

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: DR. FIENGO

RELAZIONE STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PROCEDIMENTO R. G. E. N° 296/2023

*L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Emma Ciampa*



PARTI IN CAUSA**Creditore procedente**

- **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**, rappresentata e difesa dall'avv. Gianfranco Caggiano

pec: gianfranco.caggiano@pec.giuffre.it

Debitore esecutato

- non costituito

IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Intera quota di immobile in Napoli – Corso IV Novembre n. 47 bis, piano terra.



Contesto urbano con inquadramento del fabbricato





Immagine satellitare con indicazione del fabbricato



Facciata principale del fabbricato su Corso IV Novembre. Si evidenzia l'ingresso all'abitazione.



PREMESSA

Con ordinanza del 21.06.2023, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Emma Ciampa, con studio in Napoli alla via Rampe Brancaccio n. 9, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe.

Entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., la scrivente prestava giuramento in via telematica accettando l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**Primo accesso**

Previa acquisizione della documentazione catastale idonea alla corretta identificazione dell'immobile, il 21 luglio 2023 la scrivente, in uno al nominato custode giudiziario avv. Fabio Liguori, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento in Napoli al Corso IV Novembre n. 47 bis ove non si rinveniva alcuno che consentisse l'accesso all'interno dell'appartamento suddetto. Pertanto si rinviava l'accesso al 27 luglio 2023 (*All. 1 – Verbali di accesso*).

Secondo accesso

Il 27 luglio 2023, previo ulteriore avviso all'esecutato, la scrivente si recava nuovamente sui luoghi di causa in uno al nominato Custode Giudiziario avv. Fabio Liguori riscontrando, sui luoghi, la presenza del debitore sig. che consentiva di accedere all'immobile e di effettuare tutti i rilievi tecnici necessari allo svolgimento del mandato (*All. 1 – Verbali di accesso*).

Successivamente si trasmettevano le istanze ai pubblici uffici per ottenere le informazioni utili all'espletamento dell'incarico ricevuto.

In dettaglio si protocollavano le istanze di acquisizione dei documenti attestanti la legittimità urbanistica dell'immobile staggito presso l'ufficio edilizia privata, la municipalità di competenza, l'ufficio condono e l'ufficio antiabusivismo. Si acquisiva, successivamente, la documentazione necessaria presso l'archivio notarile e la conservatoria dei registri immobiliari.



CONTROLLO PRELIMINARE**Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

Nel fascicolo telematico è presente:

- il contratto di mutuo del 07.04.2009;
- l'atto di precetto notificato in data 24.03.2023;
- l'atto di pignoramento immobiliare notificato al debitore eseguito in data 10.05.2023;
- la nota di trascrizione del pignoramento del 24.05.2023;
- l'iscrizione a ruolo in data 29.05.2023;
- l'istanza di vendita depositata in data 19.06.2023;
- la certificazione notarile a firma del Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo, depositata in data 19.06.2023, nella quale sono attestate le risultanze dagli atti del catasto nel ventennio in esame, nonché le iscrizioni e trascrizioni riferite all'immobile pignorato a partire dal titolo antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento;
- l'atto di avviso al creditore iscritto _____ notificato a mezzo pec il 19.06.2023;
- la visura storica dell'immobile pignorato;
- l'estratto di matrimonio dell'esecutato con annotazioni a margine.

Dall'esame della certificazione notarile:

- risulta un unico creditore iscritto (Carifin Italia SpA in Liquidazione) oltre al creditore precedente;
- non risultano pignoramenti precedenti;
- vi è titolo derivativo-traslativo *inter-vivos* anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento che è stato acquisito dalla scrivente (*All. 2 - Titolo Anteventennale*)

1 – Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- **abitazione** sita in Napoli, al Corso IV Novembre n. 47 bis, piano T, identificata al C.F. alla sez.: **BAR, foglio 7, particella 1088, sub 102 – Cat. A/4, classe 4,**



consistenza 2,5 vani, sup. 31 mq, intestato a
per la proprietà di 1/1.

Si segnala che agli atti del catasto è riportato l'indirizzo **Via IV Novembre n. 47** che corrisponde all'indirizzo del fabbricato in cui ricade l'immobile (*All. 3 – Visura Storica*). Tuttavia, si precisa che l'immobile ha accesso indipendente dal civico n. 47 bis del Corso IV Novembre.

Stralcio Visura Catastale Storica

INTEGRALE											(1) Provenienza		
Unità immobiliare dal 09/11/2015													
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sistema Urbanistico	Luglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita	
1	BAR	7	1088	102	9		A/4	4	2,5 vani	Totale: 31 m ² Totale: 108,46 m ² Superficie catastale: 31 m ²	108,46	Attestazione del 08/11/2015 - attestazione ai termini dei dati di organico.	
Indirizzo			VIA IV NOVEMBRE/985 n. 47 Piano T					Foglio		1205/18	Mq. 35		-
Stato			c/accanto a terra urban.										
Mappali Terreni Correlati													
Codice Comune 1329 - Foglio 127 - Particella 117													

Il suddetto immobile è stato pignorato per la piena ed intera proprietà.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza del titolo di provenienza riportato al paragrafo 5 della presente relazione.

I dati di identificazione catastale riportati nella nell'atto di pignoramento e nella rispettiva nota di trascrizione corrispondono a quelli riportati agli atti del Catasto.

Si riscontrano difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 05.03.1997, per le quali si rinvia successivo paragrafo 3.

Al Mappale terreni correlati (**F.lio 157 – P.lla 417**) la particella risulta correttamente introdotta in mappa.

Per l'esatta ed univoca individuazione del fabbricato in cui ricade l'unità staggita si riporta di seguito l'immagine satellitare con l'indicazione del fabbricato nonché la sovrapposizione del satellite con lo stralcio di mappa.





Immagine satellitare



Sovrapposizione del satellite con lo stralcio di mappa foglio 157



2 – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto

Trattandosi di un piccolo monolocale attualmente destinato ad abitazione, l'immobile verrà alienato in un **UNICO LOTTO**.

LOTTO UNICO

- **abitazione** in Napoli al Corso IV Novembre n. 47 bis, piano terra, identificata al Catasto Fabbricati alla sez.: BAR, foglio 7, particella 1088, sub 102 – Cat. A/4.

L'appartamento ha accesso diretto dalla pubblica via e precisamente dal civico n. 47 bis del Corso IV Novembre.

Esso confina con Corso IV Novembre, con androne del fabbricato al civico n. 47 e con appartamento sub 103.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è composto da quattro piani fuori terra. Rispetto alle finiture murarie si presenta in cattive condizioni di manutenzione. È realizzato in struttura mista. Il piano terra ed il primo piano, preesistenti rispetto ai restanti due piani, presentano una struttura in muratura portante di tufo, i piani in sopraelevazione hanno struttura in cemento armato.

Non vi sono pertinenze esclusive per l'appartamento oggetto di esecuzione.

Per la gestione delle parti comuni vi è un'amministrazione condominiale.

In base al regolamento di condominio le parti comuni sono quelle previste dall'art. 1117 c.c. (*All. 4 – Regolamento Condominiale*)

Sulla scorta delle **Tabelle Millesimati** allegate al regolamento di condominio si rileva che i millesimi delle parti comuni per il cespite oggetto del procedimento sono i seguenti:

Tabella A (spese generali) 42,14 millesimi;

Tabella B (manutenzione scale) 21,04 millesimi;

L'immobile si trova a Barra, un quartiere popolare dell'area orientale di Napoli facente parte della Municipalità VI insieme ai quartieri Ponticelli e San Giovanni a Teduccio. La



zona è ben collegata con il resto della città e nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi essenziali.

L'appartamento, posto al piano terra, si presenta in cattive condizioni di manutenzione ed è dotato di impianto elettrico e idrosanitario.

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti presenti negli immobili. Dette certificazioni possono essere rilasciate da un tecnico abilitato e deve essere supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza degli impianti alle norme vigenti all'epoca della realizzazione e ad eventuale adeguamento degli stessi.

Per l'ottenimento delle suddette certificazioni si stima un costo pari a circa € **1.000,00**.

Non è stato rinvenuto l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). Il costo per l'ottenimento del suddetto certificato si stima in € **200,00** circa, per l'appartamento.

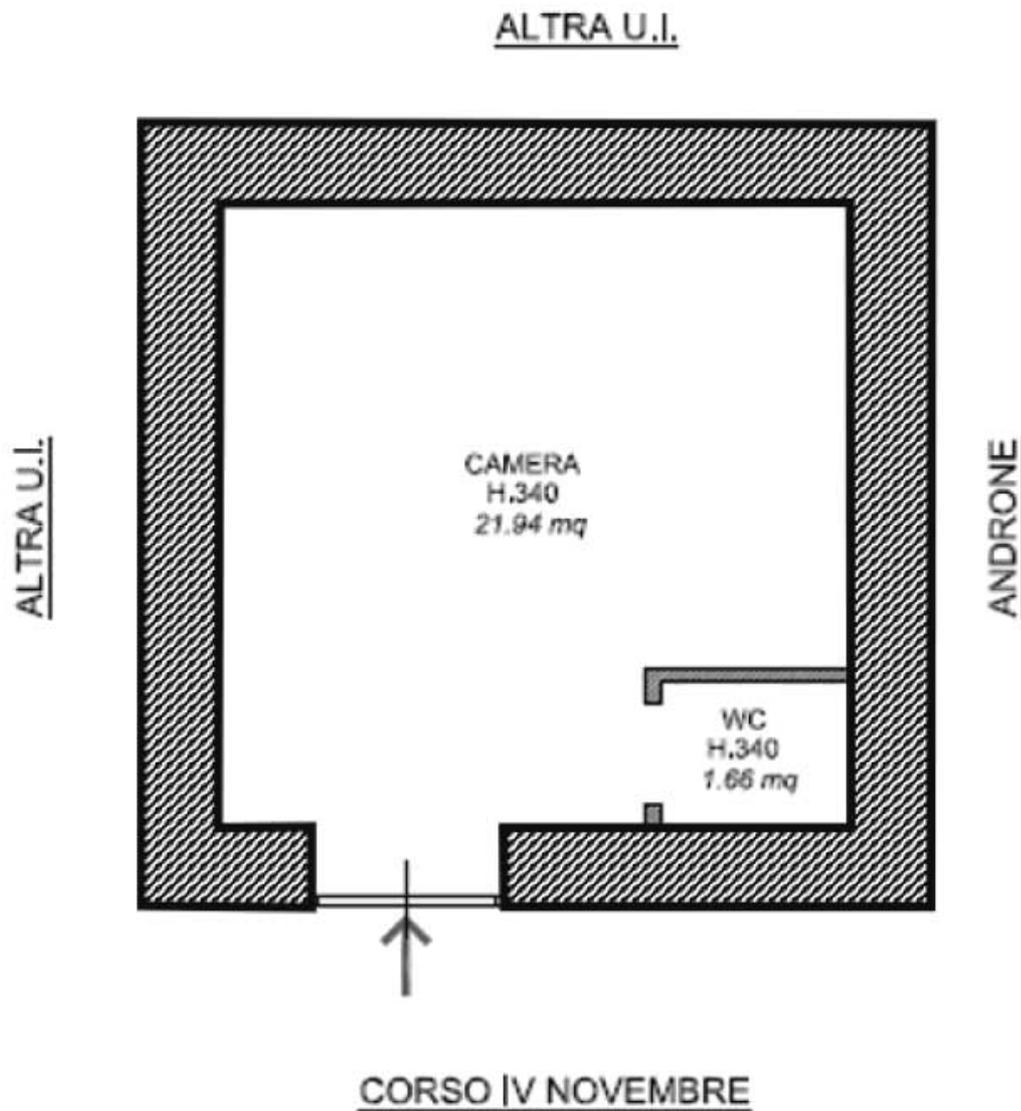
L'abitazione è dotata di un unico affaccio sulla pubblica via corrispondente al vano d'accesso all'immobile e si presenta poco luminosa.

L'immobile è composto da un unico vano con bagno. Non si rinvengono ulteriori pertinenze esclusive.

In base ai rilievi metrici effettuati, la **superficie calpestabile complessiva dell'immobile è pari a 23,60 mq e l'altezza è pari a 3,4 m.**

Si riporta di seguito la planimetria dell'attuale stato dei luoghi (*All. 5 – Planimetria Stato dei Luoghi*)



Planimetria Stato dei Luoghi

Si riportano di seguito le immagini maggiormente rappresentative dell'immobile in oggetto (*All. 7 – Documentazione fotografica*)





Fabbricato. Facciata principale sul Corso IV Novembre



Fabbricato. Si evidenzia l'ingresso all'appartamento.





Particolare dell'ingresso dal civico 47 bis del Corso IV Novembre.



Ingresso





Interno del monocale



Interno del monocale





Interno del monolocale



Interno del monolocale





Bagno



Bagno



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie utile (Su) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (Sp) e delle quote percentuali delle superfici non residenziali (Snr) o superfici scoperte.

Per superficie utile si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie di balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 25%, fino a mq. 25 ed in misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25 ed in misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

In base ai suddetti criteri si calcola di seguito la superficie commerciale dell'immobile.

Superficie utile (Su)

Su = mq 32,40

Rilevata l'assenza di superfici scoperte e/o di ulteriori pertinenze esclusive, la superficie commerciale sarà pari alla superficie utile.

Superficie commerciale (Sc)

Sc = Su = mq 32,40

arrotondata per difetto (D.P.R. 138/98), la superficie commerciale, sarà la seguente:

Sc = mq 32,00



3 – Identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Napoli con i seguenti dati:

- sez. BAR, **foglio 7, particella 1088, sub 102**, zona cens. 9, Cat. A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, sup. 31 mq, rendita € 108,46 – Via IV Novembre n. 47, piano T.

Al mappale terreni correlato, il fabbricato in cui ricadono l'immobile staggito è identificato al **foglio 157, particella 417**.

Nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di acquisto a favore dell'esecutata, si rileva l'esatta corrispondenza con le risultanze catastali.

Si precisa che l'immobile in oggetto deriva da una maggiore consistenza (ex SUB. 1). Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi i dati catastali, oltre a quelle d'ufficio, **hanno subito le seguenti variazioni:**

- In data 16.01.1997 (n. 222.1/1997) è stata registrata una variazione per **FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI** (Atto di divisione per Notaio Di Transo del 04.04.1997 rep. n. 86203) e **CAMBIO DI DESTINAZIONE da ABITAZIONE (cat. A/4) in NEGOZIO (cat. C/1)** con rendita pari a £ 722.500. Tale variazione ha generato l'attuale SUB. 102 a seguito di soppressione dell'immobile al foglio 7, p.lla 1088 (ex p.lla 433), SUB. 1 cat. A/4, consistenza 4 vani;
- In data 05.03.1997 è stata effettuata una nuova **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE da NEGOZIO (cat. C/1) in ABITAZIONE (cat. A/4)** con rendita pari a £ 210.000 (€ 108,46) in atti dal 06.03.1997 (n. 1653.1/1997).

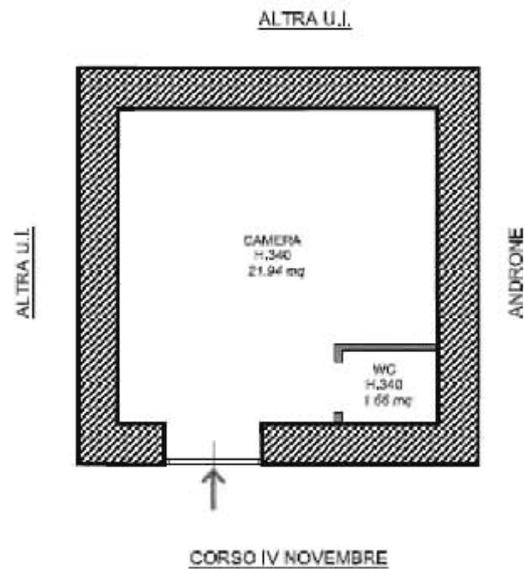
Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 05.03.1997 si riscontrano le seguenti difformità:

- **chiusura della finestra del bagno;**
- **diversa distribuzione degli spazi interni.**



Per una più immediata comprensione di seguito si riporta la planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità rilevate (All. 5 – Planimetria Stato dei luoghi; All. 6 – Planimetria Catastale).

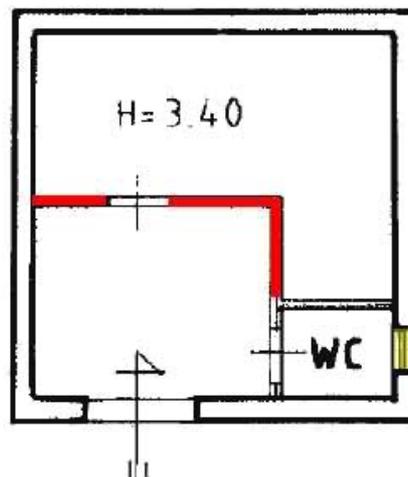
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



PLANIMETRIA CATASTALE

STESSA DITTA

PROP.



ANDRONE

DIFFORMITÀ

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Modifiche degli infissi esterni

Dette modifiche sono avvenute in assenza di titolo. In merito alla sanabilità dei suddetti abusi si rinvia al successivo punto 6.

Occorrerà provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per variazione della planimetria.

4 – Schema sintetico-descrittivo

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di immobile, **attualmente destinato ad abitazione ma privo dei requisiti di abitabilità, idoneo ad essere trasformato in negozio** con accesso diretto dalla pubblica via, ubicato in Napoli al Corso IV Novembre n. 47 bis, piano T, composto da un unico vano con bagno.

L'immobile confina con Corso IV Novembre, con androne del fabbricato al civico n. 47 e con appartamento sub 103.

È riportato al C.F. del Comune di Napoli alla sez. **BAR, foglio 7, particella 1088, sub 102.**

L'impianto del fabbricato risale ad epoca antecedente all'istituzione del primo obbligo di munirsi di titolo edilizio introdotto dal R.D.L. 640 del 1935.

Lo stato dei luoghi, come si è illustrato al paragrafo 3, non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a:

- **modifiche degli infissi esterni;**
- **diversa distribuzione degli spazi interni.**

Per i suddetti abusi può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i.

PREZZO BASE: € 42.000,00



5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

1) L'immobile staggito è pervenuto all'esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà per **acquisto** da , in virtù di atto di compravendita per notar Grimaldi Loredana **del rep.** _____

*, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il ai nn.

(All. 8 – Titolo di Provenienza);

*Si segnala che nella certificazione notarile in atti è riportato erroneamente il numero 39920/6985.

2) al suindicato quanto sopra è pervenuto per atto di **divisione** del _____ Notaio Di Transo **del trascritto** presso la Conservatoria di Napoli 1 il , in rettifica alla formalità trascritta a Napoli 1 il , da sé stesso per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, da per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e da V per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

3) ai suindicati , l'immobile di **maggior consistenza, originariamente riportato alla Partita 43166 censito in NCEU alla Sez BAR foglio 7 p.lla 433 sub 1**, è pervenuto per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà per **acquisto** da , in virtù di atto di compravendita per notar Zecchino Giovanni **del** _____ **trascritto** presso la Conservatoria di Napoli 1 il ai nn. (All. 2 – Titolo ultraventennale);

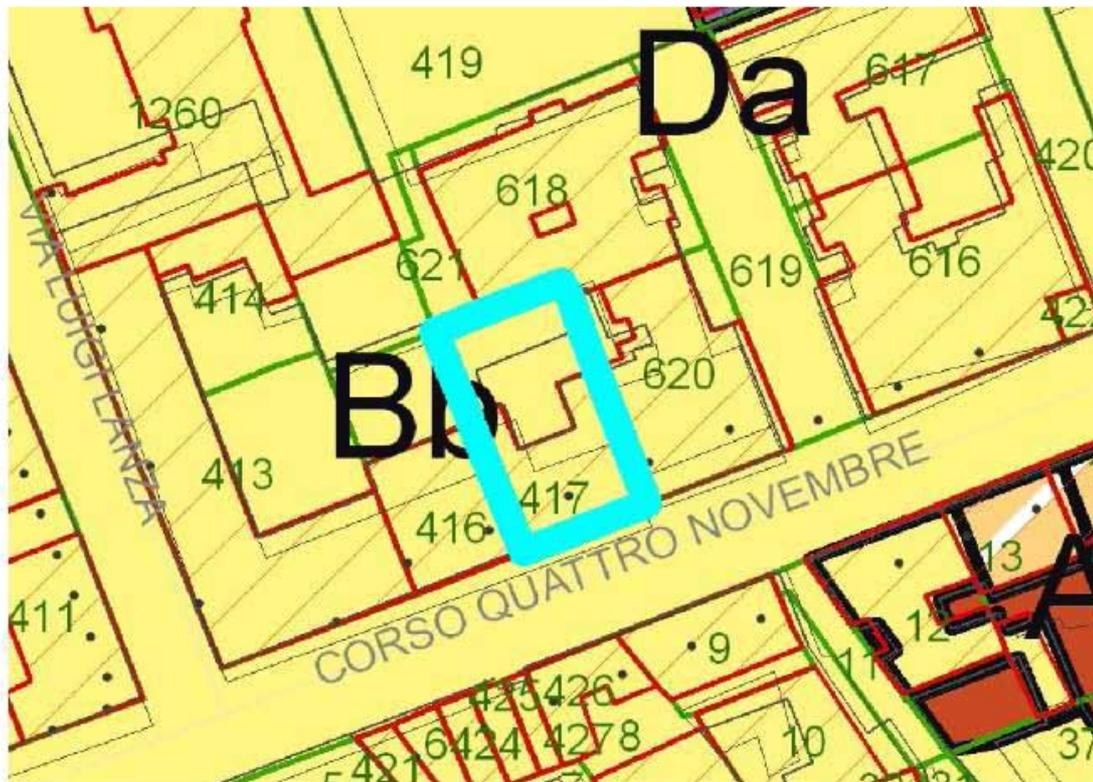
Si rileva che è **osservata la continuità delle trascrizioni** in quanto è presente, nel ventennio in esame, un atto *inter-vivos* a carattere traslativo.

6 – Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dalle ricerche effettuate presso il settore Urbanistica del Comune di Napoli si evince che l'immobile in oggetto **ricade nel perimetro del centro edificato** individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.



Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita ricade nella zona territoriale omogenea B – **Sottozona Bb** – **Zona di Espansione Recente**, regolamentata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (*All. 9 – Stralcio Norme Attuazione PRG*).



Stralcio Mappa Urbanistica con indicazione del fabbricato

L'area in cui ricade l'immobile in esame, fatta eccezione per il vincolo aeroportuale, non è assoggettata ad alcun vincolo urbanistico, geomorfologico, archeologico e/o storico-artistico.

Premesso che ai fini del trasferimento di un immobile, secondo la normativa attuale, se le opere di costruzione sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della cosiddetta legge ponte (Legge n. 765/1967), trova applicazione l'art. 40, comma 2, secondo periodo della Legge n. 47/1985, che consente di produrre - in luogo degli estremi della licenza edilizia - una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante che l'opera risulti iniziata prima di tale data.



Per gli edifici o parti di edifici - anche se oggetto di condono - realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 17 marzo 1985, invece, si applica l'art. 40, comma 2, primo periodo, Legge n. 47/1985, che richiede la dichiarazione degli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria, che deve essere reale e riferibile all'immobile da trasferire, ovvero la produzione di copia della relativa domanda di sanatoria e l'indicazione degli estremi di pagamento delle prime due rate dell'oblazione.

Presso gli uffici di Edilizia Privata del comune di Napoli non sono stati rinvenuti documenti inerenti al titolo edilizio (*All. 10 – Certificazione Edilizia Privata*) e gli atti di provenienza rinvenuti, non riportano alcuna informazione utile sulla legittimità edilizia, ad eccezione della dichiarazione che *le opere relative all'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967 (All. 8 – Titolo di Provenienza)*.

In riferimento alla legittimità edilizia del fabbricato, in virtù di quanto rilevato in merito alla situazione urbanistica ed in particolare al fatto che l'immobile ricade nel perimetro del centro edificato, ove già prima della Legge n. 1150/1942, vigevo l'obbligo di munirsi di titolo in base al R.D.L. 640 del 1935, è necessario, accertare che sia stato edificato in data antecedente al 1935 o che sia munito di regolare titolo.

Presso gli uffici del condono è stata rinvenuta **Istanza di Condono Edilizio prat. intestata al Sig. per abusi riguardanti la realizzazione dei piani secondo e terzo del fabbricato in cui ricade l'immobile** (*All. 11 – Pratica Condono*). Dalla documentazione presente nella suddetta pratica emerge che i lavori di costruzione del secondo e terzo piano sono stati ultimati precedentemente al 01.09.1967 e che **il piano terra (ove è ubicato l'immobile pignorato) ed il primo piano erano preesistenti**.

Tale circostanza sarebbe confermata dalla differente tipologia costruttiva dei primi due piani (realizzati in muratura portante di tufo) rispetto ai restanti piani (realizzati in cemento armato).

Si è estesa l'indagine alla cartografia del Comune di Napoli rilevando - **alla Tav. 7, foglio n. 16 II - che l'impianto del fabbricato risale ad epoca otto/novecentesca e rientra nelle unità edilizie "originarie o di ristrutturazione a blocco"**.





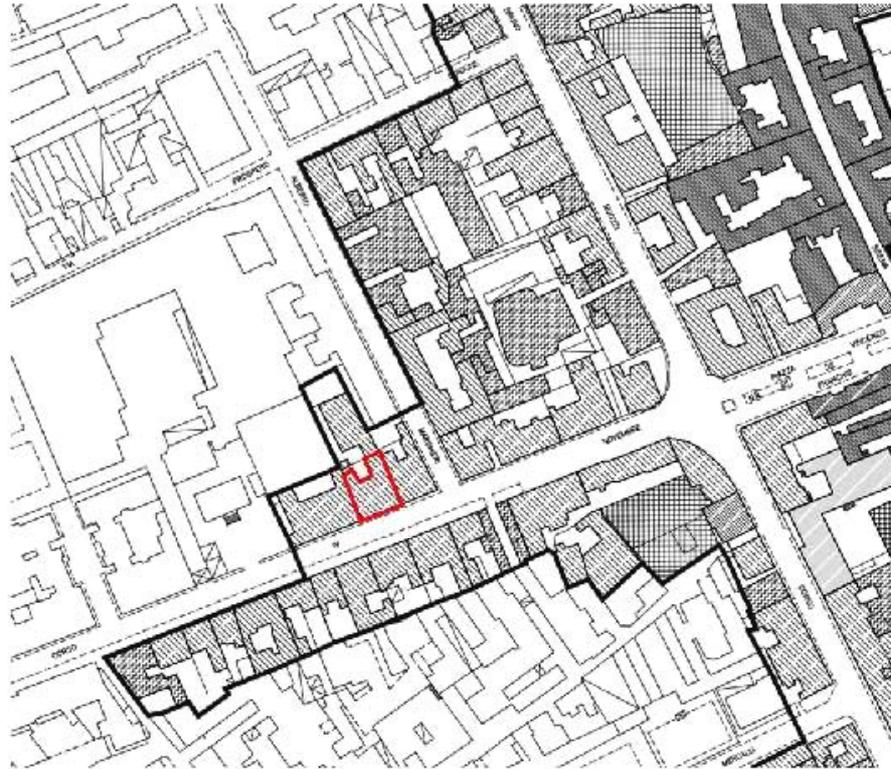
Comune di Napoli
 assessorato alla vivibilità
 servizio pianificazione urbanistica

Variante al piano regolatore generale
 centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale

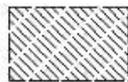
TAV. 7 Centro storico - classificazione tipologica
 con modifiche in accoglimento delle osservazioni

foglio n. 16 II

rapp. 1:2.000



UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTO/NOVECENTESCHE
 E NOVECENTESCHE



originarie o di ristrutturazione a blocco

Cartografia Comune di Napoli. Stralcio Tav. 7, foglio n. 16 II



In definitiva si è accertato che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente all'istituzione del primo obbligo di munirsi di titolo edilizio introdotto dal R.D.L. 640 del 1935.

Come già trattato al paragrafo 3, l'immobile deriva da una maggiore consistenza ed è stato generato in seguito al frazionamento avvenuto nel gennaio del 1997 con contestuale cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio. Dopo soli due mesi, a marzo del 1997, è stato registrato agli atti del catasto un ulteriore cambio di destinazione ritornando all'originaria destinazione abitativa A/4 (abitazione di tipo popolare). Inoltre, come già illustrato, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si riscontrano le seguenti difformità:

- **modifiche degli infissi esterni** mediante chiusura della finestra del bagno che dà sull'androne del fabbricato;
- **diversa distribuzione degli spazi interni.**

Per le suddette trasformazioni non è stata rinvenuta alcuna pratica urbanistica.

La scrivente ha consultato la municipalità di competenza per verificare l'esistenza di eventuali titoli autorizzativi e, come si evince dalla certificazione allegata, per l'unità immobiliare in questione, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia (*All 12 – Certificazione Municipalità*).

Allo stato non sussiste alcun contenzioso amministrativo riferito ad accertamenti di abusi edilizi (*All. 13 – Certificazione Antiabusivismo*).

Non sussistono i presupposti per ricorrere al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e 40, comma 6 della L. n. 47 del 28/2/85, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono edilizio (L. 326 del 24/11/2003). Nel caso in esame le ragioni di credito discendono dal contratto di mutuo del 2009, pertanto successive alla data dell'ultimo condono edilizio.



Riguardo alla destinazione d'uso l'immobile attualmente, come si è visto, agli atti del catasto risulta registrata come abitazione. Va considerato che il catasto rappresenta l'anagrafe degli immobili e teoricamente ne rappresenta lo stato di fatto che non sempre è conforme alla liceità urbanistico-edilizia. Le contraddizioni tra le risultanze catastali e la rispondenza alla normativa urbanistica sono frequenti. Pertanto la destinazione d'uso legittima di un immobile non può essere riferita ai soli dati catastali ma deve derivare a monte da permessi e pratiche edilizie. Nello specifico, all'attualità, la destinazione d'uso residenziale di un immobile può essere legittimata solo tramite l'ottenimento della certificazione di abitabilità.

Sin dall'epoca del frazionamento che ha generato l'immobile in questione, vigeva l'obbligo di produzione del certificato di Abitabilità risalente al R.D. n. 1265/1934 (T.U Leggi sanitarie), modificato dal D.P.R. n. 425 del 22 aprile 1994 e infine dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, ossia il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (entrato in vigore definitivamente il 30 giugno 2003), che prescrive l'obbligo del certificato di agibilità solo per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, nonché a seguito di interventi su edifici già esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati. Il comma 3 dell'articolo 24 indica l'obbligo, da parte del titolare del permesso a costruire o del soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, di richiedere il certificato di agibilità.

Per l'unità immobiliare in questione non risulta sia mai stata presentata alcuna pratica edilizia né è stato reperito alcun documento inerente l'agibilità presso gli Uffici del Comune di Napoli, Servizio Edilizia Privata (*All. 10 – Certificazione Edilizia Privata*).

È necessario tuttavia operare una distinzione tra l'aspetto formale e sostanziale sulla questione dell'abitabilità di un immobile, nel senso che se la presenza del certificato conferma l'esistenza dell'abitabilità dell'immobile, la mancanza del certificato non comporta necessariamente l'assenza dell'abitabilità.

In definitiva, in assenza di legittimazione urbanistica, è necessaria la verifica di rispondenza all'attuale normativa per delineare l'effettiva suscettibilità di utilizzo dell'immobile.

I requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione sono normati dal D.M. 5 Luglio 1975, tra questi, uno dei requisiti per l'abitabilità è che *un monocale ad uso di*



una persona singola deve avere **una superficie abitabile di almeno 28 mq** compresi i servizi igienici;

In merito alla *superficie abitabile* va precisato che, in base alle norme vigenti, essa rappresenta la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, comprensiva di servizi igienici eventuali disimpegni, ripostigli ecc., con esclusione di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, volumi tecnici ecc.

Nel caso in oggetto la superficie abitabile è complessivamente pari a **23,60 mq**, pertanto la dimensione dell'immobile è inferiore ai requisiti minimi prescritti per l'abitabilità.

Alla luce delle suddette considerazioni si è accertato che **l'immobile oggetto di causa non è abitabile** sia sotto il profilo normativo, ossia non è mai stata rilasciata la certificazione di abitabilità, sia sotto il profilo sostanziale, ossia non è dotato dei requisiti minimi prescritti per la destinazione d'uso residenziale.

Tuttavia l'immobile **sarebbe idoneo ad essere trasformato in locale commerciale con categoria C1 (negozio)** effettuando un cambio di destinazione d'uso mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire.

In merito alla riscontrata diversa distribuzione degli spazi interni, tali abusi rientrano nel novero della manutenzione straordinaria, ex art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, ma realizzati in assenza di titolo, pertanto ai fini del ripristino della liceità edilizia, è possibile sanare la mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori mediante apposita pratica C.I.L.A. ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, con la corresponsione della sanzione pecuniaria.

Riguardo alla chiusura dell'infisso va, in primo luogo, evidenziato che nell'androne non vi è traccia della preesistenza di tale infisso come si evince dalle foto di seguito riportate.





Androne del fabbricato. Si evidenzia la porzione di parete a confine con il bagno dell'immobile staggito



Androne del fabbricato. Si evidenzia la presenza dei contatori dell'acqua dei condomini.



In secondo luogo, come si può notare dalle immagini sopra riportate, sulla parete dell'androne, proprio in corrispondenza del bagno, sono allocati, in una nicchia della parete, i contatori dell'acqua dei condomini. Pertanto, semmai sia esistito, allo stato sarebbe impossibile ripristinare l'infisso senza arrecare danno alle parti comuni.

Considerando, infine, che tale eventuale abuso non avrebbe comportato modifiche dei prospetti, si ritiene che possa essere sanato anch'esso con la medesima pratica C.L.L.A. ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

I costi per la suddetta pratica necessaria a sanare la diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura dell'infisso comprensivi di spese tecniche, istruttorie e versamento dell'oblazione ammontano a circa € 2.000,00.

Successivamente all'ottenimento della concessione in sanatoria si potrà presentare pratica SCIAPDC - Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire – per interventi di ristrutturazione con **variazione di destinazione d'uso**.

I costi per la suddetta pratica ammontano a circa € 2.500,00 comprensivi di oneri per i diritti di segreteria, spese tecniche e oneri concessori.

Successivamente occorre presentare il **cambio d'uso agli Uffici del Catasto** che può avvenire contestualmente all'aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi. I costi per la suddetta pratica, comprensivi delle spese tecniche e di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € 300,00.

Infine occorrerà presentare la pratica al Comune per l'ottenimento del **Certificato di Agibilità**.

7 – Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile pignorato

Il bene pignorato, secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato, è occupato quest'ultimo. Tuttavia, in base al certificato di residenza, risulta che il sig.

*(All. 15 – Certificato di Residenza
Esecutato).*



8 – Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

Le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile sono le seguenti:

- **Ipoteca Volontaria** concessa a garanzia di mutuo fondiario per atto del Notaio Grimaldi Loredana del 07.04.2009, repertorio n. 39921/6986, iscritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 09.04.2009 ai nn. 3082/18211 a favore di **Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A.** con sede in Siena C.F.: 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 50.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 100.000,00, durata 30 anni, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato al NCEU alla Sezione Urbana BAR, foglio 7, Particella 1088, Subalterno 102;

- **Ipoteca Giudiziaria** per decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Napoli del 04.12.2012, rep. n. , iscritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il ai nn.

a favore di domicilio ipotecario eletto in Via Cairoli 8/f, per capitale di € 11.699,04 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 17.548,00, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato al NCEU alla Sezione Urbana BAR, foglio 7, Particella 1088, Subalterno 102;

- **Verbale di Pignoramento Immobili** per atto Unep presso la Corte d'Appello di Napoli del rep. n. trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il

ai nn. a favore di Amco Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli C.F.: 05828330638, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato al NCEU alla Sezione Urbana BAR, foglio 7, Particella 1088, Subalterno 102;

Non sono state rinvenute altre procedure esecutive oltre a quella oggetto della presente relazione.



Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente sarà tenuto al pagamento di **eventuali quote condominiali insolute relative al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita**. Oltre ai suddetti oneri non si rilevano, all'attualità, ulteriori vincoli e/o costi che ricadranno a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Costo per la **C.I.L.A. in sanatoria** pari a € **2.000,00** circa (cfr. punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per la **S.C.I.A.P.D.C.** per cambio destinazione d'uso pari a € **2.500,00** circa (cfr. punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per la **regolarizzazione delle difformità catastali** (cfr. punto 6 della presente relazione) pari a € **300,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento dell'**A.P.E.** pari a € **200,00** circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento della **Certificazione di conformità degli impianti** pari a € **1.000,00** circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

- Gli Oneri per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:
 1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
 2. Imposta di bollo di € 59,00
 3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti*



di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto **la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione**".

9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Il fabbricato in cui ricade il bene pignorato non è stato edificato su suolo demaniale.

10 - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)

In base all'Ordinanza del Regio Commissario del 21 marzo 1928 per la liquidazione degli Usi Civici ed archiviazione atti relativi al Comune di Napoli ed i quartieri aggregati, emerge l'assenza di Usi Civici per gli immobili oggetto del procedimento e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.

11 - Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

Riguardo agli oneri condominiali, in base a quanto riferito dall'Amministratore p.t. del condominio, la quota ordinaria corrente è pari a 108,00 €/anno e, a tutto il mese di dicembre 2023, il debitore esecutato ha maturato le seguenti morosità:

saldo di esercizio ordinario al 31/12/2022 € **414,81**.

rate di esercizio ordinario anno 2023 (da gennaio a dicembre) € **108,00**

quote di esercizio straordinario - lavori rifacimento sistema fognario delibera del 05/05/2023 - € **423,00**.

(All. 14 - Lettera Amministratore)

Allo stato non si rilevano ulteriori spese di gestione.

12 - Determinazione del valore di mercato con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita

Il calcolo del valore dell'immobile verrà di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.



Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Come trattato al paragrafo 6 della presente relazione, l'immobile, pur essendo attualmente destinato ad abitazione, non è dotato dei requisiti minimi per l'abitabilità ed è invece idoneo ad essere trasformato in **negozio**. Peraltro, nella zona in oggetto, la quotazione dei locali commerciali risulta più alta rispetto alla quotazione degli immobili residenziali. Pertanto di seguito si effettuerà la stima si prevede un cambio di destinazione d'uso, i cui costi verranno decurtati dal valore di mercato dell'immobile considerandolo nella categoria C1 (negozi e botteghe).

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.460,00 €/mq**

Tale quotazione è stata desunta come media dei valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate sui **negozi** in quella zona nel primo semestre 2023) e dalla banca dati dei valori dedotti dal borsino immobiliare, opportunamente verificata mediante indagini di mercato relativamente alle offerte di immobili simili ricadenti nella zona in esame.

Si riportano di seguito le quotazioni immobiliari desunte dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate e del borsino immobiliare.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/BARRA (semicentro - periferia)

Codice zona: E38

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	310	630	L	1,3	2,6	L
Negozi	Normale	960	1950	L	4,4	8,9	L

BORSINO IMMOBILIARE

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**
Quotazioni di **Affitto**

Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
€uro 1.183	€uro 1.573	€uro 1.964	

Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
€uro 927	€uro 1.469	€uro 2.010	



Coefficienti correttivi

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che individuano le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto sono rappresentati da:

- **K₁ – POTENZIALE COMMERCIALE DELLA ZONA.** Per un negozio il potenziale commerciale della via in cui è ubicato è l'unico fattore che influisce notevolmente sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo può variare tra il – 30 % e il + 50 %. Nel caso in esame, il **Corso IV Novembre è uno degli assi viari principali**, pertanto per tale coefficiente si assume il fattore incrementativo: **K₁ = 1,10**
- **K₂ - STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in minima misura sul prezzo dei negozi dato che questa tipologia di immobili deve sempre, e comunque, essere adattato alla particolare tipo di commercio cui è destinato. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il – 3 % e il + 3 %. Nel caso in esame le condizioni di manutenzione sono cattive, pertanto si assume il coefficiente decrementativo: **K₂ = 0,97**
- **K₃ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% in più rispetto ad un analogo locale in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile non è inferiore allo standard di zona per i locali della medesima tipologia, pertanto si assume il fattore neutro: **K₃ = 1,00**
- **K₄ - PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la



facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% in più. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente: $K_4 = 1,00$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

$$K_{TOT} = 1,067$$

Calcolo del valore di mercato

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo totale K e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K \times S_c (\text{mq})$$

$$V_m = 1.460,00 \times 1,067 \times 32 = \text{€ } 49.850,24$$

Per approssimazione si avrà:

$$V_m = \text{€ } 50.000,00$$

Si calcola di seguito il valore unitario dell'immobile

$$V_u = V_m / S_c = 50.000,00 / 32 = 1.562,50 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) i costi (C) che ricadono a carico della procedura. Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi dei beni venduti.

Nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 5 % per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 5 \%$$

In base a quanto relazionato al punto 8. i costi (C) da detrarre al valore di mercato sono pari a € 6.000,00

Tenuto conto che il compendio è stato pignorato per l'intera quota si avrà:



$$P = (\text{€ } 50.000,00 - \text{€ } 6.000,00) - 5 \% = \text{€ } 41.800,00$$

Che si approssima a € 42.000,00.

Si calcola di seguito il valore unitario dell'immobile

$$Vu = Vm/Sc = 42.000,00/32 = 1.312,50 \text{ €/mq}$$

Non sono stati rilevati allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di occupazione degli immobili, ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d'uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.

13 - Valutazione della quota indivisa nel caso di immobile pignorato per la sola quota

Non ricorre tale circostanza dato che l'immobile in esame è stato pignorato per l'intera quota.

14 - Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e/o della Camera di Commercio e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni a margine emerge che il debitore è coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni come si evince dallo stralcio del certificato di Matrimonio riportato di seguito.

atto
E
HANNO CONTRATTO TRA LORO MATRIMONIO
I

ANNOTAZIONI

Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali



CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato che risulta pari a € 50.000,00 e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 42.000,00.

Previo deposito telematico si trasmetteva il presente elaborato peritale, a mezzo p.e.c., al creditore procedente e al nominato custode giudiziario (*All. 16 - Ricevute Pec Trasmissione Perizia*) e a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore esecutato (*All. 17 - Ricevuta Raccomandata a/r*).

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatole e ringraziando per la fiducia accordata, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti.

Napoli 03.01.2024

L'esperto stimatore
Arch. Emma Ciampa
(firma digitale)



ELENCO ALLEGATI:

- All. 1 - Verbali di Accesso
- All. 2 - Titolo Anteventennale del 21.12.1972
- All. 3 - Visura Storica
- All. 4 - Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali
- All. 5 - Planimetria Stato dei Luoghi
- All. 6 - Planimetria Catastale
- All. 7 - Documentazione Fotografica
- All. 8 - Titolo di provenienza
- All. 9 - Stralcio Norme Attuazione PRG sottozonaBb
- All. 10 - Certificazione Edilizia Privata
- All. 11 - Pratica Condono
- All. 12 - Certificazione Municipalità
- All. 13 - Certificazione Antiabusivismo
- All. 14 - Lettera Amministratore
- All. 15 - Certificato di Residenza Esecutato
- All. 16 - Ricevute PEC
- All. 17 - Ricevuta Raccomandata ar

