

# STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ILARIA MAURIELLO

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

E-MAIL [ilamauriello@gmail.com](mailto:ilamauriello@gmail.com) PEC: [ilaria.mauriello@archiworldpec.it](mailto:ilaria.mauriello@archiworldpec.it)

*TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI  
SEZIONE 5° – G.E. DR. MANERA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 252/2023*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ITACA SPV s.r.l.  
C/ XXXXXX



CESPITE IN NAPOLI – Traversa di Via S. Croce Vecchia n°14:

*- Deposito adibito ad appartamento al P.S1 - SUB 14*

**Napoli, 29 aprile 2024**



## INDICE

<b>1.</b>	<b>PREMESSA</b> .....	pag. 2
<b>2.</b>	<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI</b> .....	pag. 2
<b>3.</b>	<b>QUESITI</b> .....	pag. 2
<b>4.</b>	<b>OPERAZIONI PERITALI</b> .....	pag. 3
<b>5.</b>	<b>RELAZIONE</b> .....	pag. 5
	1° QUESITO – Verifica documentazione ipocatastale	
	Formalità pregiudizievoli .....	pag. 5
	2° QUESITO – Identificazione catastale beni .....	pag. 7
	3° QUESITO – Stato di possesso.... ..	pag. 14
	4° QUESITO – Formalità, vincoli, oneri.....	pag. 15
	5° QUESITO – Regolarità edilizia ed urbanistica.....	pag. 16
	6° QUESITO – Formazione lotti.....	pag. 19
	7° QUESITO – Valore del bene e costi.....	pag. 19
<b>6.</b>	<b>ALLEGATI</b> .....	pag. 23



## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 10.07.2023, il Giudice dell'Esecuzione Dr. Guglielmo Manera convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe. In data 13.07.2023, prestato il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'udienza del 15.01.2024, successivamente prorogata al **03.06.2024**, disponendo l'invio alle parti dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

## 2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
  - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
  - 4.2) Visura storica e planimetria catastale SUB 14;
  - 4.3) Visura storica Catasto Terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
  - 5.1) Domanda di Condono ex L.47/85 prot. 315310 del 08.10.1986;
  - 5.2) Domanda di Condono ex L.326/2003 prot. 65933 del 28.11.2003;
  - 5.3) Certificazione attestante irreperibilità Licenza Edilizia;
  - 5.4) Certificazione attestante inesistenza pratiche CILA - SCIA;
  - 5.5) Certificato di inesistenza vincoli della Soprintendenza;
  - 5.6) Stralcio zonizzazione PRG e relative N.T.A.;
  - 5.7) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici per Napoli;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
  - 6.1) Certificazione notarile notaio Niccolò Tiecco del 17.05.2023;
  - 6.2) Atto di compravendita notaio Bellecca rep. 59349 del 05.02.2008;
  - 6.3) Atto di compravendita notaio Rossi rep. 59768 del 04.03.2007;
  - 6.4) Atto di compravendita notaio Tafuri rep. 271643 del 27.03.2000;
  - 6.5) Visure ipotecarie per immobile;
  - 6.6) Provvedimento assegnazione casa coniugale;
  - 6.7) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
  - 6.8) Certificati: estratto di matrimonio, residenza storico;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/INDAGINI DI MERCATO;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.;
- 10) NOTA ATTESTANTE ONERI CONDOMINIALI.

## 3. QUESITI

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

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

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



- predisponga l'elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

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

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

**QUESITO 3: - C - Stato di possesso**

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

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

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

**QUESITO 5: - E - Regolarità edilizia ed urbanistica**

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

**QUESITO 6: - F - Formazione dei lotti**

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

**QUESITO 7: - G - Valore del bene e costi**

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

## 4. OPERAZIONI PERITALI

### 4.1 SOPRALLUOGO DEL 31.07.2023

Hanno inizio le operazioni peritali presso l'immobile sito in Napoli alla Traversa di Via Santa Croce Vecchia n°14, dove, alla presenza del custode giudiziario Avv. Giorgio Parisi, dei debitori sig.ri XXXXXXXXXXXX (assistiti dal proprio legale Avv. Enrico D'Ascia), viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione.



**4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE NAPOLI - CATASTO**

In data 13.07.2023, presso l'Agencia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, la visura storica e la planimetria catastale attuale e pregressa relativi all'u.i. oggetto di pignoramento, nonché visura storica Catasto Terreni.

**4.3 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI**

In data 04.12.2023, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisita copia di atto di compravendita notaio Elio Bellecca rep. 59349 del 05.02.2008, nonché atto di compravendita notaio Carlo Tafuri rep. 271643 del 27.03.2000.

**4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 1**

In data 27.11.2023 sono state acquisite dalla sottoscritta visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile e per soggetto, presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1.

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

In data 29.09.2023, presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di un contratto registrato a nome del sig. XXXXXXXXX risalente al 2007 e l'inesistenza di contratti a nome della sig.ra XXXXXXXX.

**4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: UFFICIO CONDONO**

In data 02.10.2023 ed in data 16.12.2023 presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, viene acquisita istanza di condono ex L.47/85 n°921/10/86 prot. 315310 del 08.10.1986 ed istanza di condono ex L.326/2003 n°22/2003 prot. 65933 del 28.11.2003.

**4.7 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: ED. PRIVATA**

In data 06.10.2023, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di licenze edilizie; in data 15.12.2023 viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di pratiche DIA, CILA, SCIA.

**4.8 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.**

In data 05.10.2023, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di vincoli paesaggistici insistenti sul bene in esame.



**4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: DIP. URBANISTICA**

In data 16.01.2024, mediante servizio telematico dell'Ufficio del Dipartimento Urbanistica del Comune di Napoli, viene presa visione della destinazione urbanistica dell'area su cui il cespite insiste, nonché delle relative Norme Tecniche d'Attuazione.

**4.10 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA**

In data 04.01.2024, vengono eseguite indagini per verificare l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

**4.11 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI - ANAGRAFE**

In data 14.12.2023 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, viene acquisita la seguente documentazione (relativa ai debitori):

- Estratto di matrimonio;
- Certificato di residenza storico.

**4.12 INDAGINI PRESSO AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO**

In data 25.01.2024, viene acquisita presso l'Amministrazione del Condominio nota attestante l'esistenza di oneri condominiali pregressi.

**5. RELAZIONE**

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da un **locale deposito (adibito ad appartamento)**, sito in Napoli alla Traversa di Via Santa Croce Vecchia n°14, pignorato in danno dei sig.ri XXXXXXXX per la piena proprietà.

La sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

**1° QUESITO**

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

**VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

Dall'analisi della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., costituita da relazione notarile del notaio Niccolò Tiecco del 17.05.2023 (**cf. all.6.1**), emerge che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'atto di compravendita notaio Carlo Tafuri rep. 271643 del 27.03.2000, trascritto il 30.03.2000 ai nn.4306, quindi antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento in esame. Inoltre sono state effettuate visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile e per soggetto, acquisite presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 (**cf. all.6.5**).

Documentazione  
ipocatastale



**TITOLI DI ACQUISTO**

Il cespite in argomento è pervenuto ai sig.ri XXXXXXXXX in virtù dei seguenti titoli:

- con **atto di compravendita notaio Elio Bellecca rep.59349 del 05.02.2008**, trascritto il 19.02.2008 al n.6358/4100, acquisito dalla sottoscritta presso l'Archivio notarile di Napoli (**cfr.all.6.2**), i debitori XXXXXXXXXXXX acquistavano da XXXXXXXXXXXX la piena proprietà dell'immobile; si precisa che sul suelencato atto notarile, l'identificazione catastale dell'immobile in esame corrisponde a quella attuale, ma l'indirizzo era "*Piazzetta Santa Croce n°2/B*" mentre l'attuale indirizzo è Traversa di Via Santa Croce Vecchia n°14;
- con **atto di compravendita notaio Giustino Rossi rep.59768 del 14.03.2007**, trascritto a Napoli il 12.04.2007 ai nn. 15962/7545 (**cfr.all.6.3**), l'immobile, descritto come appartamento, pervenne a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; si precisa che l'identificazione catastale dell'u.i. in esame corrisponde a quella attuale;
- con **atto di compravendita notaio Carlo Tafuri rep. 271643 del 27.03.2000**, trascritto a Napoli il 30.03.2000 ai nn.6791/4306, acquisito dalla sottoscritta presso l'Archivio notarile di Napoli (**cfr.all.6.4**), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX "*locale al piano seminterrato, della superficie catastatale di mq.178...*", riportato in Catasto Urbano alla Sez. CHA F. 6 P.III 359 SUB 8 cat C/2;
- con **atto di compravendita notaio Luigi Finoja Sanseverino del 28.03.1974**, trascritto il 12.03.1974 ai nn. 5888/4889, XXXXXXXX acquistavano il suolo su cui fu edificato il fabbricato da XXXXXX

Titoli di provenienza

Titolo ultra-ventennale

**ESTRATTO DI MATRIMONIO, VISURA CAMERALE**

Da certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli (**cfr.all.6.8**), risulta che:

- XXXXXXXXXXXX dal 11.11.2020.
- XXXXXXXXXXXX dal 28.10.2013.
- XXXXXXXXXXXX si sposarono in data 25.09.1996 in Napoli.

Annotazioni: Nessuna.



**2° QUESITO****- B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE / PREGRESSA DEI BENI**

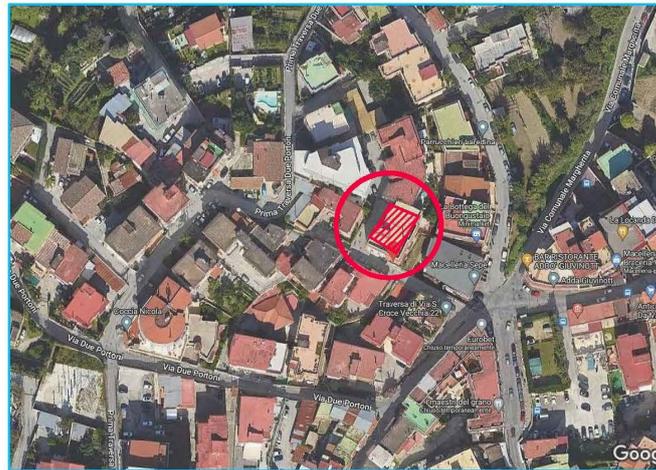
Qui di seguito verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti l'u.i. concorrenti alla formulazione della stima.

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Il cespite pignorato consiste in un **locale deposito (adibito ad appartamento)**, identificato con il SUB 14, ubicato al piano seminterrato, di un fabbricato sito in Napoli, alla Traversa di Via Santa Croce Vecchia n°14.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene presenta impronta regolare di forma pressoché rettangolare e si presenta in adiacenza ad altro fabbricato sul lato nord.

Identificazione  
dei beni



*Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare*

L'edificio in cui è ricompresa l'u.i. si sviluppa su n°3 livelli fuori terra (piano terra e n°2 piani superiori, oltre piano seminterrato) e presenta copertura piana (**cf. all.9 foto 1-2**).

L'accesso al fabbricato avviene dal civ. 2 tramite portone metallico, superato il quale, dopo aver percorso l'androne, si accede al vano scala; l'immobile in esame presenta ingresso autonomo su Traversa di Via S. Croce Vecchia civ. 14 (**cf. all.9 foto 3-4**). Si precisa che originariamente l'ingresso all'u.i. avveniva dal civ. 2, ma ad oggi tale accesso è stato chiuso.

Parti  
comuni





Veduta esterna del fabbricato da Traversa di Via S. Croce Vecchia

La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufo con solai latero-cementizi; le facciate sono trattate ad intonaco tinteggiato; gli infissi di finestra sono in alluminio con persiane in ferro; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano profili essenziali (**cf. all.9 foto 1-2**).  
Lo stato di manutenzione delle facciate è **mediocre**; in particolare i frontalini ed i sottobalconi necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Esterno



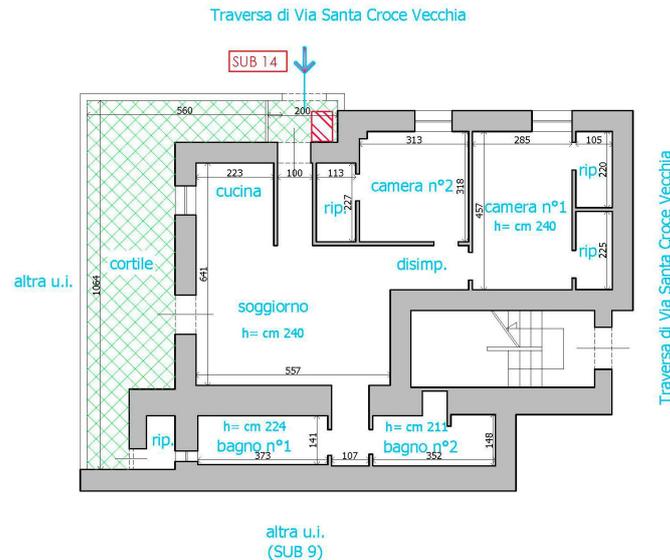
Accesso autonomo dell'u.i. in esame

L'immobile pignorato consiste in un **locale deposito (adibito ad appartamento)**, ubicato al piano seminterrato, identificato con il **SUB 14**; l'u.i. presenta superficie netta complessiva pari a mq 79, ed è così composta (**cf. all.9 foto 4-14**):

- soggiorno - cucina, n°2 camere, n°2 bagni, disimpegno e ripostigli;
- corte esterna di pertinenza, coperta da tettoia in ferro e lamiera grecata.

Descrizione dell'u.i.





Planimetria dell'immobile pignorato SUB 14 (piano seminterrato)

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

Dati  
catastali

**DATI CATASTALI:**

Comune di **NAPOLI** Sez. **CHA** Foglio **6** p.lla **359** **SUB 14**

z.c. **1** Cat. **A/2** classe **3** consistenza **5,5 vani** Rendita **€ 667,52**

Indirizzo: Piazza Santa Croce n. 2/B Piano S1

Intestazione: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

La data di presentazione della planimetria catastale attuale è la seguente: **05.06.2007** (**cf. all.4.2**). È stata altresì acquisita planimetria catastale pregressa, ritenuta non accettabile dal Catasto, che riporta la seguente data di presentazione: **21.03.2005** (**cf. all.4.2**).

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

- Costituzione del 30.06.1987, cui con classamento automatico venivano assegnati i seguenti dati:  
Sez. **CHA** F.6 P.lla 359 **SUB 8** Cat. **C/2** classe 1 consistenza mq 178;
- Variazione del 28.06.2002 pratica n.401028 per "Divisione - da deposito-abitazione per il SUB 10", e acquisiva i seguenti dati:  
Sez. **CHA** F.6 P.lla 359 **SUB 10** Cat. **A/2** classe 1 consistenza 4 vani;
- Variazione nel classamento del 28.06.20020 pratica n. 401042, e



venivano assegnati i seguenti dati:

Sez. CHA F.6 P.III 359 **SUB 10** Cat. **A/2** classe 3 consistenza 5 vani;

- Variazione del 21.03.2005 pratica n. NA0212001 per "Variazione della destinazione abitazione - deposito", e acquisiva i seguenti dati:  
Sez. CHA F.6 P.III 359 **SUB 14** Cat. **C/2** classe 1 consistenza mq 84;
- Variazione nel classamento del 03.02.2006 pratica n. NA0063393 di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) - verificato in sopralluogo - planimetria non rispondente allo stato di fatto; vengono riassegnati i seguenti dati:  
Sez. CHA F.6 P.III 359 **SUB 14** Cat. **A/2** classe 3 consistenza 5 vani;
- Variazione del 05.06.2007 Pratica n. NA0437272 per "Migliore Rappresentazione grafica", conservando gli stessi dati catastali su indicati;
- Variazione nel classamento del 18.02.2008 pratica n. NA0149578 di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) - annessione corte; vengono assegnati i seguenti dati, corrispondenti a quelli attuali:  
Sez. CHA F.6 P.III 359 **SUB 14** Cat. **A/2** classe 3 consistenza 5,5 vani.

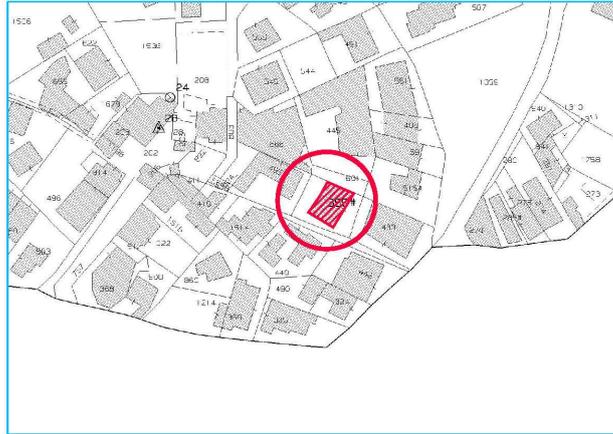
Si precisa che dovrà essere presentata pratica di rettifica toponomastica in quanto andrà modificato l'indirizzo non più attuale, Piazza Santa Croce n°2/B, inserendo quello corretto: *Traversa di Via S. Croce Vecchia n°14*. Si stima una spesa per la presentazione della suddetta rettifica catastale non inferiore ad **€300**. Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

#### **MAPPE CENSUARIE**

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Catasto Terreni, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato in questione riporta la p.III **359** del Foglio **30** con la sagoma del fabbricato in esame. Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cf. all.4.3**) la p.III 359 del F.30 viene riportata correttamente come ENTE URBANO di are 04 ca 20.

Mappa  
catastale





Stralcio mappa catastale

**CONFINI**

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

Confini

- a nord con altra u.i. (SUB 9);
- a sud con Traversa di Via S. Croce Vecchia;
- ad ovest con vano scala e con Traversa di Via S. Croce Vecchia;
- ad est con altra u.i. (P.Ila 433).

**CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI**

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura del locale deposito in esame (adibito ad appartamento), rilevate nel corso dell'ispezione effettuata dalla sottoscritta (**cfr.all. 9 foto da 4 a 14**):

Caratteristiche di finitura

- altezza utile interna misurata h = cm 240 (nel bagno n°1 h= cm 224, nel bagno n°2 h= cm 211);
- pavimentazione interna in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici e della cucina in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile;
- infissi di finestra in alluminio con persiane in ferro e con grate di protezione;
- porte interne in legno tamburato (alcune del tipo scorrevole);
- portoncino d'ingresso in ferro e vetro;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas;
- presenza di controsoffitti.





*Particolare del soggiorno*

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti.  
Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€2.000**.



*Particolare della camera da letto n°1 con cabina armadio*

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





Particolare della Corte esterna

### **UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Napoli, in zona Periferica, in località Camaldoli. L'ingresso all'edificio è situato alla Traversa di Via S. Croce Vecchia n°14, poco distante da Via Comunale Margherita. La posizione dell'edificio non risulta essere particolarmente appetibile.

La strada in esame risulta poco dotata di esercizi commerciali e di servizi, ma risulta nelle immediate adiacenze degli Ospedali Monaldi, Cotugno e del Parco Urbano dei Camaldoli.

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

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

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la tangenziale di Napoli – Uscita Camaldoli;
- in termini di accessibilità su ferro, la relativa vicinanza della Stazione treni FS - *Stazione Policlinico*.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di servizi ricreativi e di negozi.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

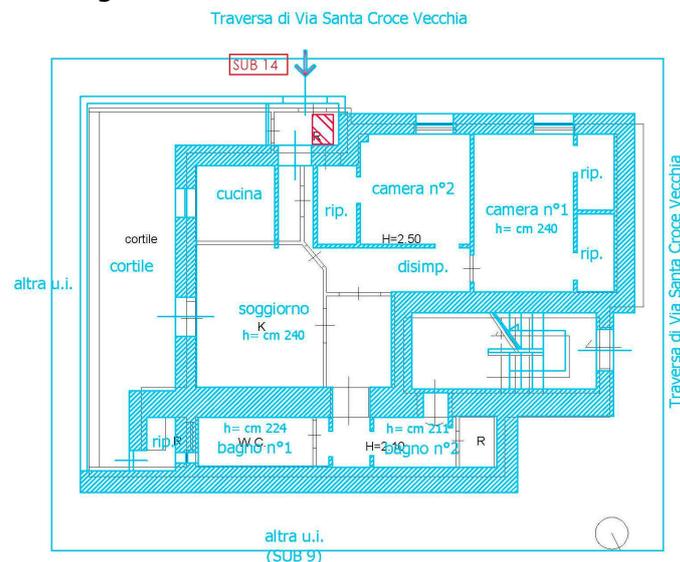


**DIFFORMITÀ CATASTALI**

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

Difformità plan.  
Catastale – stato  
dei luoghi

1. **diversa distribuzione interna**: si riscontra una modifica dei tramezzi interni con chiusura della porta d'accesso all'u.i. dal vano scala (con ingresso dal civ. 2);
2. **modifica di prospetto**: è stato aperto un finestrino nell'ambiente cucina, ed è stato modificato il vano porta nell'ambiente ingresso;
3. **superfettazione su area cortilizia**: è presente un'armadiatura ad uso ripostiglio sull'area cortilizia;
4. **tettoia in ferro**: è presente una tettoia sull'area cortilizia con struttura in ferro e lamiera grecata.



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

**La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché le stesse non sono legittime, come riportato al paragrafo 5° Quesito.**

**3° QUESITO****- C - STATO DI POSSESSO****STATO LOCATIVO**

In data 29.09.2023, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti a nome di XXXXXXXX, e l'esistenza di un contratto registrato a nome di XXXXXXXXXX risalente al 2007 (**cf. all.6.7**).

In sede di accesso, è stato dichiarato dai debitori che l'appartamento è



occupato dalla debitrice, anche in forza di provvedimento di assegnazione della casa coniugale, fornito in copia alla sottoscritta, non opponibile alla presente procedura (**cf. all.6.6**).

Pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Immobile  
libero

#### 4° QUESITO

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

##### **VINCOLI**

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile **rientra** nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142 del **D.lgs 42/2004** (*lettera f: parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi - C- riserva controllata*), come è emerso dalla Certificazione rilasciata dalla Soprintendenza per Napoli e Provincia (**cf. all.5.5**).

Vincoli

Nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli **non vi sono terreni** gravati da **usi civici**, come risulta dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.7**).

Inesistenza  
usi civici

##### **ONERI CONDOMINIALI**

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, da nota a firma dell'Amministratore di Condominio dr.ssa Manuela Grieco (**cf. all.10**), emerge che:

Oneri  
Condominiali

- 1) *L'importo annuo per le spese fisse di gestione ordinaria è di € 181,00 (salvo conguaglio). L'importo annuo per le spese di gestione per la fornitura idrica sono da calcolare sulla scorta dei consumi;*
- 2) *Non ci sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) *Nell'anno 2023 non è stato corrisposto alcun versamento né in relazione alla gestione ordinaria (€ 180,00) né in relazione alla gestione della fornitura idrica (€ 613,40). L'anno 2022 chiude con un avanzo di € 5.63.*
- 4) *Non ho alcuna comunicazione in merito ad eventuali procedimenti giudiziario in corso relativi al bene pignorato;*
- 5) *Non esiste, di fatto, alcun regolamento di condominio.*

##### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile, e verificato con indagini ipotecarie effettuate (**cf. all.6.5**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

Formalità  
pregiudizievoli



**TRASCRIZIONI:**

- **Trascrizione in data 16.05.2023 nn.14342/11084** – pignoramento immobiliare a favore di ITACA SPV SPA con sede in Conegliano contro i debitori, gravante il diritto di piena proprietà degli immobili;

**ISCRIZIONI:**

- **Iscrizione in data 19.02.2008 nn.6359/1238** – ipoteca volontaria, a favore di UNICREDIT BANCA SPA con sede in Bologna, contro i debitori per €213.720,00 di cui €142.480,00 per capitale.

**5° QUESITO****- E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA****TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)**

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

**CONDONO EDILIZIO**

In ordine al **condono edilizio**, sono state reperite le seguenti pratiche di condono:

- **istanza di condono ex L.47/85 prot. 315310 del 08.10.1986;**
- **istanza di condono ex L.326/2003 prot. 65933 del 28.11.2003.**

L'**istanza di condono ex L.47/85 prot. 315310 del 08.10.1986 (cfr.all.5.1)** è stata presentata dal sig. XXXXXXXX in qualità di proprietario, ed è inerente nuova costruzione di fabbricato con relativi allegati; qui di seguito viene puntualmente analizzata:

<i>tipologia abuso</i>	1 (nuova costruzione)
<i>n. di abitazioni</i>	5
<i>superficie utile abitabile</i>	mq. 468,00
<i>superficie non residenziale</i>	mq. 169,92
<i>epoca dell'abuso</i>	1981
<i>tipo di vincolo</i>	no
<i>oblazione autodeterminata</i>	£. 15.310.080 (€ 7.906,99)
<i>oblazione versata (1° rata)</i>	£. 5.103.360 (€ 2.635,66)
<i>oblazione versata (penale del 12%)</i>	£. 1.837.210 (€ 948,83)

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

- Relazione tecnica;
- Fotocopia accatastamento;
- Certificato idoneità statica;
- Ricevuta versamento;

Condono ex  
L.47/85



- Dichiarazione atto notorio;
- Rilievo fotografico.

**L'istanza di condono ex L.326/2003 prot. 65933 del 28.11.2003 (cfr.all.5.2)**

è stata presentata dalla sig.ra XXXXXXXX, coniuge del proprietario sig. XXXXXXXXXXXX, ed è inerente Cambio di destinazione da deposito a residenziale, con relativi allegati; qui di seguito viene puntualmente analizzata:

Condono ex  
L.326/2003

<i>tipologia abuso</i>	cambio di destinazione
<i>superficie utile abitabile</i>	mq. 66,00
<i>oblazione autodeterminata</i>	€ 6.600
<i>oneri di concessione autodeterminati</i>	€ 2.376
<i>oblazione versata (1° rata)</i>	€ 1.980
<i>oneri concessori versati (acconto)</i>	€ 712,80

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

- Relazione tecnica;
- Ricevuta versamento;
- Rilievo fotografico;
- Certificato idoneità statica;
- Elaborato grafico.

Si precisa che sia l'elaborato grafico che quello fotografico non sono relativi all'immobile in esame, ma relativi ad u.i. esclusa dalla presente procedura.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che non risulta prodotta l'autocertificazione, né pagato il saldo oblazioni e gli oneri concessori.

Dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Condono è emerso che:

- Per quanto riguarda l'istanza di condono ex L.47/85, una volta prodotta l'autocertificazione dovuta, e pagati gli oneri concessori e saldo oblazioni, per un totale comprensivo di spese tecniche ed eventuali interessi non inferiore ad €3.000, potrà avvenire il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, previo parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli;
- Per quanto riguarda l'istanza di condono ex L.326/2003, la stessa non potrà avere definizione perché il cambio di destinazione da deposito a residenziale al piano seminterrato con l'altezza interna misurata (cm 240) non è condonabile, in quanto non ci sono i requisiti di abitabilità; pertanto l'u.i. in esame è da considerarsi ancora locale deposito.



Presso l'Ufficio Edilizia Privata sono state acquisite certificazioni attestanti l'inesistenza di pratiche DIA, SCIA e CILA per l'immobile in esame (**cf. all.5.4**), nonché Certificato attestante inesistenza di pratiche edilizie dal 1995 ad oggi, né di agibilità dal 1975 ad oggi (**cf. all.5.3**).

In definitiva, le uniche rappresentazioni grafiche dell'immobile reperibili con i dati presenti nel fascicolo sono costituite dagli elaborati catastali. Pertanto la planimetria catastale del **05.06.2007** rappresenta la più antica rappresentazione grafica del bene in esame (cf. all.4.2). Si precisa che, non avendo reperito grafici di condono relativi all'u.i. in esame, non è possibile esprimersi in merito alla legittimità del bene dal punto di vista urbanistico.

#### **CORRISPONDENZA IMMOBILE: PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DEI LUOGHI**

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

1. **diversa distribuzione interna**: si riscontra una modifica dei tramezzi interni con chiusura della porta d'accesso all'u.i. dal vano scala (con ingresso dal civ. 2);
2. **modifica di prospetto**: è stato aperto un finestrino nell'ambiente cucina, ed è stato modificato il vano porta nell'ambiente ingresso;
3. **superfetazione su area cortilizia**: è presente un'armadiatura ad uso ripostiglio sull'area cortilizia;
4. **tettoia in ferro**: è presente una tettoia sull'area cortilizia con struttura in ferro e lamiera grecata.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità **1. modifiche di distribuzione interna**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Mancata CILA ex art.6 bis del D.P.R.380/01 e s.m.i., con una spesa prevista non inferiore ad **€2.500**;
- Circa la eventuale sanabilità delle difformità **2. modifica di prospetto** e **3. superfetazione su area cortilizia**, **4. tettoia in ferro**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si rileva che dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sulla planimetria catastale, con una spesa prevista non inferiore ad **€ 1.500**.

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



**La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché non legittime.**

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

- ricade in **zona F** (*Parco territoriale*) della suddetta Variante al P.R.G.; la stessa area è ricompresa nella **sottozona Fb** (*Abitati nel parco*) in cui sono ammessi "interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria" (art. 47 delle Norme tecniche d'attuazione - **cf. all.5.6**);
- è classificata come **area a bassa instabilità**, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici;
- **non ricade** nella perimetrazione delle aree di tutela archeologica;
- **rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del **D.lgs 42/2004** lettera f (*i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi- C- riserva controllata*), come è emerso dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Paesaggistici per Napoli (**cf. all.5.5**).

Variante  
al PRG

Vincoli

#### 6° QUESITO

##### **- F - FORMAZIONE DEI LOTTI**

##### **VENDIBILITÀ DEL BENE IN LOTTO UNICO**

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

##### **DIVISIBILITÀ DEL BENE**

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nel punto **1°** della presente relazione, si procede alla stima dell'intero del bene pignorato. Si precisa che l'immobile nella conformazione attuale non è comodamente divisibile in natura.

#### 7° QUESITO

##### **- G - VALORE DEL BENE E COSTI**

##### **DATI METRICI**

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie**

Dati  
metrici



**Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.8**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **coefficienti di destinazione (C<sub>DEST</sub>)**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%, terrazzi al 15%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C<sub>CONS</sub>)** - *stato di conservazione buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.*

- **DEPOSITO ADIBITO AD APPARTAMENTO AL P.S1 SUB 14** (SUP. NETTA COPERTA mq.79)

LOTTO UNICO	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S <sub>C</sub> (mq)	C <sub>DEST</sub>	C <sub>CONS</sub>	S <sub>R</sub> (mq)
	<b>DEPOSITO (adibito ad APPARTAMENTO)</b>	Lorda coperta (netta 79 mq)	97,00	1,00	1,00	97,00
	PIANO SEMINTERRATO	corte esterna	29,00	0,15	1,00	4,35
			<b>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S<sub>R</sub> (mq)</b>			<b>101,35</b>

#### CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adatterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 2° sem. 2023; cfr.all.7*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA COMMERCIALE LOCALI DEPOSITO IN NAPOLI - ZONA PERIFERICA: Camaldoli, Santa Croce			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
<b>OSSERVATORI</b>			
O.M.I. 2° Sem. 2023	Zona Periferica: Camaldoli-Santa Croce	400,00	800,00
Indagini di Mercato	Zona Periferica: Camaldoli-Santa Croce	650,00	1 100,00
<i>MEDIA</i>		<i>525,00</i>	<i>950,00</i>
<b>QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq</b>		<b>950</b>	



Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dei beni ed estrinseche della zona, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni massime registrate.

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

**€/mq 950** per la destinazione **Commerciale: Deposito**

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

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - APRILE 2024				
LOCALI DEPOSITO IN NAPOLI - ZONA PERIFERICA: Camaldoli, Santa Croce				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
AmaCasa Imm.	Corso Chiaiano	€ 90 000,00	120	seminterrato
Prom.im.	Via B. Cavallino	€ 80 000,00	105	in parco
Privato	Via Nuov a San Rocco	€ 220 000,00	167	locato

### **STIMA DELL'APPARTAMENTO**

La **stima** del bene sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Ragguagliata calcolata le quotazioni parametriche assunte.

Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S<sub>R</sub>**) precedentemente individuate e pari a:

**S<sub>R</sub> = mq. 101,35**

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

**€/mq. 950** destinazione commerciale - deposito (**Q<sub>r</sub>**)

il più probabile valore di mercato del bene in esame (**V<sub>m</sub>**) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

**V<sub>m</sub> = (S<sub>R</sub> x Q<sub>r</sub>) = 101,35 X 950 = € 96.000.**

Il valore di mercato del bene in esame (**V<sub>m</sub>**) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, per i costi di ripristino, per i costi delle pratiche catastali e urbanistiche, per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti.

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



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

TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	PRATICHE EDILIZIE/ COSTI DI RIPRISTINO	PRATICA A.P.E.	PRATICA DOCFA/ VARIAZIONE CATASTALE	ONERI CONDOMINIALI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN NAPOLI: Trav. di Via Santa Croce Vecchia n°14										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) S <sub>R</sub> x Q <sub>i</sub>								
<b>LOTTO UNICO</b>	<b>DEPOSITO (adibito ad APPARTAMENTO)</b>	96 000,00		2000	7000	0	300	793,4	10%	<b>77 316</b>
	PIANO SEMINTERRATO									
<b>PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)</b>										<b>77 000</b>

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

<b>LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE DEPOSITO – SUB 14</b>	<b>€ 77.000,00</b>
---	--------------------

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°22 pagine e n°10 allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli 29.04.2024

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)

