

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. MANERA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 36/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO COPIA REDATTA PER LA PRIVACY (SENZA GENERALITA' DEI DEBITORI)

LEVITICUS SPV SRL C/
[REDACTED]



CESPITE IN NAPOLI – Via Materdei n°62:
- Appartamento al piano secondo – SUB 26

Napoli, 6 settembre 2024

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI	pag. 2
4. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
5. RELAZIONE	pag. 5
1° QUESITO – Verifica documentazione ipocatastale	
Formalità pregiudizievoli	pag. 5
2° QUESITO – Identificazione catastale beni	pag. 7
3° QUESITO – Stato di possesso....	pag. 14
4° QUESITO – Formalità, vincoli, oneri.....	pag. 14
5° QUESITO – Regolarità edilizia ed urbanistica.....	pag. 15
6° QUESITO – Formazione lotti.....	pag. 17
7° QUESITO – Valore del bene e costi.....	pag. 18
6. ALLEGATI	pag. 22

1. PREMESSA

Con ordinanza del 19.03.2024, il Giudice dell'Esecuzione Dr. Guglielmo Manera convocava 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, per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe. In data 19.03.2024, prestato il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'udienza del **07.10.2024**, disponendo l'invio alle parti dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- 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 attuale SUB 26;
 - 4.3) Planimetria originaria del 1939;
 - 4.4) Visura storica Catasto terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Certificazione attestante inesistenza domande di condono;
 - 5.2) Certificazione attestante irreperibilità Licenza Edilizia;
 - 5.3) Certificazione attestante irreperibilità pratica DIA;
 - 5.4) Certificato di inesistenza 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 Messina Vitrano del 13.02.2024;
 - 6.2) Atto di compravendita notaio Angelino rep. 6814 del 13.03.2007;
 - 6.3) Atto di compravendita notaio Chiari rep. 81787 del 01.03.1967;
 - 6.4) Visure ipotecarie per immobile;
 - 6.5) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
 - 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.;
- 10) NOTA ATTESTANTE ONERI CONDOMINIALI.

3. QUESITI

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

QUESITO 1: -A- Verifica della completezza di documenti di cui all.art.567c.p.c.

- verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.;
- acquisisca copia del titolo di acquisto;
- acquisisca estratto di matrimonio, visura camerale;
- predisponga l'elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

QUESITO 2: - B - Identificazione e descrizione attuale / pregressa dei beni

- proceda all'identificazione dei beni pignorati; indichi le pertinenze;
- acquisisca per i terreni pignorati certificati di destinazione urbanistica;
- proceda all'identificazione catastale dei beni pignorati;
- segnali ogni difformità emersa dalle indagini;

QUESITO 3: - C - Stato di possesso

- accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione;
- verifichi se risultino registrati contratti di locazione;
- determini il valore locativo del bene;
- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

QUESITO 4: - D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

- accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri;
- accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, di livelli o usi civici;
- accerti l'ammontare medio delle spese condominiali;
- acquisisca regolamento condominiale;

QUESITO 5: - E - Regolarità edilizia ed urbanistica

- accerti la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- verifichi l'eventuale esistenza di istanze di condono; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria;
- quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile;
- nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica;

QUESITO 6: - F - Formazione dei lotti

- dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
- dica, qualora gli immobili siano pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti;

QUESITO 7: - G - Valore del bene e costi

- determini il valore commerciale degli immobili; operi le opportune decurtazioni.
- nel caso di costruzioni abusive determini, il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva; l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 03.04.2024

Hanno inizio le operazioni peritali presso l'immobile sito in Napoli alla Via Materdei n°62, dove, alla presenza del custode giudiziario Avv. Alessia Capaldo e della collaboratrice della sottoscritta, arch. Annalaura Caruso, viene presa cognizione dei luoghi, ma non viene eseguito l'accesso per assenza dei debitori.

4.2 SOPRALLUOGO DEL 10.07.2024

Proseguono le operazioni peritali presso l'immobile sito in Napoli alla Via

Materdei n°62, dove, alla presenza del custode giudiziario Avv. Alessia Capaldo, e della collaboratrice della sottoscritta, arch. Annalaura Caruso, viene effettuato l'accesso al bene con l'ausilio di un fabbro per l'apertura del lucchetto che chiudeva la porta, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'u.i.

4.3 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE NAPOLI - CATASTO

In data 19.03.2024, 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 attuale e pregressa relativi all'u.i. oggetto di pignoramento, nonché visura storica al Catasto Terreni.

4.4 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 04.04.2024, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisita copia di atto di compravendita notaio Leopoldo Chiari rep. 81787 del 01.03.1977.

4.5 INDAGINI PRESSO STUDIO NOTARILE ANGELINO DI NAPOLI

In data 05.04.2024, presso lo studio notarile Angelino di Napoli, viene acquisita copia di atto di compravendita notaio Gianmario Angelino rep.6814 del 13.03.2007.

4.6 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 1

In data 08.08.2024, presso la Conservatoria RR.II. di Napoli, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile.

4.6 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO REGISTRO ATTI PRIVATI NAPOLI 2

In data 13.06.2024, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di un contratto registrato a nome di [REDACTED] risalente al 2022 e di un contratto registrato a nome di [REDACTED] risalente al 2014, in cui i debitori figurano come conduttori.

4.7 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: UFFICIO CONDONO

In data 22.04.2024 presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di pratiche di condono edilizio a nome degli attuali e dei precedenti proprietari.

4.8 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: ED. PRIVATA

In data 27.08.2024, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli,

viene acquisito certificato attestante l'irreperibilità di pratica DIA; in data 31.07.2024 viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di pratiche edilizie dal 1995 ad oggi.

4.9 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 24.04.2024, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di vincoli paesaggistici insistenti sul bene in esame.

4.10 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: DIP. URBANISTICA

In data 04.09.2024, 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.

4.11 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 04.07.2024, vengono eseguite indagini per verificare l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.12 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI - ANAGRAFE

In data 21.03.2024 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, viene acquisita la seguente documentazione (relativa ai debitori):

- Estratto di matrimonio;
- Certificato di residenza storico.

4.13 INDAGINI PRESSO AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

In data 01.08.2024, viene acquisita nota a firma dell'Amministratore del Condominio attestante l'esistenza di oneri condominiali pregressi.

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da **un appartamento**, a destinazione residenziale, sito in Napoli alla Via Materdei n°62, pignorato in danno dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota pari ad ½ ciascuno di 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

- A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Dall'analisi della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., costituita da relazione notarile del notaio Messina Vitrano del 13.02.2024

Documentazione
ipocatastale

(**cf. all. 6.1**), emerge che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'atto di compravendita notaio Leopoldo Chiari rep. 81787 del 01.03.1977, trascritto il 03.03.1977 ai nn.3228/2412, quindi antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento in esame. Inoltre sono state effettuate visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile, acquisite presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 (**cf. all. 6.4**).

TITOLI DI ACQUISTO

Il cespite in argomento è pervenuto ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:

- con **atto di compravendita notaio Gianmario Angelino rep. 6814 del 13.03.2007**, trascritto il 14.03.2007 ai nn.11422/5506, acquisito dalla sottoscritta presso lo studio notarile Angelino di Napoli (**cf. all. 6.2**), i debitori [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] la quota pari ad ½ ciascuno di piena proprietà dell'immobile; si precisa che sul suelencato atto notarile, l'identificazione catastale dell'immobile in esame corrisponde a quella attuale.

Titoli di provenienza

A [REDACTED] l'u.i. in esame è così pervenuta:

- In parte (6/54 di piena proprietà) per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 21.01.1986, **denuncia di successione n.1559 vol.2950**, trascritta il 10.05.1988 ai nn. 10788/7275;
- In parte (14/54 di nuda proprietà) in virtù di **atto di donazione notaio Leopoldo Chiari rep. 161334 del 26.09.1995**, trascritto il 03.10.1995 nn. 16491/11019 da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]
- In parte (12/25 di piena proprietà e 22/54 di nuda proprietà) in virtù di **atto di divisione notaio Leopoldo Chiari rep. 161334 del 26.09.1995**, trascritto il 03.10.1995 nn. 16492/11020 da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- In parte (36/54 di usufrutto) in virtù di **atto di donazione notaio Gianmario Angelino rep. 3051 del 23.11.2004**, trascritto il 29.11.2004 ai nn.33355/19711 da [REDACTED]
- A [REDACTED] e [REDACTED] il cespite in argomento è pervenuto in virtù di **atto di compravendita notaio Leopoldo Chiari rep.81787 del 01.03.1977**, trascritto a Napoli il 03.03.1977 ai nn.3228/2412, acquisito dalla sottoscritta presso l'Archivio notarile di Napoli (**cf. all. 6.3**), per acquisto da [REDACTED] si precisa che sul suelencato atto notarile, l'identificazione catastale dell'immobile in esame corrisponde a quella attuale.

Titolo ultra-ventennale

Si precisa che risulta trascritta in data 02.07.2014 ai nn. 19347/13168 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nascente da atto notaio Leopoldo Chiari del 26.09.1995, ma la suddetta accettazione di eredità fa riferimento ad immobili non oggetto di esecuzione; non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura.

ESTRATTO DI MATRIMONIO, VISURA CAMERALE

Da certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli (cfr. **art. 6.6**), risulta che:

- [REDACTED] è residente in Napoli alla [REDACTED] [REDACTED] dal 14.10.2022.
- [REDACTED] è residente in Napoli alla [REDACTED] [REDACTED] dal 14.10.2022.
- [REDACTED] e [REDACTED] si sposarono in data 04.06.2008 in Napoli. Annotazioni: Nessuna.

2° QUESITO

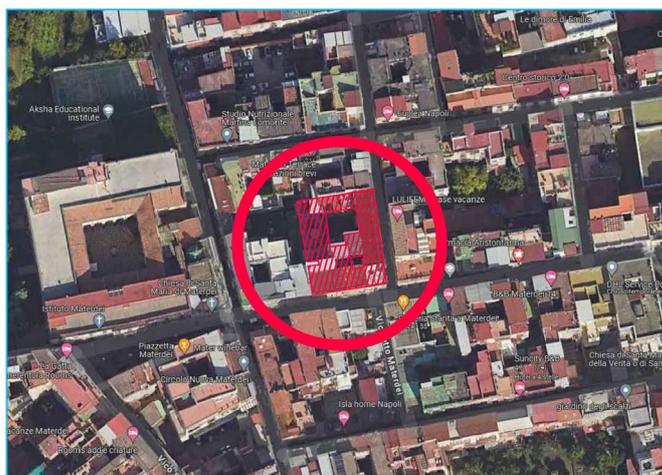
- B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE / PREGRESSA DEI BENI

Qui di seguito verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti l'u.i. concorrenti alla formulazione della stima.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il cespite pignorato consiste in un **appartamento**, identificato con il SUB 26, ubicato al piano secondo, di un fabbricato sito in Napoli alla Via Materdei n°62.

Identificazione
dei beni



Sovrapposizione sagoma del fabbricato da mappa catastale con foto satellitare

Il fabbricato in cui è ubicato il bene in esame è tipologicamente un edificio "a corte" di fattura ottocentesca; presenta impronta regolare di

forma pressoché rettangolare ed è posto all'incrocio tra Via Materdei e Via Savarese (**cf. all.9 foto 1**).

L'accesso al bene pignorato avviene dal civ. 62 di Via Materdei; superato il portone dell'edificio, si accede all'androne e da qui a n°2 corti interne e n°2 corpi scala, il primo con ascensore ed il secondo senza; il corpo scala in cui è ricompreso il bene **non** risulta dotato di impianto **ascensore** (**cf. all.9 foto 3-4**). L'edificio si sviluppa su n°4 livelli fuori terra (piano terra e n°3 piani superiori) con copertura piana (**cf. all.9 foto 1-2**).

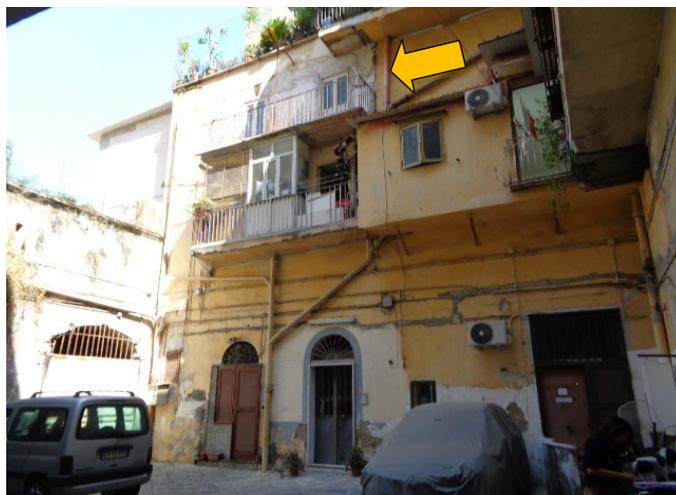
Parti comuni



Veduta esterna del fabbricato da Via Materdei

La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufo con solai lignei; le facciate sono trattate ad intonaco tinteggiato; gli infissi di finestra sono in alluminio o in legno, alcuni con avvolgibili in pvc; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano profili essenziali (**cf. all.9 foto 1-3**). Lo stato di manutenzione delle facciate, dell'androne e del vano scala è **mediocre** (**cf. all.9 foto 1-5**).

Esterno



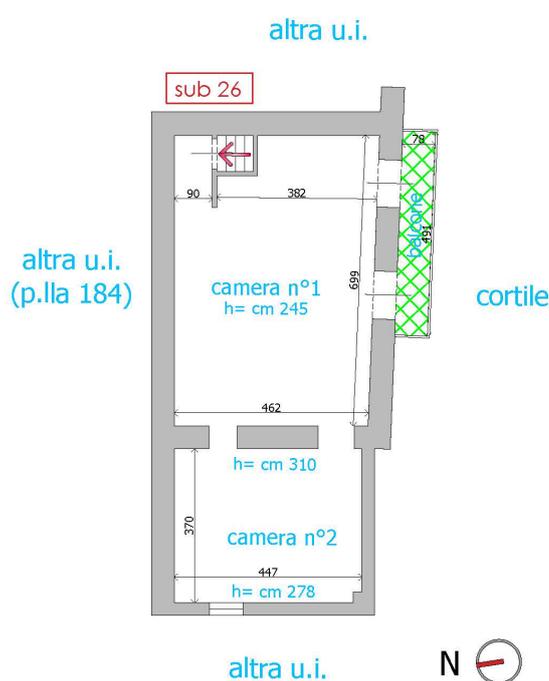
Corte interna del fabbricato – Particolare dell'affaccio dell'u.i. SUB 26 al P.2°

L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, ubicato al piano secondo identificato con il SUB 26; presenta superficie netta pari a mq 32, oltre ampliamento di circa mq 15,50, ed è così composto (**cf. all.9 foto 6-14**):

Descrizione dell'u.i.

- camera n°1 con doppia portafinestra, con uscita su balcone;
- camera n°2, realizzata in ampliamento in luogo di preesistente terrazzo, posta sul lato ovest, che dispone di piccola finestra;
- balcone con affaccio su corte interna.

L'appartamento si presenta allo **stato rustico**, senza bagno, senza cucina, né impianti, pavimenti, rivestimenti e finiture.



Planimetria dell'immobile pignorato SUB 26 (piano secondo)

Dai certificati di attualità catastale (**cf. all.4.2**) reperiti dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, il cespite in questione risulta contraddistinto come di seguito riportato:

Dati catastali

DATI CATASTALI:

Comune di **NAPOLI** Sez. **STE** Foglio **5** p.lla **204** **SUB 26**
z.c. **7** Cat. **A/2** classe **4** consistenza **2,5 vani** Rendita **€ 277,60**

Indirizzo: Via Mater Dei n.62 Piano 2

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà 1/2) [REDACTED] (Proprietà 1/2).

La data di presentazione della planimetria catastale attuale è la seguente: **31.08.2011** (**cf. all.4.2**). È stata altresì acquisita planimetria catastale pregressa, che riporta la seguente data di presentazione: **17.11.1939** (**cf. all.4.3**).

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, a partire dalla sua costituzione nell'impianto meccanografico, ha subito alcune variazioni catastali rilevanti:

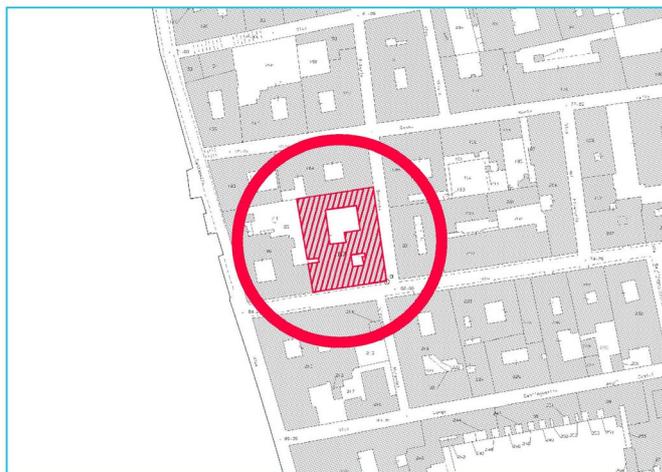
- Costituzione del 30.06.1987, cui con classamento automatico venivano assegnati i seguenti dati:
Sez. STE F.5 P.IIa 204 **SUB 26** Cat. **A/5** classe 4 consistenza 2,5 vani rendita euro 0,47;
- Variazione del 31.08.2011 pratica n. 71663.1/2011 per "Diversa distribuzione degli spazi interni", con cui acquisiva i dati attuali.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Catasto Terreni, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato in questione riporta la p.IIa **187** del Foglio **99** con la sagoma del fabbricato in esame.

Mappa
catastale

Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cf. all.4.4**) la p.IIa 187 del F.99 viene riportata come ENTE URBANO di are 10 ca 50.



Stralcio 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. (p.IIa 184);
- a sud con cortile interno del fabbricato;
- ad est con vano scala e con altra u.i. (stessa p.IIa);
- ad ovest con altra u.i.

CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI

L'appartamento si presenta allo **stato rustico**, senza bagno, senza cucina, né impianti, pavimenti, rivestimenti e finiture.

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

Caratteristiche di finitura

- altezza utile interna misurata nella camera n°1 h = cm 245; in camera n°2 h max= cm 310 h min= cm 278;
- la camera n°2 è stata realizzata in ampliamento in luogo di preesistente terrazzino, ed è coperta da tettoia in pannelli coibentati montata su travetti in ferro;
- pavimentazione interna assente;
- pareti interne allo stato grezzo senza intonaci né tinteggiature;
- portoncino d'ingresso in legno tamburato;
- infissi esterni in alluminio senza taglio termico;
- assenza di porte interne;
- impianti assenti (elettrico, idrico, riscaldamento, condizionamento, gas, ecc.).

Si precisa che, nella camera n°1 sono presenti a soffitto ampie porzioni di intonaco in fase di distacco, che andranno urgentemente spicconate, al fine di evitare caduta delle stesse. Inoltre andrà consolidato il solaio di calpestio, con l'utilizzo di reti metalliche, in quanto in sede di accesso lo stesso solaio ha presentato delle vibrazioni al calpestio.



Particolare della camera n°1

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica; si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'u.i. è risultato **mediocre**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (**cf. all.9**).



Particolare della camera n°2 (realizzata su preesistente terrazzino)

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Napoli alla Via Materdei, nelle immediate adiacenze di Via Santa Teresa degli Scalzi. L'ingresso all'edificio è situato alla Via Materdei n°62. La posizione dell'edificio risulta essere appetibile per chi cerca in questa specifica zona; infatti la strada in esame è ben fornita di esercizi commerciali e di servizi.

Ubicazione

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA SEMICENTRALE / MATERDEI".

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- la buona accessibilità mediante trasporto pubblico su ferro (metropolitana: *Stazione Materdei*).

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di aree verdi e dei 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 prudenziali.

DIFFORMITÀ CATASTALI

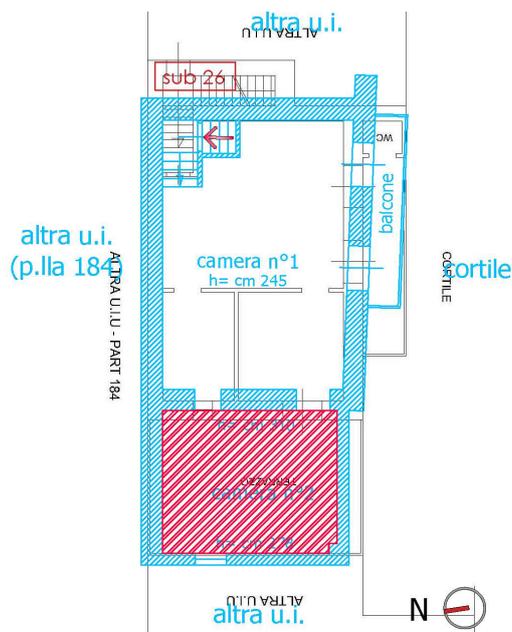
Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale ATTUALE dell'appartamento (SUB 26) e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.3):

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi

1. **diversa distribuzione interna**: si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
2. **ampliamento**: è presente una camera sul lato ovest in luogo di

preesistente terrazzino;

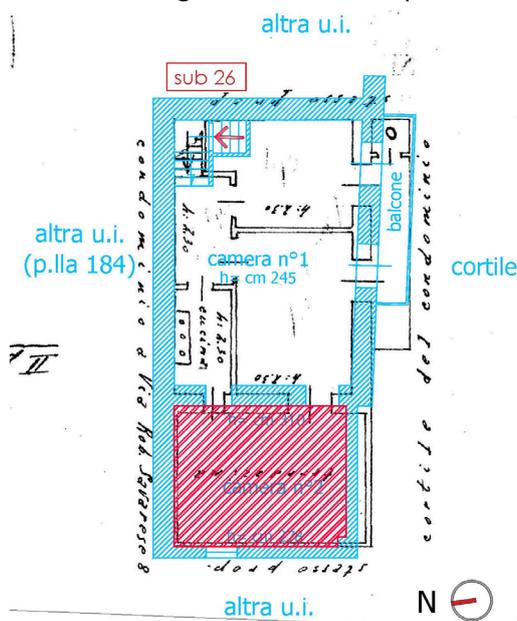
3. **rimozione wc su balcone**: è stato rimosso il piccolo wc che era presente sul balcone;
4. **modifica di prospetto**: con la realizzazione della camera in ampliamento e la rimozione del wc sul balcone si è modificato anche il prospetto del fabbricato; inoltre la sagoma del balcone risulta ampliata.



Sovrapposizione planimetria catastale ATTUALE e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

Le stesse difformità su elencate si evincono altresì dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale originaria del 1939, come riportato nell'elaborato grafico redatto (**cf. all.8.4**).

Difformità plan. Catastale originaria - stato dei luoghi



Sovrapposizione planimetria catastale del 1939 e rilievo dello stato dei luoghi

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 5° Quesito.

3° QUESITO

- C - STATO DI POSSESSO

STATO LOCATIVO

In data 13.06.2024, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di un contratto registrato a nome di [REDACTED] risalente al 2022 e di un contratto registrato a nome di [REDACTED] risalente al 2014, in cui i debitori figurano come conduttori (**cf. all.6.5**).

In sede di accesso, si è appurato che l'immobile è disabitato da anni. Pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Immobile libero

4° QUESITO

- D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile:

- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza (beni culturali e paesaggistici), come risulta dalla Certificazione prodotta dalla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all.5.4**);
- ricade nella perimetrazione delle **area di tutela archeologica**, in cui è necessario acquisire il parere della Soprintendenza archeologica se gli interventi "*interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano...*" (art. 58 delle Norme d'attuazione).

Nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli **non vi sono terreni** gravati da **usi civici**, come risulta dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.6**).

ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, da nota a firma dell'Amministratore di Condominio arch. Massimo Cesario (**cf. all.10**), emerge che risultano non pagate quote condominiali per un importo pari ad **€ 1.485,74**.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile, e

Inesistenza vincoli specifici

Inesistenza usi civici

Oneri Condominiali

Formalità pregiudizievoli

verificato con indagini ipotecarie effettuate (**cf. all.6.4**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione in data 10.11.2010 nn.30011/20059** – pignoramento immobiliare a favore di Banca Popolare di Novara SPA con sede in Novara contro i debitori, gravante il diritto di piena proprietà del bene;
- **Trascrizione in data 23.01.2024 nn.1912/1571** – pignoramento immobiliare a favore di Leviticus spv srl con sede in Roma contro i debitori, gravante il diritto di piena proprietà del bene;

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione in data 14.03.2007 nn.11423/3554** – ipoteca volontaria, a favore di Banca Popolare di Novara SPA con sede in Novara, contro [REDACTED] e [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca per €240.000,00 di cui €120.000,00 per capitale, gravante il diritto di piena proprietà del bene.

5° QUESITO

- E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in argomento è stato realizzato certamente **in data antecedente al 1939**, in quanto sulla planimetria catastale reperita è riportata la seguente data di presentazione: **17.11.1939 (cf. all.4.2)**; inoltre da indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli, l'edificio è individuato come "unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte"; pertanto non è stato edificato in forza di alcuna licenza edilizia.

Presso l'Ufficio Edilizia Privata sono state acquisite certificazioni attestanti inesistenza di pratiche edilizie dal 1995 ad oggi, e di agibilità dal 1975 ad oggi per l'immobile in esame (**cf. all.5.2**); con nota del 27.08.2024 l'Ufficio Edilizia Privata richiedeva alla 3^a Municipalità di riferire in merito ad eventuale esistenza di pratica DIA, ma ad oggi tale richiesta non ha avuto alcun riscontro (**cf. all.5.3**).

CONDONO EDILIZIO

In ordine al **condono edilizio**, da Certificazione rilasciata dall'Ufficio Condono del Comune di Napoli (**cf. all.5.1**), è emerso che non risultano presentate istanze di sanatoria ex L.47/85, ex L.724/94 ed ex L.326/2003, e succ. mod. ed integr., a nome degli esecutati e dei precedenti intestatari

Titoli
autorizzativi

Condono
edilizio

relativamente al cespite in oggetto.

Pertanto, non essendo stati reperiti grafici di licenza né di condono, le uniche rappresentazioni grafiche degli immobili reperibili con i dati presenti nel fascicolo sono costituite dalla planimetria catastale attuale e pregressa del 17.11.1939 (cfr.all.4).

DIFFORMITÀ URBANISTICA – IMMOBILE SUB 26

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale ATTUALE dell'appartamento (SUB 26) e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.3):

Difformità plan.
Catastale
attuale – stato dei
luoghi

1. **diversa distribuzione interna**: si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
2. **ampliamento**: è presente una camera sul lato ovest in luogo di preesistente terrazzino;
3. **rimozione wc su balcone**: è stato rimosso il piccolo wc che era presente sul balcone;
4. **modifica di prospetto**: con la realizzazione della camera in ampliamento e la rimozione del wc sul balcone si è modificato anche il prospetto del fabbricato; inoltre la sagoma del balcone risulta ampliata.

Le stesse difformità su elencate si evincono altresì dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale originaria del 1939, riportato nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.4).

Difformità plan.
Catastale
originaria – stato
dei luoghi

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità **1. modifiche di distribuzione interna**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Mancata CILA ex art.6-bis comma 5 del D.P.R.380/01 e s.m.i., con una spesa prevista non inferiore ad **€2.500** (dopo aver eseguito i necessari ripristini, come riportato al punto successivo);
- Circa la eventuale sanabilità delle difformità **2. ampliamento, 3. rimozione wc su balcone e 4. modifica di prospetto**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si rileva che gli abusi rilevati non sono sanabili, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sulla planimetria catastale, con una spesa prevista non inferiore ad **€ 3.500**.

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 (**cf. all.5.5**), si desume che l'edificio:

- ricade in **zona A** (centro storico) – *unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* - in cui sono consentiti interventi di *“restauro e valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari (...); il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti (...); la eliminazione delle superfetazioni (...)”* (art.76 delle Norme d'attuazione e stralcio di P.R.G. in **all. 5.5**);
- ricade nella perimetrazione delle **area di tutela archeologica**, in cui è necessario acquisire il parere della Soprintendenza archeologica se gli interventi *“interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano...”* (art. 58 delle Norme d'attuazione);
- è classificata come **area stabile**, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte II e III (beni culturali e paesaggistici), come risulta dalla Certificazione prodotta dalla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all.5.4**).

Variante
al PRG

Inesistenza
vincoli
specifici

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.

6° QUESITO

- F - FORMAZIONE DEI LOTTI

VENDIBILITÀ DEL BENE IN LOTTO UNICO

Considerata la superficie e la conformazione del cespite pignorato, l'u.i. dovrà essere venduta in lotto unico.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nel punto **1°** della presente relazione, si procede alla stima dell'intero del bene pignorato.

Si precisa che l'immobile nella conformazione attuale non è comodamente divisibile in natura.

7° QUESITO**- G - VALORE DEL BENE E COSTI****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 e piccoli terrazzi al 25%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{CONS})** - *stato di conservazione buono: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80.*

- APPARTAMENTO AL P.2° SUB 26 (SUP. NETTA COPERTA mq.32)

LOTO UNICO	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	APPARTAMENTO SUB 26	Lorda coperta PT (netta mq 32)	41,00	1,00	1,00	41,00
	PIANO SECONDO	balcone	3,80	0,25	1,00	0,95
		ampliamento (su preesistente terrazzo)	15,50	0,25	1,00	3,88
		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S_R (mq)				45,83

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Atteso che l'immobile in oggetto si presenta allo **stato rustico**, la **stima** del bene sarà riferita **ad intervento edilizio ultimato (S_R)**, per pervenire alla definizione del **più probabile valore di mercato** dell'immobile completato (a lavori ultimati). Per stabilire il valore dell'immobile in oggetto **allo stato attuale di realizzazione** verrà utilizzato il **metodo di costo di costruzione** e verrà applicata una decurtazione per tenere conto dei costi di realizzazione di tutti i lavori necessari.

Pertanto si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, che consiste nel confrontare il bene oggetto della stima con transazioni effettuate nel mercato immobiliare di beni consimilari per caratteristiche intrinseche e localizzazione, per la definizione del più probabile valore di mercato. Il più probabile valore di mercato dell'immobile completato (al termine delle lavorazioni) sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 2° sem. 2023;*

cf. all.7) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

QUOTAZIONI TIPOLOGIA RESIDENZIALE:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA SEMICENTRALE: Materdei			
FONTE	ZONA	VALORI (€/mq)	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2023	Zona Semicentrale: MATERDEI	2.100,00	3.200,00
Indagini di Mercato	Zona Semicentrale: MATERDEI	2.200,00	3.100,00
MEDIA		2.150,00	3.150,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		2.650	

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

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

€/mq 2.650 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 **cf. all.6**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - SETTEMBRE 2024 APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA SEMICENTRALE: Materdei				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Grimaldi	Vico Lungo San Raffaele	€ 135.000,00	55	buone condizioni
Icna Casa	Via Matteo R. Imbriani	€ 195.000,00	120	locato
Camed Imm.	Via Salita San Raffaele	€ 240.000,00	130	ottime condizioni
Gabetti	Vico della Neve	€ 170.000,00	80	da ristrutturare
Casaffari	Salita San Raffaele	€ 175.000,00	70	da ristrutturare

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

a. VALORE DI MERCATO DEL CESPITE NELLO STATO ULTIMATO:

Si procede di seguito all'identificazione del **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del cespite nello stato ultimato, ottenuto applicando alle Superfici Commerciali stato ultimato (**S_R**) calcolate la quotazione parametrica assunta (**Q_r**):

IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S _R (mq)	Quotaz. Assunta Q _r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO SUB 26	45,83	2.650	121.436
	PIANO SECONDO			
		VALORE CESPITE IN C.T.		121.000

b. VALORE DI MERCATO DEL CESPITE NELLO STATO ATTUALE:

Per stabilire il valore dell'immobile allo stato attuale (stato rustico), si utilizza il metodo di stima del costo di costruzione, applicando al valore finale identificato una percentuale di decurtazione per i lavori a farsi, che si valuta pari al 30% (tenendo conto dei prezzi medi di mercato dei lavori edili), così da ottenere un **valore del cespite allo stato attuale** pari a:

$$€ 121.000 \times 30 / 100 = \underline{\underline{€ 84.700}}$$

STIMA DEI BENI – PREZZO BASE D'ASTA

Per ottenere il prezzo base d'asta, il valore di mercato del cespite allo stato ATTUALE (**V_m**) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per la redazione di pratica A.P.E., per i costi di ripristino, per i costi delle pratiche urbanistiche, per gli oneri condominiali pregressi, 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:

TABELLA RIEPILOGATIVA									
IMMOBILE IN NAPOLI: VIA MATERDEI N°62									
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r	DECURTAZIONI :	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 (€)
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO SUB 26	84.700,00		6000	0	300	1485,74	10%	69.223
	PIANO SECONDO								
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)									69.000

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 SUB 26	€ 69.000,00
--	--------------------

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°21 pagine e n°10 allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli 06.09.2024

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)

