

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ILARIA MAURIELLO

VIA TINO DI CAMAINO N.23 80128 NAPOLI TEL. 081.5587501 FAX 081.19362194
MOB 338.4748258 E-MAIL ilamauriello@gmail.com PEC: ilaria.mauriello@archiworldpec.it

*TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DR.SSA FIORE
ESECUZIONE N° R.G.E.644/2015
ESPERTO: ARCH. ILARIA MAURIELLO*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ITALFONDIARIO SPA
C/ XXX



CESPITE IN QUALIANO (NA) - VIA L. PIRANDELLO N°17:

- Box auto al piano seminterrato (sub 33)

Napoli, 5 settembre 2018



INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI	pag. 2
4. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
5. RELAZIONE	pag. 5
1° QUESITO – Identificazione diritti reali e beni	pag. 5
2° QUESITO – Descrizione dei beni	pag. 7
3° QUESITO – Dati catastali – Variazioni catastali	pag. 10
4° QUESITO - Individuazione dei lotti	pag. 11
5° QUESITO – Provenienza – Titolo ultraventennale.....	pag. 12
6° QUESITO – Titoli autorizzativi – Condonò Edilizio - Difformità	pag. 13
7° QUESITO – Stato locativo	pag. 15
8° QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 15
9° QUESITO – Suolo demaniale	pag. 16
10° QUESITO – Usi civici	pag. 16
11° QUESITO – Spese di natura condominiale.....	pag. 16
12° QUESITO – Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dell’immobile.....	pag. 16
13° QUESITO – Quota indivisa – Divisibilità del bene	pag. 19
14° QUESITO – Certificati di stato civile, matrimonio	pag. 19
6. ALLEGATI	pag. 20



1. PREMESSA

Con ordinanza del 24.03.2018, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Fabrizia Fiore convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Via Tino di Camaino n°23 ed iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe.

In data 27.03.2018, prestato il giuramento di rito in modalità telematica, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 25.09.2018**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA – NOMINA 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 locale box SUB 33;
 - 4.3) Visura catasto Terreni p.lla 1482;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Concessione edilizia n°157 del 19.11.1979 con relativi grafici;
 - 5.2) Concessione edilizia in sanatoria n°13 del 06.03.2012 con relativi grafici;
 - 5.3) Comunicazione di rigetto pratica SCIA del 29.05.2012;
 - 5.4) Stralcio del PRG e delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - 5.5) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificato notarile notaio Cappelli del 28.12.2015;
 - 6.2) Atto di compravendita notaio Cante rep.57776 del 06.03.2013;
 - 6.3) Atto di compravendita notaio Sanseverino rep. 30113 del 15.05.1984;
 - 6.4) Visure ipotecarie per immobile;
 - 6.5) Certificati: estratto di matrimonio, residenza storico;
 - 6.6) Certificazioni Agenzia Entrate: Uffici di Napoli 2;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/ INDAGINI IMMOBILIARI;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.
- 10) NOTA DELL' AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.

3. QUESITI

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

- *QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
- *QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
- *QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- *QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*
- *QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*



- *QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
- *QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
- *QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
- *QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*
- *QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
- *QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*
- *QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.*
- *QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*
- *QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 02.05.2018

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Qualiano (NA) alla Via Luigi Pirandello n°17 (già n°9), dove, alla presenza dell'Avv. Giorgio Parisi, custode giudiziario nominato dal G.E., e dell'arch. Francesco Portoghese, collaboratore della sottoscritta, viene presa cognizione dei luoghi, ma non viene effettuato l'accesso perché nessuno è comparso.

4.2 SOPRALLUOGO DEL 15.05.2018

Proseguono le operazioni peritali presso l'immobile sito in Qualiano (NA) alla Via Luigi Pirandello n°17, dove, alla presenza dell'Avv. Giorgio Parisi, custode giudiziario, del sig. XXX, Amministratore del Condominio, e dell'arch. Francesco Portoghese, collaboratore della sottoscritta, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione.

4.3 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO

In data 27.03.2018, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, la visura storica, la planimetria catastale relativi all'u.i. SUB 33, e la visura della p.lla 1482 al Catasto Terreni.

4.4 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 08.05.2018, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisita copia dell'atto di compravendita notaio Luigi Finoja Sanseverino rep.30113 del 15.05.1984.



4.5 INDAGINI PRESSO STUDIO NOTARILE CANTE

In data 08.03.2018, presso lo studio notarile Pasquale Cante in Sant'Antimo, viene acquisita copia del titolo di provenienza, ovvero dell'atto di compravendita notaio Cante rep. 57776 del 06.03.2013.

4.6 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 2

In data 30.08.2018, presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile.

4.7 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO ATTI PRIVATI NAPOLI 2

In data 16.04.2018, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti di locazione a nome della debitrice.

4.8 INDAGINI PRESSO COMUNE DI QUALIANO (NA) – UFFICIO TECNICO

In data 02.05.2018, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Qualiano (NA), viene richiesta copia di documentazione edilizia ed urbanistica relativa al cespite oggetto di pignoramento; in data 19.06.2018 viene acquisita la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°157/1979;
- Concessione edilizia in sanatoria n°13/2012;
- Comunicazione di rigetto pratica SCIA del 29.05.2012;
- Stralcio del PRG e delle Norme Tecniche di Attuazione.

4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI QUALIANO e GIUGLIANO (NA) - ANAGRAFE

In data 26.06.2018 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Qualiano, viene acquisita comunicazione in cui è riportato che la debitrice non risiede nel suddetto Comune. In data 04.09.2018 viene acquisita documentazione presso l'Anagrafe del Comune di Giugliano, consistente in certificato di residenza storico ed estratto di matrimonio.

4.10 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 13.06.2018, viene acquisito certificato di inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.11 INDAGINI PRESSO AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

In data 11.07.2018, viene fornita dall'Amministratore del Condominio, Sig. XXX, nota comprovante l'inesistenza di oneri condominiali pregressi.



5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da un **locale box auto**, sito in Qualiano (NA) alla via Luigi Pirandello n°17 (già n°9), pignorato in danno della sig.ra XXX XXX per la piena proprietà. La sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

1° QUESITO:

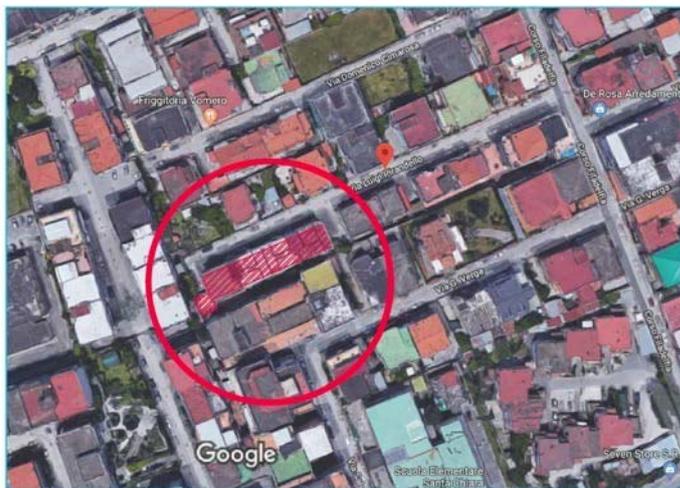
Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

DIRITTI REALI PIGNORATI

Come riportato sul titolo di provenienza, ovvero sull'atto di compravendita notaio Pasquale Cante rep. 57776 del 06.03.2013, trascritto in data 08.03.2013 ai nn. 10483/7768, acquisito dalla sottoscritta presso lo studio notarile Cante (**cf. all.6.2**), il cespite pignorato veniva acquistato dalla debitrice per la piena proprietà; sull'atto di pignoramento, viene riportato che l'immobile è pignorato per l'intero. Come risulta dall'Estratto di matrimonio, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (**cf. all.6.5**), la debitrice ha sposato il sig. Panico Vincenzo in data 12.10.2015, quindi successivamente all'acquisto del bene in oggetto.

IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

Il cespite pignorato consiste in un **locale box auto**, ubicato al piano seminterrato del fabbricato sito in Qualiano (NA) alla Via L. Pirandello n°17 (già n°9); si precisa che tale civico 17 è quello riportato sul portone del fabbricato soprastante, mentre sulla porta d'accesso al locale box non è riportato alcun civico.



Sovrapposizione sagoma da mappa catastale con foto satellitare



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

DATI CATASTALI:

Comune di **QUALIANO** Foglio **6** p.lla **1482** SUB **33**
 Cat. **C/6** classe **2** consistenza **333 mq** Rendita **€ 722,32**
 Indirizzo: Via Luigi Pirandello n.9 piano S1
 Intestazione: **XXX XXX** (Proprietà per 1/1)

Dati
catastali
attuali

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale non ha subito variazioni significative negli anni, ad eccezione della Variazione del 19.02.2013 prot. NA006975 per Ampliamento. L'originaria u.i. era identificata col SUB 27 ed aveva consistenza di 285 mq, come da impianto meccanografico del 30.06.1987. La planimetria catastale reca come data di presentazione la seguente: **19.02.2013**.

Sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.3**), che si riportano al paragrafo 3° QUESITO.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la particella **1482** del Foglio **6** con la sagoma del fabbricato in esame.

Mappa
catastale



Stralcio di mappa catastale

CONFINI

L'immobile in esame identificato col SUB 33, come desunto dalla planimetria catastale, verificato in sede di sopralluogo e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.2**), risulta così

Confini



confinante:

- a nord con Via Luigi Pirandello;
- a sud con altra u.i. (area scoperta);
- ad est con altra u.i. (stessa p.lla);
- ad ovest con altra u.i. e con rampa di accesso.

2° QUESITO:

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

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'edificio in cui è ubicato il cespite in esame è sito in Qualiano (NA) alla via L. Pirandello n°17; il cespite pignorato consiste in un **locale box auto**, ubicato al piano seminterrato, identificato con il SUB **33**.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene presenta impronta pressoché rettangolare; si sviluppa su n°4 livelli fuori terra (piano terra-rialzato, e n°3 piani superiori, oltre piano seminterrato) e presenta copertura piana (**cf. all.9 foto 1-2**); presenta struttura portante in c.a. con tompagnature esterne del tipo tradizionale (**cf. all.9 foto 1-3**). Le facciate del fabbricato sono trattate ad intonaco tinteggiato; gli infissi di finestra sono in alluminio con avvolgibili in pvc; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano profili essenziali (**cf. all.9 foto 1-2**).

Descrizione
dei beni



Veduta esterna del fabbricato da via L. Pirandello

L'accesso al locale box auto in esame è autonomo e avviene da rampa carrabile, immediatamente dopo l'accesso al fabbricato al civ.17, mediante cancello metallico del tipo scorrevole (**cf. all.9 foto 2-3**), su prospetto lato ovest del fabbricato.

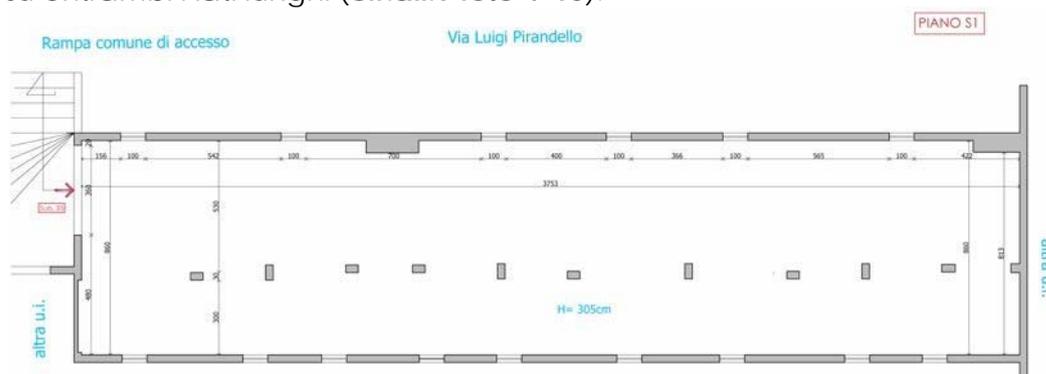




Porta metallica d'accesso al locale Box Auto

L'immobile pignorato consiste in un **locale box auto**, ubicato al piano seminterrato, identificato col sub **33**, che presenta superficie netta complessiva pari a mq 318; esso risulta composto da un unico grande ambiente, privo di divisioni interne, scandito da pilastri e dotato di finestre su entrambi i lati lunghi (cfr.all.9 foto 4-10).

Descrizione
dell'u.i.



Planimetria del locale BOX AUTO al P.S1 – SUB 33

CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI

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

Caratteristiche
di finitura

- altezza utile interna misurata h = cm 305;
- pavimentazione interna in battuto di cemento;
- pareti e soffitti tinteggiati;
- porta d'ingresso in ferro del tipo scorrevole;
- bucatore esterne protette da grate e griglie metalliche (prive di infissi);
- impianto elettrico fuori traccia;
- presenza di tubature condominiali a soffitto (scarico fognario e montante acqua).





Particolare dell'interno

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€2.000**. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è risultato **discreto**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (cfr.all.9).



Particolare dell'interno: porta d'accesso

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il cespite in argomento è sito in Qualiano (NA) alla Via L. Pirandello. Qualiano si estende a nord-ovest di Napoli e dista circa 15 km dal capoluogo; presenta una superficie di circa 7,43 Km² con popolazione di circa 25.762 abitanti.

La strada in cui è ubicato l'immobile, via Pirandello, rappresenta una strada chiusa, prettamente residenziale, ma a ridosso di Via Giuseppe Di Vittorio, una delle principali arterie del paese; la zona è dotata di

Ubicazione



adeguati esercizi commerciali e di trasporto pubblico; inoltre risulta non molto distante dal centro vero e proprio in cui è ubicato anche il Municipio.

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 Circumvallazione di Napoli e la S.S.162 (asse mediano);
- in termini di servizi, la presenza di aree commerciali, negozi, ecc.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità dei parcheggi;
- dalla scarsità di servizi ricreativi e di verde pubblico.

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 al paragrafo **12° QUESITO**, l'u.i. sub 33 ubicata al piano seminterrato presenta superficie netta calpestabile pari a mq 318, e superficie lorda pari a mq 334.

Superfici
calpestabili

3° QUESITO:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I dati catastali, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:

Comune di **QUALIANO** Foglio **6** p.lla **1482** **SUB 33**
Cat. **C/6** classe **2** consistenza **333 mq** Rendita **€ 722,32**
Indirizzo: Via Luigi Pirandello n.9 piano S1
Intestazione: **XXX XXX** (Proprietà per 1/1)

Dati
catastali
attuali

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale non ha subito variazioni significative negli anni, ad eccezione della Variazione del 19.02.2013 prot. NA006975 per Ampliamento. L'originaria u.i. era identificata col SUB 27 ed aveva consistenza di 285 mq, come da impianto meccanografico del 30.06.1987. La planimetria catastale reca come data di presentazione la seguente: **19.02.2013**.



MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (cfr.all.4.1) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la particella **1482** del Foglio **6** con la sagoma del fabbricato in esame.

Mappa
catastale

Dalla visura storica al Catasto Terreni (cfr.all.4.4) la p.lla 1482 del F.6 viene riportata correttamente come ENTE URBANO di are 11 60.

RISPONDENZA FORMALE DATI CATASTALI

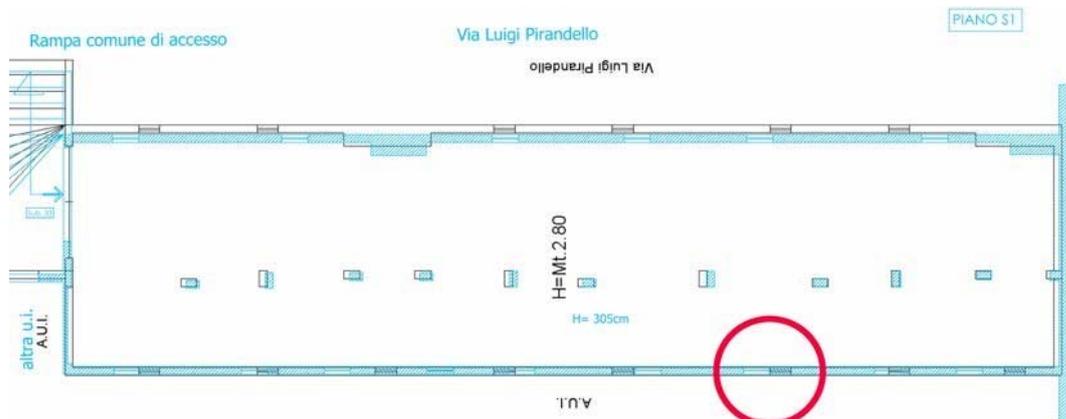
È stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto (cfr.all.6.2).

DIFFORMITÀ CATASTALI

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8-3):

- **modifica di prospetto:** si riscontra una lieve modifica di posizione delle bucaure prospetto lato sud.

Difformità plan.
Catastale - stato
dei luoghi



Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo dello stato dei luoghi

La sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate; pertanto la sottoscritta si rende disponibile, qualora questo G.E. lo ritenesse necessario, a provvedere alla presentazione di tale pratica presso gli Uffici del Catasto di Napoli.

4° QUESITO:

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO UNICO: quota pari alla piena proprietà di locale box auto sito in Qualiano (NA), alla Via L. Pirandello n°17 (già n°9). L'u.i. pignorata



presenta superficie netta complessiva pari a mq 318, ed è composta da un unico grande ambiente, privo di divisioni interne, scandito da pilastri e dotato di finestre su entrambi i lati lunghi.

Il cespite, risulta confinante a nord con Via L. Pirandello; a sud con altra u.i. (area scoperta); ad est con altra u.i. (stessa p.lla); ad ovest con altra u.i. e con rampa di accesso.

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

Comune di QUALIANO Foglio 6 p.lla 1482 **SUB 33**

Cat. C/6 classe 2 consistenza 333 mq Rendita € 722,32

Indirizzo: Via Luigi Pirandello n.9 piano S1

Intestazione: XXX XXX (Proprietà per 1/1)

Il fabbricato è stato edificato in virtù di Concessione edilizia n°157/1979, e successiva Concessione edilizia in sanatoria n°13/2012. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e ai grafici di concessione in sanatoria a meno di alcune difformità.

In merito alle difformità riscontrate, si ritiene che gli interventi di lieve modifica dei prospetti potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01, con una spesa che si stima pari a circa €3.000. Per quanto riguarda i costi per l'adeguamento degli impianti, si ritiene siano quantificabili in una cifra non inferiore ad € 2.000, mentre per la presentazione di pratica DOCFA in €400 (i suddetti costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta). Infine è stata applicata una riduzione del **15%** sull'importo calcolato, per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi.

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

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE BOX AUTO - SUB 33

€ 161.000,00

5° QUESITO:

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

PROVENIENZA

Con **atto di compravendita notaio Pasquale Cante rep. 57776 del 06.03.2013**, trascritto a Napoli il 08.03.2013 ai nn. 10483/7768, acquisito dalla sottoscritta presso lo studio notarile Cante (**cf. all.6.2**), la società "*Dolce Casa SRL*" vendeva l'immobile in oggetto alla sig.ra XXX XXX, per la quota di piena proprietà. Si precisa che su tale atto si legge: "*...la signora XXX XXX dichiara di essere di stato libero*".

Con **Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli in data**

Titolo di
provenienza



13.07.2011 rep. 1313, trascritto il 22.07.2011 ai nn. 3253/22712, l'immobile in oggetto è stato trasferito a favore della società "*Dolce Casa SRL*" dalla sig.ra Tagliaferri Ida (cfr.all.6.1).

Con **atto di compravendita notaio Luigia Finoja Sanseverino rep. 30113 del 15.05.1984**, trascritto il 17.05.1984 ai nn. 15783/13530, acquisito dalla sottoscritta presso l'Archivio Notarile di Napoli (cfr.all.6.3), la sig.ra Tagliaferri Ida acquistava il bene dalla società "*La Qualiano Nuova SAS di Tagliaferri Giovanni e C.*". Si precisa che in tale atto i dati catastali identificativi del bene erano i seguenti: "*scheda numero 1557 del 28.09.1981*".

Atto ultraventennale

6° QUESITO:

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

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA) – CONDONO EDILIZIO

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile in esame è stato realizzato in virtù di **Concessione edilizia n°157 del 19.11.1979**, rilasciata alla richiedente Granata Anna per la "*costruzione di un fabbricato per civile abitazione*" (cfr.all.5.1).

Concessione edilizia

Con **Concessione edilizia in sanatoria n°13 del 06.03.2012**, rilasciata dal Comune di Qualiano (NA) alla *Società Dolce Casa SRL*, nella persona dell'Amministratore unico sig. Capasso Francesco, veniva accolta la domanda di sanatoria edilizia presentata in data 29.09.2011 prot. 11665, e veniva sanato sia il cambio di destinazione d'uso da "*deposito*" ad "*autorimessa*" che un ampliamento, come risulta dai grafici allegati alla pratica (cfr.all.5.2).

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune è stata fornita copia della suddetta Concessione edilizia n°157/1979 e della Concessione in sanatoria n°13/2012, nonché stralcio dei relativi grafici di progetto (cfr.all.5.1-5.2).

In ordine al **condono edilizio**, è emerso che non risultano presentate altre istanze di sanatoria ex L.47/85, ex L.724/94 ed ex L.326/2003, e succ. mod. ed integr., a nome degli esecutati e dei precedenti intestatari relativamente al cespite in oggetto, oltre quella su riportata.

Condono edilizio

In data **29.05.2012** il Comune di Qualiano comunica il **rigetto di pratica SCIA**, presentata in data 18.04.2012 prot. 4317 dal sig. Capasso Francesco, in quanto "*l'intervento proposto non è ascrivibile negli interventi di cui all'art. 22 del DPR 380/01, necessita permesso di costruire ai sensi art. 6 comma 6 legge regionale 19/2001*" (cfr.all.5.3).

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Per quanto riguarda la conformità dello stato attuale dei luoghi al progetto approvato relativo alla Concessione edilizia in sanatoria

Difformità stato dei luoghi - grafici di progetto



(cfr.all.8.4), è stata verificata la presenza della seguente lieve difformità:

- **modifica di prospetto**: si riscontra una lieve modifica di posizione delle bucaure prospetto lato sud.



Sovrapposizione grafici di concessione in sanatoria e rilievo dello stato dei luoghi

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

In definitiva:

- Per quanto alla difformità: **modifica di prospetto**, sulla base della normativa urbanistica vigente e della documentazione disponibile in atti, 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, con una spesa prevista non inferiore ad €3.000.

La sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agazia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate; pertanto la sottoscritta si rende disponibile, qualora questo G.E. lo ritenesse necessario, a provvedere alla presentazione di tale pratica presso gli Uffici del Catasto di Napoli.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sotto il **profilo urbanistico**, da indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Qualiano, e dalla documentazione reperita presso lo stesso Ufficio (cfr.all.5.4), è emerso quanto segue:

- In data 03.11.1958 con Decreto Interministeriale Div.23° n.3831 viene approvato il **P.d.F.** (Programma di Fabbricazione) con annesso Regolamento Edilizio, e l'area in esame rientra in zona "semintensiva";
- in data 15.02.2018, con Delibera di G.C. n°60, il Comune di Qualiano adotta il **P.U.C.**, e l'area in esame ricade in zona **B1 - Zone Sature** (art. 45 delle Norme tecniche d'attuazione del PUC- cfr. all.5.4);
- circa il regime vincolistico, è stato accertato che **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex D.lgs 42/2004.

Sanabilità
degli abusi
edilizi

P.R.G.

Inesistenza
vincoli
specifici



7° QUESITO:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

STATO LOCATIVO

In data 16.04.2018, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti di locazione a nome della debitrice (**cf. all.6.6**).

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile in oggetto risulta detenuto dal sig. Raffaele di Scala, senza regolare contratto di locazione. Pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Immobile
libero

8° QUESITO:

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile in esame è privo di qualsivoglia vincolo (storico, artistico, alberghiero di inalienabilità, di diritti demaniali), in quanto il fabbricato:

- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica ex **D.lgs 42/2004** parte terza (beni paesaggistici), come è emerso dalle indagini urbanistiche eseguite presso il Comune di Qualiano;
- nel territorio di pertinenza del Comune di Qualiano "**non vi sono terreni gravati da usi civici**", come risulta dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.5**).

Inesistenza
vincoli specifici

Inesistenza
usi civici

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda oneri di natura condominiale, da nota a firma dell'Amministratore di Condominio sig. XXX (**cf. all.10**), emerge l'inesistenza di oneri condominiali pregressi.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI: FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀ

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

Formalità
pregiudizievoli

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione del 24.11.2015 ai nn. 43382/34458**, nascente da pignoramento immobiliare, notificato dal Tribunale di Napoli il 21.10.2015, in favore, a favore di Banco di Napoli SPA e contro la debitrice, gravante sull'immobile in oggetto.

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria iscritta il 08.03.2013 ai nn. 10534/992**, per euro



376.000 (capitale euro 188.000), derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banco di Napoli SPA e contro la debitrice, gravante sull'immobile in oggetto.

Difformità urbanistico- edilizie: si precisa che le difformità esaminate nel paragrafo 6° QUESITO potranno essere regolarizzate urbanisticamente tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01, con una spesa prevista non inferiore ad **€3.000** (tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta).

9° QUESITO:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come risulta dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Qualiano.

10° QUESITO:

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

Dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.5**), risulta che nel territorio di pertinenza del Comune di Qualiano non vi sono terreni gravati da usi civici.

Inesistenza
usi civici

11° QUESITO:

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

Per quanto riguarda oneri di natura condominiale, da nota a firma dell'Amministratore di Condominio sig. XXX(**cf. all.10**), emerge che non è attualmente incluso nelle spese condominiali. Precisa anche che dovranno essere fatti "*lavori per evitare allagamenti nel locale in oggetto e spostare la pompa sommersa all'esterno del locale con lo scavo di un raccoglitore delle acque piovane*", ma tali lavori non sono stati ancora deliberati.

Oneri di
natura
condominiale

12° QUESITO:

Procedere alla valutazione dei beni.

DATI METRICI

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.8**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (SR)**

Dati
metrici



sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **coefficienti di destinazione** (C_{DEST}): murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%;
- **coefficiente di stato manutentivo** (C_{CONS}) - *stato di conservazione* buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

- **LOCALE BOX AUTO AL PS1 –SUB 33** (SUP. NETTA COPERTA mq.318)

LOTTO UNICO	CALCOLO SUPERFICI - IMMOBILE LIBERO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	Sc (mq)	CDEST	CCONS	SR (mq)
BOX AUTO SUB 33	Lorda coperta (sup.netta 318 mq)	334,00	1,00	0,90	300,60	
PIANO SEMINTERRATO						
		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S_R (mq)				300,60

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare (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 delle Entrate 2° sem. 2017; *BIN Borsino Immobiliare di Napoli* Editto dalla Camera di commercio 2° sem. 2017; **cf. all.7**) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE BOX AUTO IN QUALIANO (NA) - ZONA CENTRALE			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2017	Zona Centrale: via Pirandello	600,00	900,00
BIN Borsa Imm. Napoli 2° Sem.2017	Zona Centrale: via Pirandello	700,00	800,00
Indagini di Mercato	Zona Centrale: via Pirandello	400,00	600,00
<i>MEDIA</i>		566,67	766,67
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		650	



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

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

€/mq 650 per la destinazione **Residenziale: BOX Auto**

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

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - SETTEMBRE 2018				
BOX AUTO IN QUALIANO (NA) - ZONA CENTRALE				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
privato	via S.francesco a patria	€ 9.000,00	15	in parco
privato	via f.turati	€ 19.000,00	13	indipendente

STIMA DELL'APPARTAMENTO

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

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Ragguagliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (S_R) precedentemente individuate e pari a:

$$S_R = \text{mq. } 300,60$$

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$\text{€/mq. } 650 \text{ destinazione residenziale } (Q_r)$$

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

$$V_m = (S_R \times Q_r) = 300,60 \times 650 = \text{€ } 195.000$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica di Accertamento di conformità, e per la pratica DOCFA, come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **15%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda). Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	ONERI CONDOMINIALI	REDAZIONE A.P.E.	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	PRATICA DOCFA	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN GIUGLIANO (NA): VIA PIRANDELLO n°17										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_r \times Q_r$								
LOTTO N°2	BOX AUTO SUB 33	195.000,00		0,00	0,00	2.000,00	3000	400	15%	161.160
	PIANO S1									
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)										161.000

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

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE BOX AUTO - SUB 33 € 161.000,00

13° QUESITO:

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

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nel punto 1° della presente relazione, si procede alla stima dell'intero del bene pignorato. Si precisa che l'u.i. in esame non risulta comodamente divisibile e/o frazionabile.

14° QUESITO:

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

Come da indagini effettuate e relativi certificati rilasciati presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA) (cfr. all.6.5), risulta che:

216, Q 5/6 N. dal 22.11.2017; Consolato: Stoccarda Consolato Generale D'Italia.

12.10.2015. Annotazioni: gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°19 pagine e n°10 allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli 04.09.2018

L'Esperto Stimatore
(arch. Ilaria Mauriello)
Ilaria Mauriello
MAURIELLO
ALBIO N°
7690