immobile in oggetto come si evince anche dal titolo di provenienza (All. 1 – Titolo di Provenienza).

Non esiste Regolamento di Condominio né un'amministrazione condominiale. Sono di proprietà comune alle singole unità immobiliari che costituiscono l'intero corpo di fabbrica i beni definiti dall'art. 1117 del c.c.

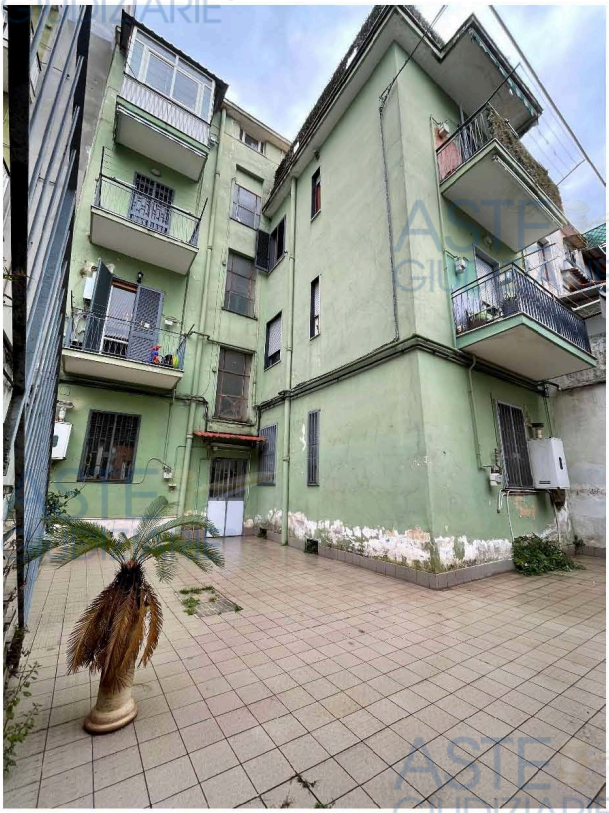
Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli
Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si riportano le fotografie maggiormente rappresentative degli interni e degli esterni relative all'immobile staggito tratte dall'allegata documentazione fotografica (All. 3 – Documentazione Fotografica).

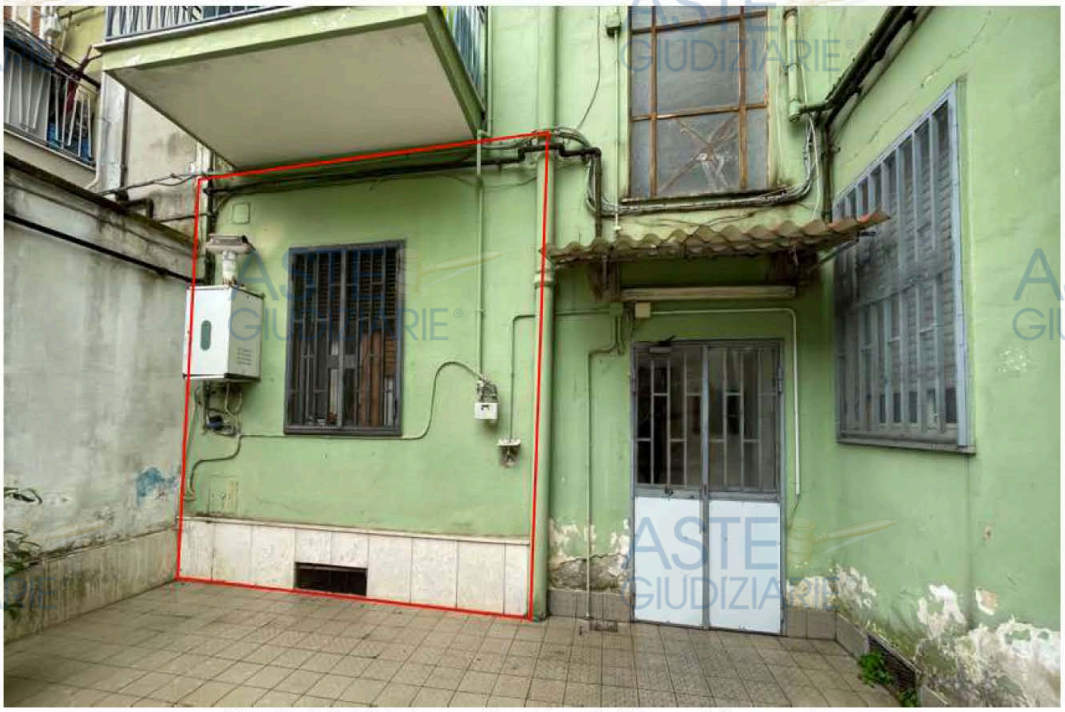
ESTERNI

Prospetto del fabbricato su via Cupa Carbone.



Facciata e cortile del fabbricato lato via Cupa Carbone.

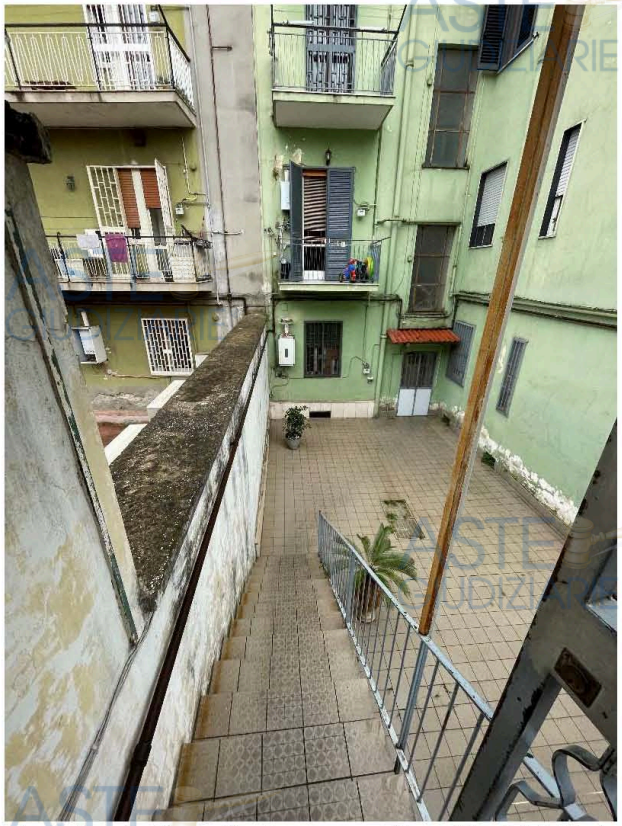
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Cortile del fabbricato. Si evidenzia l'immobile staggito.

Si evidenziano le scale che collegano il cortile con via Cupa Carbone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Veduta dalla via Cupa Carbone verso il cortile del fabbricato.

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli
Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

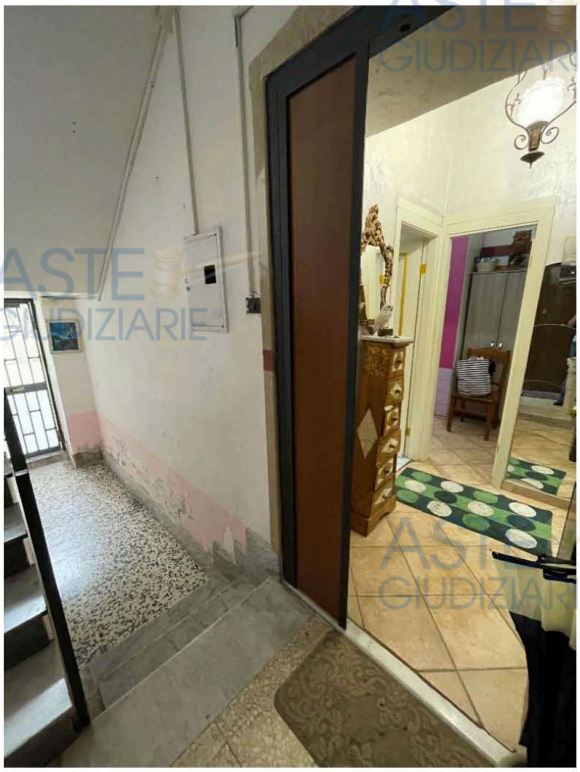
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prospetto del fabbricato su via Oreste Salomone. Si evidenzia parte l'immobile pignorato.

Prospetto del fabbricato su via Oreste Salomone. Si evidenzia il secondo ingresso su via Oreste Salomone.

Particolare dell'ingresso da via Oreste Salomone n. 45. Con il contorno giallo si evidenzia l'ex ingresso all'androne (oggi camera da letto) trasformato in finestra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Androne

INTERNI

Ingresso

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli
Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cucina-soggiorno. Si evidenzia il secondo ingresso su via Oreste Salomone

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli
Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

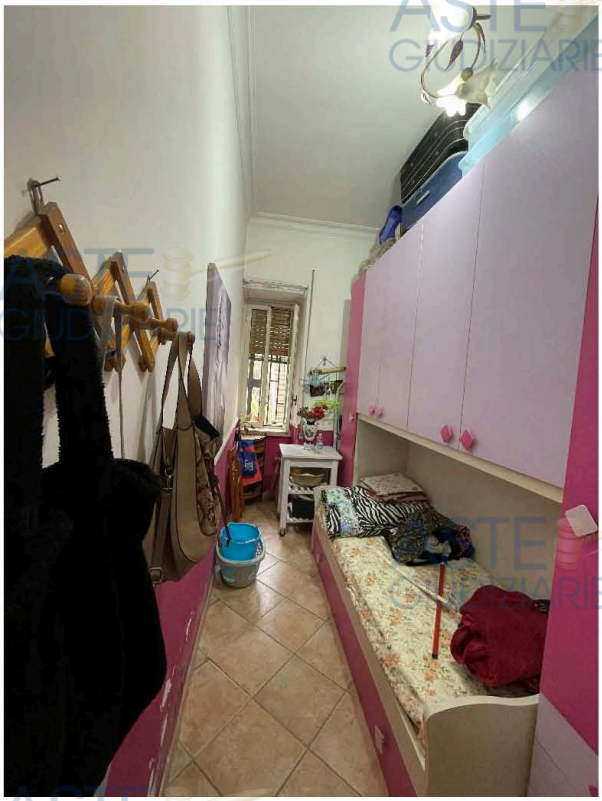
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera da letto (ex androne del fabbricato). Si evidenzia il portone trasformato in finestra

Camera da letto (ex androne del fabbricato). Si evidenzia l'ex vano di passaggio alla cassa scale.

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli
Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

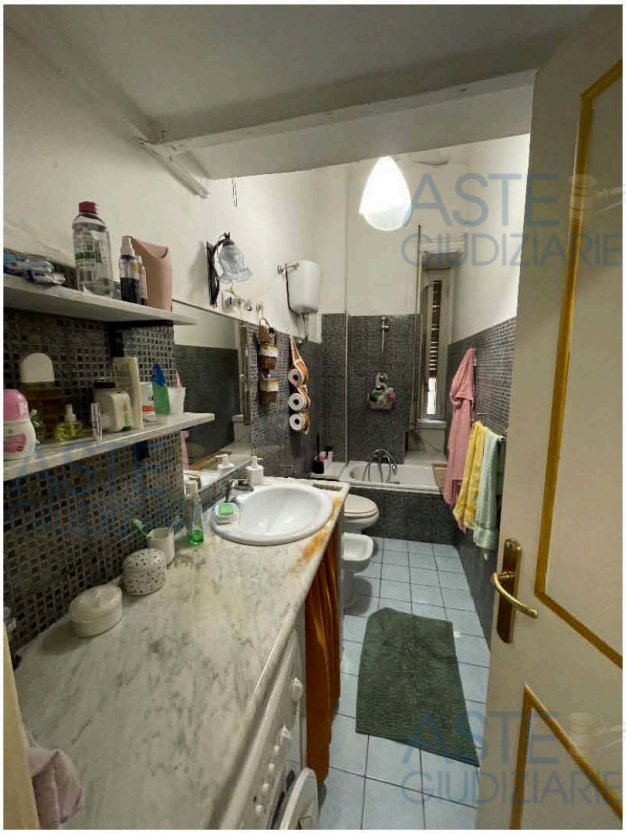


Cameretta

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli
Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bagno



Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli
Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificazione pregressa del bene

1. Al Catasto Fabbricati l'immobile è individuato al Foglio 1, P.lla 635 Sub 8. Dalla visura catastale storica emerge che l'immobile è stato costituito agli atti del catasto il 27.01.1969 con i seguenti dati: Foglio 1, P.lla 635 Sub 1.

   Il 13.07.2006 ha subito una variazione per ampliamento e costituzione di BCNC (bene comune non censibile) in virtù della quale è stato soppresso il Sub 1 ed è stato originato l'attuale Sub 8.

   In data 05.07.2007 ha subito una ulteriore modifica per diversa distribuzione degli spazi interni (All. 2 – Visura Storica)

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2024

INTESTATO

[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VIC	1	635	8	8		A/3	1	3 vani	Totale: 68 m² Totale:esluse aree scoperte**: 66 m²	Euro 178,18	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CUPA CARBONE n. 14C; VIA ORESTE SALOMONE n. 45 Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58	-	
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F839 - Foglio 59 - Particella 307

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VIC	1	635	8	8		A/3	1	3 vani		Euro 178,18	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/07/2007 Pratica n. NA0532974 in atti dal 05/07/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 30446.1/2007)
Indirizzo		CUPA CARBONE n. 14C; VIA ORESTE SALOMONE n. 45 Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58	-	
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VIC	1	635	8	8		A/3	1	3,5 vani		Euro 207,87	VARIAZIONE del 13/07/2006 Pratica n. NA0408967 in atti dal 13/07/2006 AMPL COSTITUZ. BCNC (n. 36830.1/2006)
Indirizzo		VIA CUPA CARBONE14C VIAORESTE SALOMONE n. 45 Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/01/1969

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VIC	1	635	1	8		A/3	1	2,5 vani		Euro 0,41 L. 790	COSTITUZIONE del 27/01/1969 in atti dal 30/03/1989 (n. 766.1/1969)
Indirizzo		CUPA CARBONE n. 43-14/C Interno 1 Piano T										
Notifica						Partita	1178001			Mod.58	-	

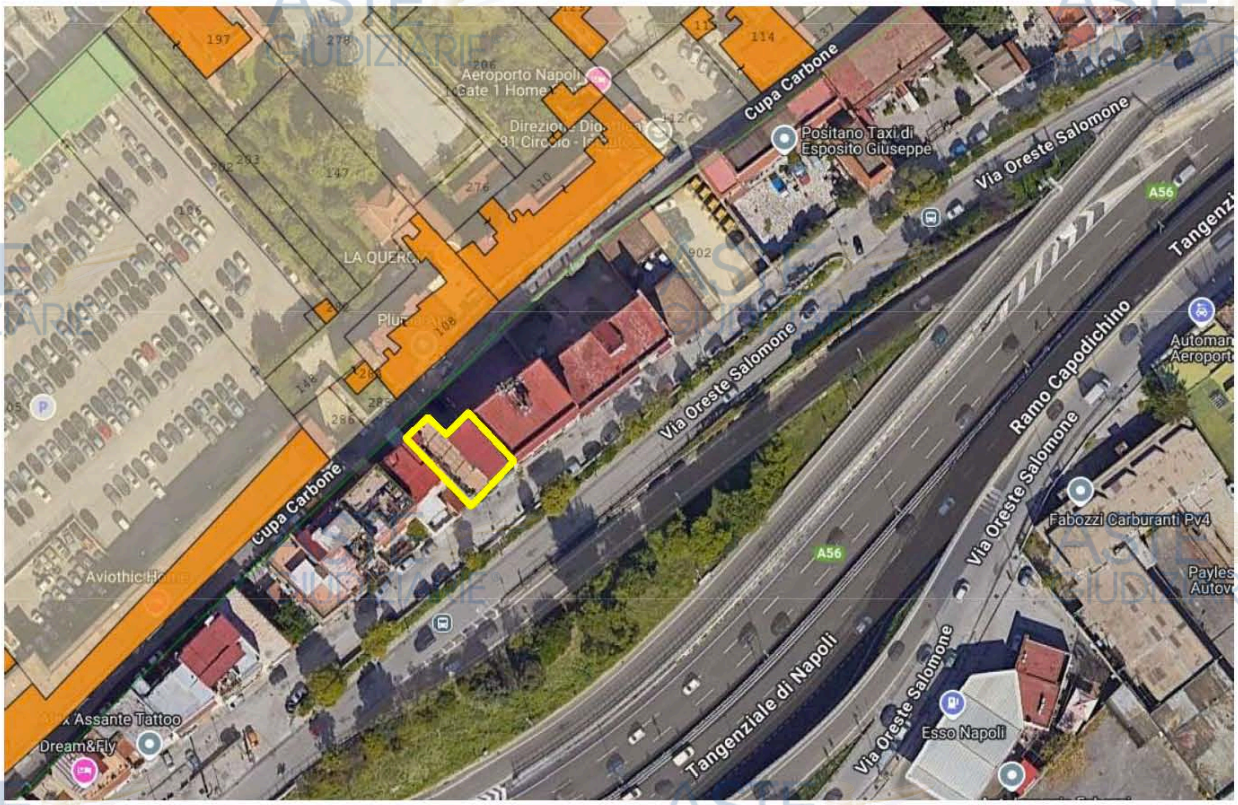
La planimetria catastale attuale corrisponde a quella presentata il 05.07.2007 per diversa distribuzione degli spazi interni (All. 4 – Planimetria Catastale 2007).

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli
Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al mappale terreni correlati, il fabbricato è identificato al foglio 59, particella 307, tuttavia, la particella non risulta inserita in mappa.

Di seguito lo stralcio di mappa al foglio 59 con l'individuazione del fabbricato.



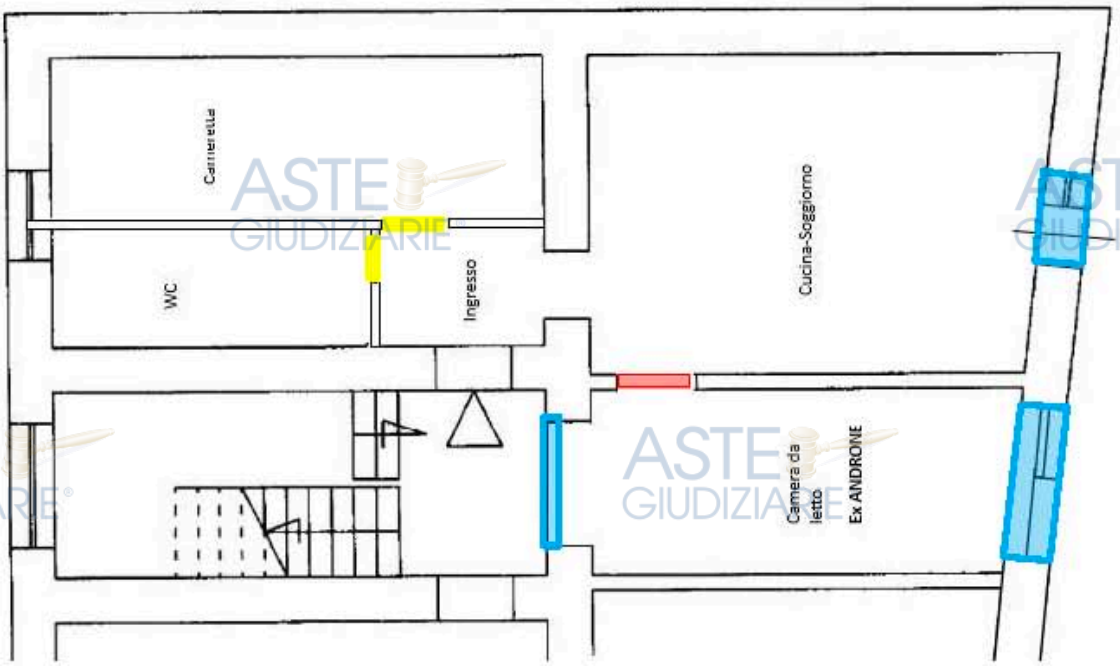
Stralcio mappa foglio 59

La descrizione e l'identificazione dell'immobile all'attualità trova perfetta corrispondenza con quanto riportato nella certificazione notarile in atti, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

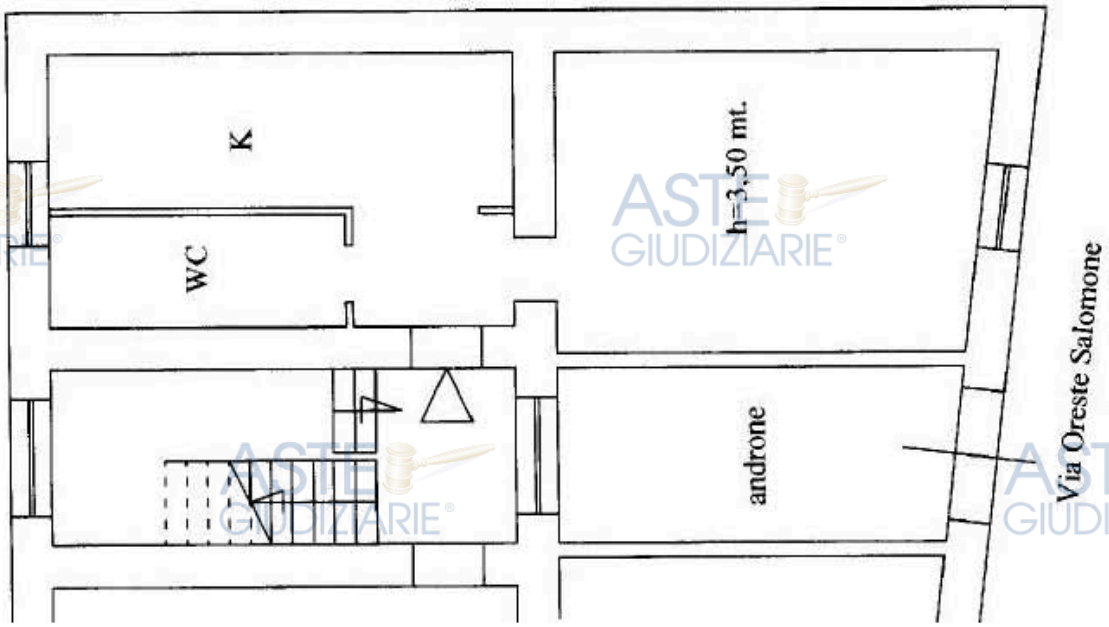
2. Si rilevano difformità riguardanti lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale depositata il 05.07.2007. Di seguito, per maggiore chiarezza, si riporta la planimetria catastale e quella riferita allo stato attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità riscontrate (All. 4 – Planimetria Catastale 2007, All. 6 – Planimetria Stato dei Luoghi).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetria Stato dei luoghi



Planimetria Catastale attuale



DIFFORMITÀ

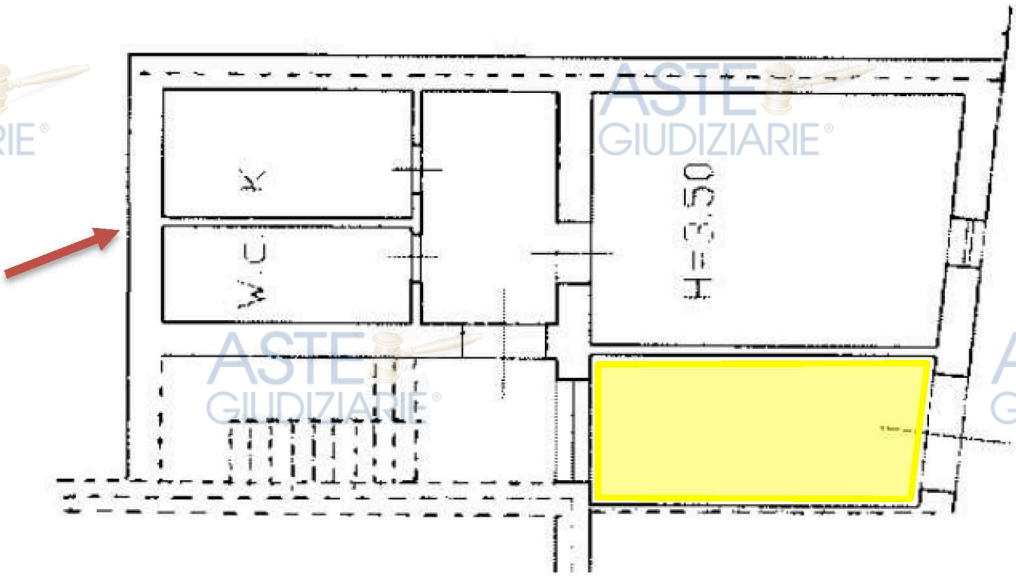
- **Apertura vano di collegamento con l'ex androne**
- **Modifiche degli infissi esterni**
- **Modifiche interne**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si è altresì acquisita la planimetria catastale precedente depositata il 13.07.2006 - a seguito di ampliamento e costituzione di BCNC (bene comune non censibile) in virtù della quale è stato soppresso l'originario Sub 1 ed è stato originato l'attuale Sub 8 (All. 5 - Planimetria Catastale 2006).

Di seguito si riporta la suddetta planimetria catastale presentata nel 2006 dove si evidenzia in giallo l'incremento di volume per annessione dell'androne.

Planimetria Catastale del 2006



Si rileva una ulteriore difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 2006 nella quale è assente la finestra tra il bagno e la cucina (quest'ultima attualmente adibita a cameretta).

Non è stata, invece, rinvenuta la planimetria d'impianto del Sub 1 (attualmente soppresso).

In merito alla regolarizzazione catastale, alla sanabilità dei suddetti riscontrati abusi ed ai relativi costi si rinvia al paragrafo "E".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- C -

Stato di possesso

1. L'abitazione è occupata dalla debitrice [redacted] unitamente alla madre di quest'ultima (All. 7 – Verbale di Accesso).

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. In base alle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli – Dipartimento Pianificazione Urbanistica l'area in cui ricade l'immobile in esame non è assoggettata ai vincoli paesaggistici previsti dalla L. 1497 del 29.06.1939 e L. 431 del 08.08.1985 e non si rinvengono vincoli storico-artistici.

Sull'immobile pignorato non si è rinvenuta l'esistenza di diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, sequestri penali ed amministrativi né acquisizioni al patrimonio comunale.

Le formalità pregiudizievoli rilevate per l'immobile in oggetto nel ventennio antecedente al 20.02.2024, data di trascrizione del pignoramento, sono le seguenti:

- **Ipoteca volontaria**, n. 11079 del 20.07.2007 per € 178.160,00. di cui € 89.080,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 30 anni, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma, contro [redacted], a garanzia di mutuo;

- **Pignoramento immobiliare** n. 3751 del 20.02.2024 a favore di ITACA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), contro [redacted], che ha dato origine alla presente procedura esecutiva.

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

In base all'Ordinanza del Regio Commissario del 21 marzo 1928 per la liquidazione degli Usi Civici ed archiviazione atti relativi al Comune di Napoli ed i quartieri aggregati, emerge

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'assenza di Usi Civici per l'immobile oggetto del procedimento e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.

2. Per il fabbricato in oggetto non risulta sia stata costituita un'amministrazione condominiale né risulta l'esistenza di spese di gestione delle parti comuni.

Non si riscontra la sussistenza di oneri, pesi, limitazioni d'uso e/o vincoli di natura condominiale.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli ufficio dipartimento e pianificazione urbanistica, si evince che l'immobile in oggetto, rientra nella **zona Bb** – Espansione recente – ossia in zona di espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, disciplinata dall'art. 33 delle norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale.

In base a quanto riportato dal titolo di provenienza - e confermato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli - il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto è stato realizzato in virtù di **Licenza Edilizia n. 326 del 10.04.1963 di cui alla pratica n. 1448/1956, nonché Variante n. 539 del 26.02.1966**. Tuttavia non è stato possibile rinvenire la suddetta pratica edilizia (All. 8 - Certificazione Edilizia Privata).

In merito alle modifiche riscontrate tra lo stato dei luoghi attuali e quelli pregressi tra cui l'ampliamento avvenuto nel 2006 e la diversa distribuzione degli spazi interni avvenuta nel 2007, non risulta sia stata presentata alcuna pratica edilizia per l'autorizzazione ai lavori (All. 9 – Certificazione Municipalità) né risulta siano state presentate istanze di condono (All. 10– Certificazione Ufficio Condono)

Si precisa che non sussistono contenziosi amministrativi presso l'ufficio antiabusivismo del Comune di Napoli (All. 11 – Certificazione Antiabusivismo).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per l'unità immobiliare in questione, non è stato rinvenuto alcun documento inerente l'agibilità come si evince dal certificato rilasciato dai competenti uffici (All. 8 – Certificazione Edilizia Privata).

L'immobile è destinato ad abitazione conformemente a quanto risulta al catasto e compatibilmente a quanto previsto nello strumento urbanistico comunale.

In mancanza dei grafici allegati alla licenza edilizia e della planimetria catastale d'impianto, l'unico grafico che ci consente di risalire allo stato legittimo dell'immobile è la planimetria catastale presentata nel 2006, data in cui è avvenuta la prima variazione per ampliamento con annessione dell'androne (bene comune non censibile) che, presumibilmente era collegato alle scale comuni, offrendo un secondo accesso all'intero condominio anche da via Oreste Salomone oltre che da via Cupa Carbone 14/C.

Dal confronto tra la attuale planimetria catastale presentata nel 2007 per diversa distribuzione degli spazi interni, si evince che sono stati altresì modificati gli infissi esterni prospicienti Via Oreste Salomone e l'originario infisso tra l'ex androne e la cassa scale è stato murato.

Per tutte le suddette modifiche non è stato rinvenuto alcun titolo, né è stata presentata alcuna istanza di condono

In sintesi sono stati compiuti i seguenti abusi:

- ampliamento mediante annessione di un bene comune non censibile (androne);
- modifiche degli infissi esterni;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Riguardo all'ampliamento volumetrico per annessione dell'androne con le conseguenziali modifiche degli infissi del suddetto bene non censibile (verso via Salomone e verso il vano scala) esso rappresenta **un abuso non sanabile**, pertanto andranno ripristinati i luoghi

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli
Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mediante chiusura del vano di passaggio tra la cucina-soggiorno e l'androne e ripristino degli originari collegamenti con via Salomone e con la cassa scale.

I costi per il ripristino dei luoghi si stimano in **€ 3.000,00.**

In merito alle ulteriori modifiche evidenziate nei grafici al paragrafo "B", riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni l'infisso esterno del soggiorno-cucina su via Oreste Salomone - che attualmente rappresenta un secondo accesso indipendente all'immobile in oggetto - nonché l'apertura del vano finestra sul cortile comune, sarebbe possibile istruire una pratica in virtù del più recente Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (c.d. Salva Casa), convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105 a seguito del quale è stata emanata dalla Regione Campania una prima Circolare Applicativa N. CI/2025/3 del 28/01/2025 con la quale si recepiscono e precisano le modifiche apportate al DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia) rinviando, per la riforma dell'art. 32, all'emanazione di un separato provvedimento (All. 12 – Circolare Regione Campania).

In base al c.d. Salva Casa, le difformità riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni, riguarderebbero interventi ammissibili dalla normativa vigente e, insieme alla realizzazione dell'infisso ex-novo e della modifica dell'infisso su via Salomone, potrebbero rientrare tra le irregolarità tollerate in riferimento al decreto *Salva-Casa* con il quale, al comma 2-bis dell'art. 34-bis *"tolleranze costruttive"* del nuovo Testo Unico Edilizia, è stata estesa la lista di tali tolleranze, contemplando, tra le altre, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne ed esterne. Di conseguenza, tali modifiche, sempreché risalgano a lavori realizzati entro il 24 maggio 2024, non avrebbero bisogno di alcuna sanatoria, a prescindere da quanto siano difformi in percentuale.

Il comma 3 del medesimo art. 34-bis, poi, specifica che le tolleranze *"sono dichiarate dal tecnico abilitato"* e, in sostanza, una volta rilasciata detta dichiarazione il manufatto sarebbe "salvo" senza bisogno di passare dalla sanatoria.

Solo un tecnico, insomma, può valutare le singole situazioni, individuando se l'opera difforme può essere automaticamente sanata o se è invece da sanare con versamento di sanzioni.

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli
Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tuttavia l'attuale incertezza derivante dalla entrata in vigore del testo in tempi recentissimi nonché dalla discrezionalità del tecnico che dovrà valutare se nel caso specifico scattano le tolleranze più ampie del Salva-Casa, per le quali sarà cruciale verificare, non solo la loro data di realizzazione, ma anche gli aspetti tecnici specifici nonché la presenza di vincoli urbanistici, rende necessario un confronto preliminare con gli addetti del settore tecnico comunale. Ciò premesso si considererà, nella peggiore delle ipotesi, un costo per la sanabilità e/o il ripristino degli originari infissi in misura pari a **€ 2.000,00.**

Occorrerà infine provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per variazione della planimetria. I costi per detta pratica, comprensivi delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stimano in **€ 300,00** circa.

- F -

Formazione dei lotti

Trattandosi di una sola unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, pignorata per l'intera quota, essa verrà alienata in un unico lotto.

- G -

Valore del bene e costi

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

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli
Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coefficienti correttivi

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

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare con destinazione d'uso abitativo, sono rappresentati da:

- K_1 – TAGLIO. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il – 5% e il + 6%. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio piccolo si assume per tale coefficiente un incremento del 5%: **K_1= 1,05**

- K_2 - STATO CONSERVATIVO. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il – 20% e il + 10%. Nel caso in esame le condizioni di manutenzione sono quelle di una normale utilizzo, pertanto si assume il fattore neutro: K_2= 1,00

- K_3 - QUALITÀ DELLE FINITURE. Tra gli elementi che concorrono al prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo può oscillare tra il – 5% e il + 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è di tipo standard, pertanto si assume il fattore neutro:

  K_3= 1,00

- K_4 - DOTAZIONE IMPIANTI. Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% in più rispetto ad un analogo

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli
Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile rispecchia lo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente neutro: K_4= 1,00

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

- K_5- PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% in più. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente neuto: K_5= 1,00

- K_6- PERTINENZE ESCLUSIVE. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5% in più. Nel caso in esame non vi è alcuna pertinenza esclusiva superiore allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente: K_6=1,00

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- K_7- LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.
  - Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
  - Piano terra: -10% del valore quotato
  - Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato

L'unità è posizionata al piano terra per cui si assume il coefficiente: **K_7= 0,90**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- K_8- AFFACCIO E PANORAMICITÀ. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Gli affacci sono due e per entrambi non si rilevano caratteristiche di pregio o di particolare degrado. Pertanto si assume il coefficiente neutro: K_8=1,00

- K_9- LUMINOSITÀ. Una buona luminosità (quando cioè non vi necessità ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. L'immobile si presenta scarsamente luminoso pertanto va considerato un decremento: **K_9= 0,95**

- K_{10}- QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in oggetto trattandosi di un immobile che deriva da diversi frazionamenti avvenuti nel corso di oltre un secolo con vincoli riferiti alla presenza di muratura portante anche all'interno non si presenta particolarmente duttile. Si assume pertanto il coefficiente neutro: K_{10}=1,00

$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}$

K_{TOT} = 0,90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale (S_c) è data dalla somma della superficie utile (S_u) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (S_p) e delle quote percentuali delle superfici non residenziali (S_{nr}) o superfici scoperte.

Preliminarmente si precisa che nel calcolo della superficie commerciale non verrà computata la camera da letto (ex androne) trattandosi di una superficie non di pertinenza dell'immobile.

Le superfici saranno arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie utile o coperta

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

In base ai suddetti criteri la superficie utile dell'immobile in esame è pari a **mq 47,00**

Superficie commerciale

L'immobile non è dotato di superfici esterne e/o ulteriori pertinenze accessorie esclusive. Pertanto la superficie commerciale dell'immobile in oggetto corrisponde alla superficie coperta:

$S_c = S_u$ = 47,00 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro (Vu) quadro pari a **1.070,00 €/mq.**

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori degli immobili abitativi del tipo economico nella zona in esame desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, riferita alle vendite nel primo semestre 2024 e dal Borsino immobiliare aggiornato all'attualità.

Tale valore è stato opportunamente verificato mediante indagini di mercato relativamente alle vendite di immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche di quello staggito.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/CIMITERO,%20ARPINO

Codice zona: E36

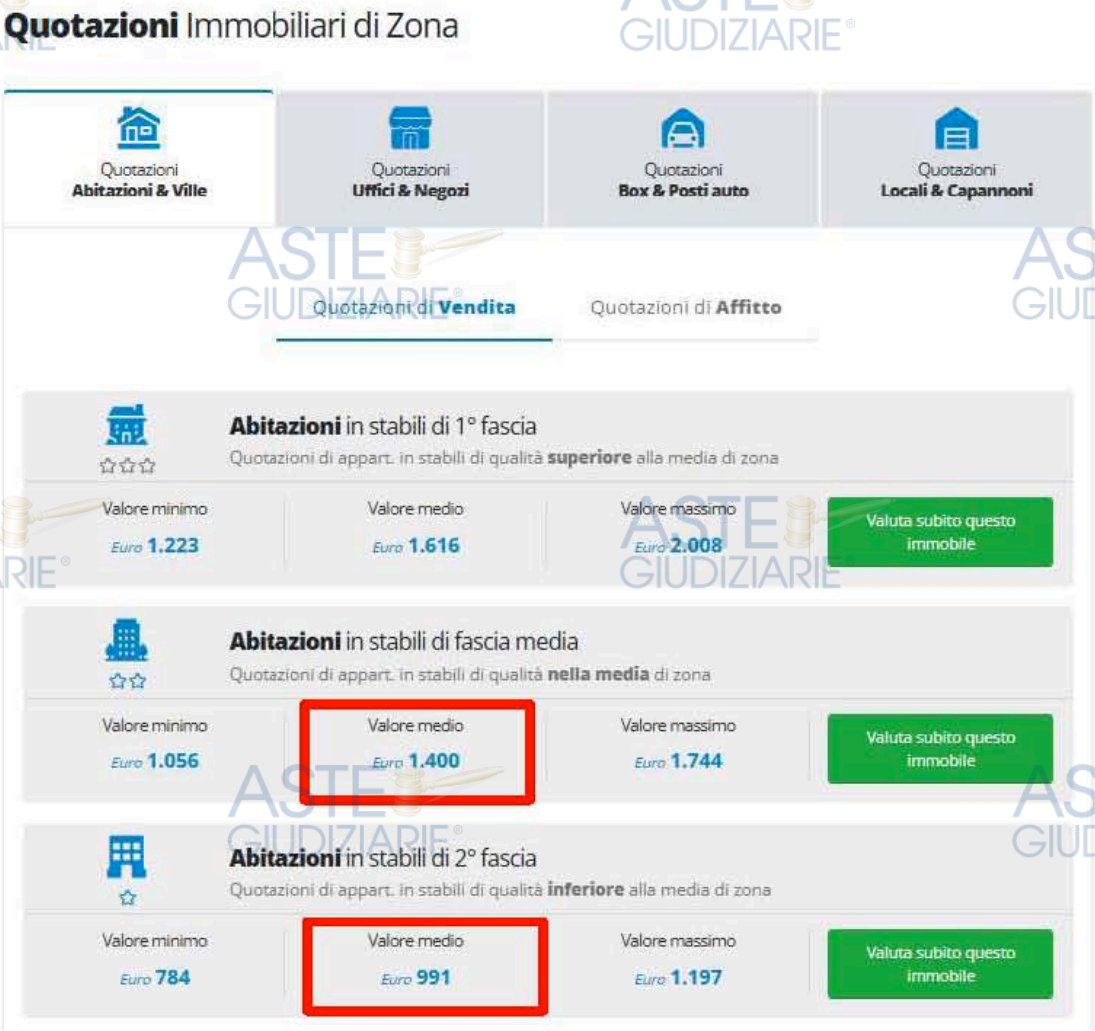
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	3,5	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1150	L	2,4	3,6	L

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Calcolo del valore di mercato

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (Vu), il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

Vm= Vu (€/mq) x K_{TOT} x Sc (mq)

Vm= 1.070,00 x 0,90 x 47 = € 45.261,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola di seguito il valore di mercato unitario (Vu) dell'immobile espresso in €/mq:

Vu = Vm/Sc = € 45.261,00/47 mq = 963,00 €/mq

Calcolo dei costi

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

- Costo per il ripristino dei luoghi in riferimento agli abusi non sanabili pari complessivamente a **€ 3.000,00** circa (cfr. par. **E** della presente relazione). Tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per sanare gli abusi, pari complessivamente a **€ 2.000,00** circa (cfr. par. **E** della presente relazione). Tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per la regolarizzazione delle difformità catastali (cfr. par. **E** della presente relazione) pari a **€ 300,00** circa. Tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Gli oneri per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
2. Imposta di bollo di € 59,00
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

Calcolo del prezzo a base d'asta

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (Vm) i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi e per gli aggiornamenti catastali. Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto.

Nel caso in esame, tenuto conto dei procedimenti giudiziari condominiali in corso, dei quali non è stato possibile conoscere i costi ricadenti sull'immobile in oggetto, considerata altresì l'incertezza delle spese condominiali, riferite alle quote ordinarie e straordinarie, che ricadranno a carico dell'acquirente, si ritiene congrua una riduzione del valore di mercato in misura di un ulteriore 5 % per l'assenza di garanzia per vizi.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P) che sarà dato dalla seguente formula:

P = Vm – C – 5 %

In virtù di quanto relazionato al punto precedente si calcolano di seguito i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

C = € 3.000,00 + € 2.000,00 + 300,00 = € 5.300,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

P = (€ 45.261,00 – € 5.300,00) – 5 % = € 37.962,95

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare l'importo a **€ 38.000,00.**

Non si rilevano allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di occupazione dell'immobile, ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d'uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

Vu = P/Sc = € 38.000,00/47 mq = 808,51 €/mq

Conclusioni

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena ed intera proprietà del bene pignorato che risulta pari a circa **€ 45.000,00** e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a circa **€ 38.000,00**.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta ringrazia l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata e resta a disposizione della S.V.I. per qualunque eventuale chiarimento.

Napoli 03.02.2025

L'esperto stimatore
Arch. Emma Ciampa
(firma digitale)

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli
Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elenco allegati:

All. 1 - Titolo di Provenienza

All. 2 - Visura Storica

All. 3 - Documentazione fotografica

All. 4 - Planimetria Catastale 2007

All. 5 - Planimetria Catastale 2006

All. 6 - Planimetria Stato dei luoghi

All. 7 - Verbale di accesso

All. 8 - Certificazione Edilizia Privata

All. 9 - Certificazione Municipalità

All. 10 - Certificazione Ufficio Condono

All. 11 - Certificazione Antiabusivismo

All. 12 - Circolare Regione Campania

Via Rampe Brancaccio 9
80132 – Napoli
Iscrizione Albo CTU n. 579
Pec: arch.emmaciampa@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009