

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE

Fallimento n. 37/17 – xxx

Giudice Delegato: dott.ssa Alessia Notaro

Curatori: Avv.ti Antonio Cimmino e Vittoria Salvato

RELAZIONE PERITALE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

UBICATI IN NAPOLI VICO TUTTI SANTI, 29-Bis

.....

1. Premessa

Il sottoscritto ing. Andrea Noviello, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via G. Bonaparte n. 20 – Palazzo del Ninfeo, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2712, è stato nominato dal Giudice Delegato dott.ssa Alessia Notaro, con provvedimento del 10 ottobre 2017, successivamente integrato con ulteriore incarico del 22 ottobre 2018, quest’ultimo derivante dal rinvenimento da parte dello scrivente CTU di ulteriori immobili in proprietà ai falliti. Il mandato di cui ai due citati incarichi è stato integralmente evaso con consegna dell’elaborato peritale, completo con la risposta a tutti i quesiti posti, a mezzo Pec al fallimento in data 12/06/2019. Successivamente, in data 14/10/2021, veniva conferito un ulteriore ampliamento dell’incarico allo scrivente CTU per l’immobile sito in Napoli al Vico Tutti i Santi, n. 29/bis; detto immobile rientrava nella disponibilità del fallito in seguito ad emissione di sentenza “dichiarativa di Simulata Compravendita” in virtù di domanda Giudiziale del 25/05/2018 presso il Tribunale di Napoli (la sentenza non risulta trascritta).

L’incarico affidato consiste nella stima dell’immobile di proprietà del socio fallito xxx ubicato in Vico Tutti e Santi n. 29/bis in Napoli, di cui alla citata sentenza.

L’incarico ricevuto, nell’ultima integrazione del mandato, fa riferimento alla sola unità immobiliare sita in Napoli al vico Tutti i Santi 29/bis, per il quale si chiede la risposta ai quesiti di seguito riportati.

Quesiti.

1. Indicare la natura, l'ubicazione, l'esatta superficie, i dati di identificazione catastale, le eventuali irregolarità edilizie e il valore dell'immobile, depositando perizia in doppio originale con due copie in carta semplice;
2. Produrre il certificato storico ventennale del catasto (NCEU e CT)
3. Produrre l'estratto della mappa censuaria;
4. Produrre i certificati ipotecari con copia delle trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, relative agli ultimi venti anni;
5. Produrre copia autentica della planimetria del NCEU;
6. Produrre il certificato attestante l'ultimo valore definito ai fini dell'imposta sui trasferimenti, o, occorrendo, perizia di stima del valore iniziale e finale ai fini della dichiarazione Invim;
7. Produrre copia dell'atto di provenienza.

Si ritiene necessario precisare preliminarmente le difficoltà incontrate per poter acquisire tutti gli elementi necessari per l'espletamento del mandato ricevuto. In primo luogo la difficoltà a mettersi in contatto con il sig. xxx durante il periodo pandemico, per poter eseguire il necessario sopralluogo. Successivamente le difficoltà per recuperare la documentazione urbanistica detenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli - sezione "Accesso atti CTU" - richiesta in data 07/12/2022 e trasmessa a mezzo pec in data 24/05/2023.

L'accesso all'immobile è avvenuto solo in data 14/10/2022, dove, alla presenza della sig.ra xxx, moglie del socio fallito xxx, è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Per i dettagli delle operazioni peritali si rimanda all'allegato Verbale redatto in fase di sopralluogo (Doc. 1 - Verbale di Sopralluogo).

2. Svolgimento dell'incarico

A seguito del ricevimento dell'incarico, il sottoscritto ha provveduto preliminarmente a richiedere tutti gli atti necessari al fine di individuare ed identificare i beni immobili costituenti il compendio immobiliare nella disponibilità della curatela. Nello specifico è stata recuperata tutta la documentazione Catastale (Mappa censuaria, planimetrie catastali, visure), nonché l'atto di provenienza.

Il bene oggetto dell'attività peritale consiste in un Appartamento ubicato in Napoli (NA) al vico Tutti i Santi n. 29-Bis, collocato su due livelli, tra il secondo ed il terzo piano, riportato in NCEU del Comune di Napoli al foglio 10, particella 337 sub. 101, cat. A/4.

Al momento dell'accesso era occupato dal Fallito unitamente al proprio nucleo familiare.

Le operazioni peritali relativamente al bene immobile sono consistite nelle seguenti attività:

- Sopralluogo effettuato in data 14 Ottobre 2022, in occasione del quale sono stati eseguiti il rilievo plano-altimetrico e il rilievo fotografico;
- Acquisizione della documentazione catastale e ipotecaria necessarie alla redazione della relazione di stima;
- Richiesta ed acquisizione dei certificati storico ventennale del catasto e ipotecario dell'Agenzia delle Entrate presso i competenti Uffici territoriali;
- Reperimento della documentazione necessaria alla verifica della regolarità urbanistica dei beni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli;
- Verifica della regolarità urbanistica e catastale del cespite;
- Indagine di mercato presso operatori immobiliari presenti sul territorio per l'individuazione dei valori unitari di stima dei cespiti in argomento.

3. Formazione del lotto

Il bene immobile per il quale è stata autorizzata la stima consiste in un appartamento ubicato in Napoli al Vico Tutti Santi n. 29/bis. L'unità immobiliare è distribuita su due livelli, tra il secondo ed il terzo piano con una scala interna di collegamento. L'immobile, nella sua interezza è nella disponibilità della curatela fallimentare per i diritti di piena ed intera proprietà, in seguito alla sentenza dichiarativa di Simulazione, così come detenuti dal fallito mediante atto di compravendita del 05/05/1980 rep 58436/7567 (Doc. 2 – Atto di provenienza).

Ai fini della vendita, considerato che trattasi di unità immobiliare con autonomo identificativo, non frazionabile, si ritiene di formare un unico lotto.

Descrizione del lotto di vendita come posseduto dal fallito sulla base dell'atto di provenienza:

1. Appartamento sito in Napoli (NA) al vico Tutti i Santi n. 29-Bis, contraddistinto con il n. int.

5, riportato in NCEU del Comune di Napoli al foglio 10, particella 337 sub. 101, cat. A/4.

L'immobile è parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, distribuito su due livelli tra piano

secondo e terzo con scala interna di collegamento, composto al secondo piano da Soggiorno

(16,59 mq), cucina-pranzo (22,36 mq), camera da letto (10,83 mq), ingresso

(3,54 mq), disimpegno (3,31 mq) e Bagno (5,40 mq); al terzo piano, in luogo dell'assentito terrazzo di copertura, sono stati realizzate due camere da letto, camera 1 (mq 11,54), camera 2 (7,57 mq), Soggiorno (mq 14,04), corridoio (6,38 mq) Cucina (6,65 mq) con annesso terrazzini (mq 6,13) e Bagno (11,40 mq).

Fanno parte del costituito lotto di vendita la rampa di scale a partire dal primo ballatoio, precisando che le spese ordinarie e straordinarie di manutenzione del terrazzo (oggi trasformato in unità abitativa) sono ripartiti in base ai millesimi di ogni unità immobiliare.

4. Natura, ubicazione, esatta superficie dei beni pignorati, confini

I diritti reali oggetto di vendita sono costituiti da:

- diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato al foglio 10, particella 337 sub. 101 con annesso terrazzo di copertura trasformato in un ampliamento dell'appartamento al secondo piano.

CONFINI

L'appartamento confina da un lato con via Andrea Cantelmo e, proseguendo in senso orario, con proprietà Grasso o suoi aventi causa, con proprietà xxx o suoi aventi Causa, e con prospicienza su Vico Tutti i Santi

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, ad uso civile abitazione, edificato su quattro livelli fuori terra.

L'appartamento si sviluppa tra il secondo ed il terzo piano del fabbricato di cui fa parte, con accesso da Vico Tutti i Santi n. 29 bis. Dal portoncino d'ingresso ci si immette in una scala comune costituita da un'unica rampa. Al primo pianerottolo si diparte una seconda rampa scala che volge verso sinistra secondo il senso di salita. **Questa seconda rampa conduce esclusivamente al portoncino dell'unità immobiliare in oggetto, e ne rappresenta una pertinenza esclusiva.** L'appartamento si compone dei seguenti vani:

Secondo Piano superficie netta interna 69,91 mq oltre 5,72 mq di balcone:

- Ingresso di mq. 3,54
- soggiorno di mq. 16,59, con balcone di mq 5,72
- cucina con pranzo con angolo cottura di mq. 22,36,

- Dispensa di mq. 1,42,
- disimpegno di mq. 3,31,
- bagno di mq. 5,40,
- una camere di mq. 10,83
- scala interna che da accesso al Terzo Piano mq 6,46.

Terzo Piano superficie netta interna 57,58 mq oltre 6,07 mq di terrazzino:

- corridoio di mq. 6,38
- soggiorno di mq. 14,04,
- bagno di mq. 11,40,
- camere di mq. 11,54,
- camera di mq 7,57,
- locale adibito a cucina di mq 6,65 con terrazzino annesso di mq 6,13.

La superficie interna utile complessiva per i due livelli è pari a mq. 127,49, con altezza interna di m. 3,00 per il secondo piano e 2,70 per il terzo. Inoltre, vi è un balcone al secondo piano sul lato ovest di mq. 5,72 e un terrazzino al terzo piano sul lato est di mq. 6,13.

Per una più dettagliata descrizione dell'unità abitativa si rimanda alle planimetrie (Doc. 3 - Planimetrie) ed alle foto allegate (Doc. 4 - Foto), redatti in base al rilievo eseguito durante il sopralluogo.

L'appartamento dispone di affacci sul lato ovest di via Andrea Cantelmo e sul lato est mediante sopralluci sul terrazzo interno di altra proprietà. Tutti i vani, ad eccezione del disimpegno, sono dotati di vani finestra di adeguate dimensioni, per cui l'esposizione dell'appartamento può definirsi discreta.

FINITURE

Le finiture interne dell'immobile oggetto di stima sono di buona fattura al secondo piano e con caratteristiche economiche al terzo piano, come di seguito descritto.

Al secondo piano:

- gli infissi esterni sono in legno-alluminio con vetro camera, protetti esternamente da tapparelle avvolgibili in PVC;
- gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura essenza noce di buona fattura;
- la porta di ingresso è di tipo blindata con pannello di finitura in legno;

- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, in tutti i vani;
- il locale soggiorno e cucina presenta controsoffittatura con faretti ad incasso;
- i pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato di colore beige;
- la parete retrostante la zona cottura è interamente rivestita con piastrelle di ceramica monocottura di colore bianco;
- la zona cottura si sviluppa su due pareti è dotata di attacchi per il lavandino, piano cottura, forno ad incasso cappa, mobili bassi e pensili;
- il bagno ha pareti e pavimento rivestiti con piastrelle in ceramica di colore bianco e marroncino ed è dotato di lavabo vaso, bidet e piatto doccia.

Al terzo piano:

- gli infissi esterni sono in alluminio bianco, di tipo taglio termico, con vetro camera, protetti esternamente da tapparelle avvolgibili in PVC;
- gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura essenza noce, di buona fattura;
- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori vari in tutti i vani;
- i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gress porcellanato di colore beige chiaro, ad eccezione del locale cucina dove è presente un pavimento il laminato tipo parquet;
- il bagno ha pareti e pavimento rivestiti, con piastrelle in ceramica monocottura di colore bianco e azzurro è dotato di lavabo vaso, bidet e vasca idromassaggio.

IMPIANTI

L'appartamento oggetto di stima è dotato degli impianti usuali necessari alla residenza, ovvero impianto elettrico collegato al misuratore (non individuato), impianto idrico collegato all'acquedotto comunale, impianto di riscaldamento e acqua sanitaria alimentati da caldaia murale posta sul terrazzo del terzo piano, alimentata dal gas metano. Il misuratore del gas metano è posto sul balcone al secondo piano. Al terzo piano è presente un bollitore elettrico per la produzione di acqua sanitaria per il bagno ivi presente.

L'impianto elettrico è sottotraccia, e da quanto si è potuto appurare risulta funzionante. Non è stato possibile verificare la conformità alle normative specifiche, ne è stata prodotta la certificazione di conformità.

L'impianto idrico è funzionante, con adduzione da pubblico acquedotto. La rete di scarico è collegata alla rete dell'intero edificio di cui l'immobile fa parte. Non è stato possibile individuare l'esistenza della fossa biologica.

STATO DI MANUTENZIONE

Si è riscontrato una buona condizione generale di uso e manutenzione dell'unità abitativa e di tutti gli impianti, solo per il terzo piano pur riscontrando alcune finiture di buona fattura, come porte interne e locale bagno, si rilevano alcune screpolature della tinteggiatura delle pareti legate a qualche minima perdita d'acqua dal bagno; inoltre il locale cucina non risulta adeguatamente dotato degli impianti necessari. Inoltre la cucina e l'annesso terrazzo necessitano di sistemazione degli intonaci e delle tinteggiature.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, lo stato di manutenzione generale degli immobili può definirsi buono.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile in argomento è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate e con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali e portanti interne) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- balconi fino 25 mq : 0,25 (0,10 per l'eccedenza)

<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>U.M.</i>	<i>Superficie</i>
Superficie commerciale secondo piano	100%	mq	84,44
Superficie balconi	25%	mq	1,43
Totale secondo piano		mq	85,87
Superficie commerciale terzo piano	100%	mq	72,96
Superficie terrazzino	25%	mq	1,53
Totale terzo piano		mq	74,49
TOTALE GENERALE		mq	160,36

La planimetria dell'appartamento è riportata nel documento n. 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è stato edificato tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900, con struttura portante costituita da murature in tufo. L'immobile oggetto di stima sembra di essere di epoca più recente, probabilmente, il secondo piano è stato realizzato negli anni 1950, mentre il terzo piano, con caratteristiche molto recenti, è stato realizzato successivamente al 1980, Più precisamente dalla documentazione catastale in possesso risulta una ristrutturazione con ampliamento e diversa distribuzione interna eseguita nel 1997; infatti nell'atto di acquisto del 05/05/1980, in luogo del terzo piano era presente il terrazzo di copertura dell'intero appartamento. La copertura dei locali al terzo piano è realizzata con pannelli di lamiera coibentata.

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada pubblica, Vico Tutti i Santi n. 29/bis, mediante un cancello pedonale che si apre su una lunga rampa scala che conduce ad un primo pianerottolo di riposo, poi voltando verso sinistra si diparte una seconda rampa scale che conduce all'ingresso del cespite in stima. Entrati nell'appartamento è presente una scala interna che conduce ai locali del piano terzo.

Non vi è ascensore.

Lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni del fabbricato è da considerarsi insufficiente, come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato; si è rilevata una elevata usura delle parti comuni, in particolare delle facciate esterne, sia su Vico Tutti i Santi che su Via Cantelmo, si riscontra l'ammaloramento degli intonaci e il distacco di parte degli stessi.

UBICAZIONE

Il bene immobile descritto è ubicato nel centro storico del Comune di Napoli. La zona è caratterizzata da una destinazione d'uso prevalentemente residenziale per i piani superiori al piano terra, mentre per i piani terra si rinvengono alcuni cosiddetti "bassi", oltre che botteghe artigiane e qualche locale commerciale.

La zona ove sorge l'immobile è centralissima, basta pensare che si trova a cento metri da Via Arenaccia, a 150 metri da Corso Garibaldi, a 400 mt da Piazza Nazionale e a 500 mt da Piazza Carlo III. Pertanto a breve distanza vi sono tutti i servizi essenziali, quali attività commerciali, scuole, farmacia, ufficio postale, ecc. La zona è ottimamente servita dai mezzi pubblici (autobus e taxi), con la Stazione Centrale di Piazza Garibaldi distante solo 900 metri.

5. Dati catastali

L'immobile oggetto della presente relazione è distinto in N.C.E.U. del Comune di Napoli come di seguito elencato:

- **Sezione Urbana VIC, foglio 10, particella 337 sub. 101**, Vico Tutti i Santi n. 29 Bis, Piano 2-3, Zona censuaria 8, Cat. A/4, classe 7, vani 6,5, Sup. catastale mq 151, R.C. Euro 352,48.

Riportato in ditta xxx, nato a xxx il xxx (xxx), e xxx, nato a xxx il xxx (xxx), proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione ordinaria.

Le visure storiche e le planimetrie catastali e d'impianto dell'immobile sono contenute nei Doc. 5 - Visura storica, Doc. 6 - Planimetria Catastale ed Estratto di Mappa, e Doc. 7 - Planimetria d'Impianto.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima ricade su suolo censito in N.C.T. del Comune di Napoli alla Sezione Urbana VIC, foglio 10, particella 337 sup. 160 mq, avente natura di Ente Urbano (Doc. n. 6 - Planimetrie Catastali ed Estratto di Mappa).

CRONISTORIA CATASTALE

Sulla base delle informazioni contenute nelle visure storiche catastali eseguite dallo scrivente, risulta che l'immobile ha subito le seguenti variazioni catastali:

- variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 09/12/1997 in atti dal 09/12/1997 proposto (n. 22183.2/1997);
- **variazione del 09/12/1997 in atti dal 09/12/1997 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione (22183.1/1997);**
- variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;
- variazione del 30/09/1991 in atti dal 12/05/1993 Progetto Finalizzato (n. 1442/1978);
- **Costituzione del 03/03/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.442/1978).**

In grassetto sono evidenziati le variazioni catastali che hanno comportato una modifica della planimetria catastale dell'immobile. In particolare l'immobile ha subito una variazione in ampliamento nel 1997, nella quale viene inserita l'unità abitativa del terzo piano, realizzata sul terrazzo di copertura descritto negli atti di provenienza. Tale evidenza scaturisce dal confronto con

la planimetria catastale depositata nel 1978, dalla quale si riscontra anche una diversa distribuzione degli spazi interni del secondo piano.

Dalle indagini eseguite non si è riusciti a recuperare ulteriore documentazione catastale pregressa, in quanto l'immobile è stato costituito per la prima volta in data 03/03/1978, anche se già realizzato e detenuto in proprietà dalla sig.ra xxx in data antecedente alla costituzione (la sig.ra xxx è deceduta 23/01/1978, mentre la costituzione è avvenuto in data 03/03/1978).

Le vulture susseguitesesi in seguito a passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni sono in ditta ai sig.ri xxx nato a xxx il xxx CF
xxx, e xxx nato a xxx il xxx CF
xxx, per i diritti di 1/2 di proprietà ciascuno dal 20/12/2016 ad oggi;
- dal 05/05/1980 al 09/12/1997 gli immobili erano in ditta a xxx nato a xxx il xxx, CF xxx;
- dal 03/03/1978 al 05/05/1980 gli immobili erano in ditta xxx nata a xxx il xxx CF xxx.

L'immobile in stima era denunciato al catasto fabbricati, in epoca antecedente al 1978, alla partita n. 3168 in ditta xxx, come risulta dalla trascrizione della denuncia di successione della sig. xxx

6. Provenienze

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto a xxx, soggetto fallito, in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del 05/05/1980 per notaio Carlo Iaccarino in Napoli, Rep. N. 58436/7567 (Doc. n. 2 - Atto di Provenienza), trascritto a Napoli 1 ai nn. 10490/8200 in data 03/06/1980 (Doc. n. 2 - Atto di Provenienza), mediante il quale i sig.ri xxx nato a Napoli il 04 marzo 1930 e xxx nata a xxx il xxx, vendevano al sig. xxx nato a xxx il xxx con C.F. xxx, la piena proprietà, del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Napoli al vico Tutti i santi n. 29 bis: appartamento al piano secondo, distinto con il numero interno 5, composto da vani 3 oltre l'ingresso, disimpegno e servizi igienici e terrazzo di copertura dell'intero appartamento contrassegnato con la sigla "24/8-L", denunciato all'U.T.E. di Napoli per l'accatastamento con scheda n. 1442 del 03/03/1978.

- Ai sig.ri **xxx e xx** il cespite è pervenuto per Denuncia di Successione della Sig.ra xxx nata a Napoli il 03/07/1901 CF xxx, e ivi deceduta in data 23/01/1978, n. 1942 Vol. 24142. Trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 in data 21/10/1978 ai nn. 16052/13096. (Doc n. 8 - Atto di Successione)

Il sig. xxx ebbe a vendere il cespite in stima ai propri figli xxx o nato a xxx, e xxx nato a xxx il xxx, con atto per Notaio Capuano Nicola del 20/12/2016 rep 136516/37861 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 in data 04/01/2017 ai nn. 366/267. Successivamente il Fallimento propone Domanda Giudiziale per simulazione avverso l'atto di compravendita sopra riportato, presso il tribunale di Napoli in data 25/05/2018 rep. 26405/2018 trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 in data 12/06/2018 ai nn. 16725/12771, con sentenza dichiarativa di “*simulazione assoluta*” del 26/10/2020.

Si precisa che la citata sentenza non risulta trascritta presso i pubblici registri, e non risulta eseguita la necessaria voltura catastale che riporti il cespite in capo al Fallito xxx .

7. Regolarità urbanistica

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta ai competenti Uffici del Comune di Napoli per verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi relativamente al fabbricato e/o all'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

In risposta alle richieste effettuate dal sottoscritto sono state trasmesse le note di seguito riportate secondo l'ordine di ricezione:

1. Nota Area Urbanistica – Servizio e Condono Edilizio n. PG/2023/0196530 del 06/03/2023 (Doc. n. 9 - Note Area Urbanistica), nella quale viene certificato che: “*non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata nella sua richiesta e sita al Vico Tutti i Santi n. 29/bis 2° e 3° piano ai nominativi di xxx, xxx, xxx, xxx e xxx (né ad altri nominativi).*”

2. Nota Area Urbanistica – Servizio Sportello Unico Edilizia prot. PG/2023/425623 del 22/05/2023 (Doc. n. 9 - Note Area Urbanistica), nella quale viene certificato che: *“a seguito delle pratiche espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio si sono avute le seguenti risultanze:*
- *Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta*
 - *Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta*
 - *Relativamente alla ricerca cartacea presso l’archivio del servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati.*
3. Nota Area Urbanistica – Servizio Sportello Unico Edilizia prot. n. PG/2023/431662 del 24/05/2023 (Doc. n. 9 - Note Area Urbanistica), nella quale viene certificato che: *“In riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2023.*

In definitiva, sulla base delle certificazioni fornite dall’Area Urbanistica del Comune di Napoli, non risultano titoli urbanistici con i quali sono stati costruiti e/o modificati il fabbricato di cui fa parte l’immobile oggetto di stima. Pertanto occorre riferirsi alla planimetria catastale d’impianto o la più risalente nel tempo, come previsto dall’art. 9 bis del DPR 380/01.

A tal proposito occorre fare delle precisazioni. Dalla documentazione ipotecaria risulta che l’immobile era di proprietà della sig.ra xxx fino alla sua morte avvenuta in data 23/01/1978. La costituzione dell’immobile è avvenuta successivamente alla sua morte, in data 03/03/1978. In epoca antecedente alla costituzione l’immobile era identificato al catasto fabbricati per mezzo della partita n. 3168 in ditta xxx.

Sulla base di tutta la documentazione a corredo dell’immobile attualmente reperita, catastale ed ipotecaria, si può ritenere con sufficiente ragionevolezza che l’immobile sia stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967; inoltre, sulla base delle caratteristiche costruttive del fabbricato di cui è parte, nonché della sua ubicazione nel centro storico di Napoli, si può ritenere che la sua costruzione sia antecedente alla costituzione del catasto, ovvero antecedente al 1939.

Sulla base delle suesposte considerazioni si può affermare che l’unità posta al piano terzo, costituita in catasto in data 09/12/1997, è stata realizzata senza titolo urbanistico.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Sulla base di quanto esposto al paragrafo precedente ed ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/01, la configurazione assentita dell'immobile è quella rappresentata dalla planimetria catastale prot. 1442 del 1978 (Doc. n. 7 - Planimetrie Catastali d'Impianto), rispetto alla quale occorre eseguire il confronto per l'individuazione delle difformità urbanistiche.

L'attuale stato dei luoghi presenta le seguenti difformità rispetto alla predetta planimetria catastale:

- Vi è una diversa distribuzione degli spazi interni del secondo piano, ottenuta mediante spostamento delle tramezzature interne;
- Al terzo piano risulta realizzata una nuova unità abitativa che occupa l'intera superficie dell'originario terrazzo.

CONSIDERAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

Preliminarmente si è identificata la zona del vigente PRG ove ricade l'immobile oggetto di stima, in particolare mediante l'interrogazione del sito pubblico messo a disposizione del Comune di Napoli, è stato possibile eseguire una Visura Urbanistica dell'immobile - identificato al NCEU di Napoli, sez. urb. VIC, fg. 10, p.lla 337, a cui corrisponde il seguente identificativo al NCT di Napoli: Comune F839, Fg. 80, p.lla 239.

Dalla visura urbanistica scaturisce quanto segue:

Municipalità N. 4	Vicaria, S. Lorenzo, Poggioreale
Catasto Terreni	Comune F839
	Particella 239
	Foglio 80
Classificazione Centro Storico	
Art. 79 N.T.A.	Unità edilizia di base Ottocentesca Originaria o di ristrutturazione a blocco
Zonizzazione	
Art. 26 N.T.A.	Variante per il centro storico, la zona Orientale e la zona Nord Occidentale
Sottozona	
Zona A	Insediamiento di Interesse Storico

Vincoli Ambientali	
Zonizzazione Ambientale:	Zona III
Aree di tipo misto con media densità di popolazione interessate da traffico veicolare Locale o da Attraversamento con presenza di Uffici e attività commerciali	
Vincoli Idrogeologici	Vincoli Geomorfologici
FID 474	Area 51211051
INST 0	CDU Area Stabile
GEO_ID 475	
Fasce di Rispetto	
Vincolo aeroporto-legge 58/1963	Superficie orizzontale, altitudine 117 m

Di seguito si riportano i contenuti delle Norme di Attuazione di riferimento. **Art. 26 (Zona A - Insediamenti di interesse storico)**

1. La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.
2. Gli interventi previsti nella zona A - centro storico sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione. Le parti di territorio non assoggettate alla suddetta normativa sono articolate nelle seguenti sottozone: sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati sottozona Ab - Siti archeologici sottozona Ac - Porto storico sottozona Ad - Agricolo in centro storico

Art. 79 (Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco)

1. Per unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende: - l'unità edilizia di base ottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o da piccoli cortili interni, ma con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo; 85 - l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti in epoca ottocentesca con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionali, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti i tipi pre-ottocenteschi.
2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, ai diversi connotati della sequenza portone-scala, al rapporto con il contesto urbano di appartenenza, l'unità ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 80, 81 e 82: - blocco ottocentesco elementare; - blocco ottocentesco di sedime collinare; - elemento di schiera ottocentesco.
3. Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 80, 81 e 82.
4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante: a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi preottocenteschi in quanto residui, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegue il recupero; b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti pre-ottocenteschi in quanto residui; c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegue il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia; d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti; 86 e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali; f) il ripristino o il restauro filologico di parti crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con gli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.
5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della posizione o delle quote, nonché con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia

interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti preottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegue il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 80, 81 e 82, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche: a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, rimanendo consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite da una scala, tra le originarie, diversa da quella che afferiva all'insieme delle maglie oggetto di frazionamento; i frazionamenti devono avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e non introdurre ripartizioni di elementi architettonici e decorativi caratteristici del tipo, leggibili quali residui di assetti precedenti propri dell'unità edilizia; b) l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di 87 connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura necessaria all'utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato, se il solaio interessato è in legno, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatina, né sui prospetti esterni, né su porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto c) è incrementato fino al 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti; d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazioni in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatine coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera c); e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, posizionati in relazione al tipo, sia in muratura o in ferro e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d); è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al precedente punto d); f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatine dei prospetti non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 80, 81 e 82. - abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere necessarie a conseguirne la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio aperto pertinenziale.

Sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Napoli, della visura urbanistica dell'immobile, e dalla documentazione catastale in atti, confrontate con le risultanze dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ritiene che le difformità riscontrate e descritte per l'appartamento possono essere oggetto di una sanatoria parziale, relativa al solo secondo piano, mentre per quanto concerne i nuovi volumi costruiti in luogo dell'originario terrazzo, ai sensi del comma 6 dell'art. 79, sono configurabili come superfetazioni e pertanto non sono suscettibili di sanatoria, quindi occorre prevederne la rimozione a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

Infatti, nel caso in ispecie, l'appartamento è stato oggetto di un ampliamento di superficie abitabile mediante accorpamento di una superficie accessoria, destinata a terrazzo di piano, sul quale è stato costruito un volume residenziale non consentito dal vigente PRG e con caratteristiche palesemente in contrasto con la struttura architettonica e funzionale dell'edificio.

In questa sede si ritiene che l'ampliamento di superficie e di volume sia stato eseguito successivamente alla fase di costruzione, e che la planimetria catastale prot. 1442 del 1978 (Doc. n. 7 - Planimetrie Catastali d'Impianto) riporta esattamente lo stato dei luoghi da considerare assentito. In riferimento al solo secondo piano, la diversa distribuzione interna ottenuta in seguito agli interventi di ristrutturazione eseguiti nel 1997, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01, mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, per la quale è prevista un'oblazione pari a Euro 516,00, oltre le spese tecniche, quest'ultime quantizzabili in € 2.500,00 oltre oneri fiscali. A detti importi vanno sommati i costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale stimabili in € 500,00 oltre oneri fiscali.

Per quanto concerne il terzo piano, deve essere considerato il ripristino dello stato dei luoghi come rappresentato dalla planimetria catastale prot. n. 1442 del 1978.

I costi per la rimozione del Volume realizzato sul terrazzo del terzo piano, ed il ripristino dell'impermeabilizzazione, sono stati stimati sulla base del Tariffario della Regione Campania anno 2022, ed ammontano a complessivi € 25.000,00 oltre IVA come per legge, a cui si aggiungono le spese tecniche per il progetto di demolizione, stimate in € 1.500,00.

In definitiva i costi necessari per il ripristino dello stato assentito (Sanatoria e rimozione volumi terzo piano), ammontano a complessivi € 30.016,00, che verranno detratti dal valore di stima.

8. Valore di stima

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume nel mercato; per arrivare alla determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si utilizzerà un solo metodo di stima, consistente nel metodo diretto di confronto. Non vengono considerate altre metodologie estimative (ad esempio il metodo analitico) in quanto non sono stati reperiti sufficienti dati certi da renderne valido il risultato. Mentre con il metodo di confronto, che nella fattispecie si basa sulle transazioni immobiliari residenziali avvenute in Napoli nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, riferite principalmente ad appartamenti per

civile abitazione, si sono reperiti dati sufficienti per poter esprimere un valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il metodo di confronto si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

METODO DI CONFRONTO

L'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi è stata effettuata tramite una indagine di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili o quantomeno più prossime a quelle dell'immobile oggetto di vendita forzata che ricadono nella zona di Vico Tutti i Santi in Napoli.

L'indagine è consistita, sostanzialmente, nell'interpellare gli operatori del settore che esercitano nella zona (agenzie immobiliari), e nel ricercare i valori pubblicati dai Mercuriali.

Pertanto i valori di mercato che possono essere reperiti sono quelli forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona e dagli operatori del settore (imprenditori-mediatori). Questi soggetti formulano un possibile prezzo di vendita dell'immobile in base alla loro esperienza, che rappresenta una proposta di vendita, che è suscettibile, in genere, di un piccolo margine di trattativa.

Dall'indagine di mercato le indicazioni di prezzo fornite sono state:

Per appartamenti per civile abitazione con finiture ordinarie, ubicati nelle immediate vicinanze di Vico Tutti i Santi, inseriti nel contesto urbano del Centro Storico di Napoli, posti a piani al di sopra del piano terra, si sono riscontrati i seguenti valori:

- Via Camillo Prozio, Piano Attico, 85 mq, appartamento ristrutturato €/mq 2.050,00
- Vico Tutti i Santi, secondo piano senza ascensore, con terrazzo 60 mq, in buone condizioni, €/mq 1950,00;
- Vico Tutti i Santi, settimo piano con ascensore, in buone condizioni, €/mq 2.400,00;

Dalla consultazione dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, riferito al 2° semestre 2022 per il comune di Napoli, zona C23 – Semicentrale/Corso Garibaldi/Vasto/Stazione, dove ricade l'immobile oggetto di vendita forzata, si riscontrano i seguenti valori di mercato.

Quotazioni Immobiliari OMI:

- €/mq 1.750,00 – 2.650,00 Abitazioni civili in normale stato conservativo riferite alla superficie commerciale.
- €/mq 1.750,00 – 2.650,00 Abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo riferite alla superficie commerciale.

L'attribuzione del valore di mercato dell'immobile pignorato viene fatta sulla base delle specifiche caratteristiche dell'immobile di seguito sintetizzate.

Considerati i pregi dell'immobile, Immobile con finiture interne di buona fattura e in buone condizioni di manutenzione; immobile ubicato in zona centrale ottimamente servita dai mezzi pubblici, da locali commerciali, supermercati, bar e ristoranti, ed è a pochi minuti dall'imbocco della tangenziale;

Considerati i difetti dell'immobile, assenza di posto auto e/o box auto, facciate esterne da ristrutturare.

La superficie commerciale totale dell'immobile, nell'attuale consistenza come scaturita dai sopralluoghi è pari a **mq. 160,36**.

Occorre considerare che parte dell'immobile risulta realizzato senza titolo edilizio, e per esso non è possibile ottenere la sanatoria. Pertanto ai fini della determinazione del Valore di mercato, verrà considerata la superficie commerciale del piano secondo e la superficie commerciale dell'originario terrazzo di copertura, oggi occupato dall'unità abitativa abusiva da rimuovere, e la superficie della scala interna che collega il secondo piano al terzo. Al valore che scaturisce occorre detrarre tutti i costi per riportare l'immobile allo stato assentito.

Tutto quanto sopra considerato si ritiene che il valore di mercato attribuibile all'intero immobile in stima è:

€/mq 1.950,00

La superficie commerciale da considerare è:

- Sup. Commerciale secondo Piano	mq 85,87
- Sup. Commerciale terrazzo e scala mq 78,35 x 0,25 =	<u>mq 19,58</u>
Totale superfici commerciale	mq 105,45

Pertanto il valore di mercato lordo scaturisce da:

$$V_n = \text{mq } 105,45 \times 1.950,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 205.627,50$$

Al valore appena individuato vanno detratte le spese necessarie la regolarizzazione urbanistica, intendendosi le stesse sostenute dal futuro aggiudicatario, ovvero:

$$€ 205.627,50 - € 30.016,00 = € 175.611,50.$$

Valore di stima

€ 175.000,00 (Euro Centosettantacinquemila/00)

9. Certificato storico catastale ventennale e mappa censuaria

Il certificato storico catastale ventennale richiesto dallo scrivente agli uffici dell’Agenzia delle Entrate – Territorio di Napoli è riportato nel documento n. 10.

L’estratto di mappa censuaria relativo alla particella del catasto terreni ove insiste il fabbricato di cui l’appartamento oggetto di stima fa parte è riportato parimenti nel documento n. 6 - Planimetria Catastale ed Estratto di Mappa.

10. Certificato ipotecario ventennale

Il certificato storico catastale ventennale richiesto dallo scrivente agli uffici dell’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli è riportato nel documento n. 10. Si precisa, al riguardo, che la trascrizione del fallimento è stata eseguita sui soli nominativi di Martino Antonio e Martino Vittorio, lasciando privo di compilazione il quadro B relativo ai dati catastali degli immobili: ne consegue che tale formalità risulta solo eseguendo la visura nominativa, mentre non viene riportata eseguendo la visura per immobile.

11. Valore dell’imposta sui trasferimenti

Il valore dell’imposta sui trasferimenti degli immobili può essere calcolato in funzione dei seguenti fattori:

- Destinazione o tipologia dell’immobile;
- Caratteristiche del soggetto venditore;
- Tempo trascorso dalla costruzione dell’immobile.

Nel caso in argomento, considerato che l'immobile ha caratteristiche non di lusso, che il soggetto venditore è la curatela fallimentare, che l'immobile è stato edificato da più di cinque anni, la vendita è esente dall'applicazione dell'IVA e l'imposta sul trasferimento è pari al 9% del valore catastale dell'immobile (cfr. D.Lgs. 23/2011, Legge 147/2013).

Pertanto, risulta:

Tipologia immobile: A/4 abitazione

Rendita catastale rivalutata: € 352,48 x 1,05 = € 370,10

Ipotesi seconda casa

Valore catastale: € 352,48 x 120 = € 42.297,60

Aliquota: 9%

Imposta di registro: € 42.297,60 x 0,09 = € 3.806,78.

Inoltre, occorre aggiungere l'importo a quota fissa di imposta catastale ed ipotecaria, come di seguito indicato:

Imposta Catastale: € 50,00;

Imposta Ipotecaria: € 50,00.

In conclusione, il valore complessivo dell'imposta sul trasferimento è pari alla somma delle imposte sopra elencate, per un importo complessivo di € 3.906,78.

12. Conclusioni

Si riepilogano nel seguito i valori di stima cui il sottoscritto esperto stimatore è giunto sulla base delle descrizioni e considerazioni riportate nei paragrafi che precedono:

Appartamento			
Ubicazione:	Napoli (NA) – Vico tutti i Santi n. 29 bis		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Sezione Urbana VIC - Fg. 10, Part. 337, Sub. 101, Categoria A4	Superficie	160,36 mq Attuale 105,45 mq Assentibile
Stato conservativo:	Sulla base di quanto riscontrato in occasione del sopralluogo effettuato, lo stato conservativo degli immobili pignorati si può definire buono.		
Descrizione:	L'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione utilizzabile come casa di residenza principale facente parte del fabbricato avente accesso da Vico Tutti i Santi n. 29 bis, edificato su quattro livelli fuori terra. L'appartamento è ubicato al piano secondo e terzo del fabbricato, scala unica, ed è composto, per il secondo piano da soggiorno e ampia cucina con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto e bagno; al terzo piano in luogo del previsto terrazzo è stata realizzata abusivamente una seconda unità immobiliare composta da corridoio, bagno, due camere, un piccolo soggiorno ed un locale adibito a piccola cucina con annesso terrazzino. L'immobile presenta delle difformità urbanistiche parzialmente sanabili, limitatamente alla diversa distribuzione degli spazi interni del secondo piano; l'unità al terzo piano non risulta sanabile e pertanto se ne prevede la rimozione con il ripristino del terrazzo di copertura originario. Il fabbricato è ubicato in zona centrale del Comune di Napoli, nel centro storico, ove sono presenti attività commerciali e tutti i servizi utili alla residenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dal Fallito unitamente al suo nucleo familiare.		

Si resta a disposizione del G.D. per ogni chiarimento o precisazione si rendessero necessari.

Nel ringraziare per la fiducia accordata allo scrivente, si rassegna la presente relazione composta di n. 19 pagine, oltre agli allegati.

Santa Maria Capua Vetere, 25 Luglio 2023

Il C.T.U.

Ing. Andrea Noviello