

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ILARIA MAURIELLO

GALLERIA VANVITELLI N°37 80129 NAPOLI TEL. 081.5565873 MOB 338.4748258

E-MAIL ilamauriello@gmail.com PEC: ilaria.mauriello@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI

SEZIONE V – G.E. DR. SSA CANNAVALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 375/2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



CESPITE IN NAPOLI – Via Sartania n°28:

- Appartamento al piano quarto int.11

Napoli, 25 gennaio 2024

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI	pag. 2
4. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
5. RELAZIONE	pag. 4
1° QUESITO – Identificazione diritti reali e beni	pag. 5
2° QUESITO – Descrizione dei beni	pag. 6
3° QUESITO – Dati catastali – Variazioni catastali	pag. 10
4° QUESITO - Individuazione dei lotti	pag. 12
5° QUESITO – Provenienza – Titolo ultraventennale.....	pag. 13
6° QUESITO – Titoli autorizzativi – Condonò Edilizio - Difformità	pag. 13
7° QUESITO – Stato locativo	pag. 15
8° QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 16
9° QUESITO – Suolo demaniale	pag. 17
10° QUESITO – Usi civici	pag. 17
11° QUESITO – Spese di natura condominiale.....	pag. 17
12° QUESITO – Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dell'immobile.....	pag. 18
13° QUESITO – Quota indivisa – Divisibilità del bene	pag. 21
14° QUESITO – Certificati di stato civile, matrimonio	pag. 21
6. ALLEGATI	pag. 23

1. PREMESSA

Con ordinanza del 18.10.2023, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Stefania Cannavale revocava l'incarico conferito all'Ing. Massimo Simeoli e nominava in sostituzione la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, quale Esperto Stimatore nell'esecuzione in epigrafe. In data 19.10.2023, prestato il giuramento nelle modalità telematiche, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 30.01.2024**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA – CONVOCAZIONE C.T.U.;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
 - 4.2) Visura storica e planimetria SUB 1;
 - 4.3) Visura storica Catasto terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Domanda di condono ex L.47/85 n°392/1/87;
 - 5.2) Certificazione attestante irreperibilità Licenza Edilizia;
 - 5.3) Certificazione attestante inesistenza pratiche CILA - SCIA;
 - 5.4) Richiesta di certificato di esistenza vincoli della Soprintendenza;
 - 5.5) Stralcio zonizzazione PRG e relative N.T.A.;
 - 5.6) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici per Napoli;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificazione notarile notaio Dell'Aquila del 13.07.2023;
 - 6.2) Atto di compravendita notaio Improta rep. 83587 del 28.07.2006;
 - 6.3) Atto di compravendita notaio Bellecca rep. 8015 del 27.01.1984;
 - 6.4) Visure ipotecarie per immobile;
 - 6.5) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2 e Contratto locazione;
 - 6.6) Certificati: estratto di matrimonio, residenza storico;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO /INDAGINI DI MERCATO;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.

3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (**cf. 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 27.11.2023

Hanno inizio le operazioni peritali presso l'immobile sito in Napoli alla Via Sartania n°28, dove, alla presenza della sig.ra

che conduce in locazione l'appartamento in esame, viene presa cognizione dei luoghi, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'u.i.

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO

In data 19.10.2023, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, la visura storica e la planimetria catastale, relativi all'u.i. SUB 1, nonché la visura storica del fabbricato (P.Illa 236) al Catasto Terreni.

4.3 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 24.11.2023, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisita copia dell'atto di compravendita notaio Elio Bellecca rep. 8015 del 27.01.1984, trascritto ai nn. 4556/3607 del 17.02.1984.

4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 1

In data 11.01.2024, presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile e per soggetto.

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

In data 25.01.2023, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di

contratti di locazione registrati a nome della debitrice, tra cui un contratto del 03.06.2022 n. 8870 serie 3T relativo all'u.i. in esame.

4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: UFFICIO CONDONO

In data 03.11.2023 presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, viene acquisita copia di istanza di condono ex L. 47/85 n°392/1/87 con allegati.

4.7 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: ED. PRIVATA

In data 01.12.2023, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di titoli edilizi (concessioni edilizie, ecc.); in data 30.11.2023 viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di pratiche edilizie (DIA, CILA, SCIA).

4.8 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 11.01.2024, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene richiesto certificato attestante l'esistenza di vincoli paesaggistici insistenti sul bene in esame, ma ad oggi la suddetta certificazione ancora non è pervenuta.

4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: DIP. URBANISTICA

In data 15.01.2024, mediante servizio telematico dell'Ufficio del Dipartimento Urbanistica del Comune di Napoli, viene presa visione della destinazione urbanistica dell'area su cui il cespite insiste, nonché delle relative Norme Tecniche d'Attuazione.

4.10 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 15.01.2024, vengono eseguite indagini per verificare l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.11 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI - ANAGRAFE

In data 14.12.2023 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, viene acquisito Certificato di stato civile e di residenza storico relativo alla debitrice.

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da **un appartamento**, a destinazione residenziale, sito in Napoli alla Via Sartania n°28, pignorato in danno della sig.ra _____ 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 Filippo Improta rep. 83587 del 28.07.2006, trascritto a Napoli il 04.08.2006 ai nn.18647/37628, fornito in copia alla sottoscritta in sede di accesso (**cf. all.6.2**), il cespite pignorato veniva acquistato dalla sig.ra _____ per la quota pari all'intero, dal sig. _____

sull'atto di pignoramento, viene riportato che l'immobile è pignorato per la piena proprietà. Come risulta dal Certificato di stato civile acquisito presso l'Ufficio Anagrafe di Napoli (**cf. all.6.6**), la debitrice risulta nubile.

IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

Il cespite pignorato consiste in un **appartamento**, identificato con **l'int.11** (SUB 1), ubicato al piano quarto, di un fabbricato sito in Napoli alla Via Sartania n°28, in località Pianura.

Identificazione
dei beni



Sovrapposizione sagoma fabbricato 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 **NAPOLI** Sez. **PIA** Foglio **9** p.la **236** SUB **1**
z.c. **5** Cat. **A/3** classe **2** consistenza **5 vani** Rendita **€ 542,28**
Indirizzo: Contrada Sartania a Pianura n.28 Interno 11 Piano 4

Intestazione: _____ Proprietà 1/1)

La data di presentazione della planimetria catastale è la seguente:
04.11.1983 (cf. all.4.2).

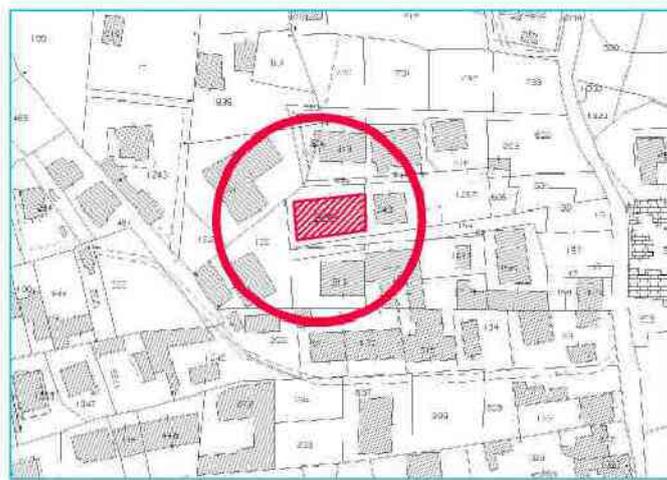
Dati
catastali
attuali

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

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, risulta che il fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento in questione riporta la particella **236** del foglio **89** del Catasto Terreni.

Mappa
catastale



Stralcio di mappa catastale

CONFINI

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

Confini

- a nord con altra u.i. (int.12);
- a sud e ad ovest con area scoperta;
- ad est con pianerottolo, vano scala.

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 Napoli, alla Via Sartania n°28, località Pianura; il cespite pignorato consiste in un **appartamento** a destinazione residenziale, ubicato al piano quarto, fabbricato E, identificato con l'**int.11** (SUB 1).

Descrizione
dei beni

L'accesso al bene pignorato avviene dal civ. 28 di Via Sartania, tramite viale d'accesso privato che si diparte da detta Via; superato il portone dell'edificio, si accede ad un piccolo androne ed al vano scala.

Parti
comuni

L'edificio, denominato "E", si sviluppa su n°6 livelli fuori terra (piano terra e n°5 piani superiori) con copertura piana (cfr.all.9 foto 1-2). L'edificio **non** risulta dotato di impianto **ascensore** (cfr.all.9 foto 3).



Veduta esterna del fabbricato da Via Monte S. Gabriele

La struttura portante del fabbricato è in c.a. con tamponature del tipo tradizionale; le facciate si presentano ad intonaco tinteggiato; gli infissi di finestra sono in alluminio con avvolgibili in pvc; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano profili essenziali (cfr.all.9 foto1-2).

Esterno

Lo stato di manutenzione delle facciate, dell'androne e del vano scala è **discreto** (cfr.all.9 foto 1-4).

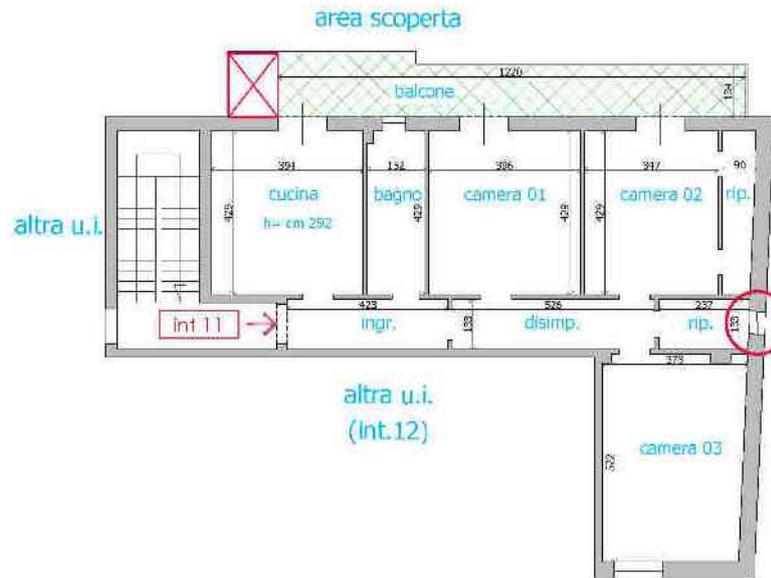


Particolare del portone d'accesso al fabbricato al civ. 28 di Via Sartania

L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, ubicato al piano quarto, identificato con l'**INT.11** (SUB 1), presenta superficie netta pari a mq 95, ed è così composto (**cf. all.9 foto 5-12**):

Descrizione
dell'u.i.

- ingresso, cucina, n°3 camere, bagno, disimpegno, n°2 ripostigli;
- balcone lato sud, su area scoperta.



Planimetria dell'appartamento pignorato (piano quarto int.11)

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 (**cf. all. 9**):

Caratteristiche
di finitura

- altezza utile interna misurata nel soggiorno h = cm 292;
- pavimentazione interna in parte in ceramica ed in parte in parquet;
- pareti tinteggiate con pittura lavabile o rivestite con carta da parati;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- rivestimenti del servizio igienico in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento assente;
- produzione di acqua calda con scaldino a gas con bombola gpl;
- presenza di cabina armadio in camera n°2;
- presenza di condizionatori a split.



Particolare della camera da letto n°2 (con cabina armadio)

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€3.000**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.

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



Particolare della camera da letto n°1

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Napoli, in zona Pianura. L'ingresso all'edificio è situato alla via Sartania n°28, e risulta poco distante da via Provinciale Montagna Spaccata.

La posizione del bene risulta essere non particolarmente prestigiosa. L'area in esame non risulta dotata di esercizi commerciali e di servizi, ma risulta essere zona prettamente residenziale. Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA SUBURBANA".

Ubicazione

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 Tangenziale di Napoli - uscita Agnano, mentre su rotaia la presenza della Ferrovia Circumflegrea - Stazione di Pianura.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di esercizi commerciali e di servizi ricreativi;
- dalla scarsità di parcheggi.

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 prudentziali.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Come riportato al paragrafo **12° QUESITO**, l'u.i. int. 11 ubicata al P.4° presenta superficie netta calpestabile pari a mq 95, e superficie lorda pari a mq 110, oltre balcone di mq 19,70.

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 – Ufficio del Catasto (**cf. all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:

Comune di **NAPOLI** Sez. **PIA** Foglio **9** p.lla **236** **SUB 1**
z.c. **5** Cat. **A/3** classe **2** consistenza **5 vani** Rendita **€ 542,28**
Indirizzo: Contrada Sartania a Pianura n.28 Interno 11 Piano 4

Intestazione: (Proprietà 1/1)

La data di presentazione della planimetria catastale è la seguente: **04.11.1983 (cf. all.4.2)**.

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, ha subito le seguenti variazioni catastali (**cf. all.4.2**):

- *costituzione del 04.11.1983*, in cui era identificato con scheda tipo P anno 1983 protocollo 7088 Cat. A00 (n.7088/1983);
- *sostituzione riferimenti di mappa del 04.11.1983*, in atti dal 09.01.1995, con cui venivano assegnati i seguenti dati catastali: Sez. PIA F.9 P.lla 236 SUB 1 Cat. A/2;
- *variazione nel classamento del 04.11.1983*, in atti dal 24.10.1996, con cui venivano assegnati i seguenti dati catastali: Sez. PIA F.9 P.lla 236 SUB 1 Cat. A/3, corrispondenti a quelli attuali.

Dati
catastali
attuali

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, risulta che il fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento in questione riporta la particella **236** del foglio **89** del Catasto Terreni.

Mappa catastale

Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cf. all.4.3**) la p.lla 236 del F.89 viene riportata come ENTE URBANO di are 06 ca 35.

RISPONDEZZA 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 (**cf. all.6.2**).

Si precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo non più attuale riportato in visura "Contrada Sartania a Pianura", con quello corretto "Via Sartania".

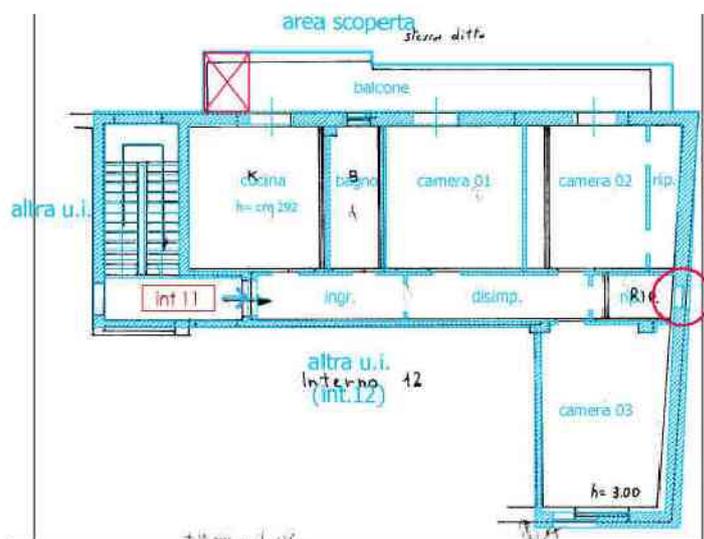
I costi per la presentazione di tale istanza di rettifica, si stimano in **€200**. Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

DIFFORMITÀ CATASTALI

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

Difformità plan. Catastale – stato dei luoghi

1. **superfetazione su balcone**: è stata realizzata un'armadiatura in alluminio ad uso ripostiglio sul balcone;
2. **modifiche di prospetto**: si riscontra la presenza di una finestra nel ripostiglio lato ovest, non riportata nella planimetria catastale.



Sovrapposizione planimetria catastale dell'u.i. pignorata e rilievo stato dei luoghi (in azzurro)

La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché le stesse non sono legittime, come riportato al paragrafo 6° Quesito.

4° QUESITO:

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO UNICO: quota pari alla piena proprietà di appartamento a destinazione residenziale, ubicato in Napoli, alla Via Sartania n°28, piano quarto fabbricato E, identificato con l'int.11 (SUB 1). L'u.i. pignorata presenta superficie netta di mq 95, ed è composta da ingresso, cucina, n°3 camere, bagno, disimpegno, n°2 ripostigli, e balcone lato sud.

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. (int.12); a sud e ad ovest con area scoperta; ad est con pianerottolo e vano scala.

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

Comune di NAPOLI Sez. PIA Foglio 9 p.lla 236 SUB 1

z.c. 5 Cat. A/3 classe 2 consistenza 5 vani Rendita € 542,28

Indirizzo: Contrada Sartania a Pianura n.28 Interno 11 Piano 4

Intestazione: (Proprietà 1/1)

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale a meno di alcune difformità. In merito alle difformità riscontrate, si ritiene che dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per i costi di ripristino, per i costi per la definizione della pratica di condono, per la presentazione di pratica di rettifica catastale, per la redazione di pratica A.P.E., come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

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

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO INT.11 (LIBERO)	€ 103.000,00
---	---------------------

Qualora si volesse considerare il bene LOCATO, si riporta qui di seguito il prezzo base d'asta del bene in esame, al netto delle decurtazioni e correzioni (in cifra tonda):

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO int.11 (LOCATO)	€ 80.000,00
---	--------------------

5° QUESITO:**PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.****PROVENIENZA**

L'appartamento in argomento è pervenuto alla sig.ra per la quota pari all'intero, dal sig. Eremito Pasquale, in virtù di **atto di compravendita notaio Filippo Improta rep. 83587 del 28.07.2006**, trascritto a Napoli il 04.08.2006 ai nn.18647/37628, fornito in copia alla sottoscritta in sede di accesso (**cfr.all.6.2**). Si precisa che su tale atto notarile l'identificazione catastale dell'u.i. in esame corrisponde a quella attuale. Al sig. Eremito Pasquale l'immobile è pervenuto dalla sig.ra

in virtù di **atto di compravendita notaio Elio Bellecca rep.8015 del 27.01.1984**, trascritto il 17.02.1984 ai nn.4556/3607, acquisito dalla sottoscritta presso l'Archivio Notarile di Napoli (**cfr.all.6.3**); su tale atto si legge che in Catasto l'immobile in esame non era ancora censito *ma regolarmente denunciato il 04.11.1983 al n.7088.*

6° QUESITO:**VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.****TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)**

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite oggetto di pignoramento è stato costruito in totale assenza di titoli autorizzativi ma risulta sottoposto a procedure di condono edilizio.

CONDONO EDILIZIO

In ordine al **condono edilizio**, è stata reperita la **domanda di sanatoria ex L.47/85 n°392/1/87 del 13.01.1987 (cfr.all.5.1)**, inerente nuova costruzione di intero fabbricato (n°16 appartamenti) con relativi allegati, che viene di seguito puntualmente analizzata.

In data **13.01.1987** il sig. Eremito Pasquale in qualità di proprietario, presenta presso il Comune di Napoli domanda di condono prot.437/1/87 MODELLO A (cfr.all.5.1) che riporta:

<i>tipologia abuso</i>	1 (nuova costruzione)
<i>superficie utile abitabile</i>	mq. 104,80
<i>superficie non residenziale</i>	mq. 11,70
<i>anno di ultimazione</i>	1982
<i>destinazione richiesta</i>	residenza primaria
<i>tipo di vincolo</i>	no
<i>oblazione autodeterminata</i>	£. 2.784.000 (€ 1.437,82)
<i>oblazione versata</i>	£. 174.000 (€ 89,86)
<i>oneri concessori</i>	non risultano pagamenti

Condono ex L.47/85

Alla domanda suddetta, risulta allegata la seguente documentazione (**cf. all.5.1**):

- certificato UTE;
- certificato di idoneità statica;
- certificato anagrafico;
- copia dell'attestazione di versamento oblazione (n°1 bollettino).

Sul titolo di provenienza (**cf. all.6.2**) viene riportato che sono stati eseguiti in totale n°11 pagamenti di £. 174.000, per un totale £. 1.914.000 (€988,50), oltre un pagamento in data 20.03.2006 per €1.348, ma di tali pagamenti non vi è ricevuta allegata e non sono state fornite dall'Ufficio Tecnico copie di altri versamenti relativi ad oneri concessori.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che non risulta prodotta l'autocertificazione, né pagato il saldo oblazioni e gli oneri concessori, talché non è stato ancora rilasciato il relativo permesso di costruire in sanatoria.

La sottoscritta ritiene che, una volta prodotta l'autocertificazione dovuta, e pagati gli oneri concessori ed il saldo oblazioni, per un totale comprensivo di spese tecniche ed interessi non inferiore ad €2.500, potrà avvenire il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, previo parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli, una volta che saranno eliminate le superfetazioni ed eseguiti i ripristini di interventi eseguiti successivamente all'istanza di condono, come qui di seguito riportato.

DIFFORMITÀ IMMOBILE: PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DEI LUOGHI

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 04.11.1983 (in quanto non sono stati reperiti grafici di condono), come riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.3**):

1. **superfetazione su balcone**: è stata realizzata un'armadiatura in alluminio ad uso ripostiglio sul balcone;
2. **modifiche di prospetto**: si riscontra la presenza di una finestra nel ripostiglio lato ovest, non riportata nella planimetria catastale.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità **1. superfetazione su balcone** e **2. modifiche di prospetto** sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sui grafici catastali, rimuovendo la superfetazione e chiudendo la finestra nel ripostiglio, con un costo comprensivo di spese tecniche che si stima non inferiore ad €1.000.

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi

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

La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché l'immobile risulta non legittimo dal punto di vista urbanistico.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle indagini urbanistiche eseguite e dall'analisi della Variante al **PRG**, (approvata con DPGRC n°323 del 11.06.2004) si desume che l'edificio:

- ricade in **zona F** (*Parco Territoriale*) della suddetta Variante al P.R.G.; la stessa area è ricompresa nella **soffozona Fb** (*Abitati nel parco*), normata dagli artt. 45-47 delle Norme tecniche d'attuazione (**cf. all.5.5**), in cui sono *ammessi interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria*;
- è classificata come **area a bassa instabilità**, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici;
- **non ricade** nella perimetrazione delle aree di tutela archeologica;
- **rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte terza, ai sensi di Decreti ministeriali ai sensi della L.1497/39 - Agnano - Astroni-Pisani - DM 22 giugno 1967;
- **ricade** nella perimetrazione del Piano Paesistico Agnano - Camaldoli ai sensi del DM 06.11.1995, in zona **PI Protezione Integrale**.

In data 11.01.2024 è stata richiesta alla Soprintendenza di Napoli e Provincia Certificazione attestante l'esistenza di vincoli (**cf. all.5.4**), ma ad oggi tale certificazione ancora non è stata prodotta.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dello stesso.

7° QUESITO:

- INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

STATO LOCATIVO

In data 25.01.2023, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di contratti di locazione registrati a nome della debitrice (**cf.all.6.5**).

In sede di accesso è stata fornita copia di **contratto di locazione** n°8870 serie 3T registrato il 03.06.2022, con cui la debitrice concede l'immobile in locazione alla sig.ra Orrellana De Aguilon Beatriz Elizabeth, della durata di anni 3+2 a partire dal 01.06.2022 al 31.05.2025, ad un canone di **€430**

Variante
al PRG

Vincoli

Immobile
locato

mensili, pari ad **€5.160** annuali (**cf. all.6.5**).

Pertanto, ai fini della valutazione, il cespite verrà valutato anche come "LOCATO".

VERIFICA CANONE DI LOCAZIONE

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, è necessario verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

Da indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta presso Agenzie del settore, nonché dalle tabelle desunte da attendibile osservatorio del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 1° sem. 2023 in all.7*), si evince che il canone di locazione di riferimento è ricompreso nel seguente range:

Appartamenti di tipo economico

min 2,3 ÷ max 3,5 (€/mq x mese)

per un valore di riferimento che si adotta pari a quello massimo:

valore locativo di riferimento: €3,5 (€/mq x mese)

Il valore locativo di mercato dei beni detenuti dal locatario si ottiene moltiplicando il valore di Locazione calcolato per la superficie dell'u.i.:

VALORE LOCATIVO (IN CIFRA TONDA):

€3,5 (€/mq x mese) x 110 mq = **€ 385 mensili.**

Pertanto il canone di locazione corrisposto dal locatario, pari a complessivi **€430** mensili, si ritiene **sia congruo.**

8° QUESITO:

- SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che il bene rientra nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte terza, ai sensi di Decreti ministeriali ai sensi della L.1497/39 - Agnano - Astroni - Pisani - DM 22 giugno 1967, e **ricade** nella perimetrazione del Piano Paesistico Agnano Camaldoli ai sensi del DM 06.11.1995, in zona **PI Protezione Integrale**.

In data 11.01.2024 è stata richiesta alla Soprintendenza di Napoli e Provincia Certificazione attestante l'esistenza di vincoli (**cf. all.5.4**), ma ad oggi tale certificazione ancora non è stata prodotta.

Vincoli

ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, come dichiarato dalla locataria a verbale in sede di accesso (**cf. all.3**), emerge che nel fabbricato in esame:

Oneri
Condominiali

- la rata condominiale mensile è pari ad **€57**;
- allo stato attuale non vi è un amministratore di condominio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano qui in appresso le formalità pregiudizievoli, come desunte dalla Certificazione notarile (**cf. all.6.1**), e verificate mediante le visure ipotecarie sintetiche effettuate dalla sottoscritta (**cf. all.6.4**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione del 05.07.2023 ai nn. 20198/15614 - Pignoramento immobiliare**, contro la debitrice, e a favore di Grogù Spv SRL con sede in CONEGLIANO (TV), gravante sull'immobile in oggetto.

Formalità pregiudizievoli

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione del 15.04.2009 ai nn.18588/3151 - Ipoteca volontaria** a favore di Banca 24-7 SPA con sede in Bergamo, per la somma di euro 380.000 (mutuo di euro 190.000), contro la debitrice e gravante sull'immobile in oggetto.

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 dalle indagini urbanistiche effettuate.

10° QUESITO:

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.6**), risulta che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli 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.

SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, come dichiarato dalla locataria a verbale in sede di accesso (**cf. all.3**), emerge che nel fabbricato in esame:

- la rata condominiale mensile è pari ad **€57**;
- allo stato attuale non vi è un amministratore di condominio.

Pertanto non è stato possibile reperire informazioni relativamente ad eventuali oneri condominiali pregressi non pagati relativamente all'u.i. in esame.

Oneri Condominiali

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)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

Dati
metrici

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

- APPARTAMENTO AL P4° INT.11 - SUB 1 (SUP. NETTA COPERTA mq.95)

LOTTO UNICO	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	Sc (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
APPARTAMENTO Int.11	Lorda coperta PT (netta mq 95)	110,00	1,00	1,00	110,00	
PIANO QUARTO	balconi	19,70	0,25	1,00	4,93	
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S_R (mq)					114,93	

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 adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 1° sem. 2023; cfr.all.7*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA SUBURBANA: PIANURA PERIFERIA			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 1° Sem. 2023	Zona Suburbana: Pianura	780,00	1 200,00
Indagini di Mercato	Zona Suburbana: Pianura	900,00	1 300,00
MEDIA		840,00	1 250,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq			1 050

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, delle condizioni della strada e del fabbricato in cui è ubicato, 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 1.050 per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**

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

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - GENNAIO 2024 APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA SUBURBANA: PIANURA PERIFERIA				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Tecnocasa	Via Sartania	€ 95 000,00	95	buone condizioni
Tempocasa	Via Salieri	€ 135 000,00	125	locato
Tecnorete	Via Corelli	€ 170 000,00	110	piano rialz. Discr. cond.
Due A Consulenza	Via Corelli	€ 175 000,00	100	ristrutturata
ML Immob.	Via Sartania	€ 150 000,00	110	ristrutturata

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

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 cespite in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Raggiungliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (S_R) precedentemente individuate, il più probabile valore di mercato del bene in esame (V_m) viene definito dalla relazione che segue: $V_m = (S_R \times Q_r)$.

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

VALORE DI MERCATO - IMMOBILE IN NAPOLI				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S _R (mq)	Quotaz. Assunta Q _r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO INT.11	114,93	1 050	120 671
	PIANO QUARTO			
		VALORE CESPITE IN C.T.		121 000

STIMA DEI BENI – PREZZO BASE D'ASTA (CESPITE LIBERO)

Per ottenere il prezzo base d'asta, il valore di mercato del cespite in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, per i costi di ripristino, per i costi di definizione della pratica di condono, per la presentazione di pratica di rettifica catastale, e per la redazione di pratica A.P.E., come evidenziato nei paragrafi precedenti.

Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

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

PREZZO BASE D'ASTA – CESPITE LIBERO

CALCOLO DEL PREZZO BASE D'ASTA			DECURTAZIONI:	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	COSTI PRATICHE EDILIZIE - COSTI DI RIPRISTINO	PRATICA DOCF/VAZIONI CATASTALI	PRATICA A.P.E.	ONERI CONDOMINIALI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN NAPOLI: VIA SARTANIA n°28										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r								
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO INT.11	121.000,00		3000	3500	200	300	0	10%	102.600
	PIANO QUARTO									
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)										103.000

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

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO int.11 (LIBERO)	€ 103.000,00
---	---------------------

STIMA DEI BENI – PREZZO BASE D'ASTA (CESPITE LOCATO)

Ai fini della valutazione, come riportato ai paragrafi precedenti, verrà effettuata anche la stima del cespite considerato "LOCATO".

Tenuto conto che:

- i beni sono detenuti dalla sig.ra Orrellana De Aguillon Beatriz Elizabeth in virtù di **contratto di locazione** registrato il registrato il 03.06.2022 al n.8870 serie 3T, della durata di anni 3 + 2 a partire dal 01.06.2022, ad un canone

Immobile locato

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°22 pagine e n°9 allegati, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Napoli, 25.01.2024

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)

