
Tribunale Ordinario di Napoli
Quinta Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
G.E. Dott. ssa Maria Luisa Buono

Procedura Esecuzione Immobiliare n. 32/2024

████████████████████
████████████████

arch. Carla Conte
Via Andrea Belvedere, 172 - 8017 Napoli
Telefax. 081.5791011 - 338.8294716
pec: carla.conte@archiworldpec.it

INDICE GENERALE

ACCERTAMENTI ESEGUITI	<i>pag. 5</i>
Via Eleonora Pimentel Fonseca, n° 16 – Comune di Napoli	
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	<i>pag. 7</i>
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	<i>pag. 8</i>
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	<i>pag. 9</i>
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	<i>pag. 17</i>
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>pag. 18</i>
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>pag. 19</i>
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del beni o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	<i>pag. 20</i>
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	<i>pag. 23</i>
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>pag. 23</i>
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	<i>pag. 25</i>
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	<i>pag. 25</i>
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile alle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>pag.25</i>
QUESITO n. 12: procedere allo valutazione dei beni	<i>pag. 26</i>
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>pag. 33</i>
QUESITO n. 14: eseguire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	<i>pag. 33</i>

Via Carlo della Gatta, n° 15 - Comune di Napoli	
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	<i>pag. 34</i>
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	<i>pag. 35</i>
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	<i>pag. 36</i>
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	<i>pag. 47</i>
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>pag. 48</i>
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>pag. 49</i>
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del beni o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	<i>pag. 50</i>
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	<i>pag. 52</i>
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>pag. 55</i>
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	<i>pag. 56</i>
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	<i>pag. 56</i>
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile alle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>pag. 56</i>
QUESITO n. 12: procedere allo valutazione dei beni	<i>pag. 56</i>
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>pag. 64</i>
QUESITO n. 14: eseguire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	<i>pag. 64</i>

RELAZIONE DI STIMA

ACCERTAMENTI ESEGUITI

Dopo aver acquisito, all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, la documentazione relativa agli immobili oggetto di espropriazione: visure storiche e la sola planimetria dell'appartamento sito in Napoli alla Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n° 16 _ Scala B _ int. 5, (la planimetria dell'altro immobile sito in Napoli alla Via Carlo della Gatta, n. 15 _ P. T. non risulta allegata) l'Esperto iniziava le operazioni peritali:

- **si fissava un primo accesso in data 23 marzo 2024 alle ore 10,30.** Recatasi sul posto, unitamente al nominato Custode giudiziario Avv. Lucia Cerqua, si constatava la presenza del debitore, [REDACTED] che acconsentiva l'accesso agli immobili.
 1. l'appartamento identificato al N.C.E.U. alla Via Carlo della Gatta, n. 15 _ P. T. si presentava diviso in due unità immobiliari, una con accesso da Via Carlo della Gatta, n° 15 e l'altra con accesso dall'ingresso principale del fabbricato in Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n° 16 _ Scala B. Di detti immobili veniva effettuato solo rilievo fotografico.
 2. per l'appartamento alla Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n° 16 _ P. 2 veniva effettuato, invece, sia rilievo planimetrico, sia fotografico.
- **si fissava, quindi, un secondo accesso in data 06 giugno 2024 alle ore 12,30.** La sottoscritta si recava sul posto ed effettuava rilievo planimetrico e fotografico della porzione di immobile al Piano terra con accesso da Via Carlo della Gatta, n° 15.
- **si fissava, quindi, un ulteriore accesso in data 12 giugno 2024 alle ore 12,30.** La sottoscritta si recava sul posto ed effettuava rilievo planimetrico e fotografico della porzione di immobile al Piano terra con accesso da Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n° 16 _ Scala B.

Per espletare l'incarico ricevuto, l'Esperto eseguiva i necessari accertamenti presso:

- il **N.C.E.U. di Napoli** per verificare i dati catastali relativi ai beni pignorati e per reperire le visure storiche degli immobili e le planimetrie catastali (*allegati nn. 01 –02 - 03 - 04*)

- **Comune di Napoli – Servizio Sportello Unico Edilizia** - per ricerca di titoli abilitativi e di pratiche edilizie presentate per gli immobili;
- **Comune di Napoli – Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio** - per ricerca eventuale documentazione;
- **Studio Notarile** per reperire **Copie degli atti di acquisto**;
- **Archivio Notarile** per lettura ed acquisizione di documentazione;
- **agenzie immobiliari**, che operano sulla zona dove è ubicato il bene pignorato, per conoscere il valore di mercato di immobili simili ed avere, pertanto, a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

- ➊ **Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n° 16 _ Scala B _ Comune di Napoli _ Sez. VIC – foglio 10 – part.lla 402 – sub. 58 _ piano 2_ int. 5 – 2,5 vani catastali**
diritti (1/1 piena proprietà) spettanti al [REDACTED]
[REDACTED]
- ➋ **Via Carlo della Gatta, n° 15 _ Comune di Napoli _ Sez. VIC – foglio 10 – part.lla 402 – sub. 14 _ piano T – 3,5 vani catastali**
diritti (1/1 piena proprietà) spettanti al [REDACTED]li
[REDACTED]

I due immobili ricadono nello stesso fabbricato, il cui accesso principale è alla Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n° 16.

Per chiarezza espositiva trattandosi di due lotti si redigerà la relazione su due fascicoli separati.

***Immobile sito in Napoli alla Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n° 16 _ Scala B
– Sez. VIC – foglio 10 – part.lla 402 – sub.58 –
- piano secondo – int. 5 – 2,5 vani catastali -***

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

- La sottoscritta ha verificato che la documentazione depositata agli atti (ex art. 567, 2° comma c.p.c.) risulta corretta ed idonea.
- Il creditore precedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.
- La **Certificazione Notarile** risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 19 gennaio 2024 ai nn. 1385/1700 ed è stata redatta dal Notaio Federico Pellegrino, con studio in Napoli alla Via Toledo, n° 306, in data 19 gennaio 2024.
- Il creditore precedente **NON** ha depositato **l'estratto catastale né attuale, né storico**.
- I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione.
- Il creditore precedente **NON** ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.
- La sottoscritta ha provveduto ad acquisire **l'estratto di matrimonio del debitore** (ved. Quesito n. 14)
- L'individuazione catastale dell'immobile pignorato, riportata nella certificazione notarile, è conforme a quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento e corrisponde ai dati catastali storici dell'immobile.

Dall'esame della documentazione si può affermare, quindi, che vi è continuità tra le trascrizioni nel ventennio anteriore la trascrizione dell'atto di pignoramento.

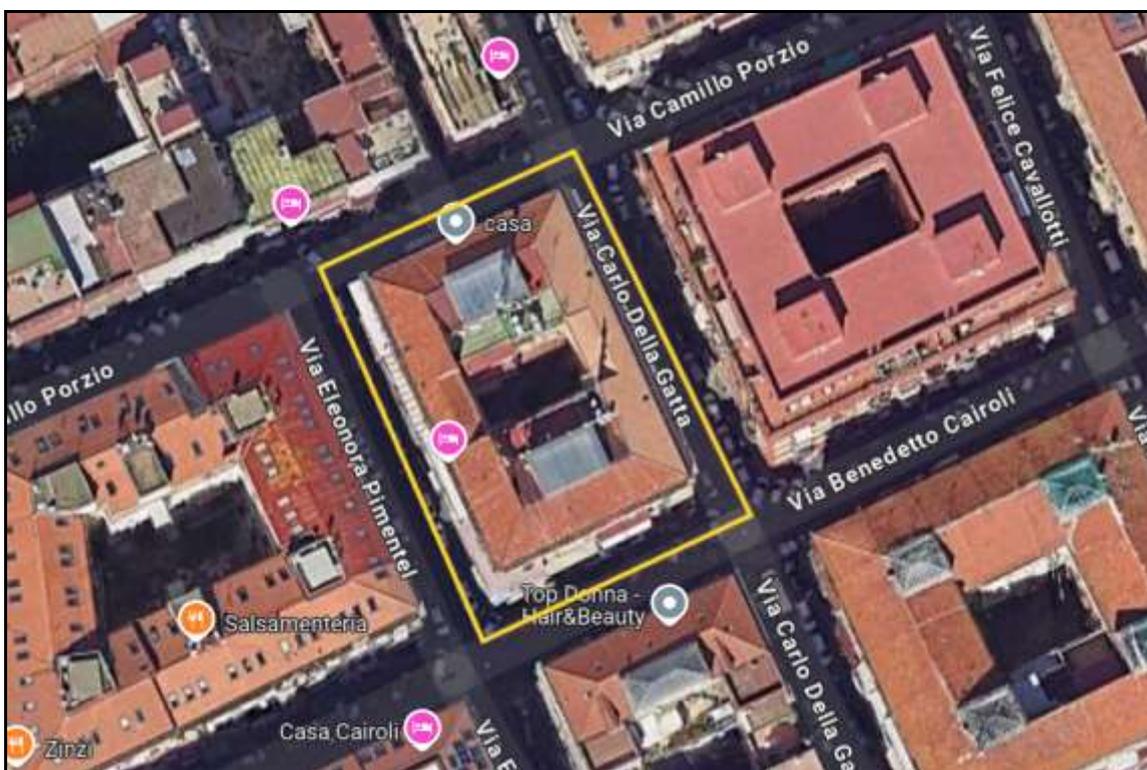
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Immobile alla Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n° 16 _ Scala B _ Comune di Napoli _ Sez. VIC – foglio 10 – part.Illa 402 – sub. 58 _ piano 2_ int. 5 – cat. A/4 _ 2,5 vani catastali

Diritti di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Confini:	sud/ovest: immobile int. 4 – nord/ovest: cortile condominiale – nord/est: immobile int. 6 – sud/est: pianerottolo e cassa scala
-----------------	---

I dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, riportata nella certificazione notarile, è conforme a quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento e corrisponde ai dati catastali storici dell'immobile.



– Foto satellitare fabbricato Via Eleonora Pimentel de Fonseca, 16 -



– Mappa elaborata dall’Agenzia delle Entrate – GEOPOI – Zone OMI – -
Fabbricato individuato -

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

TIPOLOGIA: Porzione di fabbricato - APPARTAMENTO -

Comune di Napoli, alla Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n.16 – Scala B - piano 2 int. 5.

Allo stato attuale il bene staggito si presenta composto da: ingresso/cucina, bagno interamente soppalcati ed una camera. I due ambienti sono orientati a nord/ovest ed affacciano entrambi sul cortile condominiale (*allegato n. 05*)

L’immobile non è conforme alla planimetria catastale presentata il 16/11/1939 ed estratta dalla scrivente in data 21/03/20. (*allegato n. 03*)

E’ stata presentata, in data 17/11/1998, variazione della planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi, ma dalle ricerche esperite non risulta alcun titolo edilizio abilitativo, neanche in sanatoria. (*allegato n. 04*)

Nell’immobile si rilevano alcune difformità realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo ed in violazione delle normative edilizie. Non è stato possibile accertare l’epoca di esecuzione delle stesse, che nello specifico sono:

1. Realizzazione di un'area soppalcata che copre l'intera superficie dell'ingresso/cucina e del bagno
2. Realizzazione di una lunga balconata su cui affacciano i due vani
3. Apertura di un piccolo finestrino nel bagno
4. Diversa distribuzione interna

L'appartamento ha, attualmente, una superficie netta interna, al primo livello di circa mq. 25,51 oltre alla superficie scoperta totale di mq. 4,75 (da demolire).

Il secondo livello ha una superficie netta interna di circa mq. 10,00 da demolire e, pertanto, non computata nella stima.

Le altezze dei singoli vani sono riportate nella planimetria di rilievo.

Nella planimetria catastale del 1939 è riportata erroneamente un'altezza di mt. 3,75.

L'altezza totale rilevata dell'immobile è di mt. 3,93.

In allegato il rilievo fotografico dell'edificio e dell'immobile. (*allegato n. 06*)



Ambienti	Superficie mq.
Ingresso - cucina	7,83
Camera	15,18
Bagno	2,50
Superficie netta interna	25,51
Superficie commerciale	36,25
Superfici abusive da demolire (non computate nella stima)	
Area soppalcata	10,00
Balcone	4,75

Le misurazioni sono state elaborate secondo i criteri condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto, eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile e i calcoli sono stati effettuati operando mediante un sistema cad vettoriale.

Le aree dei singoli vani sono riportate nella precedente tabella e sono stati indicati tutti i locali costituenti l'immobile.

La superficie commerciale risultante per la stima dell'immobile è di circa mq. 36,25.

La superficie commerciale è pari alla somma dei: *Vani principali ed accessori diretti*. La misura dei vani principali e degli accessori diretti è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali. Queste ultime sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima di del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale, arrotondata per difetto, è di circa mq. 36,00.

Descrizione particolareggiata dell'edificio:

L'edificio, realizzato dalla *Società pel Risanamento di Napoli*, corrispondente ad un isolato, è a pianta rettangolare. Il corpo di fabbrica, in muratura di tufo, si sviluppa intorno ad un cortile centrale ed è composto da due scale con cinque piani fuori terra, con ascensore e senza servizio di portierato. Si presenta con una distribuzione di più alloggi per piano, con unità abitative di piccole dimensioni. I prospetti risultavano in origine come grandi fronti per lo più paritetici sui quattro lati, con allineamento verticale di sole finestre, con una composizione prospettica rigorosa e semplice, priva di apparato decorativo.

Le facciate ora risultano disomogenee per la presenza di ampie balconate realizzate dai singoli proprietari, che hanno reso illeggibili i fronti nella loro composizione originaria. Questi aggetti, per lo più sormontati da tettoie in lamiera con ordito metallico, tra loro differenti, sono stati costruiti in modo casuale, senza un disegno unitario delle ringhiere. Lo stato di conservazione delle parti comuni esterne ed interne è buono, essendo stati eseguiti di recente lavori di manutenzione delle parti interne ed esterne.

L'edificio non gode di alcun affaccio di pregio.

- **Non esiste regolamento condominiale del fabbricato.**
- **E' nominato un Amministratore di condominio.**

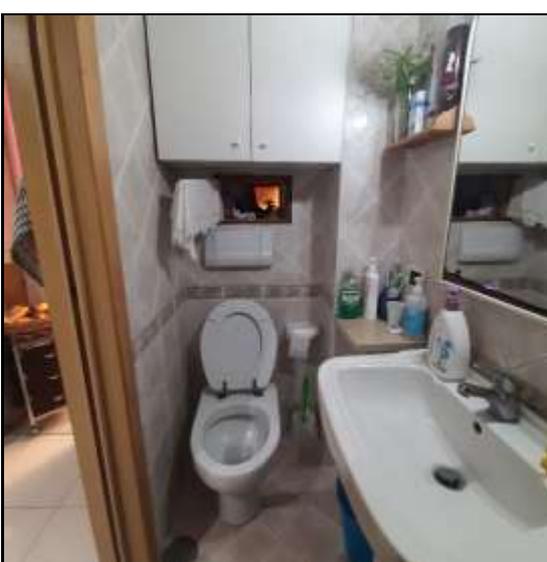
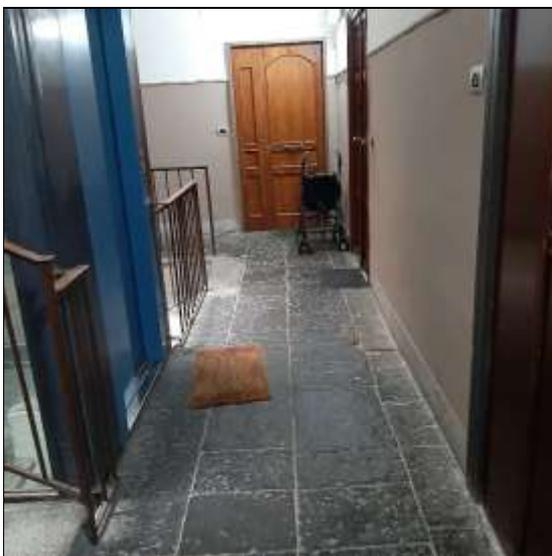
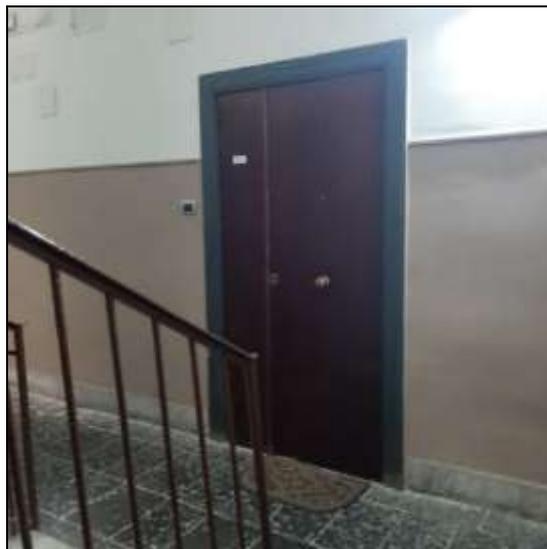
Descrizione particolareggiata dell'immobile:

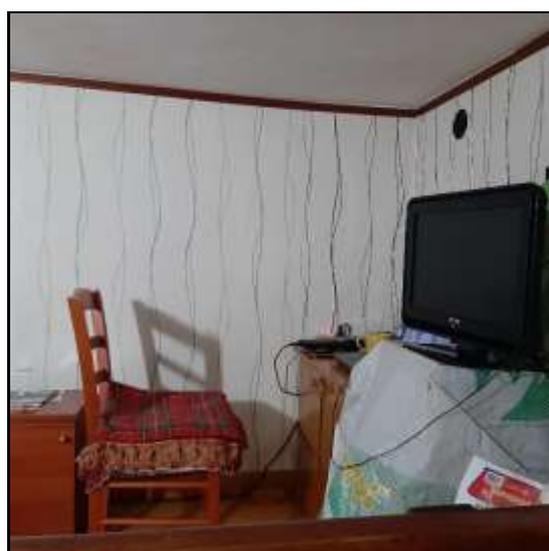
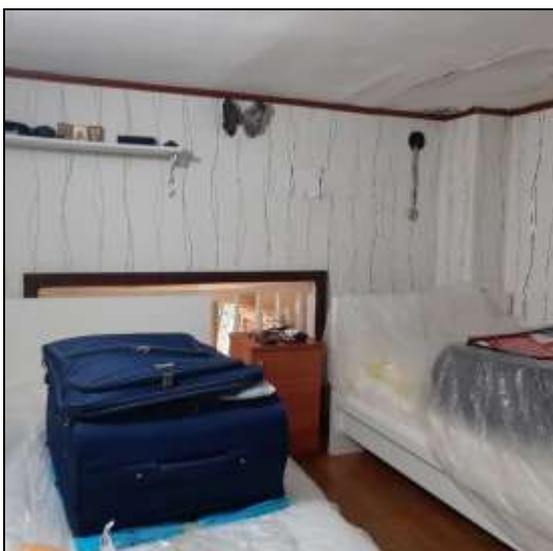
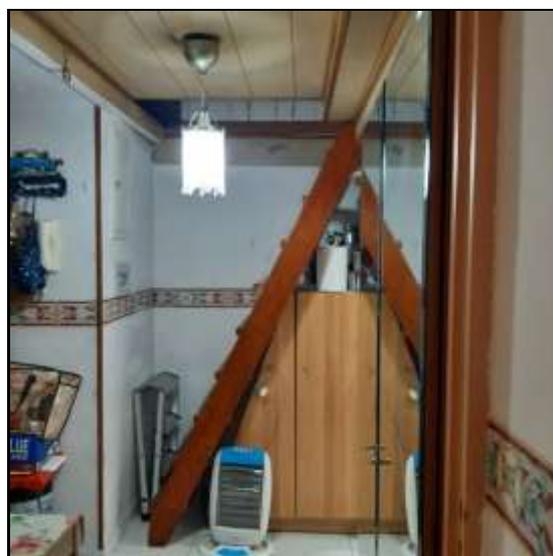
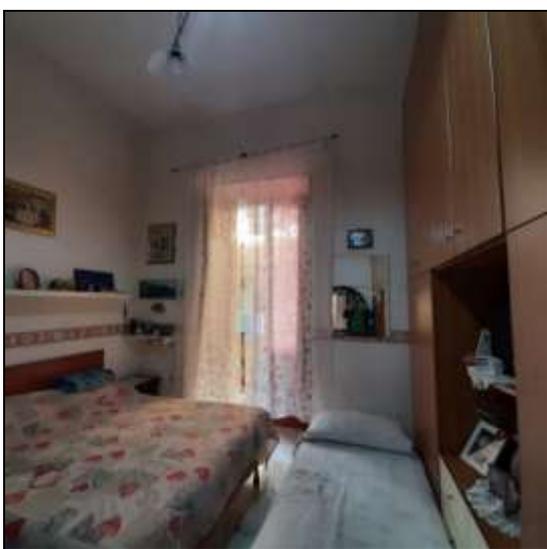
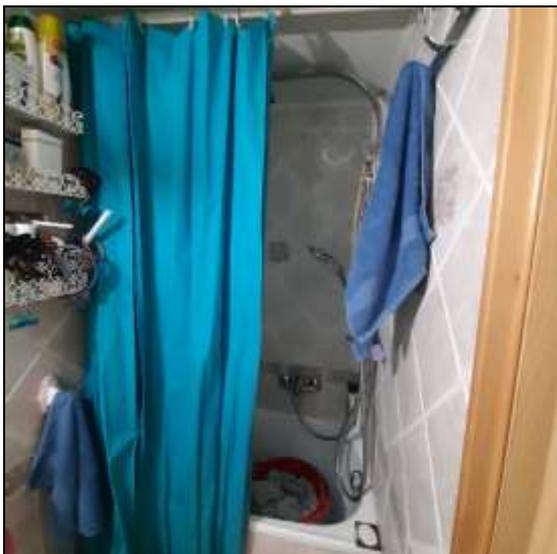
Tutto l'immobile è tinteggiato.

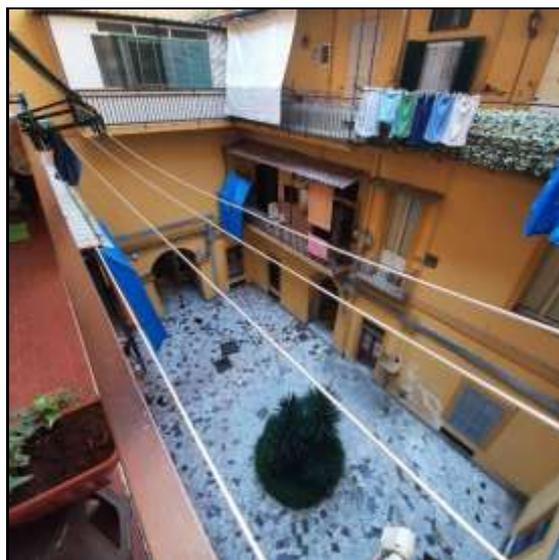
- **Pavimentazione:** nei due ambienti, ad eccezione dei bagni, è stato posato un pavimento in ceramica di colore chiaro.
- **Cucina:** Rivestimento in piastrelle con toni del bianco e azzurro.
- **Bagno :** dotato di lavabo, w.c., vasca di ridotte dimensioni. Pavimento e rivestimento di colore cotto chiaro.
- **Serramenti esterni:** i serramenti sono in legno.

- **Serramenti interni:** le due porte degli ambienti sono in tamburato color legno a scomparsa per il bagno e vetrata nella camera da letto. Porta d'ingresso blindata.
- **Impianto elettrico:** Diparte dal quadro generale. Quadro di zona per l'impianto di illuminazione a vari settori. Predisposizione per collegamenti TV. Sono privi di certificazione di conformità.
- **Acqua calda sanitaria:** scaldabagno elettrico
- **Non** è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.
- **Impianto citofonico:** presente
- **Impianto di condizionamento:** non è dotato di impianto di condizionamento.
- **Veduta ed esposizione:** ha una sola esposizione - lato nord/ovest con affaccio sul cortile condominiale. E' abbastanza luminoso.
- **Condizioni:** si presenta in discreto stato di manutenzione con finiture di livello medio.
- **Non risultano pertinenze indicate nel titolo di provenienza.**
- **L'Attestato di prestazione energetica,** in conformità alla normativa vigente ai sensi del D.Lgs 192/05 e del D.P.R. 74/2013, è stato redatto dall'arch. Laura Salzano in data 17/06/2016 (validità 10 anni) ed è allegato all'atto di compravendita per Notaio Gianluigi Ferone,









QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Sono stati acquisiti per l'identificazione catastale:

- Estratto catastale storico (*allegato n. 01*)
- Planimetria catastale del 16/11/1939 (*allegato n. 03*)
- Planimetria catastale 17/11/1998 (*allegato n. 04*)

TIPOLOGIA: Porzione di fabbricato - APPARTAMENTO -

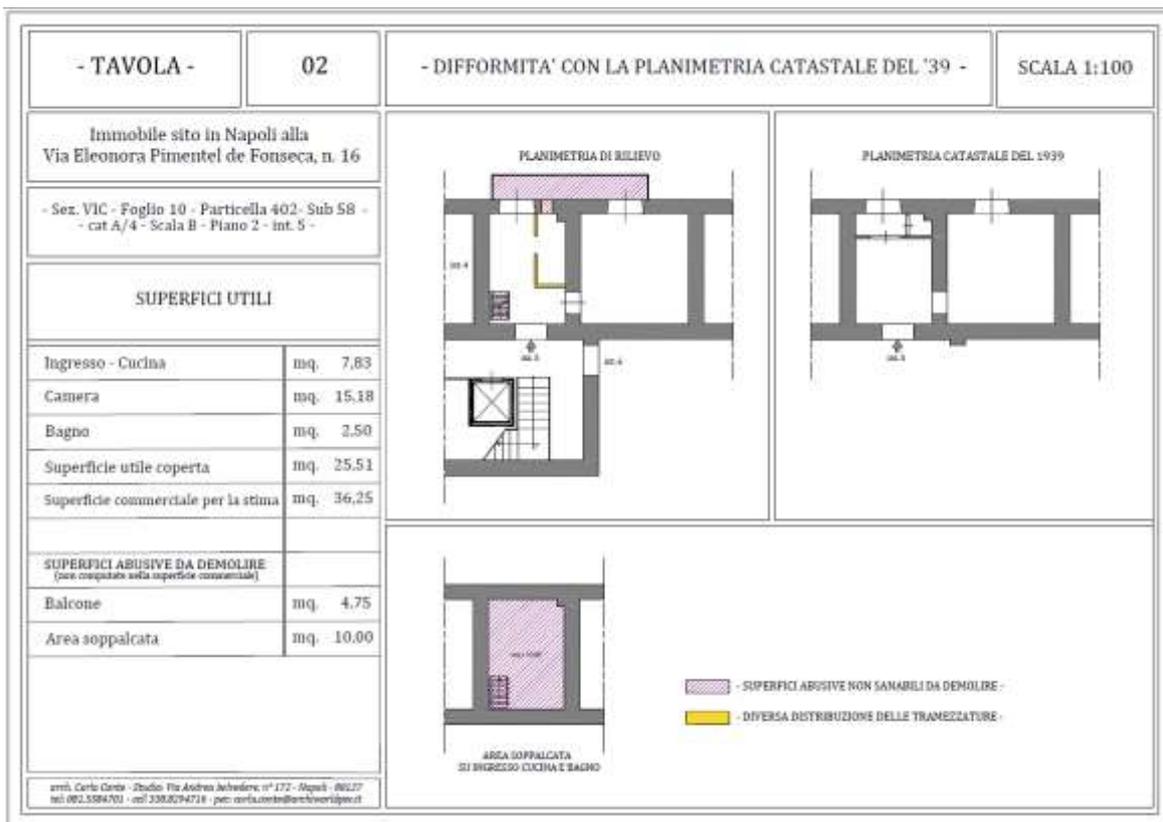
Comune di Napoli, alla Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n. 16-- Scala B – piano 2 – int. 5

Confini:	sud/ovest: immobile int. 4 – nord/ovest: cortile condominiale – nord/est: immobile int. 6 – sud/est: pianerottolo e cassa scala
-----------------	---

Estremi catastali: - C. F. del Comune di Napoli –

Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categ	Classe	Cons.	Superf. Catast.	Rendita
VIC	10	402	58	8	A/4	5	2,5 vani	Tot. 43 m ² Totale: escluse aree scoperte: 41 m ²	€ 99,42

- **La situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico è invariata**
- **Mappale dei terreni correlati: Foglio 80 – Particella 250** (*allegato n. 07*)
- E' stata riscontrata l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.
- **L'immobile non è conforme alla planimetria catastale presentata il 16/11/1939, l'unica che legittima l'immobile, in assenza di ulteriori titoli edilizi.**
- Nella planimetria di confronto sono state evidenziate le difformità. (*allegato n. 08*)



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO n. 1

- **Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Napoli, alla Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n. 16 – Scala B - piano secondo - int. 5;**
- **Composto** da ingresso/cucina, una camera e bagno, oltre ad un balcone ed un'area soppalcata, realizzati in assenza di titolo autorizzativo.
- **Confina con:** sud/ovest: immobile int. 4 – nord/ovest: cortile condominiale – nord/est: immobile int. 6 – sud/est: pianerottolo e cassa scala
- **Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli – C.F.:** Sez. VIC - Foglio 10, p.lla 402, sub 58 - Cat. A/4 - Classe 5 - Consistenza: 2,5 vani – superficie catastale 43 m² totale (escluse aree scoperte 41 m²) - rendita euro 99,42.
- **il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale**

- **lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale del 16/11/1939** per la realizzazione abusiva di un'area soppalcata, di un balcone, dell'apertura di un piccolo finestrino in bagno e per la diversa distribuzione interna.
- Il fabbricato di cui parte l'immobile staggito ricade in: *“Zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale”*
- Non sono presenti negli archivi informatizzati Pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2024
- Non sono presenti Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna, sia negli archivi informatici, sia in quelli cartacei.
- Non sono presenti Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna, sia negli archivi informatici, sia in quelli cartacei.
- Non risultano istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi
- Non risultano fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi

PREZZO BASE D'ASTA euro 53.000,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile, identificato al N.C.E.U. Comune di Napoli - Sez. VIC – foglio 10 – part.IIIa 402 – sub. 58 – Scala B - piano secondo – int. 5 – 2,5 vani catastali, è pervenuto a:

- **[REDACTED]**
per i diritti di 1/1 di piena proprietà **[REDACTED]**
[REDACTED] per atto di compravendita da **[REDACTED]**
[REDACTED] civile libero, in quanto divorziata) **a rogito del dott. Gianluigi Ferone, Notaio in San Prisco (CE), in data 15 luglio 2016, repertorio n. 1923**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli il 1 agosto 2016 al n. 16321;

- [REDACTED] 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita da [REDACTED] a rogito del dott. Francesco Dente, Notaio in Napoli, in data 14 dicembre 2009, repertorio n. 185336, raccolta 24258, trascritto presso l’Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 30 dicembre 2009 al n. 33912/48248;
- [REDACTED] iritti di 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita a rogito del dott. Leonardo Iorio, Notaio in Torre del Greco, in data 3 gennaio 2003, repertorio n. 154032, trascritto presso l’Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 10 gennaio 2003 al n. 496.
- La sottoscritta ha acquisito copia del titolo di acquisto, a rogito del Notaio Gianluigi Ferone. (allegato n. 09)

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L’edificio, di cui è parte l’immobile staggito, è stato edificato dalla “Società per Risanamento di Napoli” in base alla Legge sul Risanamento della città di Napoli del 15/01/1885 n. 2892.

La destinazione d’uso residenziale dell’immobile (in edificio per civili abitazioni) è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Il fabbricato di cui è parte l’immobile staggito ricade in:

Il fabbricato di cui parte l’immobile staggito ricade in: “Zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale” Nella Tavola dei vincoli geomorfologici - in area stabile.

Il fabbricato è identificato tra le unità edilizie di base otto-novecentesche e novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte di cui agli artt. 86 e 87 delle norme di attuazione.

Come descritto al Quesito 2 nell’immobile sono state rilevate alcune difformità realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo ed in violazione delle normative edilizie. Dalle ricerche effettuate e dalle attestazioni rilasciate dal Comune di Napoli – **Servizio SUE - NON** risultano fascicoli, sia negli archivi informatici, sia negli archivi cartacei, di:

- Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna
- Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna (*allegato 10 bis*)
- **NON** risultano pratiche negli archivi informatizzati di pratiche DIA, SCIA o Cil negli anni 2010-2024 (*allegato n. 10*)
- Non risultano istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi (*allegato n. 11*)
- La ricerca di eventuali atti amministrativi presso l'**Ufficio Antiabusivismo** del Comune di Napoli ha dato **esito NEGATIVO** “*in quanto NON risultano fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi*” (*allegato n. 12*)

Le opere realizzate senza titolo sono:

1. Realizzazione di un'area soppalcata che copre l'intera superficie dell'ingresso/cucina e del bagno
2. Realizzazione di una lunga balconata su cui affacciano i due vani
3. Apertura di un piccolo finestrino nel bagno
4. Diversa distribuzione interna

La difformità dei punti 1 – 2 - 3 non sono sanabili, in quanto trattasi di opere non previste dallo strumento urbanistico vigente e, l'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi.

La difformità del punto 4 è sanabile presentando, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, una mancata CILA

DESCRIZIONE E COSTI PER ELIMINARE LE OPERE IN DIFFORMITA' NON SANABILI

- L'area soppalcata, realizzata sull'ingresso/cucina/bagno (la cui altezza attuale è di mt. 2,13), non potrà essere sanata perché, pur rientrando tra gli interventi ammessi per questa tipologia edilizia, essa copre l'intera superficie dell'ambiente e non rispetta il limite di altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione, fissato dal decreto ministeriale del 5 luglio 1975 in 2,70 metri per tutti i vani, riducibile a 2,40 metri per i disimpegni ed i bagni, Andrà, pertanto, demolita.

Le norme di attuazione alla Variante al PRG approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 prescrivono quanto segue:

“.....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 bucatura, né sui prospetti esterni, né sui 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.....”

- Analogamente i balconi non potranno essere sanati, in quanto non rientrano tra gli interventi previsti per la zona in cui ricade l’immobile e andranno demoliti.
- La piccola apertura esterna in bagno dovrà essere eliminata ripristinando in quel tratto la muratura

DEMOLIZIONE DELLA SUPERFICIE DEL II LIVELLO:

- demolizione del solaio a conformazione del II livello e della scala di collegamento, eseguito a mano con l’ausilio di mezzi elettromeccanici

DEMOLIZIONE DEI BALCONI:

- realizzazione, secondo le norme vigenti, di ponteggio sul fronte e sul retro del fabbricato (comprensivo di tavolato, tavole fermapiede, botole, scale metalliche, rete schermatura)
- disfacimento ringhiera e pavimentazione eseguito a mano con l’ausilio di mezzi elettromeccanici
- demolizione delle solette a conformazione dei balconi, eseguito a mano con l’ausilio di mezzi elettromeccanici
- rimozione dei 2 (due) infissi esterni corrispondenti ai balconi
- smontaggio infisso finestrino bagno

Il tutto compreso di ogni onere o magistero per assicurare l’opera eseguita a regola d’arte, incluso tiro in alto e calo in basso dei materiali proveniente dalle demolizioni e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata.

RIFACIMENTI:

- Ripristino di 2 (due) finestre con realizzazione del parapetto
- Fornitura e posa in opera di n. 2 infissi – finestre
- Ripristino della muratura vano bagno

- Tinteggiatura nelle zone d'intervento

Si stima un importo complessivo per questo tipo d'intervento, comprensivo delle lavorazioni, degli oneri comunali, dell'aggiornamento catastale e della parcella del tecnico di € 10.500,00.

I prezzi sono stati desunti dai prezzi medi di mercato per questa tipologia di opere.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo in data 23 marzo 2024, era occupato da un conduttore [REDACTED]

[REDACTED] forza di un "contratto ad uso abitativo a canone concordato e cedolare secca della durata di anni tre più due con inizio dal 15 gennaio 2020. Tale durata si protrarrà automaticamente per uguale periodo salvo che il locatore con raccomandata di preavviso di mesi tre manifesti la volontà di risolvere tale pattuizione".

Il contratto era stato registrato all'Agenzia delle Entrate – Napoli 2 in data 17/01/2020 al numero n. 476 serie 3T. (allegato n. 13)

Come relazionato in data 18.09.2024 dal Custode avv. Lucia Cerqua, la conduttrice sig.ra [REDACTED] e ha inviato comunicazione di disdetta anticipata dal contratto di locazione a decorrere dal 5 settembre 2024.

Pertanto, il bene risulta essere libero e nella immediata disponibilità alla data dell'aggiudicazione.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

SEZIONE A: Oneri e vincoli che NON graveranno a carico dell'acquirente:

1. domande giudiziali e giudizi in corso;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5. provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

▪ **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 1385/1700 del 19 gennaio 2024** eseguita presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli 1, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]ubblico Ufficiale: Ufficio Giudiziario Corte di Appello di Napoli in data 17/08/2023 repertorio 14740.

▪ **DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE:**

- Realizzazione di un’area soppalcata che copre l’intera superficie dell’ingresso/cucina e del bagno
- Realizzazione di una lunga balconata su cui affacciano i due vani
- Apertura di un piccolo finestrino nel bagno
- Diversa distribuzione interna

La difformità dei punti 1 – 2 - 3 non sono sanabili, in quanto trattasi di opere non previste dallo strumento urbanistico vigente e, pertanto, andranno demolite. La difformità del punto 4 è sanabile presentando, ai sensi dell’art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, una mancata CILA i cui costi complessivi stimati, in via del tutto prudentiale, sono di circa € 10.000,00 comprensivi di:

- lavorazioni per demolizione
- relativa procedura di autorizzazione dei lavori
- oneri di istruttoria da versare al Comune di Napoli + sanzione
- onorario tecnico abilitato per definizione e presentazione pratiche.

▪ **DIFFORMITÀ CATASTALI:** aggiornamento catastale della planimetria con redazione di Do.C.Fa. Il costo per la regolarizzazione catastale è di € 500,00

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d’asta

QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il fabbricato e, pertanto, l'unità immobiliare non ricade su suolo demaniale come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

La città di Napoli non è gravata da usi civici ai sensi dell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle province della Campania e del Molise di archiviazione atti del 21/03/1928.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il fabbricato non dispone di Regolamento di condominio, è stato nominato un Amministratore condominiale.

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a € 11,20 mensili x 12 = € 134,40.
- 2) Non risultano spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute.
- 3) Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia risultano: da gennaio 2023 fino a settembre 2024: € 11,00 mensili x 21 = € **235,20** come attestato dal dott. Ansalone Giacomo, Amministratore pro tempore del condominio con pec datata 13 settembre 2024. (*allegato n. 14*)
- 4) Non si è a conoscenza di eventuali procedimenti in corso relativi al cespite pignorato.

Il Condominio, inoltre, è proprietario di un appartamento posto al piano terra della Scala A i cui estremi catastali sono: Sez. VIC – fl. 10 – p.lla 402 – sub 15 – cat A/5.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Procedimento di stima

Per poter determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato, si è ritenuto che il criterio di stima più idoneo, in questo caso, sia quello del metodo cosiddetto "sintetico-comparativo", in quanto esso si basa sul rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato, reali e recenti, relativi a fabbricati simili messi a confronto e la sommatoria dei parametri ad essi relativi. Affinché tale rapporto sia statisticamente significativo, occorre avere a disposizione un numero sufficiente di dati riferiti a fabbricati simili e, nel caso specifico, attraverso un'indagine di mercato, si sono potute reperire numerose informazioni circa i prezzi di beni simili a quello da stimare.

Nella stima di un immobile, infatti, occorre considerare alcuni parametri, che incidono notevolmente nella determinazione del prezzo di compravendita: la zona in cui esso è situato e l'edificio cui appartiene.

Relativamente alla zona, ad esempio, gli elementi che incidono sul prezzo di mercato sono la centralità, la posizione panoramica o di prestigio, la presenza di attrezzature commerciali, la tipologia degli insediamenti abitativi, la vicinanza alle grandi reti di comunicazione, ecc.

Per l'edificio, invece, sono importanti l'aspetto architettonico, la presenza di giardini interni, del portiere, dell'ascensore, ecc.

La zona

Via Eleonora Pimentel de Fonseca ricade nell'area orientale di Napoli nel quartiere Vicaria.

Il quartiere confina a nord con San Carlo all'Arena, ad ovest con San Lorenzo, a est con Poggioreale e a sud con Zona Industriale.

Si trova nelle immediate vicinanze dei principali assi viari del quartiere tra cui Corso Garibaldi e Piazza Carlo III. E' ben collegata a mezzi di trasporto (autobus) ed è ben servita da numerose attività commerciali, banche, posta, etc. E' facilmente raggiungibile anche l'ingresso alla autostrada.

Relativamente alla tipologia abitativa, il luogo è omogeneo, definito dall'intervento urbanistico del Risanamento della città di Napoli

L'edificio

Descritto al punto 2

Indagini di mercato

Le informazioni sui dati del mercato immobiliare italiano presentano aspetti problematici, poiché presentano un elevato grado di disomogeneità e frammentazione.

Per una corretta indagine di mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti, che prevede l'osservazione dei dati forniti dalle fonti dirette ed indirette e la rielaborazione di tali valori, mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto. Per valore di mercato unitario s'intende il prezzo medio in Euro di un metro quadro dell'immobile da stimare, al netto di IVA o tasse di registro. I valori devono intendersi riferiti al seguente "immobile tipo": "appartamento con destinazione civile, mediamente ristrutturato posto ad un piano intermedio, con superficie coperta di mq. 100 circa, non arredato, Classe Energetica G". I riferimenti utilizzati, la **Norma Uni 10750**, che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale e le indicazioni metodologiche son fornite **dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)**.

- 1) **Le fonti indirette**, di seguito riportate, sono quotazioni ottenute dall'acquisizione e successiva elaborazione di valori, prendendo in considerazione:
 - a) i valori del II semestre 2023 della banca dati **dell'O.M.I. – Agenzia delle Entrate**;
 - b) i valori ufficiali tratti dal **"Borsino Immobiliare della provincia di Napoli" anno 2024**
- 2) **Le fonti dirette** (annunci di agenzie di intermediazione immobiliare, siti specializzati di settore, informazioni assunte in loco) forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. I valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso gli annunci degli operatori locali accreditati.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Comune: NAPOLI

Quotazioni: riferite: Anno 2023 – Semestre II

Fascia/Zona: Semicentrale/ Corso Garibaldi/Vasto/Stazione

Codice di zona: C23 - **Microzona catastale n.:** 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq.)	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.250 - 1.900	Lorda

Il valore di mercato è espresso in €/mq. riferito alla superficie lorda.

agenzia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 – Semestre I
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Semicentrale/CORSO%20GARIBALDI%20-%20VASTO%20-%20STAZIONE
Codice zona: C23
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2750	L.	5,7	8,7	L.
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1900	L.	4,2	6,3	L.
Autorimesse	Normale	940	1450	L.	3,6	5,4	L.
Box	Normale	1350	2050	L.	5,7	8,5	L.
Posti auto coperti	Normale	780	1200	L.	3,3	5	L.

[Stampa](#) [Legend](#)

Quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate

Borsino Immobiliare Napoli -

Comune: NAPOLI

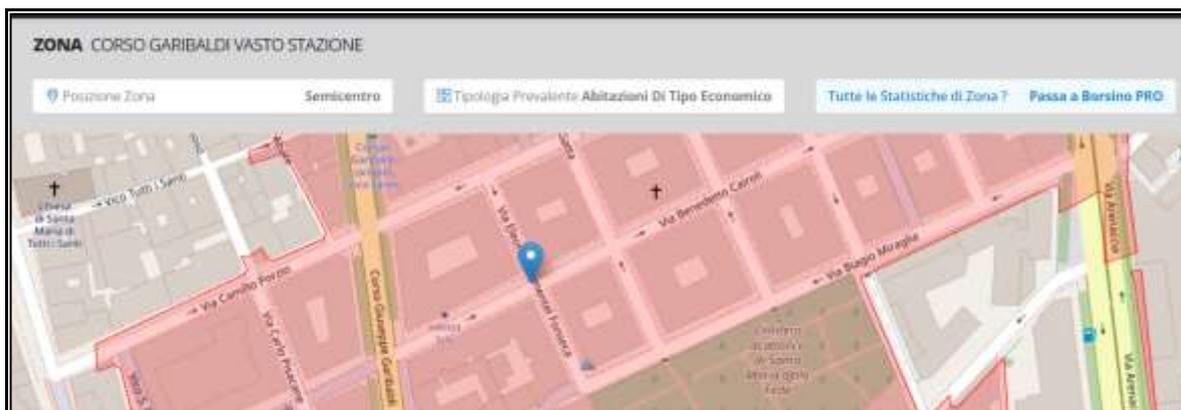
Fascia/zona: Semicentro/ Garibaldi/Vasto/Stazione

Quotazioni: riferite all'attualità

Tipologia prevalente: Abitazioni economiche - Destinazione: Residenziale

The screenshot displays a summary of apartment market data. At the top, it reads 'Abitazioni in stabili di fascia media' and 'Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona'. Below this, three columns show price ranges: 'Valore minimo' at Euro 1.623, 'Valore medio' at Euro 2.156, and 'Valore massimo' at Euro 2.690. A green button on the right says 'Valuta subito questo immobile'.

- Listino Borsino Immobiliare -



Valori Agenzie Immobiliari- Zona: Via Eleonora Pimentel de Fonseca

Agenzie immobiliari	Indirizzo	Stato manutenzione	Livello finiture	Metratu ra (mq)	Valore	Prezzo (€/mq)
Tecnorete - C.so Garibaldi 182 - Napoli	Via Cantelamo P 2	Ottimo	Buono	50	154.000	3.080
Tecnorete - C.so Garibaldi 182 - Napoli	Via Camillo Porzio P 1	Buono	Buono	50	117.000	2.340

Privato	Via Eleonora Pimentel de Fonseca 16 P 2	Mediocri	Mediocri	72	159.000	2.208
Privato	Via Eleonora Pimentel de Fonseca 6 P 3	Mediocri	Mediocri	40	150.000	3.750
Fascino RE SrL C.so Italia 281 Sorrento	Via Benedetto Cairoli P 2	Mediocri	Mediocri	40	135.000	3.375
Tecnorete – C.so Garibaldi 182 – Napoli	Via Benedetto Cairoli P 2	Mediocri	Mediocri	40	140.000	3.500
					Prezzo medio (€/mq)	3.042

Rielaborazione dei valori

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori dei listini ufficiali delle quotazioni OMI, del Borsino Immobiliare e delle Agenzie immobiliari si riferiscono ad una zona di mercato immobiliare riconducibile all'area dell'edificio in questione.

Dalla media dei tre valori si determina V_m

$$\underline{V_m = 2.366,00 \text{ €/m}^2}$$

Tale valore medio V_m , moltiplicato per il prodotto (K_t) di opportuni coefficienti tabellati (K_1, K_2, \dots, K_n), corrispondenti ai vari fattori rappresentativi che differenziano un immobile da altri simili, determinerà l'effettivo valore V_a dell'immobile per m^2 .

Moltiplicando, infine, il valore per m^2 (V_a) per la **superficie commerciale** (S_c) si perverrà al prezzo degli immobili, dato da:

$$\underline{V = V_a \times S_c}$$

dove: V = valutazione dell'immobile

V_a = valutazione dell'immobile per m^2

S_c = superficie commerciale

Nel caso specifico Sc. = mq. 36,25

Arrotondata per difetto a mq. 36,00

Determinazione del prezzo di vendita

- Appartamento Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n° 16 –

- Sez. VIC – foglio 10 – p.lla 402 – sub. 58 - scala B – piano 2 – int. 5 – A/4 -

Occorre ora definire i coefficienti (K_1, K_2, \dots, K_n), relativi all'immobile da stimare nella sua specificità, in base alle seguenti caratteristiche:

<i>Caratteristiche relative all'edificio</i>	
Qualità del palazzo rispetto a quelli medi della zona (aspetto architettonico mediocre; androne adeguato, con ascensore e privo di servizio di portierato: 0%)	$K1 = 1,00$
Incidenza per spese di manutenzione straordinaria (recenti lavori di manutenzione facciate ed interni fabbricato: 0%)	$K2 = 1,00$
<i>Caratteristiche relative all'appartamento</i>	
Coefficienti relativi all'esposizione e posizione (piano secondo con ascensore, abbastanza luminoso e soleggiato: 0%)	$K4 = 1,00$
Incidenza della superficie dell'appartamento (fino a 40 m ² : + 30%)	$K5 = 1,30$
Caratteristiche intrinseche (bagno non disimpegnato e di ridotte dimensioni: 20%)	$K6 = 0,80$
Incidenza per il suo stato di manutenzione (stato di manutenzione mediocre: da effettuare pitturazione - verifica impianti: - 20%)	$K7 = 0,80$

Coefficiente sintetico K_t prodotto dei parziali $K_1 \times K_2 \dots \times K_7$: **$K_t = 0,823$**

Il valore dell'appartamento per m² (V_a) è: $V_a = K_t \times V_m$

$V_a = 0,823 \times 2.366,00 \text{ €/m}^2 = \text{€/m}^2 1.947,00$

arrotondato per eccesso a €/m² 1.950,00

Il valore dell'immobile (V) è: $V = V_a \times S_c$

$V = \text{€/m}^2 \text{ 1.950,00} \times \text{m}^2 \text{ 36,00} = \text{70.200,00}$

VALORE DI MERCATO € 70.200,00

A tale valore vanno detratti i seguenti costi:

- una decurtazione per i costi delle demolizioni, i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale e la parcella del tecnico abilitato: pari ad € 10.500,00
- una decurtazione per l'ottenimento DI.RI. (dichiarazione di rispondenza degli impianti) pari ad € 500,00
- una decurtazione per spese di gestione condominiali insolute: € 235,20

€ 70.200,00 – € 11.235,20 = € 59.464,80

A seguito della riforma dell'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 – art. 13, comma 1, lett. o) e art. 14, comma 1, lett. e), al valore di mercato stimato verrà applicata una **riduzione, nel caso di specie, pari al 10%**, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, le cui differenze potrebbero essere:

- le diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione.

Prezzo base d'asta: € 58.964,80 - € 5.900,00 = € 53.064,80
arrotondato per difetto a € 53.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 53.000,00

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

- Il bene pignorato **NON** è stato pignorato solo pro quota.
- E' possibile vendere il bene pignorato in un **solo lotto**.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

- **L'estratto di matrimonio del debitore** è stato acquisito dall'Esperto e tra le annotazioni è riportato che con provvedimento del Tribunale di Napoli in data [REDACTED] a manca l'annotazione della [REDACTED] li [REDACTED]
- Dal **Certificato di residenza storica** risulta che [REDACTED] [REDACTED] (*allegati entrambi n. 15*)

Immobile sito in Napoli alla Via Carlo della Gatta, n° 15
– Sez. VIC – foglio 10 – part.lla 402 – sub. 14 –
- piano primo - 3,5 vani catastali -

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

- La sottoscritta ha verificato che la documentazione depositata agli atti (ex art. 567, 2° comma c.p.c.) risulta corretta ed idonea.
- Il creditore precedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.
- La **Certificazione Notarile** risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 19 gennaio 2024 ai nn. 1385/1700 ed è stata redatta dal Notaio Federico Pellegrino, con studio in Napoli alla Via Toledo, n° 306, in data 19 gennaio 2024.
- Il creditore precedente **NON** ha depositato **l'estratto catastale né attuale, né storico**.
- I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione.
- Il creditore precedente **NON** ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.
- La sottoscritta ha provveduto ad acquisire **l'estratto di matrimonio del debitore** (ved. Quesito n. 14)
- L'individuazione catastale dell'immobile pignorato, riportata nella certificazione notarile, è conforme a quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento e corrisponde ai dati catastali storici dell'immobile.

Dall'esame della documentazione si può affermare, quindi, che vi è continuità tra le trascrizioni nel ventennio anteriore la trascrizione dell'atto di pignoramento.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

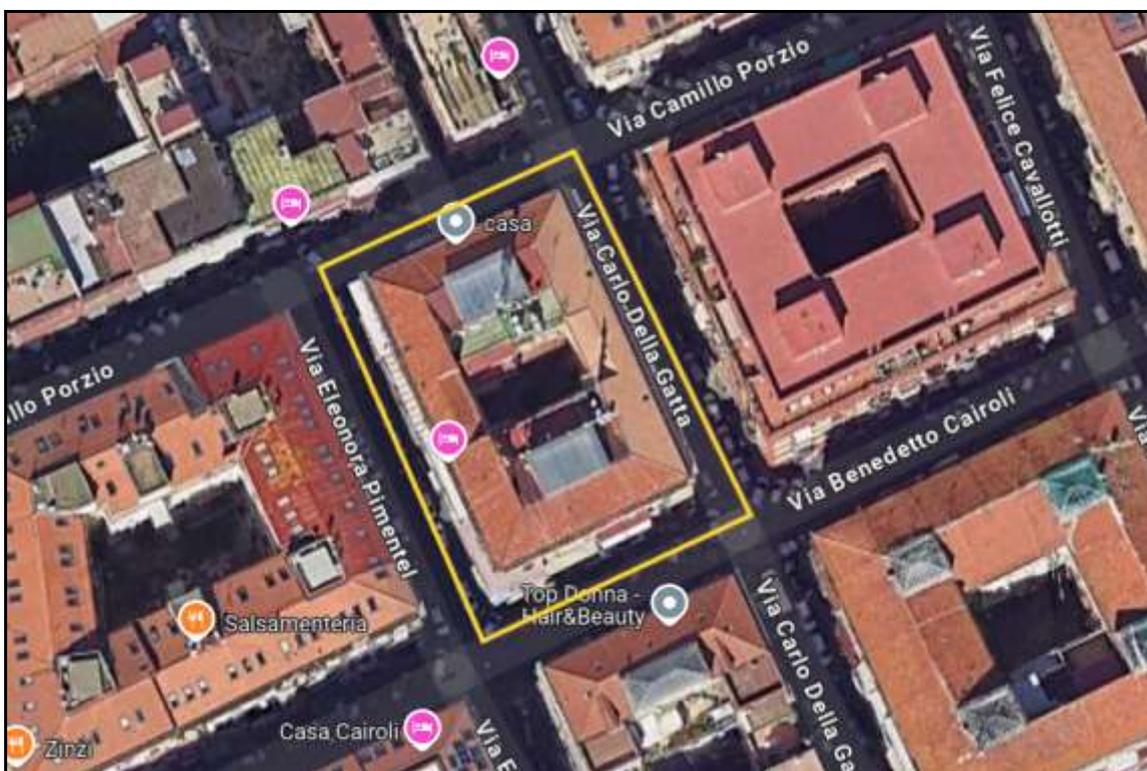
Immobile alla Via Carlo della Gatta, n° 15 _ Comune di Napoli _ Sez. VIC – foglio 10 – part.lla 402 – sub. 14 _ piano T _ cat. A/4 _ 3,5 vani catastali

Diritti di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

Confini:	sud/ovest: immobile ingresso Scala B – nord/ovest: cortile condominiale ed immobile Via Carlo della Gatta, 17 – nord/est: Via Carlo della Gatta – sud/est: pianerottolo e cassa scala ed immobile Via Carlo della Gatta, 13
-----------------	---

I dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, riportata nella certificazione notarile, è conforme a quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento e corrisponde ai dati catastali storici dell'immobile.



– Foto satellitare fabbricato Via Carlo della Gatta, 15 -



- Mappa elaborata dall'Agenzia delle Entrate - GEOPOI - Zone OMI - -
Fabbricato individuato -

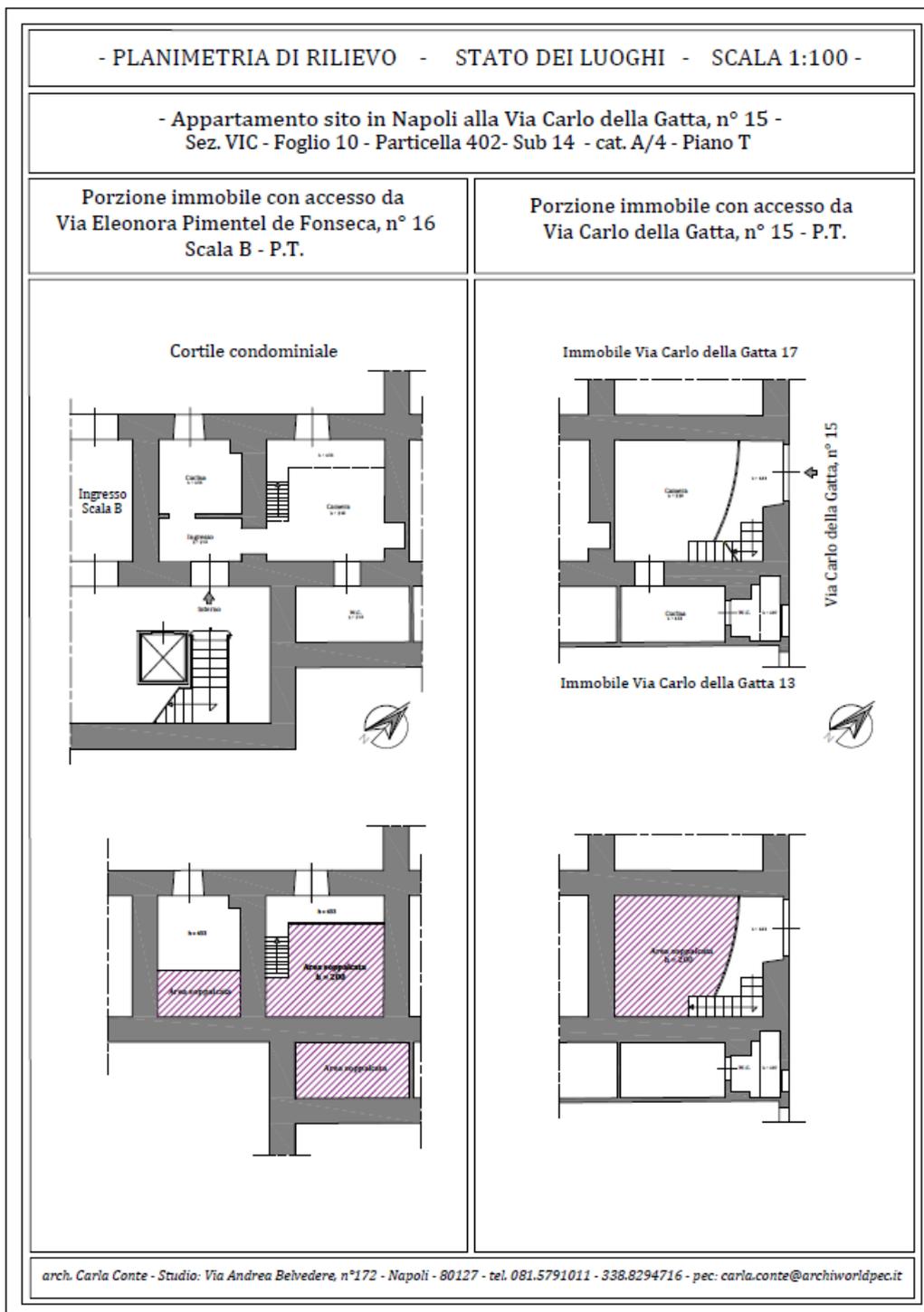
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

**TIPOLOGIA: Porzione di fabbricato - APPARTAMENTO -
Comune di Napoli, alla Via Carlo della Gatta, n.15 - piano T.**

Allo stato attuale il bene staggito, che presenta due ingressi, è diviso in due porzioni, una con accesso da via Carlo della Gatta, n. 15 ed un'altra con accesso dalla Scala B dal fabbricato alla Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n. 16, come riportato nella planimetria di rilievo dello stato dei luoghi. (*allegato n. 16*)

- ① la porzione con accesso da Via Carlo della Gatta, n. 1 si presenta composto da: una camera quasi interamente soppalcata, cucina e un bagno. I due ambienti sono orientati a nord/est ed affacciano entrambi sulla strada
- ② la porzione con accesso dalla Scala B si presenta composto da: ingresso, cucina, una camera e un bagno ed è per buona parte soppalcata. Gli ambienti sono orientati a nord/ovest ed affacciano entrambi nel cortile del fabbricato. Quasi tutta la superficie di questa porzione è occupata da balle di stoffa di grandi dimensioni, per cui non è stato possibile effettuare il rilievo di alcune parti, che sono state desunte per analogia dal rilievo dell'interno 5 che è corrispondente in verticale.

Alla banca dati informatizzata dell'UPT di Napoli non risulta allegata la planimetria dell'immobile.



La sottoscritta richiedeva, pertanto, all'archivio dell'UPT di Napoli di effettuare la ricerca cartacea, che però aveva esito negativo. *“La planimetria risulta “ non allegata” e per l'aggiornamento della banca dati catastale occorre presentare un atto di aggiornamento DOCFA telematico, soggetti a tributi”* come attestato dall'UPT (allegato n. 17)

La sottoscritta esperiva ulteriori indagini richiedendo all'UPT di Napoli la copia del Modello 5, ma, come attestato dall'UPT, *“tale documentazione non è momentaneamente reperibile, causa temporanea indisponibilità di accesso a parti di archivio cartaceo”* (allegato n. 18)

L'unico documento rinvenuto è lo Schedario delle partite da cui risulta che in data 14.09.1966 è stata presentata una variazione di categoria da C/1 a A/4 per l'immobile già precedentemente identificato come un unico immobile, i cui dati corrispondono a quelli attuali: VIC_fl. 10_p.lla 402_sub 14 (allegato n. 19)

Anche le richieste presso l'ufficio S.U.E del Comune non hanno prodotto risultati.

Si compivano ulteriori ricerche per risalire alla storia dell'immobile.

Attraverso la lettura degli atti di acquisto, presso l'Archivio Notarile di Napoli, la scrivente rintracciava il primo atto di compravendita per Notaio Nicodemo Nicola Marra Marano del **25 aprile 1917 repertorio n. 1257/273 a favore di [REDACTED]** e **contro la Società per Risanamento di Napoli, Banca d'Italia e Banco di Napoli**, atto trascritto il 28 aprile 1917 n. 4453. A questo atto sono allegate le planimetrie dell'intero edificio, da cui si evince che l'immobile pignorato deriva dall'accorpamento di due piccole unità immobiliari, pressoché rispondenti all'attuale divisione. (allegato n. 20)

Vendute poi in data **26/04/1921 a favore di [REDACTED]** per acquisto Notaio Luca Galluccio trascritto 30/04/1921 n. 9116 [REDACTED] ([REDACTED])

Vendute poi in data **07/12/1929** per Notaio Luca Galluccio registrato 27/12/1929 n. 8166 e trascritto 11/12/1929 n. 31527 **a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]** le due unità immobiliari vengono così descritte: *“Vende il basso terraneo alla Via Carlo della Gatta, n. 15 attualmente detenuto in locazione dal costituito [REDACTED] OMISSIS e l'altro basso interno a pianterreno con cucinetta nel palazzo alla scala B di Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n. 16 attualmente in fitto da [REDACTED]. OMISSIS Tali cespiti sono compresi nel palazzo anzicennato e*

confinato alla via Pimentel, n. 16. Il prezzo complessivo dei due terranei ed accessori si è stabilito in lire quindicimila che vengono dai compratori pagate congiuntamente”.

Le due unità risultano accorpate in un unico cespite, per la prima volta, alla data dell’impianto meccanografico del 30/06/1987 dell’Ufficio Provinciale di Napoli – Servizi Catastali e gli intestati sono ancora i coniugi [REDACTED]. Come anzidetto dalle ricerche effettuate presso gli uffici non si è potuto risalire alla data di fusione degli immobili. Anche le richieste presso l’ufficio S.U.E del Comune non ha prodotto risultati.

I coniugi [REDACTED]endono in data 14/02/1992 a favore [REDACTED] per acquisto Notaio Enzo Salomone registrato Ufficio Registro _ Atti pubblici di Napoli 04/03/1992 n. V/6394/1 e l’immobile è così descritto: *“Immobilie Via Carlo della Gatta, n. 15 ed avente anche ingresso dall’androne della Scala B del fabbricato di Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n. 16 e precisamente: piccolo quartino al piano terra, composto di tre vani ed accessori, confinante con la detta Via Carlo della Gatta, con proprietà [REDACTED]i o aventi causa, con cassa scala, con androne del fabbricato di Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n. 16, con cortile condominiale e con proprietà [REDACTED] o aventi causa.....OMISSIS La costruzione dell’immobile sopra descritto e dell’intero fabbricato di cui esso è parte venne eseguita in data anteriore il 1° settembre 1967 e più precisamente trattasi di costruzione anteriore anche al 1942 ed inoltre, che nell’immobile venduto non sono stati eseguiti lavori né effettuate opere per le quali sarebbe stato necessario produrre domanda di concessione in sanatoria ai sensi della L. n. 47/85”*

Visto il mancato reperimento di titoli autorizzativi e documentazione a supporto non è possibile stabilire con certezza l’epoca in cui i due cespiti sono stati accorpate. L’immobile, pertanto, è commerciabile (accorpamento precedente alla data del 1966) ma non si è in grado di stabilire la legittimità.

Nell’immobile si rilevano alcune difformità realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo ed in violazione delle normative edilizie. Non è stato possibile accertare l’epoca di esecuzione delle stesse, che nello specifico sono:

1. Realizzazione di un’area soppalcata che copre gran parte dell’intera superficie di entrambe porzioni dell’immobile

L'appartamento complessivamente ha, attualmente, una superficie netta interna, di circa mq. 57,89.

Le aree soppalcate hanno una superficie netta interna di circa mq. 32,85, ma andranno demolite, pertanto, non computate nella stima.

Le altezze dei singoli vani sono riportate nella planimetria di rilievo.

L'altezza totale rilevata dell'immobile è di mt. 4,33.

E' stata redatta la planimetria dell'intero sub 14 (allegato n. 21)

In allegato le foto dell'edificio e dell'immobile (allegato n. 22)



Le misurazioni sono state elaborate secondo i criteri condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto, eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile e i calcoli sono stati effettuati operando mediante un sistema cad vettoriale. Le aree dei singoli vani sono riportate nella tabella che segue indicando tutti i locali costituenti l'immobile.

Ambienti	Superficie mq.
I LIVELLO	
Ingresso	3,59
Cucina 1	6,00
Camera 1	14,27
Bagno 1	6,45
Camera 2	19,26
Cucina 2	5,72
Bagno 2	2,60
Superficie netta interna	57,89
Superficie commerciale	76,67
Superfici abusive da demolire (non computate nella stima)	
Aree soppalcate	32,85

La superficie commerciale risultante per la stima dell’immobile è di circa mq. 76,67.

La superficie commerciale è pari alla somma dei: *Vani principali ed accessori diretti*. La misura dei vani principali e degli accessori diretti è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali. Queste ultime sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima di del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale, arrotondata per difetto, è di circa mq. 76,00.

Descrizione particolareggiata dell'edificio:

L'edificio, realizzato dalla *Società per Risanamento di Napoli*, corrispondente ad un isolato, è a pianta rettangolare. Il corpo di fabbrica, in muratura di tufo, si sviluppa intorno ad un cortile centrale ed è composto da due scale con cinque piani fuori terra, con ascensore e senza servizio di portierato. Si presenta con una distribuzione di più alloggi per piano, con unità abitative di piccole dimensioni. I prospetti risultavano in origine come grandi fronti per lo più paritetici sui quattro lati, con allineamento verticale di sole finestre, con una composizione prospettica rigorosa e semplice, priva di apparato decorativo.

Le facciate ora risultano disomogenee per la presenza di ampie balconate realizzate dai singoli proprietari, che hanno reso illeggibili i fronti nella loro composizione originaria. Questi aggetti, per lo più sormontati da tettoie in lamiera con ordito metallico, tra loro differenti, sono stati costruiti in modo casuale, senza un disegno unitario delle ringhiere. Lo stato di conservazione delle parti comuni esterne ed interne è buono, essendo stati eseguiti di recente lavori di manutenzione delle parti interne ed esterne.

L'edificio non gode di alcun affaccio di pregio.

- **Non esiste regolamento condominiale del fabbricato.**
- **E' nominato un Amministratore di condominio.**

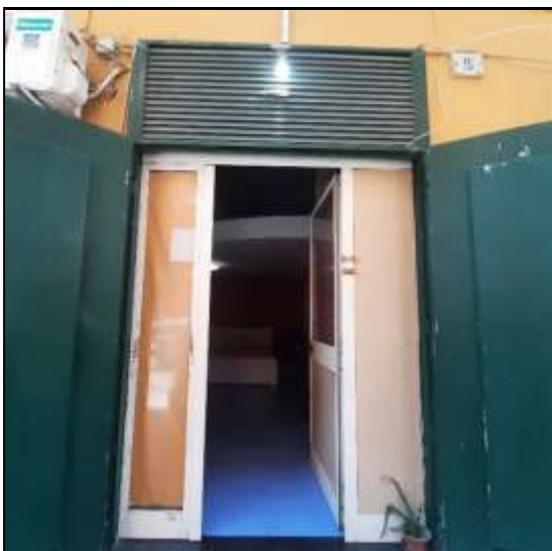
Descrizione particolareggiata dell'immobile:

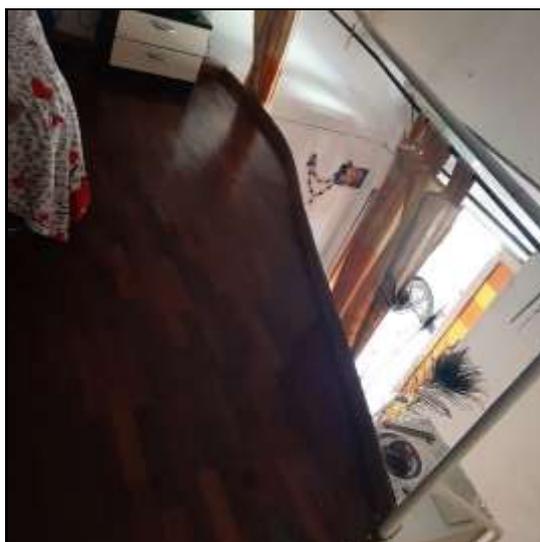
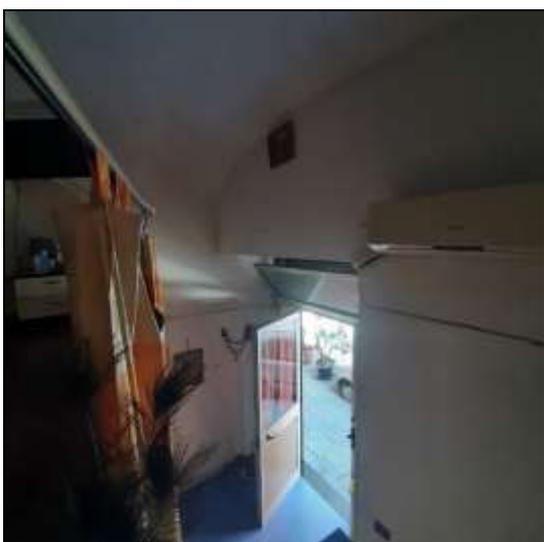
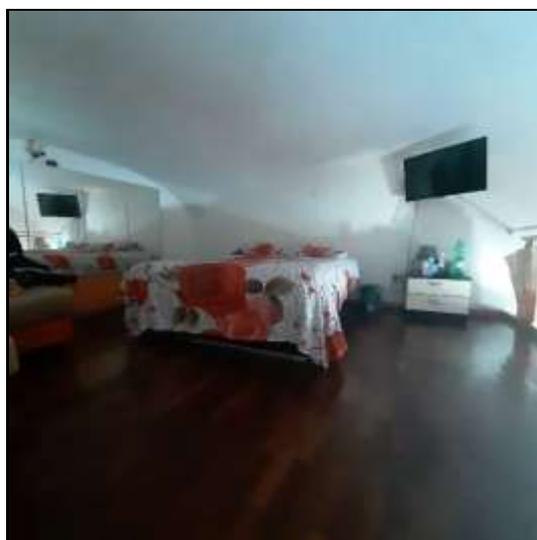
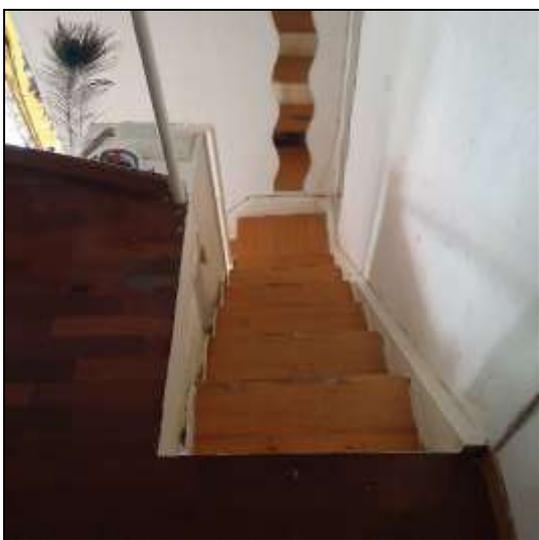
Tutto l'immobile è tinteggiato.

- **Pavimentazione:** nei vari ambienti pavimenti di gres porcellanato.
- **Entrambe cucine:** Rivestimento in piastrelle nella zona cottura.
- **Entrambi bagni:** dotati di lavabo, bidet, w.c. e doccia.
- **Serramenti esterni:** i serramenti sono in alluminio.
- **Serramenti interni:** tutte le porte degli ambienti sono in tamburato color azzurro.
- **Impianto elettrico:** Diparte dal quadro generale. Quadro di zona per l'impianto di illuminazione a vari settori. Predisposizione per collegamenti TV. Sono privi di certificazione di conformità.
- **Acqua calda sanitaria:** scaldabagno elettrico

- **Non** è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.
- **Impianto citofonico:** presente
- **Impianto di condizionamento:** è presente un condizionatore nell'ambiente con affaccio su Via Carlo della Gatta.
- **Veduta ed esposizione:** ha due esposizioni - lato nord/ovest con affaccio su Via Carlo della Gatta – lato nord-est con affaccio sul cortile condominiale. Essendo un terraneo non è molto luminoso.
- **Condizioni:** si presenta in scarso stato di manutenzione con finiture di livello scadente.
- **Non risultano pertinenze indicate nel titolo di provenienza.**
- **L'Attestato di prestazione energetica,** in conformità alla normativa vigente ai sensi del D.Lgs 192/05 e del D.P.R. 74/2013, è stato redatto dall'arch. Laura Salzano in data 17/06/2016 (validità 10 anni) ed è allegato all'atto di compravendita per Notaio Gianluigi Ferone.

Foto della porzione immobile con accesso da Via Carlo della Gatta, n. 15





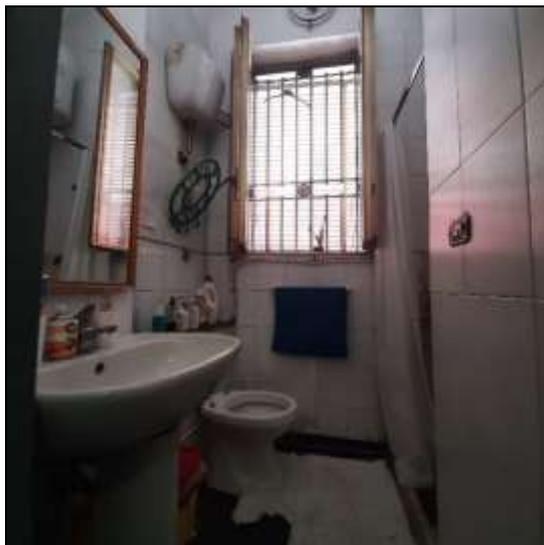
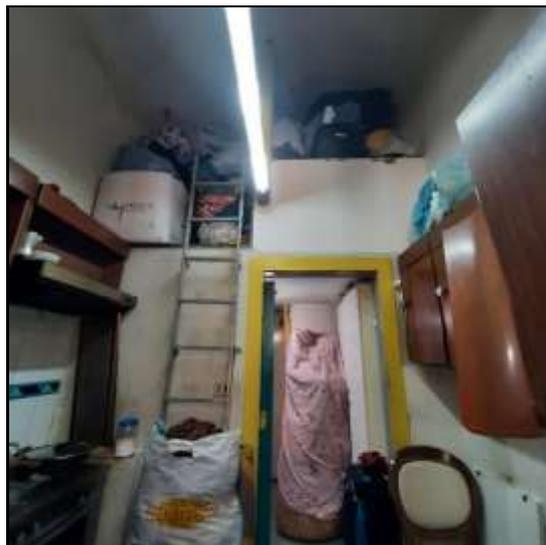
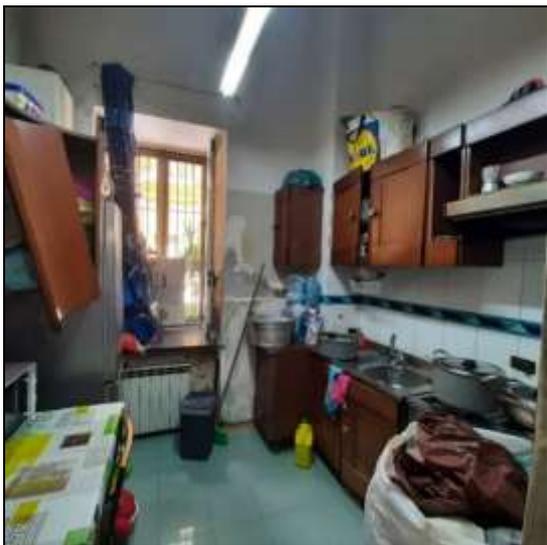
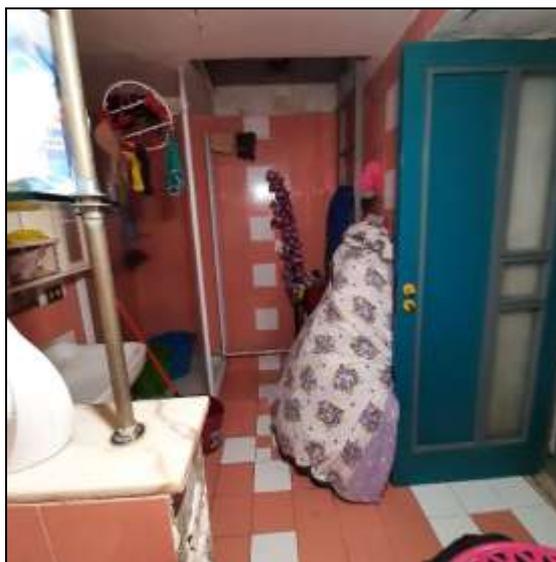
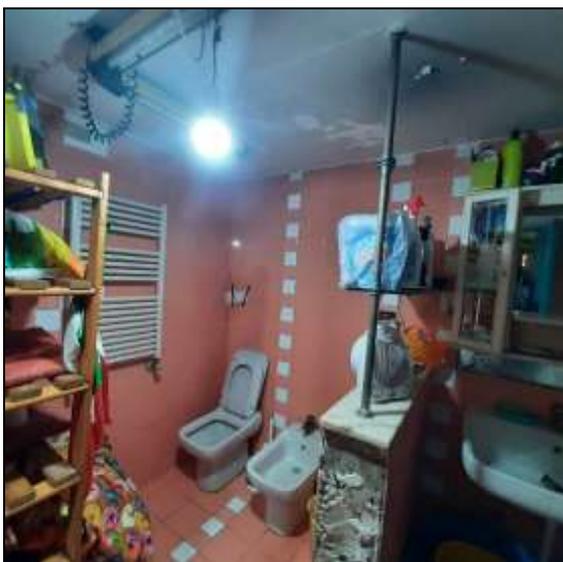


Foto della porzione immobile con accesso da Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n. 16







QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Sono stati acquisiti per l'identificazione catastale:

- Estratto catastale storico (*allegato n. 02*)
- Non è allegata al N.C.E.U. la planimetria catastale

TIPOLOGIA: Porzione di fabbricato - APPARTAMENTO -

Comune di Napoli, alla Via Carlo della Gatta, n. 15 -- piano T.

Confini:	sud/ovest: immobile ingresso Scala B – nord/ovest: cortile condominiale ed immobile Via Carlo della Gatta, 17 – nord/est: Via Carlo della Gatta – sud/est: pianerottolo e cassa scala ed immobile Via Carlo della Gatta, 13
-----------------	---

Estremi catastali: - C. F. del Comune di Napoli –

Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categ	Classe	Cons.	Superf. Catast.	Rendita
VIC	10	402	14	8	A/4	3	3,5 vani		€ 101,23

- **La situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico è invariata**
- **Mappale dei terreni correlati: Foglio 80 – Particella 250 (allegato n. 07)**

E' stata riscontrata l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Dalle ricerche effettuate è emerso che agli atti manca la planimetria d'impianto del 1939 e planimetrie allegate in anni successivi. Dalle indagini esperite non sono stati rinvenuti documenti utili per ricostruire la storia catastale dell'immobile, perché momentaneamente non reperibile presso gli uffici competenti.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO n. 2

- **Piena ed intera proprietà** in regime di separazione dei beni di **appartamento sito in Napoli, con doppio ingresso: da Via Carlo della Gatta, n. 15, piano T e dalla Scala B del fabbricato alla Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n. 16 (unica porta al piano T). Attualmente diviso in due porzioni.**

L'immobile si presenta così distribuito: la porzione con accesso da Via Carlo della Gatta, n. 15 è composto da una camera, quasi interamente soppalcata, cucina e bagno; la porzione con accesso dalla Scala B è composto da ingresso, cucina, camera e bagno ed è quasi interamente soppalcata.

Si precisa, comunque, che la vendita interesserà l'intero immobile così come identificato catastalmente.

- **Confina con:** sud/ovest: immobile ingresso Scala B – nord/ovest: cortile condominiale ed immobile Via Carlo della Gatta, 17 – nord/est: Via Carlo della Gatta – sud/est: pianerottolo e cassa scala ed immobile Via Carlo della Gatta, 13
- **Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli – C.F.:** Sez. VIC - Foglio 10, p.lla 402, sub 14 - Cat. A/4 - Classe 3 - Consistenza: 3,5 vani – superficie catastale -----
--- rendita euro 101,23.

- **Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale**
- **Non è allegata la planimetria catastale**
- Il fabbricato di cui parte l'immobile staggito ricade in: “Zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale”
- Non sono presenti negli archivi informatizzati Pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010 - 2024
- Non sono presenti Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna, sia negli archivi informatici, sia in quelli cartacei.
- Non sono presenti Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna, sia negli archivi informatici, sia in quelli cartacei.
- Non risultano istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi
- Non risultano fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi

PREZZO BASE D'ASTA euro 62.000,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile, identificato al N.C.E.U. Comune di Napoli - Sez. VIC – foglio 10 – part.lla 402 – sub. 14 - piano T – 3,5 vani catastali, è pervenuto a:

- [REDACTED]
(di stato civile libero, in quanto divorziato) per i diritti di 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita da [REDACTED]
(di stato civile libero, in quanto divorziata) a rogito del dott. Gianluigi Ferone, Notaio in San Prisco (CE), in data 15 luglio 2016, repertorio n. 1923, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 1 agosto 2016 al n. 16321;
- [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Scarnecchia di Napoli in data 18/07/2001

repertorio n. 46503, raccolta n. 9640 (debitamente registrato presso il competente Ufficio dell’Agenzia delle Entrate e trascritto il 26/07/2001 ai nn. 16947/11600.

- La sottoscritta ha acquisito **copia del titolo di acquisto**, a rogito del Notaio Gianluigi Ferone. (*allegato n. 09*)

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L’edificio, di cui è parte l’immobile staggito, è stato edificato dalla “*Società per Risanamento di Napoli*” in base alla Legge sul Risanamento della città di Napoli del 15/01/1885 n. 2892.

La destinazione d’uso residenziale dell’immobile (in edificio per civili abitazioni) è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Il fabbricato di cui è parte l’immobile staggito ricade in:

Il fabbricato di cui parte l’immobile staggito ricade in: “*Zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale*” Nella Tavola dei vincoli geomorfologici - in area stabile.

Il fabbricato è identificato tra le unità edilizie di base otto-novecentesche e novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte di cui agli artt. 86 e 87 delle norme di attuazione.

Come descritto al Quesito 2 nell’immobile sono state rilevate alcune difformità realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo ed in violazione delle normative edilizie. Dalle ricerche effettuate e dalle attestazioni rilasciate dal Comune di Napoli – **Servizio SUE** - **NON** risultano fascicoli, sia negli archivi informatici, sia negli archivi cartacei, di:

- Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna
- Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna (*allegato 10 bis*)
- **NON** risultano pratiche negli archivi informatizzati di pratiche DIA, SCIA o Cil negli anni 2010-2024 (*allegato n.23*)
- Non risultano istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi

- La ricerca di eventuali atti amministrativi presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli ha dato **esito NEGATIVO** “in quanto **NON** risultano fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi” (allegato n. 12)

Le opere realizzate senza titolo sono:

1. Realizzazione di aree soppalcate che coprono gran parte della superficie dell'immobile
Le difformità del punto 1 non sono sanabili, in quanto trattasi di opere non rispondenti alla vigente normativa urbanistica ed edilizia e, pertanto, andranno demolite prevedendo, in via del tutto prudenziale, un costo di circa € 20.000,00.

DESCRIZIONE E COSTI PER ELIMINARE LE OPERE IN DIFFORMITA' NON SANABILI

Le aree soppalcate nei vari ambienti non potranno essere sanate poiché, pur rientrando tra gli interventi ammessi per questa tipologia edilizia, coprono una superficie maggiore del 40% dell'intera superficie utile ed, inoltre, non rispettano il limite di altezza minima interna fissato dal decreto ministeriale del 5 luglio 1975, ossia di 2,70 metri per tutti i locali adibiti ad abitazione e di 2,40 metri per i disimpegni ed i bagni, Andrà, pertanto, demolita.

Le norme di attuazione alla Variante al PRG approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 prescrivono quanto segue: “.....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 sui 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.....”

Analogamente i balconi non potranno essere sanati, in quanto non rientrano tra gli interventi previsti per la zona in cui ricade l'immobile, e andranno demoliti.

DEMOLIZIONE DELLA SUPERFICIE DEL II LIVELLO:

- demolizione del solaio a conformazione del II livello e della scala di collegamento, eseguito a mano con l'ausilio di mezzi elettromeccanici

Si stima un importo complessivo per questo tipo d'intervento, comprensivo delle lavorazioni, degli oneri comunali, dell'aggiornamento catastale e della parcella del tecnico di € 20.000,00

I prezzi sono stati desunti dai prezzi medi di mercato per questa tipologia di opere.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato si presenta diviso in due porzioni ed ognuna è occupata da un conduttore con contratti registrati all'Agenzia delle Entrate – Napoli 2:

- ❶ porzione con accesso da Via Carlo della Gatta, n. 15 alla signora [REDACTED] in [REDACTED] in forza di un “contratto ad uso abitativo a canone concordato e cedolare secca della durata di anni tre più due con inizio dal 1 novembre 2017. Tale durata si protrarrà automaticamente per uguale periodo salvo che il locatore con raccomandata di preavviso di mesi tre manifesti la volontà di risolvere tale pattuizione”. Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate – Napoli 2 in data 31/10/2017 al numero n. 9015 serie 3T. (allegato n. 24) Trattandosi di immobile locato a canone concordato, il canone stabilito è € 200,00. Il contratto è stato registrato in data antecedente al pignoramento del 19/01/2024.
- ❷ porzione con accesso dalla Scala B del fabbricato alla Via Eleonora Pimentel de Fonseca, n. 16 alla signora [REDACTED] in forza di un “contratto ad uso abitativo a canone concordato e cedolare secca della durata di anni tre più due con inizio dal 1 ottobre 2017. Tale durata si protrarrà automaticamente per uguale periodo salvo che il locatore con raccomandata di preavviso di mesi tre manifesti la volontà di risolvere tale pattuizione”. Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate – Napoli 2 in data 05/10/2017 al numero n. 8122 serie 3T. (allegato n. 25) Trattandosi di immobile locato a canone concordato, il canone stabilito è € 200,00. Il contratto è stato registrato in data antecedente al pignoramento del 19/01/2024.

Entrambe le porzioni sono state locate a canone concordato di € 200,00 per un totale mensile € 400,00, con un prezzo medio di 6,90 €/mq, che non risulta essere inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, anzi è riferibile al prezzo massimo delle quotazioni ufficiali.

Il valore locativo di mercato è stato determinando prendendo in esame i valori dei listini ufficiali delle quotazioni OMI, del Borsino e delle agenzie immobiliari (sono pubblicati solo due annunci) che si riferiscono ad una zona di mercato immobiliare riconducibile all'area dell'edificio in questione. I prezzi delle agenzie sono molto lontani da quelli dei listini ufficiali delle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, condizionati dalla trattativa. Pertanto, andranno decurtati di un 25%, con un prezzo finale medio di 8,25 €/mq. **Dalla rielaborazione dei 3 valori di riferimento si ottiene un prezzo medio: di 6,30 €/mq.**

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Comune: NAPOLI

Quotazioni: riferite: Anno 2023 – Semestre II

Fascia/Zona: Semicentrale/ Corso Garibaldi/Vasto/Stazione

Codice di zona: C23 - **Microzona catastale n.:** 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato vendita (€/mq.)	Valore di locazione (€/mq. X mese)	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	Normale		4,2 – 6,3	Lorda

Valore di mercato medio affitti: €/mq 5,25

- Borsino Immobiliare Napoli –

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Vicaria – Corso Garibaldi/Vasto/Stazione

Quotazioni: riferite all'attualità

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale



Valori Affitti Agenzie Immobiliari– Zona: Via Carlo della Gatta

	Indirizzo	Stato manutenzione	Livello finiture	Metratura (mq)	Valore	Prezzo (€/mq)
Tecnocasa - C.so Garibaldi 195 – Napoli	Via Cantelamo P 3	Bilocale ristrutturato	Ottimo	65	800	12,30
Direzione casa – Via Geronimo Carafa 2G/2H	Via Benedetto Cairoli P 1	Trilocale discreto	Mediocri	71	750	10,57
					Prezzo medio (€/mq)	11,00

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

SEZIONE A: Oneri e vincoli che NON graveranno a carico dell'acquirente:

6. domande giudiziali e giudizi in corso;
7. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
8. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
9. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
10. provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare n. 1385/1700 del 19 gennaio 2024** eseguita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli 1, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] bblico Ufficiale: Ufficio Giudiziario Corte di Appello di Napoli in data 17/08/2023 repertorio 14740.
- **DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE:**
 - Realizzazione di un'area soppalcata che copre quasi l'intera superficie dell'immobile. Tale difformità non è sanabile, in quanto trattasi di opere non previste dallo strumento urbanistico vigente e, pertanto, andranno demolite. I costi stimati, in via del tutto prudentiale, sono di circa € 20.000,00 comprensivi di:
 - lavorazioni per demolizione
 - relativa procedura di autorizzazione dei lavori
 - oneri di istruttoria da versare al Comune di Napoli
 - onorario tecnico abilitato per definizione e presentazione pratiche
 - presentazione della planimetria catastale con redazione di Do.C.Fa.
- **DIFFORMITÀ CATASTALI:** il costo per la regolarizzazione catastale è stato inserito nei costi precedenti

QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il fabbricato e, pertanto, l'unità immobiliare non ricade su suolo demaniale come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

La città di Napoli non è gravata da usi civici ai sensi dell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle province della Campania e del Molise di archiviazione atti del 21/03/1928.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il fabbricato non dispone di Regolamento di condominio, è stato nominato un Amministratore condominiale.

- 1) L'importo anno delle spese fisse di gestione è pari a € 16.00 mensili x 12 = € 192,00
 - 2) Non risultano spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute
 - 3) Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia risultano: da gennaio 2023 fino a settembre 2024: € 16.00 mensili x 21 = € **336,00** come attestato dal dott. Ansalone Giacomo, Amministratore pro tempore del condominio con pec datata 13 settembre 2024. (*allegato n. 14*)
 - 4) Non si è a conoscenza di eventuali procedimenti in corso relativi al cespite pignorato
- Il Condominio, inoltre, è proprietario di un appartamento posto al piano terra della Scala A i cui estremi catastali sono: Sez. VIC – fl. 10 – p.lla 402 – sub 15 – cat A/5

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Procedimento di stima

Per poter determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato, si è ritenuto che il criterio di stima più idoneo, in questo caso, sia quello del metodo cosiddetto

“sintetico-comparativo”, in quanto esso si basa sul rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato, reali e recenti, relativi a fabbricati simili messi a confronto e la sommatoria dei parametri ad essi relativi. Affinché tale rapporto sia statisticamente significativo, occorre avere a disposizione un numero sufficiente di dati riferiti a fabbricati simili e, nel caso specifico, attraverso un’indagine di mercato, si sono potute reperire numerose informazioni circa i prezzi di beni simili a quello da stimare.

Nella stima di un immobile, infatti, occorre considerare alcuni parametri, che incidono notevolmente nella determinazione del prezzo di compravendita: la zona in cui esso è situato e l’edificio cui appartiene.

Relativamente alla zona, ad esempio, gli elementi che incidono sul prezzo di mercato sono la centralità, la posizione panoramica o di prestigio, la presenza di attrezzature commerciali, la tipologia degli insediamenti abitativi, la vicinanza alle grandi reti di comunicazione, ecc.

Per l’edificio, invece, sono importanti l’aspetto architettonico, la presenza di giardini interni, del portiere, dell’ascensore, ecc.

La zona

Via Carlo della Gatta ricade nell’area orientale di Napoli nel quartiere Vicaria.

Il quartiere confina a nord con San Carlo all’Arena, ad ovest con San Lorenzo, a est con Poggioreale e a sud con Zona Industriale.

Si trova nelle immediate vicinanze dei principali assi viari del quartiere tra cui Corso Garibaldi e Piazza Carlo III. E’ ben collegata a mezzi di trasporto (autobus) ed è ben servita da numerose attività commerciali, banche, posta, etc. E’ facilmente raggiungibile anche l’ingresso alla autostrada.

Relativamente alla tipologia abitativa, il luogo è omogeneo, definito dall’intervento urbanistico del Risanamento della città di Napoli

L’edificio

Descritto al punto 2

Indagini di mercato

Le informazioni sui dati del mercato immobiliare italiano presentano aspetti problematici, poiché presentano un elevato grado di disomogeneità e frammentazione.

Per una corretta indagine di mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti, che prevede l'osservazione dei dati forniti dalle fonti dirette ed indirette e la rielaborazione di tali valori, mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto. Per valore di mercato unitario s'intende il prezzo medio in Euro di un metro quadro dell'immobile da stimare, al netto di IVA o tasse di registro. I valori devono intendersi riferiti al seguente "immobile tipo": "appartamento con destinazione civile, mediamente ristrutturato posto ad un piano intermedio, con superficie coperta di mq. 100 circa, non arredato, Classe Energetica G". I riferimenti utilizzati, la **Norma Uni 10750**, che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale e le indicazioni metodologiche son fornite **dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)**.

- 2) **Le fonti indirette**, di seguito riportate, sono quotazioni ottenute dall'acquisizione e successiva elaborazione di valori, prendendo in considerazione:
 - a) i valori del II semestre 2023 della banca dati **dell'O.M.I. – Agenzia delle Entrate**;
 - b) i valori ufficiali tratti dal **"Borsino Immobiliare della provincia di Napoli" anno 2024**
- 3) **Le fonti dirette** (annunci di agenzie di intermediazione immobiliare, siti specializzati di settore, informazioni assunte in loco) forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. I valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso gli annunci degli operatori locali accreditati.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Comune: NAPOLI

Quotazioni: riferite: Anno 2023 – Semestre II

Fascia/Zona: Semicentrale/ Corso Garibaldi/Vasto/Stazione

Codice di zona: C23 - **Microzona catastale n.:** 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq.)	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.250 - 1.900	Lorda

Il valore di mercato è espresso in €/mq. riferito alla superficie lorda.

Valore di mercato medio; €/mq 1.575

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Semicentrale/CORSO%20GARIBALDI%20-%20VASTO%20-%20STAZIONE
 Codice zona: C23
 Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2750	L	5,7	8,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1900	L	4,2	6,3	L
Autorimesse	Normale	940	1450	L	3,6	5,4	L
Box	Normale	1350	2050	L	5,7	8,5	L
Posti auto coperti	Normale	780	1200	L	3,3	5	L

Stampa

Quotazioni immobiliari OMI - Agenzia delle Entrate

Borsino Immobiliare Napoli -

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentro/ Garibaldi/Vasto/Stazione

Quotazioni: riferite all'attualità

Tipologia prevalente: Abitazioni economiche - **Destinazione:** Residenziale

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro 1.623

Valore medio

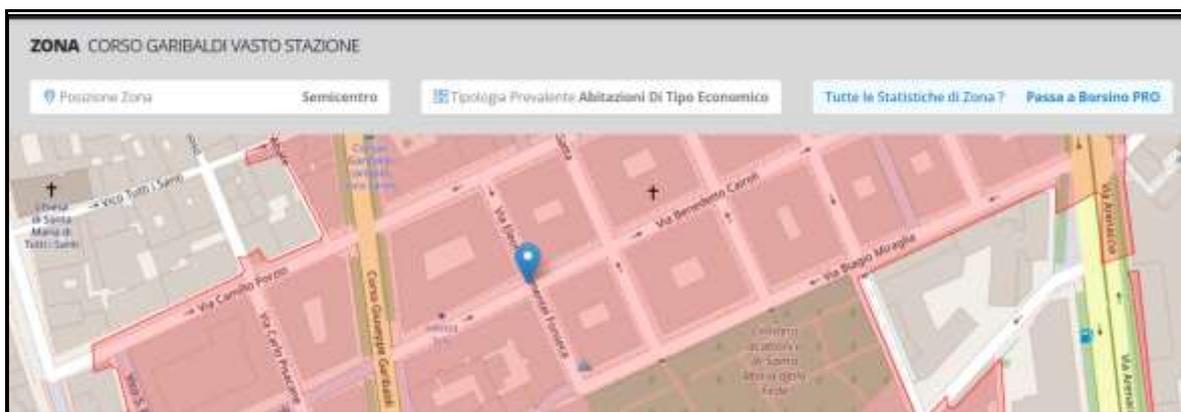
Euro 2.156

Valore massimo

Euro 2.690

Valuta subito questo immobile

- Listino Borsino Immobiliare -



Valori Agenzie Immobiliari– Zona: Via Carlo della Gatta

Agenzie immobiliari	Indirizzo	Stato manutenzione	Livello finiture	Metratura (mq)	Valore	Prezzo (€/mq)
Tecnorete - C.so Garibaldi 182 – Napoli	Via Cantelamo P 2	Ottimo	Buono	50	154.000	3.080
Tecnorete – C.so Garibaldi 182 – Napoli	Via Camillo Porzio P 1	Buono	Buono	50	117.000	2.340
Privato	Via Eleonora Pimentel de Fonseca 16 P 2	Mediocri	Mediocri	72	159.000	2.208
Privato	Via Eleonora Pimentel de Fonseca 6 P 3	Mediocri	Mediocri	40	150.000	3.750

Fascino RE SrL C.so Italia 281 Sorrento	Via Benedetto Cairolì P 2	Mediocri	Mediocri	40	135.000	3.375
Tecnorete – C.so Garibaldi 182 – Napoli	Via Benedetto Cairolì P 2	Mediocri	Mediocri	40	140.000	3.500
					Prezzo medio (€/mq)	3.042

Rielaborazione dei valori

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori dei listini ufficiali delle quotazioni OMI, del Borsino Immobiliare e delle Agenzie immobiliari si riferiscono ad una zona di mercato immobiliare riconducibile all'area dell'edificio in questione.

Dalla media dei tre valori si determina V_m

$$\underline{V_m = 2.366,00 \text{ €/m}^2}$$

Tale valore medio V_m , moltiplicato per il prodotto (K_t) di opportuni coefficienti tabellati (K_1, K_2, \dots, K_n), corrispondenti ai vari fattori rappresentativi che differenziano un immobile da altri simili, determinerà l'effettivo valore V_a dell'immobile per m^2 .

Moltiplicando, infine, il valore per m^2 (V_a) per la **superficie commerciale** (S_c) si perverrà al prezzo degli immobili, dato da:

$$\underline{V = V_a \times S_c}$$

dove: V = valutazione dell'immobile

V_a = valutazione dell'immobile per m^2

S_c = superficie commerciale

Nel caso specifico $S_c = mq. 76,67$

Arrotondata per difetto a mq. 76,00

Determinazione del prezzo di vendita
- Appartamento Via Carlo della Gatta, n° 15 –
- Sez. VIC – foglio 10 – p.lla 402 – sub. 14 - piano T – A/4 -

Occorre ora definire i coefficienti (K_1, K_2, \dots, K_n), relativi all'immobile da stimare nella sua specificità, in base alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche relative all'edificio	
Qualità del palazzo rispetto a quelli medi della zona (aspetto architettonico dignitoso; androne adeguato, privo di ascensore e servizio di portierato: 0%)	$K1 = 1,00$
Incidenza per spese di manutenzione straordinaria (ottimo stato di manutenzione: 0%)	$K2 = 1,00$
Caratteristiche relative all'appartamento	
Coefficienti relativi all'esposizione e posizione (piano terra, una porzione con affaccio su strada, poco luminoso e soleggiato: - 10%)	$K4 = 0,80$
Incidenza della superficie dell'appartamento (da 60 a 80 m ² : + 10%)	$K5 = 1,10$
Caratteristiche intrinseche (distribuzione scorretta con stanze passanti: -20%)	$K6 = 0,80$
Incidenza per il suo stato di manutenzione (stato di manutenzione pessimo: da effettuare pitturazione - verifica impianti, zone ammalorate dall'umidità: - 25%)	$K7 = 0,70$

Coefficiente sintetico K_t prodotto dei parziali $K_1 \times K_2 \dots \times K_7$: **$K_t = 0,4928 \sim 0,50$**

Il valore dell'appartamento per m² (V_a) è: $V_a = K_t \times V_m$

$$V_a = 0,50 \times 2.366,00 \text{ €/m}^2 = \text{€/m}^2 \text{ 1.183,00}$$

arrotondato per eccesso a €/m² 1.185,00

Il valore dell'immobile (V) è: $V = V_a \times S_c$

$V = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.185,00} \times \text{m}^2 \text{ 76,00} = \text{€ 90.060,00}$
VALORE DI MERCATO € 90.060,00 (arrotondato per difetto)

A tale valore vanno detratti i seguenti costi:

- una decurtazione per i costi delle demolizioni, i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale e la parcella del tecnico abilitato: pari ad € 20.000,00
- una decurtazione per l'ottenimento DI.RI. (dichiarazione di rispondenza degli impianti) pari ad € 500,00
- una decurtazione per spese di gestione condominiali insolute: € 336,00

€ 90.060,00 – € 20.836,00 = € 69.224,00

A seguito della riforma dell'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 – art. 13, comma 1, lett. o) e art. 14, comma 1, lett. e), al valore di mercato stimato verrà applicata **una riduzione, nel caso di specie, pari al 10%**, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, le cui differenze potrebbero essere:

- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione.
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche se ci sono contratti di locazione registrati a canone concordato.

Prezzo base d'asta: € 69.224,00 - € 6.922 = € 62.302,00
arrotondato per difetto a € 62.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 62.000,00

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

- Il bene pignorato **NON** è stato pignorato solo pro quota.
- E' possibile vendere il bene pignorato in un **solo lotto**.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

- **L'estratto di matrimonio del debitore** è stato acquisito dall'Esperto e tra le annotazioni è riportato che con provvedimento del Tribunale di Napoli in data [REDACTED] ma manca l'annotazione della [REDACTED] li [REDACTED]
- Dal **Certificato di residenza storica** risulta che [REDACTED] [REDACTED] (*allegati entrambi n. 15*)

CONCLUSIONI

L'Esperto ritiene, con la presente relazione, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità.

Rimane disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento in merito a quanto sopra esposto e ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata.

Fanno parte integrante della relazione di stima i seguenti allegati:

- Allegato n. 01 Visura storica catastale Sez. VIC - Fl. 10 - p.lla 402 – sub. 58
- Allegato n. 02 Visura storica catastale Sez. VIC - Fl. 10 - p.lla 402 – sub. 14
- Allegato n. 03 Planimetria catastale (1939) Sez. VIC - Fl. 10 - p.lla 402 – sub. 58
- Allegato n. 04 Planimetria catastale (19998) Sez. VIC - Fl. 10 - p.lla 402 – sub. 58
- Allegato n. 05 Planimetria rilievo Via E. Pimentel de Fonseca, 16 (VIC/10/402/58)
- Allegato n. 06 Allegato fotografico immobile Via E. Pimentel de Fonseca, 16

- Allegato n. 07 Stralcio mappa Fl 80 – P.IIa 250
- Allegato n. 08 Difficoltà rilievo/catastale Via E. Pimentel de Fonseca, 16 (VIC/10/402/58)
- Allegato n. 09 Atto di provenienza immobili Notaio Ferone
- Allegato n. 10 Esito ricerca – Settore Urbanistica – SUE Via E. Pimentel de Fonseca, 16
- Allegato n. 11 Esito ricerca – Pratiche condono edilizio entrambi immobili
- Allegato n. 12 Esito ricerca – Servizio Antiabusivismo entrambi immobili
- Allegato n. 13 Contratto locazione registrato ██████████ Via E. Pimentel de Fonseca, 16)
- Allegato n. 14 Oneri condominiali insoluti
- Allegato n. 15 Certificato residenza storica e Estratto di matrimonio ██████████ ██████████
- Allegato n. 16 Planimetria Stato luoghi (2 porzioni) Via Carlo della Gatta, 15 (VIC/ 10/402/14)
- Allegato n. 17 Esito ricerca planimetria mancante UPT
- Allegato n. 18 Esito ricerca modello 5 UPT
- Allegato n. 19 Schedario partite Via Carlo della Gatta, 15 (VIC/ 10/402/14)
- Allegato n. 20 Planimetria intero edificio – Tavola del Risanamento
- Allegato n. 21 Planimetria intero sub 14 Via Carlo della Gatta, 15 (VIC/ 10/402/14)
- Allegato n. 22 Allegato fotografico Via Carlo della Gatta, n. 15
- Allegato n. 23 Esito ricerca – Settore Urbanistica – SUE Via Carlo della Gatta, n. 15
- Allegato n. 24 Contratto locazione registrato ██████████ (Via Carlo della Gatta, 15)
- Allegato n. 25 Contratto locazione registrato ██████████ (Via Carlo della Gatta, 15)
- Allegato n. 27 Attestazione di invio relazione alle parti

Napoli, 20.09.2024

L'Esperto stimatore
arch. Carla Conte