

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Stefania Cannavale

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

procedura esecutiva immobiliare n. 509/22 R.G.E.

promossa da 

I parte – **Relazione.**

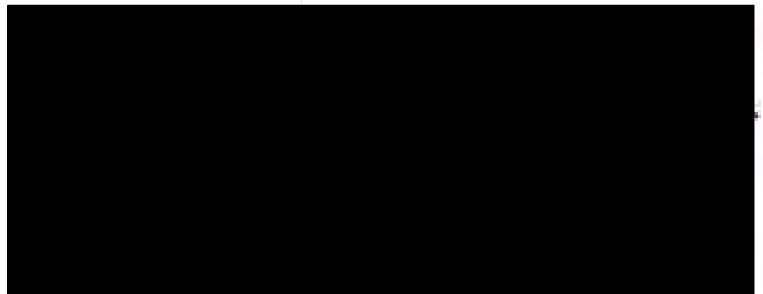
II parte - **Allegati alla relazione**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto

Maria Luce Occhiuzzi

Firmato digitalmente da



TRIBUNALE DI NAPOLI**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura esecutiva immobiliare n. 509/22 R.G.E.****Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Cannavale****PREMESSO**

- che in data 16/02/2024 il G.E. dott.ssa Stefania Cannavale nominava la sottoscritta arch. Maria Luce Occhiuzzi, con studio in Napoli, [REDACTED] iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n.6336, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, con il quale veniva conferito alla sottoscritta l'incarico di procedere alla valutazione dei beni immobili pignorati, fissando il termine di 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti per il deposito della relazione di stima contenente le risposte ai quesiti contenuti nel mandato;

- che nel verbale di udienza del 16/02/2024 il Giudice fissava la data del 18 giugno 2024 l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità di vendita;

TANTO PREMESSO

dalla documentazione esaminata dalla sottoscritta CTU, risulta sottoposto a pignoramento la piena proprietà del seguente immobile sito in Napoli, via Sanità n.55: **Appartamento posto al terzo piano, della consistenza catastale di 2,5 vani, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli sez. STE, Fol. 5, p.lla 1, sub 39, cat. A/4.**

La sottoscritta CTU ha dato corso alle operazioni peritali acquisendo copia di atti, assumendo informazioni presso i pubblici uffici e recandosi presso l'immobile sottoposto a pignoramento, rassegnando infine la seguente relazione.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Primo Accesso

In data 06/03/2024 alle ore 15.30, così come da verbale allegato (cfr. Allegato n.1), la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali, recandosi sui luoghi di accertamento e precisamente nel Comune di Napoli, in via Sanità n. 55, presso l'immobile oggetto del presente pignoramento, unitamente al [REDACTED] [REDACTED] dott.ssa Erika Capobianco, come stabilito e comunicato tramite raccomandata. Sui luoghi si rinveniva la presenza di [REDACTED] il quale, contattato telefonicamente [REDACTED] impossibilitato ad essere presente in quel frangente, lo avvisava della presenza dei delegati del Giudice e telefonicamente si concordava nuovo accesso ai luoghi di causa per la data dell'11 marzo alle ore 15.30.

Secondo Accesso

In data 11/03/2024 alle ore 15.30, come da accordi telefonici resi in occasione del mancato accesso del 6 marzo c.a., mi sono recata sui luoghi di causa nel Comune di Napoli in via Sanità n. 55, presso l'immobile oggetto di pignoramento, unitamente [REDACTED] [REDACTED] dott.ssa Erika Capobianco. Raggiunto l'immobile oggetto del pignoramento, procedevo al riconoscimento del debitore esecutato ed occupante l'immobile: [REDACTED] rilasciata dal [REDACTED] poi alla ricognizione dei luoghi ed alle attività di rilievo metrico e fotografico dell'immobile in esame.

Completate le operazioni tecniche e redatto il verbale di accesso, alle ore 16.15 la sottoscritta dichiarava chiuse per la data odierna le operazioni peritali.

Successivamente la sottoscritta ctu si è recata presso diversi Uffici del Comune di Napoli per raccogliere tutti i dati e le informazioni necessarie sull'immobile pignorato e la



documentazione anagrafica relativa al titolare del presente procedimento di esecuzione immobiliare.

Controllo preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Con riferimento all'immobile espropriato (immobile sito in Napoli, in via Sanità n.55, NCEU del Comune di Napoli sez. STE, Fol. 5, p.lla 1, sub 39) **il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del Notaio Giulia Barbagallo**, Notaio in Palermo, iscritto al collegio notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

La certificazione depositata dal Notaio Barbagallo risale alla trascrizione di atto di successione antecedente vent'anni la trascrizione del pignoramento, che risulta datato 23/09/2022 Numero di Repertorio 18209, notificato da Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Napoli e trascritto il 26/10/2022 ai nn. 30707/23279 a favore di [REDACTED]

La successione di [REDACTED]

[REDACTED] agli eredi [REDACTED]

[REDACTED] **registrata l'11/04/1995** al Numero di Repertorio 7371/3572 Ufficio del Registro e **trascritta il 14/05/2002** ai nn. 13520/9949, devoluta per legge.

In data 21/01/2011 risulta trascritta ai nn. 1714/1308 Accettazione tacita di eredità in morte [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] nascente da Atto per Notaio Roberto Amodio sede Castellammare di Stabia (Na) del 14/05/2003.

Dal Decreto di integrazione della documentazione per l'esperto estimatore si rilevava la necessità di " *individuare un atto d'acquisto anteriore di vent'anni alla trascrizione del pignoramento avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto inter-vivos*" per cui il



ctu provvedeva a presentare in allegato alla presente relazione copia dell'**Atto di compravendita per Notaio A. Chieffi in Napoli datato 23/07/1962**, registrato a Napoli il 11/08/1962 al n.3219 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 04/08/1962 ai nn.32264/22949.

Dall'esame della certificazione risulta che:

- il cespite: **Appartamento di tipo popolare in Napoli via Sanità n.55**, posto al terzo piano, della consistenza catastale di 2,5 vani, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli sez. STE, Fol. 5, p.lla 1, sub 39, è di piena proprietà di [REDACTED]

- i dati catastali contenuti nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento sono coincidenti.

Nell'Allegato 8 alla presente relazione sono state prodotte le seguenti certificazioni relative al debitore:

1. Estratto di matrimonio con annotazioni
2. Certificato di residenza storica.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1) *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

L'immobile oggetto del presente pignoramento è un appartamento di tipo popolare di piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED], identificato dai seguenti:

- **dati catastali:** Appartamento di tipo popolare in Napoli, via Sanità n.55, posto al terzo piano, della consistenza catastale di 2,5 vani, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. STE, Fol. 5, p.lla 1, sub 39, cat. A/4, classe 3, zona cens. 7, vani 2,5, sup. cat. mq 55;

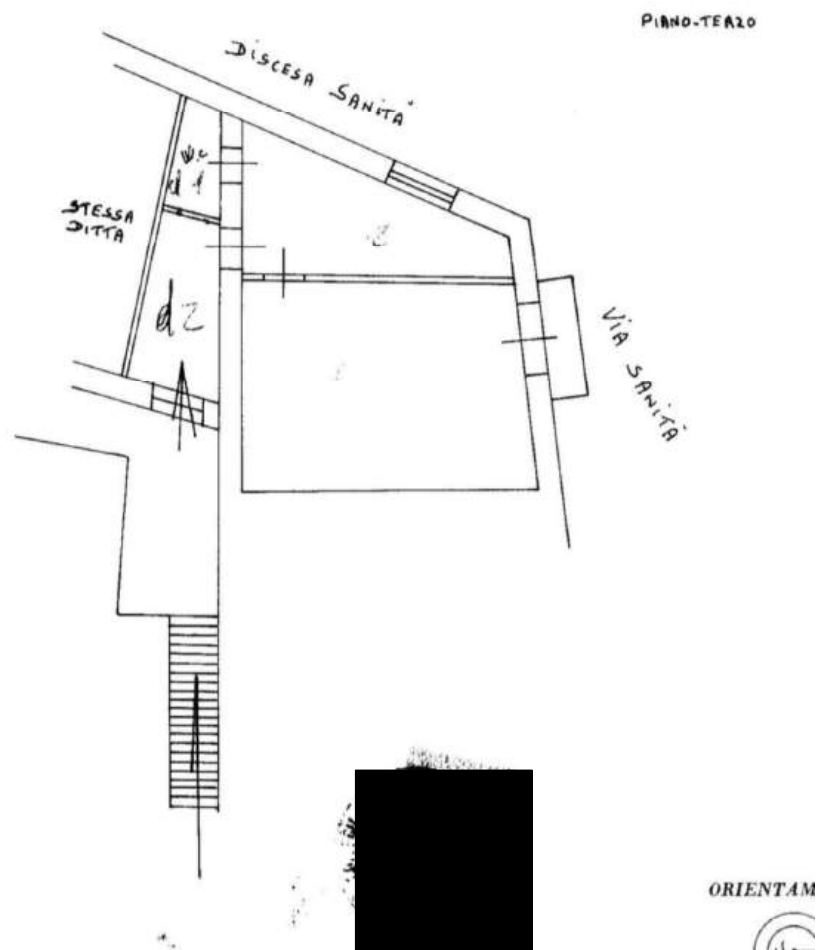


- **confini:** 1) via Sanità, 2) discesa Sanità, 3) cortile del fabbricato di discesa Sanità n.41, 4) con cassa scale e 5) proprietà [REDACTED]

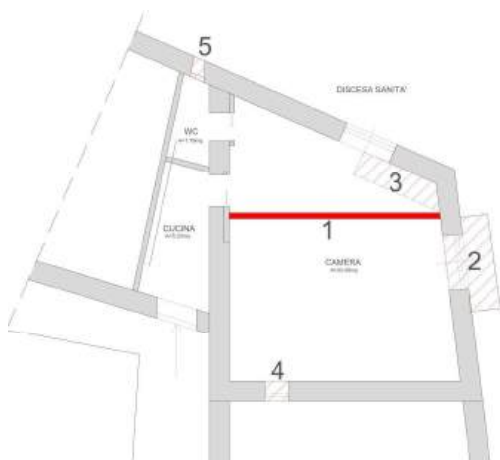
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore (cfr. Allegato n.5): i dati contenuti nel titolo di proprietà e quelli contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono.

L'immobile, pignorato per intero ed in piena proprietà, **costituirà un unico lotto per la vendita**.

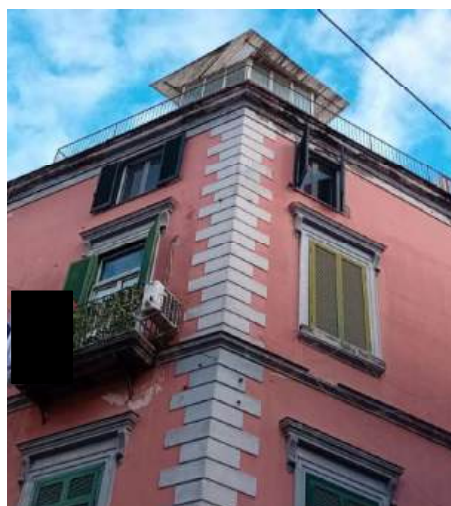
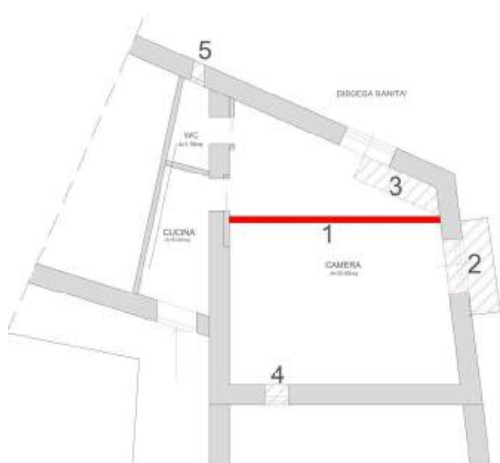
Dal confronto tra la descrizione contenuta nell'atto di compravendita, quella dell'atto di pignoramento e la documentazione catastale estratta dai pubblici uffici, si rilevano cinque elementi di discontinuità, di seguito rappresentate in rosso sulla rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso:



1. la distribuzione interna dei vani non corrisponde a quella della documentazione planimetrica catastale: manca la tramezzatura interna (1, in rosso);



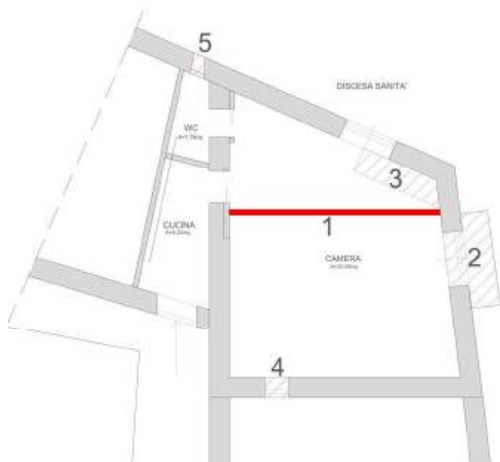
2. **Il balcone** riportato sulla planimetria catastale corrisponde in realtà ad una finestra posta sulla facciata principale del fabbricato di via Sanità 55, nella medesima posizione (2);



In facciata a sinistra la finestra del terzo piano (sopra il balcone del secondo piano)

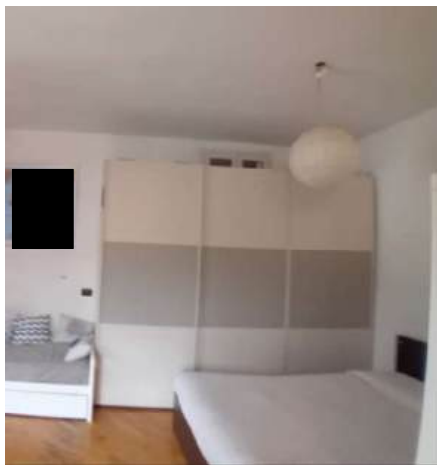


3. sul solaio di copertura dell'immobile, posto al terzo ed ultimo piano del fabbricato, in corrispondenza della scala in ferro e legno nell'angolo ovest dell'appartamento, è stata realizzata la **demolizione di una porzione del solaio**, per permettere lo smonto di una scala, che collega l'appartamento con il lastrico solare superiore (3);



Lo smonto della scala, la porzione di solaio “bucata”

4. Sulla parete est del vano si intravede, al di sopra dell'armadio, **un'apertura posta in alto**, chiusa sul filo esterno del fabbricato da una grata in ferro, come si può osservare dalla foto seguente, ritratta dal ponte di via santa Teresa degli scalzi.



Il finestrino alto e la grata in ferro visibile sulla parete est del fabbricato



5. **Il finestrino del bagno** corrispondente in facciata ad una bucatiera di forma rotonda posto appena sotto le modanature della cornice del fabbricato, non rappresentato in planimetria catastale.



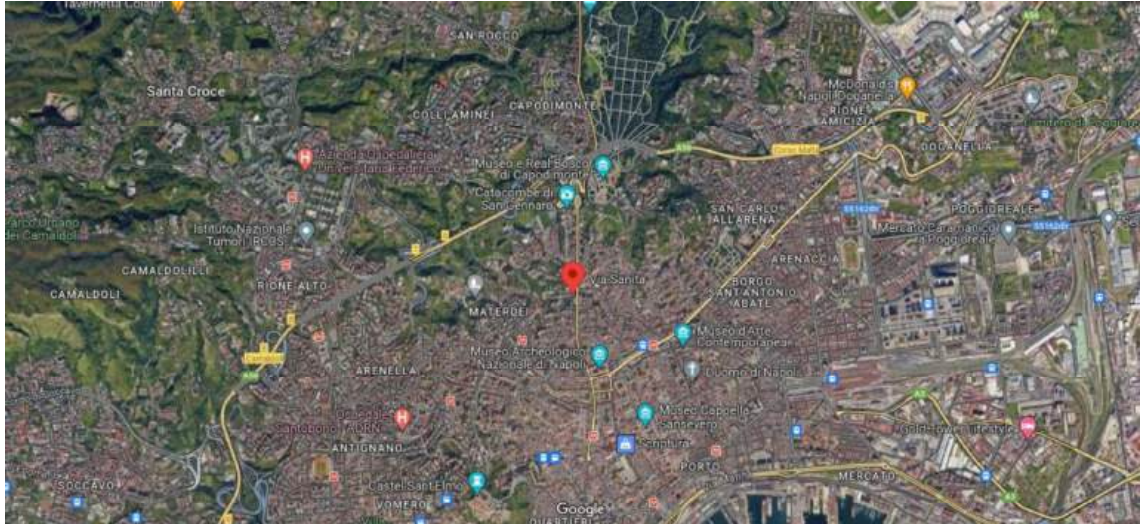
Il finestrino del bagno in facciata (foto a sin) e dall'interno dell'immobile (foto a dx)

Da questo punto in poi la seguente perizia prenderà in considerazione “*il bene come effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate)*” e cioè l'appartamento corrispondente alla particella catastale univocamente individuata sia nel titolo di proprietà, sia nell'atto di pignoramento, così come si presentava al momento dell'accesso.

Quesito 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile pignorato è un appartamento popolare sito in Napoli, Municipalità 3 Stella-S.Carlo all'Arena, nel quartiere Sanità. Il fabbricato, di cui è parte integrante il bene pignorato, trova in via Sanità n.55, a ridosso del ponte di via Santa Teresa degli Scalzi, asse viario cittadino, che collega il centro storico della città con la collina di Capodimonte.



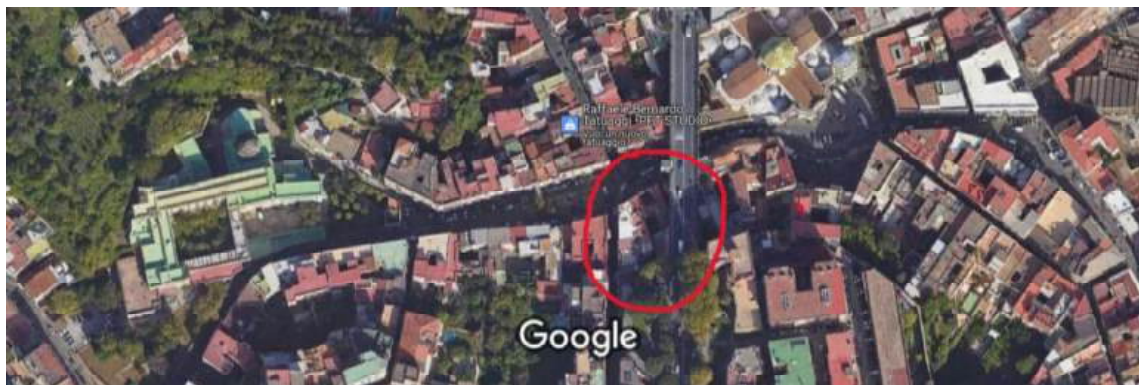


Napoli, quartiere Stella-S. Carlo all'Arena : a ridosso delle colline dei colli aminei e di capodimonte, tra la reggia di capodimonte e le aree del centro storico, patrimonio unesco

In prossimità del fabbricato di via sanità 55 vi sono opere monumentali come la Chiesa di S. Maria alla Sanità, con le sue opere d'arte barocche e i suoi scavi archeologici, le catacombe di San Gaudioso del III sec., lo storico ospedale di S.Gennaro, oggi sede di ambulatori, dell'ASL Napoli 1, il monumento a Totò, il cimitero delle fontanelle, il percorso turistico del miglio sacro, il Palazzo Sanfelice del XVIII secolo, che rappresenta un'icona dell'architettura barocca napoletana.

L'immobile pignorato, censito al NCEU del Comune di Napoli al Fol. 5, p.lla 1, sub 39, è di piena proprietà di [REDACTED]

(cfr. Allegati 4 e 5) e **costituisce un unico lotto per la vendita.**



L'ingresso principale del fabbricato è situato su via Sanità: dal portone si accede all'androne e da qui ad una corte scoperta: dall'androne, attraverso le scale condominiali, si raggiunge il ballatoio del secondo piano, dal quale parte un'ultima rampa di scale, che conduce all'ingresso dell'appartamento in esame. Non vi è ascensore.



Fabbricato compreso tra via Sanità e discesa Sanità: in evidenza l'appartamento al 3° piano



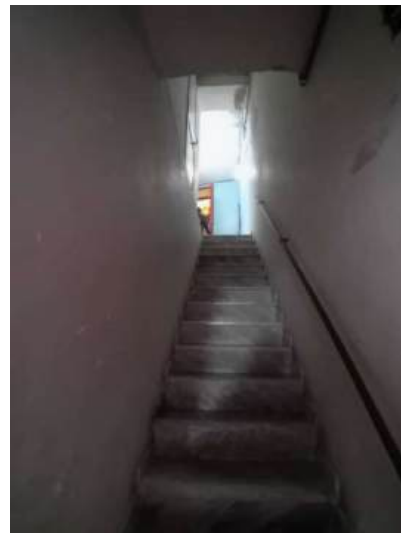
Fabbricato compreso di via Sanità 55: portone d'ingresso e, in secondo piano, l'ascensore della sanità





Fabbricato di via Sanità 55: portone d'ingresso e corte interna del fabbricato

L'appartamento, ubicato al terzo piano, confina con: 1) via Sanità, 2) discesa Sanità, 3) lastrico solare del fabbricato, 4) con la rampa di scale di accesso al terzo piano e 5) con la attigua proprietà [redacted]



Ballatoio del secondo piano e scale di accesso all'immobile

Il fabbricato è stato realizzato in epoca precedente al 1° settembre 1967.



Descrizione

L'appartamento consta di un vano unico, che attualmente funge da soggiorno e camera da letto, di ampiezza pari a mq 33,40, con 2 ampie finestre, ed un finestrino alto, che assicurano luminosità e ventilazione all'ambiente e restituiscono una vista gradevole sulle circostanti colline della città e sullo slargo sottostante. Nell'angolo ovest del soggiorno è presente una scala, con gradini in legno di faggio e asta e ringhiera in metallo, rettangolare, che permette dall'appartamento di accedere al lastrico solare.



Il vano principale, "open space"

Il finestrino alto, sulla parete est, chiuso dall'esterno da una grata, assicura all'ambiente una maggiore ventilazione.





Il finestrino alto appena visibile sulla parete di fondo, dietro l'armadio

La cucina, collocata all'ingresso dell'appartamento, occupa un lato del vano di ampiezza totale pari a mq 5,20: i mobili di servizio e degli elettrodomestici lungo la parete di sinistra e in fondo, sulla destra, la porta a scrigno, che immette nel vano soggiorno-letto.



La cucina

Da una seconda porta a scrigno del soggiorno si accede al bagno: all'interno di questo spazio di servizio, seppur di un'ampiezza minima (circa mq 1,20), trovano posto tutti i



servizi igienici e la doccia. Il locale bagno ha un piccolo finestrino, che ne consente la ventilazione ed una minima luminosità naturale.



Il finestrino del bagno dall'esterno del fabbricato e dall'interno



Immagine del servizio igienico: ingresso con porta scrigno





Immagini del bagno: i servizi igienici

Sull'intradosso del solaio nel bagno è presente un controsoffitto che accoglie le tubature di raccolta delle acque: attualmente i pannelli sono stati rimossi in parte per consentire la realizzazione delle lavorazioni necessarie alla riparazione delle cause delle infiltrazioni d'acqua visibili sul solaio e sulle pareti interna ed esterna del fabbricato (foto seguenti e foto precedente pg.).

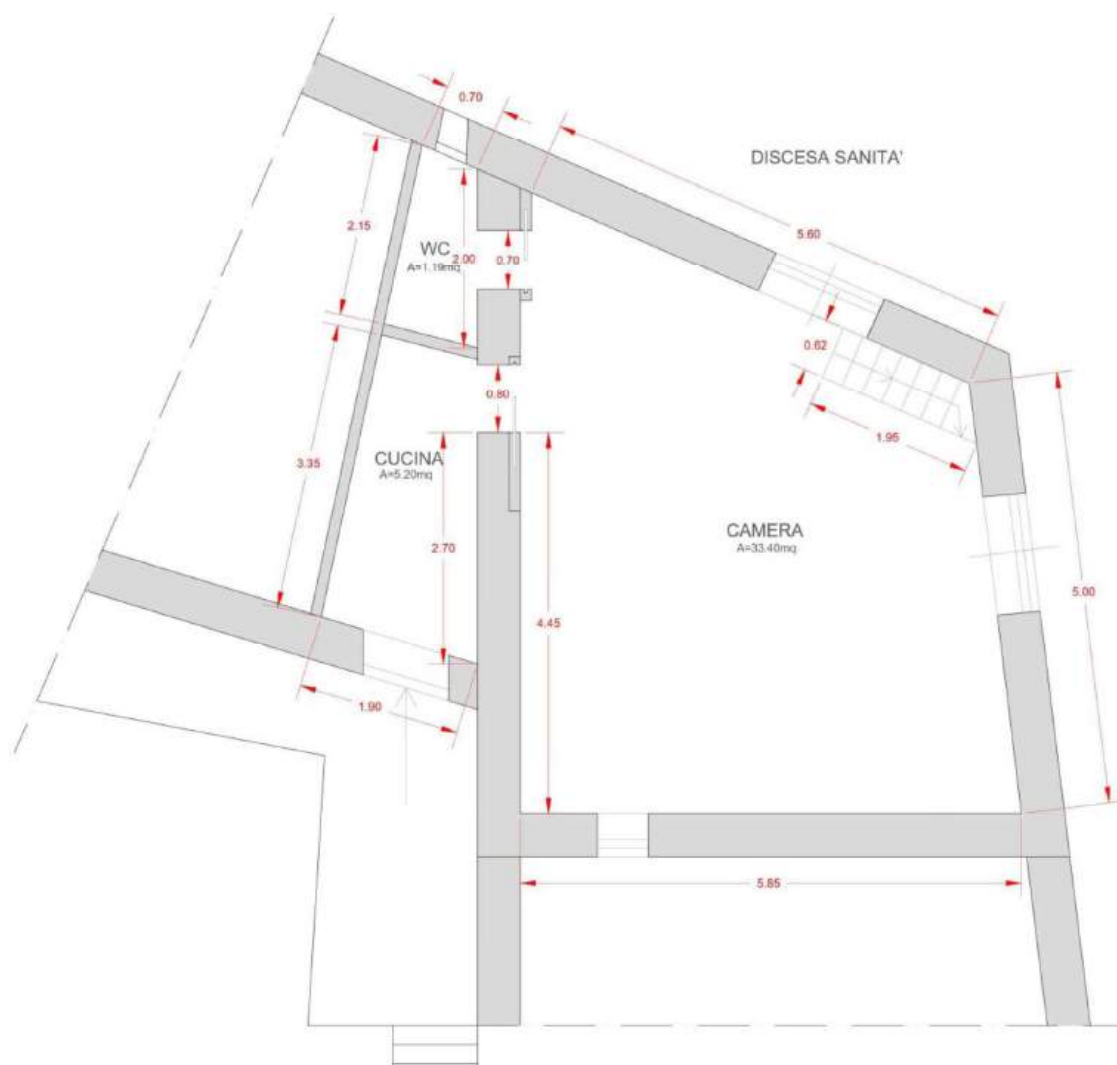


Dettagli dei recenti lavori di sistemazione nel controsoffitto del bagno



In occasione dell'accesso dell'11 marzo 2024 l'immobile si presenta in condizioni manutentive fatiscenti: tracce di umidità e infiltrazioni provenienti dalle tubature e dall'esterno del fabbricato sono presenti diffusamente sui soffitti, in corrispondenza degli attacchi tra solaio e pareti verticali e appaiono particolarmente accentuate in corrispondenza della parziale demolizione del solaio di copertura, realizzata per il collegamento con il lastrico solare sovrastante.

L'immobile non è dotato di attestazione di prestazione energetica, che andrà richiesta agli uffici competenti, con una spesa preventivabile in 200,00 euro; inoltre appare chiaro che nell'appartamento sarà necessario effettuare opere di manutenzione straordinaria, soprattutto nei locali di servizio.



Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pag 17



L'esposizione - ampia e luminosa - ed il piccolo taglio dell'immobile lo rendono adatto per affitti brevi di tipologia turistica oppure per studenti.

Il fabbricato e gli ambienti condominiali appaiono in condizioni di manutenzione discrete, l'accesso al fabbricato si trova su strada principale del quartiere, ma poco trafficata, a ridosso delle arterie principali della città.

La superficie utile netta totale dell'appartamento è di mq 40,50, l'altezza media di circa 3 ml. **La superficie commerciale è stata calcolata pari a mq 55,00.**

Quesito 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Identificazione catastale

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di tipo popolare, posto al terzo piano del fabbricato sito in Napoli, via Sanità n.55, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. STE, Fol. 5, p.lla 1, sub 39, cat. A/4, classe 3, zona cens. 7, vani 2,5, sup. cat. mq 55 (cfr. Allegato n.4 - Planimetrie e Visure catastali).

Storia catastale

Dalla visura catastale dell'immobile in esame, nel periodo compreso tra il 01/01/1970 e il 26/03/2024 risultano le seguenti annotazioni:

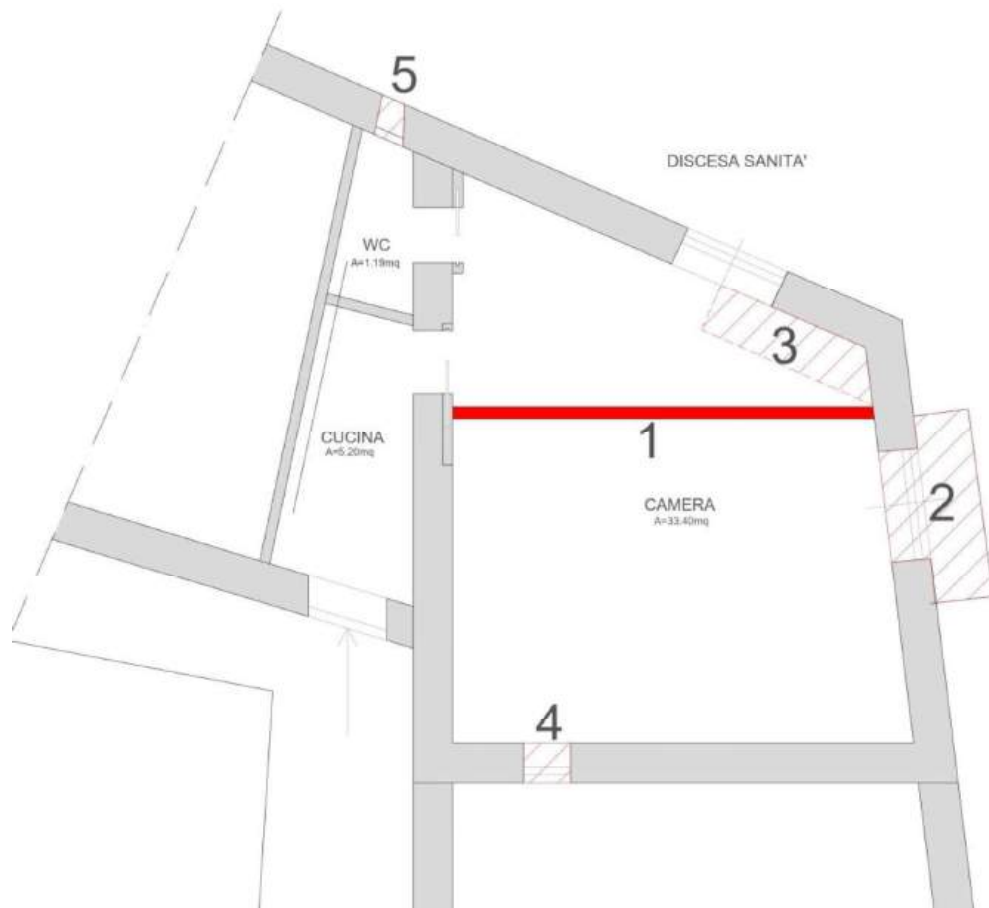
- a. La particella in esame corrisponde nel catasto terreni del comune di Napoli al foglio 99 p.lla 27;
- b. La particella in esame proviene da denuncia per accatastamento prot. N. 000000194 del 25/01/1978.

I dati catastali relativi all'immobile pignorato contenuti nell'atto di pignoramento risultano coerenti con quelli del negozio di acquisto e con quelli delle note di trascrizione e tutti rispondenti a quelli delle visure catastali.



Difformità

Di seguito si riporta l'indicazione planimetrica delle difformità rilevate tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, con la puntuale descrizione delle stesse.



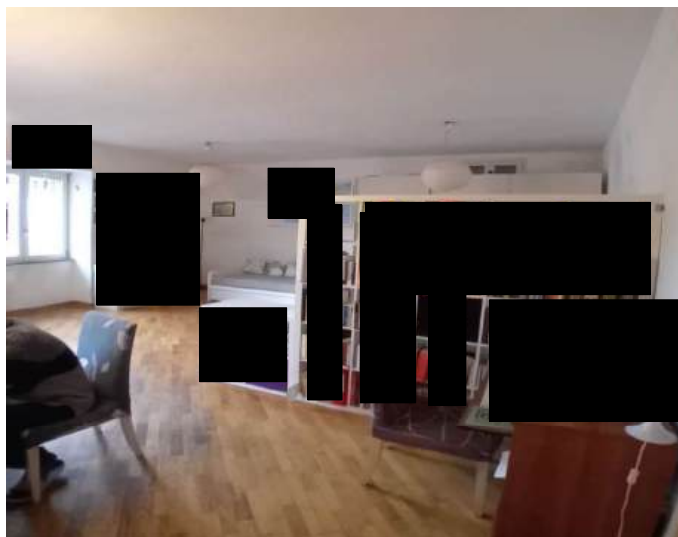
Planimetria con indicazione delle difformità planimetriche rilevate

Le difformità rilevate in occasione dell'accesso dell'11 marzo 2024, nell'immobile del debitore esecutato sono di seguito elencate e descritte:

1. **Diversa distribuzione degli ambienti**: l'assenza della tramezzatura interna, presente sulla planimetria catastale, ha reso lo spazio interno dell'immobile un unico ambiente "open

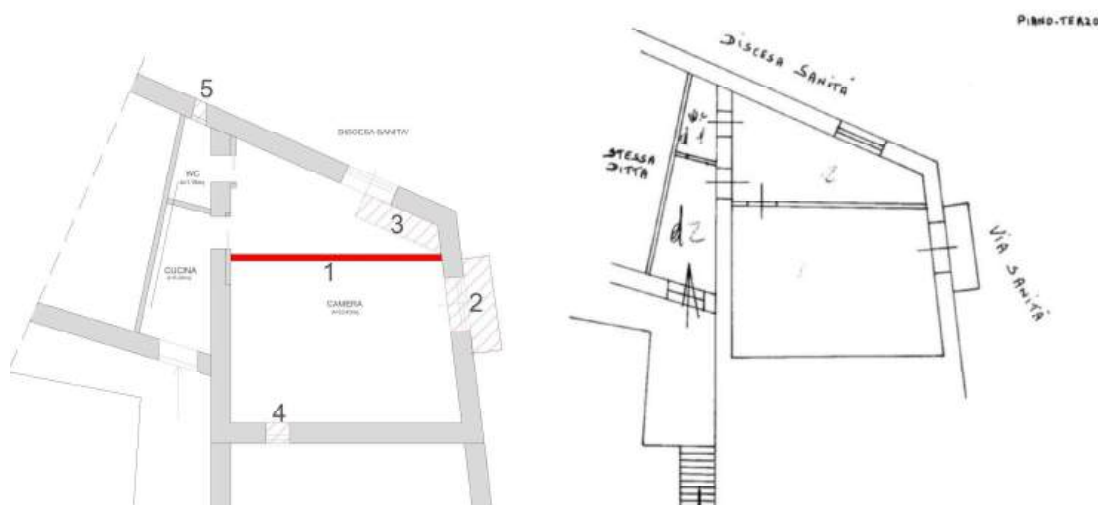


space”, utilizzato all’epoca dell’accesso, come soggiorno e camera da letto (foto seguente);



Il soggiorno letto

2. **La finestra** sulla facciata principale del fabbricato su via Sanità 55: nella planimetria catastale la bucatura al terzo piano, sulla facciata principale del fabbricato risulta indicata come balcone, mentre in occasione dell’accesso, la stessa, come segnalato al punto 2 sulla tavola di confronto tra la planimetria di rilievo (di seguito a sinistra) e quella catastale (di seguito a destra) risulta una finestra;



3. Demolizione parziale del solaio di copertura dell'immobile.

Posto al terzo ed ultimo piano del fabbricato, l'immobile in esame presenta la demolizione parziale del solaio di copertura, in corrispondenza dell'angolo ovest, tra le facciate prospicienti via Sanità e discesa Sanità: una parziale demolizione, necessaria per permettere lo smonto della scala, che collega il livello l'appartamento a quello superiore del lastrico solare. Sul lastrico, visibile anche in facciata, in corrispondenza della scala, è stata realizzata una veranda pavimentata. La restante area del lastrico solare, corrispondente all'estradosso superiore del solaio di copertura dell'immobile in esame, è perimetrata da una ringhiera in ferro e ricoperta da guaina isolante.



La porzione di solaio demolito in corrispondenza della scala

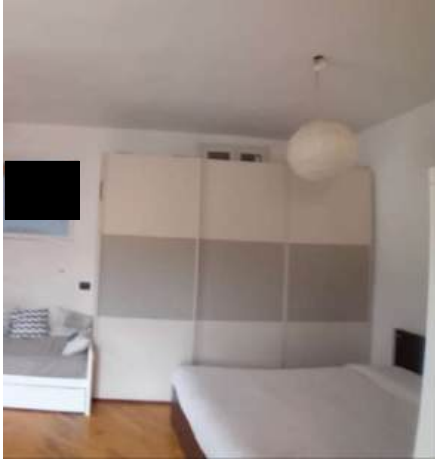


La veranda sul lastrico solare del fabbricato

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pag 21



4. Sulla parete est del vano si intravede, al di sopra dell'armadio, **un'apertura posta in alto**, chiusa sul filo esterno del fabbricato da una grata in ferro, come si può osservare dalla foto seguente, ritratta dal ponte di via santa Teresa degli scalzi.



Il finestrino alto e la grata in ferro visibile sulla parete est del fabbricato

5. **Il finestrino del bagno** corrispondente in facciata ad una bucatiera di forma rotonda posto appena sotto le modanature della cornice del fabbricato, non rappresentato in planimetria catastale.



Il finestrino del bagno in facciata (foto a sin) e dall'interno dell'immobile (foto a dx)



Delle difformità rilevate e descritte nella Tavola di rilievo dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rilevate (cfr. Allegato 3-2), non è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo, che abbia preceduto l'esecuzione dei lavori per la loro realizzazione.

Quesito 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO:

- piena proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] coniugato, in regime di separazione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] di appartamento di tipo popolare;

- Ubicato in Napoli, via Sanità n.55, piano terzo, int. A/13;
- Composto da un unico ampio vano con accessori (cucina e bagno);
- confinante con: 1) via Sanità, 2) discesa Sanità, 3) cortile del fabbricato di discesa Sanità n.41, 4) con scala condominiale e 5) proprietà Tozzi – Perillo;
- Riportato al NCEU del Comune di Napoli al Fol. 5, p.lla 1, sub 39;
- l'immobile è parte integrante di edificio realizzato prima del 1° settembre 1967;
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di 2,5 vani,
- la superficie commerciale dell'immobile pignorato è calcolata in mq 55,00;

PREZZO BASE € 103.000,00 (centotremilaeuro/00)



Quesito 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Esaminata la **certificazione notarile del Notaio Giulia Barbagallo**, iscritta nel Collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, allegata agli atti, dalla stessa risulta che **il cespite pignorato**, sito in Napoli, via Sanità n.55, piano terzo, int. A/13, censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez urb. STE Fol. 5, p.lla 1, sub 39 è **di proprietà piena di** [REDACTED] coniugato, in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

A [REDACTED] il bene era pervenuto da **Atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Amodio**, Notaio in Castellammare di Stabia (Napoli) del 14/05/2003, Rep. N. 5352, trascritto il 15/05/2003 ai nn. 11341/7360 da [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. Allegato 5).

Provenienza

Ad [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dell'immobile era pervenuta per successione:

- dal proprio genitore [REDACTED] deceduto in [REDACTED]

[REDACTED] di **Denuncia di successione** registrata presso l'Ufficio Successioni di Napoli in data 20/09/1977 al n. 4082, vol. 2377 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II.di Napoli 1 il 20/06/1978 ai nn.10600/8815 lasciando a sé superstiti il coniuge [REDACTED]



- dalla propria genitrice [REDACTED] e deceduta in [REDACTED] in virtù di **Denuncia di successione** registrata presso l'Ufficio Successioni di Napoli in data 11/10/1993 al n. 7371, vol. 3572 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 14/05/2002 ai nn.13520/9949.

In data 21/01/2011 risulta trascritta **Accettazione tacita di eredità** ai nn. 1714/1308 in morte di [REDACTED] deceduta [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] [REDACTED] nascente da atto per notaio Roberto Amodio, sede Castellammare di Stabia (Napoli) del 14/05/2003.

L'atto di provenienza *inter vivos* anteriore al ventennio risulta l'**Atto di compravendita** tra [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto per Notaio A. Chieffi in Napoli datato 23/07/1962, registrato a Napoli il 11/08/1962 al n.3219 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 04/08/1962 ai nn.32264/22949, allegato in copia alla presente relazione (cfr. Allegato 6).

Quesito 6) Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il bene oggetto di pignoramento è un immobile facente parte di un fabbricato in muratura di tufo per civili abitazioni, sito nel Comune di Napoli in via Sanità n.55, realizzato in data precedente al 01/09/1967, come dichiarato nel contratto di compravendita, che costituisce il titolo di proprietà dell'esecutato, (cfr. Allegato 5) e, nello specifico, realizzato in data antecedente al 17/08/1942, come può desumersi dalla lettura della "Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale", nella quale il



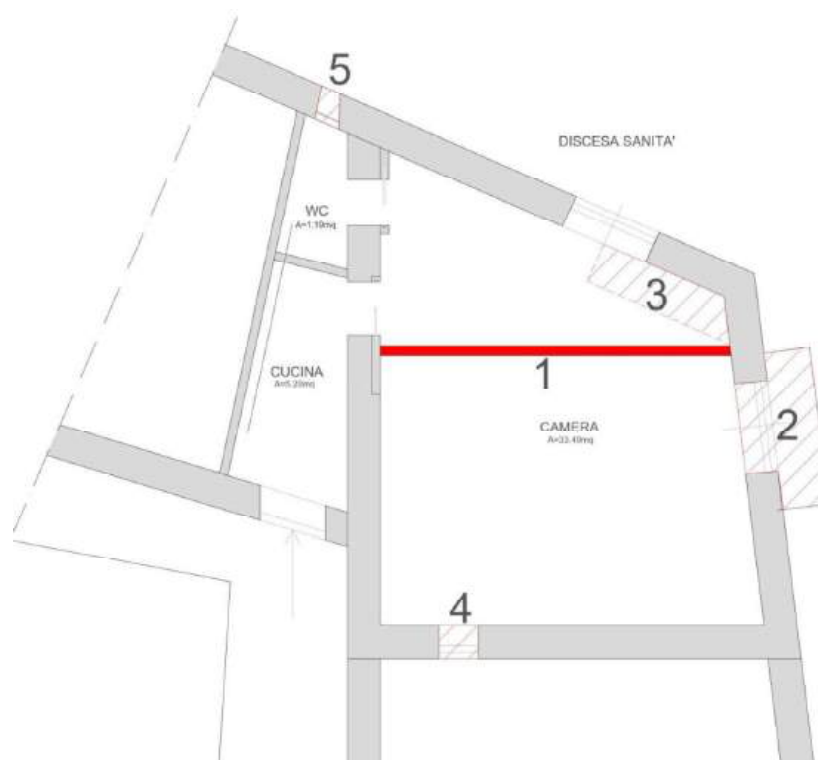
fabbricato in esame viene catalogato nella zona “A- Insempiamenti di interesse storico”, **che individua le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.**

Profilo edilizio

Dalle rilevazioni metriche effettuate in sede di accesso, si evince che all'interno dell'immobile pignorato sono stati effettuati, in passato, lavori di manutenzione straordinaria dei quali non è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo: demolizione di una tramezzatura interne, demolizione parziale del solaio di copertura del soggiorno e opere di manutenzione straordinaria degli impianti.

Le planimetrie depositate presso i pubblici uffici del Catasto non riportano le trasformazioni interne dell'immobile.

Di seguito si riporta la planimetria con il rilievo dello stato attuale dei luoghi, con l'indicazione delle difformità rilevate.



Planimetria dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rilevate e descritte



Alla luce delle recenti disposizioni contenute nel Piano casa approvato in data 24 maggio 2024:

- per la demolizione della tramezzatura interna (1) attualmente non è necessario presentare la richiesta in sanatoria;
- per la demolizione parziale del solaio di copertura del fabbricato (3) e la conseguente realizzazione della veranda di copertura, *“trattandosi di abuso più grave consistente in interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire o di SCIA straordinaria, ovvero in assenza di tale titolo, rimangono immutate le misure di prevenzione e di sanzione di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (di seguito “TUE”)”* sarà necessario presentare una domanda di Scia in sanatoria, ovvero provvedere alla riduzione in pristino dei luoghi (giacchè non risulta l’accesso esclusivo al lastrico autorizzato dal condominio né da altro titolo). In merito - se ce ne fossero gli estremi - si potrà inoltrare richiesta in sanatoria, per *“difformità edilizie delle unità immobiliari, risultanti da interventi spesso stratificati nel tempo, realizzati dai proprietari dell’epoca in assenza di formale autorizzazione”*.

In tutti i casi si è preventivata una spesa forfettaria di circa 3.500, 00 euro per far fronte agli oneri economici necessari sia per i lavori di ripristino, che per la presentazione della pratica in sanatoria.

Profilo urbanistico

In relazione alla richiesta inviata all’ufficio urbanistico del Comune di Napoli, acquisita con PG 476438 del 24/05/24, relativa alla richiesta di attestazione urbanistica sull’immobile pignorato, sito in Napoli alla via Sanità n.55, individuata al NCT fol.99 p.lla 27, correlata NCEU sez. STE fol 5p.lla 1 sub 39, si certifica che, lo stesso:



- Rientra nella “**zona A- Insediamenti di interesse storico**”, che individua le parti della città **edificate prima del secondo dopoguerra**, disciplinata dall’art. 26 delle norme di attuazione della Variante per il centro storico. Gli interventi previsti nella zona “A - centro storico” sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle norme di attuazione della “Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale”, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell’11 giugno 2004;
- È classificato “**Unità di base pre-ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte**” – art. 64, come risulta dalla tav. 7 “classificazione tipologica”;
- **Rientra nelle aree del perimetro di interesse archeologico**, come risulta dalla tav. 14;
- È classificato “**area a bassa instabilità**” relativamente ai “vincoli geomorfologici”, come risulta dalla tav. 12;
- Non rientra nel perimetro delle aree vincolate dal Dlgs n.42/2004, né nei piani paesistici, né nella perimetrazione dei Parchi urbani;
- Rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi del’art.18 della L865/71.

Dalla documentazione acquisita non risulta che il bene pignorato sia gravato censo, livello o uso civico.

Dalle informazioni richieste non risultano procedimenti giudiziari gravanti sul bene.

La quota ordinaria da versare al Condominio di via Sanità n. 55 per dell’immobile posto al 3° piano interno A/13 è di € 18,00 mensili.

Non sono state indicate ulteriori previsioni di spese straordinarie.



Negli ultimi due anni il [REDACTED] risulta debitore nei confronti del Condominio di via Sanità n.55 per € 808,00 per spese condominiali ordinarie non pagate e per quote lavori straordinari sul tetto di copertura non pagate (cfr. risposta in dettaglio al Quesito 11).

Quesito 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile sottoposto a questo procedimento di esecuzione immobiliare risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Quesito 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Alla data del pignoramento 08/09/2022 non vi sono vincoli né oneri giuridici gravanti sul bene interessato da questo procedimento, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli, che verranno cancellate all'esito della vendita.

Iscrizioni contro:

Iscrizione nn. 1718/231 del 21/01/2011 Ipoteca volontaria nascente da concessione a a garanzia di mutuo del 18/01/2011 Numero di Repertorio 4579/2461 per Notaio Luigi Vetrosini Sede Napoli a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] capitale [REDACTED] Totale [REDACTED] gravante su immobile censito al NCEU del Comune di Napoli sez. STE fol 5p.lla 1 sub 39.

Trascrizioni:

Trascrizione nn. 30707/23279 del 26/10/2022 nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Napoli del 23/09/2022, rep. 18209, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante su immobile censito al NCEU del Comune di Napoli sez. STE fol 5p.lla 1 sub 39.



Quesito 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'immobile pignorato non risulta insistente su suolo demaniale.

Quesito 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'immobile pignorato non risulta interessato da pesi ed oneri, al di fuori di quelli indicati in risposta al Quesito 8.

Quesito 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile su eventuali procedimenti in corso.

In risposta alla richiesta del ctu, inviata a mezzo posta elettronica all'Amministratore del Condominio di via Sanità n. 55, il sig. [REDACTED] nella sua qualità di Amministratore forniva le seguenti informazioni concernenti la proprietà di [REDACTED]

La situazione debitoria del [REDACTED] ammonta attualmente ad € 808,00, di cui:

- € 504,00 per quote ordinarie non pagate (€ 18,00 x 28 mensilità);
- € 304,00 per quote lavori straordinari tetto di copertura non pagate.

Per un totale di € 808,00.

La quota ordinaria da versare al Condominio di via Sanità n. 55 per dell'immobile posto al 3° piano interno A/13 è di € 18,00 mensili.

Non sono state indicate ulteriori previsioni di spese straordinarie.

Quesito 12) Procedere alla valutazione dei beni.

Nei riguardi dell'immobile oggetto della presente stima si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più



probabile valore di mercato, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

La metodologia estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune come elemento di confronto.

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare come **parametro tecnico di confronto la superficie commerciale dell'immobile**.

Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie.

Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$V_{im} = V_{um} \times S_c$; dove:

V_{im} = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

V_{um} = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

S_c = superficie commerciale dell'immobile subastato;

Nello specifico si è considerata:

S_c = **la superficie commerciale** del bene identificato catastalmente al NCEU di Napoli al fol 5, p.lla 1, sub 39 è stata calcolata pari a mq **55,00**.



Da accurate indagini e successive elaborazioni dei dati raccolti per determinare il valore medio di mercato per immobili assimilabili a quello in esame, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

- dai dati acquisiti dall'**Agenzia del Territorio** (cfr. Allegato 7) per immobili assimilabili a quello in oggetto, ossia abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, nel comune di Napoli, in zona Semicentrale (C26) compresa tra Sanità-Osservatorio astronomico-Stella-Miracoli-Nocelle, il valore medio di mercato per unità di superficie (V_{um}) oscilla **tra i € 1.250,00 ed i 1.900,00 euro/mq**;

- dall'analisi delle **vendite proposte dalle diverse agenzie immobiliari** presenti sul territorio (cfr. Allegato 7), si è pervenuti ad un valore medio di mercato (V_{um}) per immobili simili, siti nella medesima area urbana, pari a **1.944,00 €/mq**;

Alla valutazione complessiva dell'immobile sono intervenute correzioni ed adeguamenti dettati dalle caratteristiche specifiche del bene esaminato:

1. Caratteristiche posizionali: Il cespite si posiziona in zona centrale rispetto al quartiere specifico, con principale vocazione residenziale e commerciale, ma con una nuova ed in crescita vocazione turistica.

2. Caratteristiche tipologiche:

2.1) gode di doppia esposizione: quindi luminoso e areato;

2.2) La quadratura piccola: una caratteristica non facile da rinvenire ai piani alti.

Per tutti questi motivi, applicando ai prezzi desunti dallo studio dell'andamento del mercato immobiliare, nell'area presa in esame, i dovuti coefficienti correttivi, si è ottenuto un **valore medio di mercato per l'immobile in esame pari ad €/mq 1.950,00**.

Da cui discende: $V_{im} = V_{um} \times S_c =$

$$V_{im} = 1.950,00 \text{ €} \times 55,00 \text{ mq} =$$

$$= \text{€ } 107.250,00 \text{ (centosettemiladuecentocinquanta/00)}$$



Il valore calcolato dovrà essere decurtato:

1. della cifra pari ad € 808,00, corrispondente alla somma degli oneri condominiali non pagati, di cui risulta debitore l'esecutato nei confronti del Condominio di via Sanità n.55;
 2. del costo preventivato di € 3.250,00 circa, per la regolarizzazione della situazione amministrativo-catastale dell'immobile;
 3. del costo preventivato di € 200,00, per la pratica di Attestato di Prestazione Energetica;
- per un totale di € **4.250,00**.

Tanto premesso **il prezzo base di vendita del Lotto Unico** composto dall'immobile interessato dal presente procedimento di esecuzione immobiliare è di:

$$\begin{aligned} & \text{€ } (107.250,00 - 3.250,00 - 200,00 - 808,00) = \text{€ } 102.992,00 = \\ & \quad = \text{€ } \mathbf{103.000,00} \text{ (centotremilaeuro/00)} \end{aligned}$$

Il valore del cespite stimato dalla presente perizia è calcolato alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica, fatta salva la rivalutazione del valore per l'eventuale diminuzione o aumento del potere d'acquisto subito dalla moneta, fino al giorno della vendita.

Quesito 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili per la sola quota.

Non si verte in questa ipotesi, in quanto, dalle risultanze della Conservatoria Immobiliare, **l'immobile pignorato risulta**, alla data del pignoramento, di proprietà esclusiva di **piena proprietà di** [REDACTED] pignorato nella piena proprietà e stimato nella sua interezza.



Quesito 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dal certificato di matrimonio, che si allega a questa relazione, risulta che [REDACTED]

[REDACTED] coniugato con [REDACTED]

[REDACTED] risulta

coniugato dal [REDACTED] in regime di separazione dei beni (cfr. Allegato 6).

Nel congedarmi ritengo opportuno ribadire che la stima è fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Il C.T.U.

Arch. Maria Luce Occhiuzzi
Firmato digitalmente da

Fanno parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

Allegato 1 – Verbali di accesso

Allegato 2 – Documentazione fotografica

Allegato 3 – Rilievi planimetrici dello stato dei luoghi

Allegato 4 – Planimetrie e visure catastali

Allegato 5 – Titolo di proprietà

Allegato 6 – Titolo di provenienza ultraventennale

Allegato 7 – Ricerca immobiliare

Allegato 8 – documenti e corrispondenza

