

TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZIONE CIVILE V ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDIMENTO R.G.162/2018 GIUDICE DR. DI LONARDO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**Esperto Stimatore:**

ARCH. FABIANA SANSONE

**Creditore Procedente :**

OMISSIS

AVV. PAOLO ANDREA MONTICELLI

**Creditore Intervvenuto :**

OMISSIS

AVV. DARIO MARRA

OMISSIS

AVV. DEOSDEDIO LITTERIO

**Esecutato-terzo proprietario**

OMISSIS

AVV. MICHELE LIMA

**Debitore:**

OMISSIS

# INDICE

PREMESSA	pag. 3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI all’art. 567 CPC	pag. 3
B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	pag. 4
C – STATO DI POSSESSO	pag. 15
D – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI anche di natura condominiale	pag. 16
E – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 19
F - FORMAZIONE DEI LOTTI	pag. 23
G - VALORE DEL BENE E COSTI	pag. 23
CONCLUSIONI	pag. 26
ELENCO ALLEGATI	pag. 27

## PREMESSA

Alla sottoscritta **Dott. Arch. Fabiana Sansone**, domiciliata in Napoli alla via Consalvo n. 203, Cap 80125, libero professionista, iscritta all'albo degli architetti di Napoli al n° 8273 ed a quello dei consulenti tecnici presso il Tribunale Civile di Napoli al n° 11047, nell'udienza tenutasi il giorno 03-01-2020, dal dott. S. Di Lonardo giudice del procedimento esecutivo, è stato conferito mandato di esperto stimatore per l'immobile di proprietà OMISSIS, sito in Napoli alla via Strettola S. Anna alle Paludi n°115 piano 1, scala A. int.1 . Il conferimento di incarico viene allegato alla presente affinché sia possibile la lettura dei quesiti nella loro completezza.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 17-01-2020, alle ore 12,30, è stato effettuato il primo ed unico accesso presso l'immobile in premessa, unitamente al custode giudiziario avv. Gastone Spagna. Nell'occasione questo stimatore ha provveduto ad effettuare il rilievo fotografico e dimensionale dell'immobile. (Rif. Allegato n°1).

### - A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta in data 22-03-2018 dal notaio Antonio Trotta di Pavia. Questa certificazione risale all'atto di compravendita del 27-01-1976 rogato dal Notaio Canio Restaino, trascritto a Napoli in data 26-02-1976 ai numeri R.P. 1950 R.G. 2560, atto antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento. (Rif. Allegato n°6).

Il pignoramento è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità immobiliare- Napoli 1 in data 15-03-2018, RG 5712 – RP 7354. (Rif. Allegato n°5).

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono: sez. MER Fg. 4 part. 66 sub 10 Cat. A/2 vani 6. Si allegano alla presente relazione estratto di mappa del catasto terreni nonché la visura catastali storica dell'immobile.( Rif. Allegato n°4).

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà. OMISSIS, con atto di compravendita rogato dal notaio Carlo Tafuri di Napoli in data 11-02-2000, rep. 270516 racc. 63947, registrato a Napoli il 01-03-2000 al n. 3890 e trascritto a Napoli 2 il 18-02-2000 ai nn. RG 3411 RP 2146, acquistava l'immobile de quo. ( Rif. Allegato n° 6).

Nell' Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio dell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli, depositato dal creditore precedente, si legge che la sig.ra OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS ed il sig. OMISSIS, nato a Napoli il OMISSIS, hanno contratto matrimonio in data OMISSIS nel Comune di Napoli. Il Certificato riporta le seguente annotazione: *“Gli sposi ai sensi dell' art.162, secondo comma del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.*

Al momento dell' acquisto dell' immobile la sig.ra OMISSIS si trovava in regime di separazione legale dei beni. (Rif. Allegato n°7)

## B- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE E PREGRESSA DEI BENI

Trattasi di immobile adibito ad uso di civile abitazione ubicato nel Comune di Napoli alla via Strettola S. Anna alle Paludi n.115, Fabbricato C, corpo C/1, scala A, piano primo, interno 1.

### SUPERFICIE COMMERCIALE ED UTILE

L'appartamento ha una superficie utile pari a 92,72 mq, una superficie lorda pari a 105,03 mq, ed una superficie commerciale uguale a 107,58 mq.

La tipologia e natura dell' immobile corrisponde alla situazione reale e catastale.

APPARTAMENTO									
TABELLA DELLE SUPERFICI									
secondo l' OMI									
1	Superficie vani principali e accessori diretti				(bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc.)				
Destinazione		Superficie Utile		Superficie Lorda		Coefficiente di ponderazione		Superficie commerciale	
		Mq		Mq				Mq	
Appartamento		92,72		105,03		100% 105,03			
2	Superficie delle PERTINENZE ESCLUSIVE di ORNAMENTO								
(balconi, terrazzi, logge, portici, giardini, corti)									
2.a	superficie scoperta( balcone) 22,69 + 2,77			fino alla sup. unità immobiliare		25,46		10% 2,546	
				per sup.eccedenti il limite della sup. dell' unità		0		2%	
2.b	comunicanti con i vani principali								
nessuna				0		0 =25 mq 25 30% 0			
						> 25 mq 0 10%			
2.c	non comunicanti con i vani principali								
nessuna				0		0 =25 mq 25 15%			
						> 25 mq 0 5%			
3	Superficie delle PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE A SERVIZIO dell'unità immobiliare								
(cantine ,soffitte,locali tecnici,box, posti auto, verande, tettoie portici )									
3.a	comunicanti con i vani principali								
nessuno				0		0 50% 0			
3.b	non comunicanti con i vani principali								
nessuno				0		0 =25 mq 0 25% 0			
						> 25 mq 0 5%			
								107,58	

### DATI CATASTALI

I riferimenti catastali attuali sono i seguenti (Rif. Allegato n° 4):

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	MER	4	66	10	13		A/2	4	6 vani	Totale: 106 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 101 m <sup>2</sup>	Euro 604,25	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo		STRETTOLA SANT' ANNA ALLE PALUDI piano: 1 interno: 1 scala: A.										
Notifica		-		Partita		1055524		Mod.58		-		

E' necessario integrare con voltura i dati degli intestatari relativi al rogito redatto in data 14-12-1972 dal notaio Onofrio Di Caprio di Caserta, registrato a Caserta il 30-12-1972 al n. 2740, con cui veniva trasferito dalla OMISSIS alla OMISSIS di OMISSIS l' immobile de quo.

### CONFINI

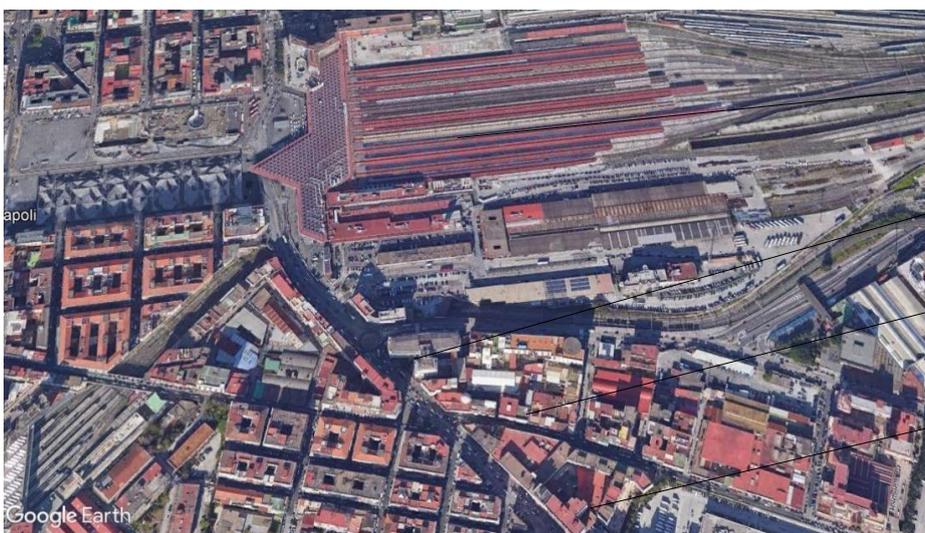
“...almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza”. (Rif. Allegato n°11 ).

Nell' atto di compravendita rogato dal notaio Tafuri, si legge : “... ; confinante con pianerottolo, cassa scala, ascensore, appartamento interno 2 scala A, area scoperta, appartamento interno 2 scala “B ” , area scoperta;”.

Nella planimetria catastale agli atti, presentata in data 02-03-1972 , sono riportati i seguenti confini: a Nord “ stessa ditta ”; ad Ovest “ stessa ditta ”; a Sud “ stessa ditta ”; ad Est “ stessa ditta ”.

Vi è corrispondenza per almeno tre confini reali con quelli indicati nel titolo di provenienza. I confini sono: a Nord appartamento scala B primo interno 2, a sud appartamento Scala A piano primo interno 2, ad Est cortile comune. Essi costituiscono tre confini reali in comune .

#### DESCRIZIONE DELLE ULTERIORI CARATTERISTICHE DEI BENI

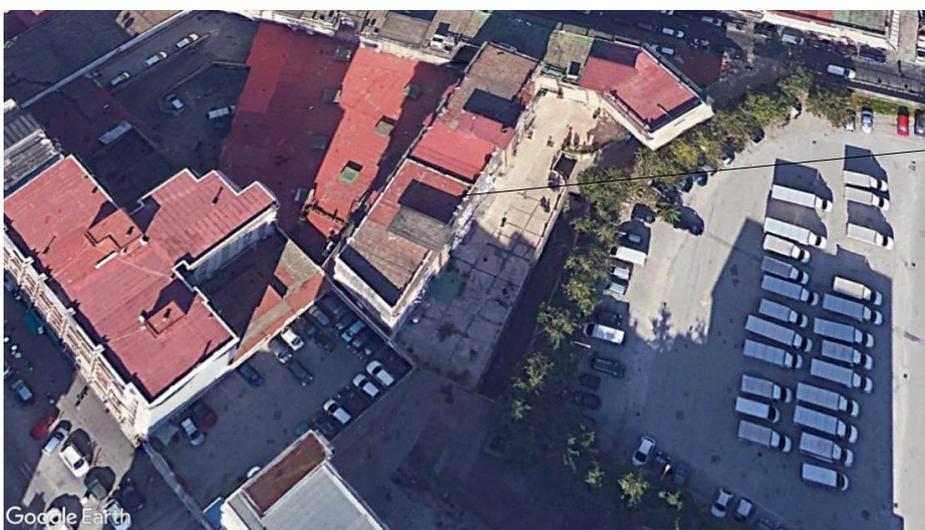


Stazione Napoli Centrale

Corso Arnaldo Lucci

Via Strettola S. Anna Alle Paludi

Immobile stimato



Immobile stimato

All' immobile si accede dal pianerottolo comune al primo piano della scala A. La porta d' ingresso è adiacente all' ascensore. E' composto da ingresso, salotto, da una cucina-soggiorno con annesso bagno. Collegato all' ingresso v'è un corridoio da cui si accede a n° 2 camere da letto. Dalla ultima delle due camere da letto, attraverso un disimpegno munito da entrambi i lati da due armadi a muro si accede ad un ampio bagno padronale. Il salotto e le due camere da letto prospettano su un spazio aperto, di forma rettangolare ed a mo' di balcone, che guarda il lastrico solare del fabbricato sottostante. L' appartamento è stato a suo tempo ristrutturato, totalmente controsoffittato, e si trova in buone condizioni. Il fabbricato, in cui esso è ubicato, è stato realizzato con struttura in C.A. e solai in latero cemento; fa parte di un complesso edilizio costituito da più corpi di fabbrica tra essi comunicanti attraverso un cortile comune. Si accede sia da via Strettola S. Anna alle Paludi che da Corso Arnaldo Lucci, da quest' ultimo mediante un passaggio pedonale. Si trova nelle strette vicinanze della fermata della Circumvesuviana di Piazza Garibaldi, del Metropark, della stazione ferroviaria Napoli Centrale, nonché dell' ingresso all' autostrada A3. (Rif. Allegato n°2)



Via Strettola S. Anna Alle Paludi n° 115

Fabbricato C, corpo C/1 scala A



interno 1



ingresso

cucina



salotto

ingresso

corridoio



salotto



corridoio camera1 camera 2



camera 2



camera 1



disimpegno bagno padronale



bagno padronale



cucina

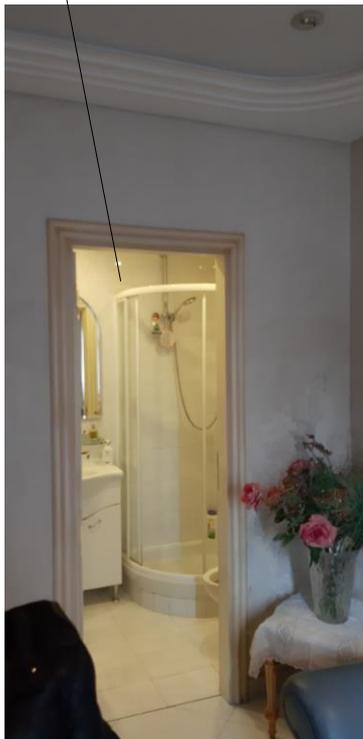


Cucina



Bagnetto annesso

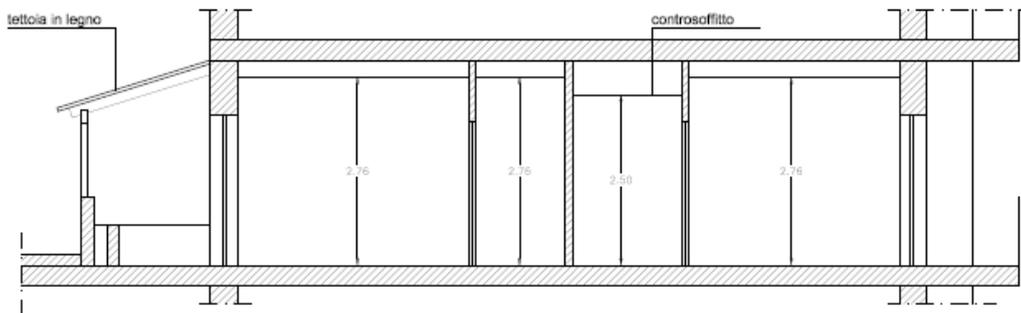
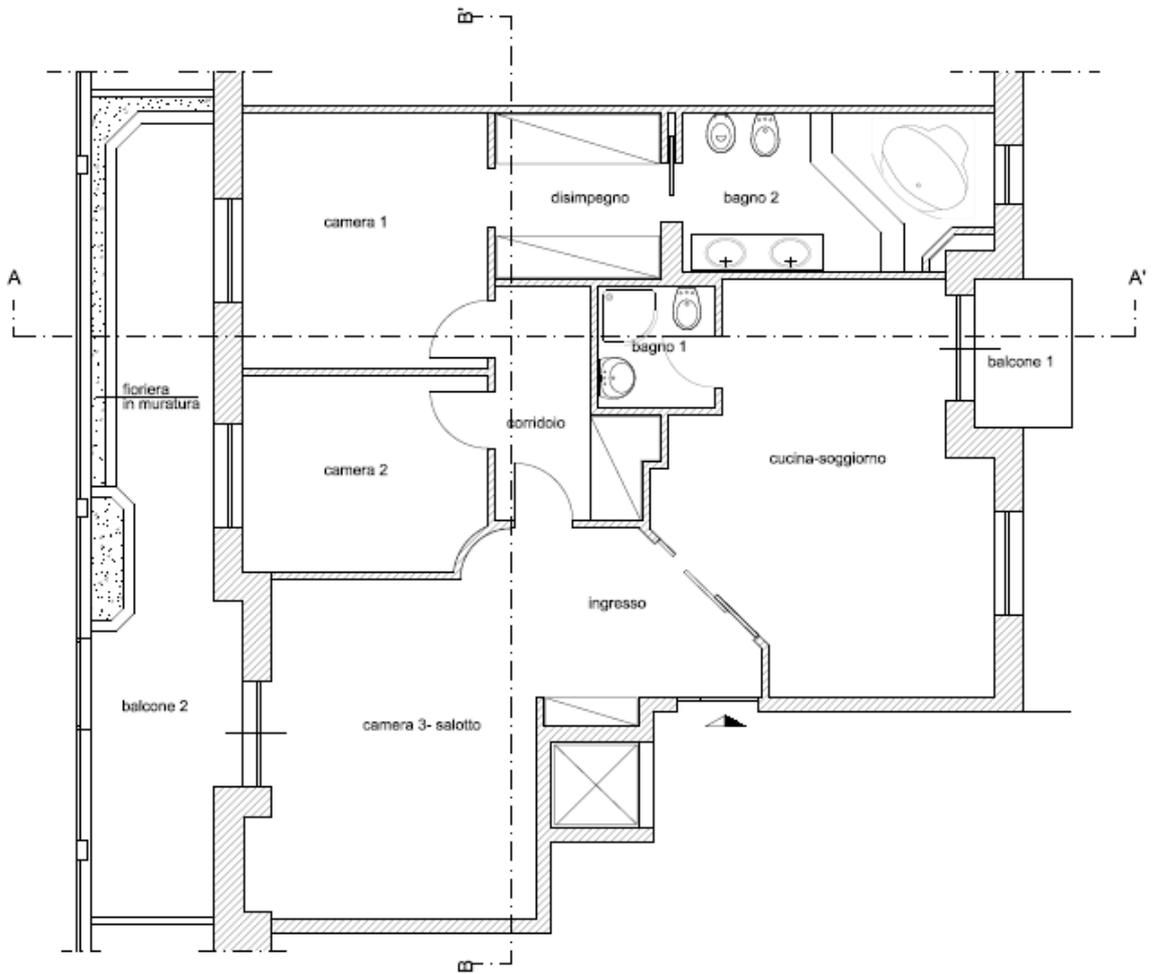
balcone



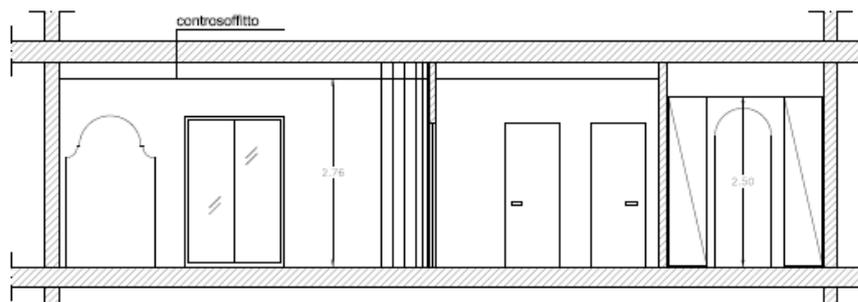
Scala A



Planimetria relativa all' attuale stato di fatto.



SEZIONE AA'



SEZIONE BB'

## PERTINENZE- ACCESSORI- PARTI COMUNI

Vi è condominio.

Nell' atto di compravendita rogato dal notaio Tafuri all' articolo 4 si legge: "... *La vendita comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, comunione, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, del quale l' unità trasferita è parte ai sensi dell' art. 1117 cc. Fra le quali sono compresi la casa del portiere posta al piano terra del fabbricato C/1, l' androne del corpo di fabbrica C/2 ( attraverso il quale a mezzo di passetto anch' esso condominiale, si giunge alla scala A del corpo C/1), il solaio di copertura della scala A, e con tutti i limiti, limitazioni servitù attive e passive come dai titoli di provenienza.*". (Rif. Allegato n°6 ).

FABBRICATO APPARTAMENTO				
<b>CARATTERISTICHE STRUTTURALI</b>	Struttura in C.A. con solai in latero cemento.			
<b>FINITURE ESTERNE</b>	Le facciate esterne sono tinteggiate			
<b>FINITURE INTERNE</b>	<b>Pavimenti</b>	Ingresso, salotto, cucine, camere.	piastrelle in monocottura di formato 60X60 di colore ghiaccio e decoro in monocottura grigio di formato 10x10	
		Bagno 2	lastre in marmo rosa	
		Bagno 1	piastrelle in monocottura di formato 20X30 di colore bianco	
		Spazio aperto, balcone	piastrelle in gres porcellanato	
	<b>Rivestimenti</b>	Camere	pareti tinteggiate .	
		Cucina	piastrelle in gres porcellanato di formato 20X20 di colore ghiaccio	
		Bagno 2	piastrelle in bicottura di formato 20X30 di colore bianco con venature grigio e listello con decoro dorato	
		Bagno 1	piastrelle in bicottura di formato 20X30 di colore bianco con venature grigio e listello con decoro dorato	
		Soffitti	controsoffitti in cartongesso tinteggiati	

<b>SERRAMENTI ESTERNI</b>	Porta d'ingresso	Porta blindata con rivestimento in legno
	Finestre e porte finestre	Infissi in alluminio di colore bianco , persiane.
<b>SERRAMENTI INTERNI</b>		
<b>IMPIANTI</b>	<b>Elettrico</b>	
	<b>Illuminazione</b>	Funzionante
	<b>Illuminazione luci d'emergenza</b>	Assente
	<b>Idrico-sanitario</b>	Funzionante, con caldaia a gas.
	<b>Riscaldamento</b>	Funzionante con radiatori.
	<b>Climatizzazione</b>	Assente
	<b>Gas cucina</b>	Gas metano
	<b>Citofonico</b>	Esistente
	<b>TV</b>	Funzionante
	<b>Antintrusione</b>	Assente
	<b>Certificazione APE</b>	Assente

## IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1) Descrizione ed identificazione del bene pignorato, risultante dalle indagini esperite, coincidono:

*“Con i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati fino al primo titolo anteriore al ventennio.”,*

*“Con i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all' acquisto del debitore”.*

*“Con i dati indicati nell' atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione”.*

*“ Con i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti”.*

Non risultano precedenti pignoramenti.

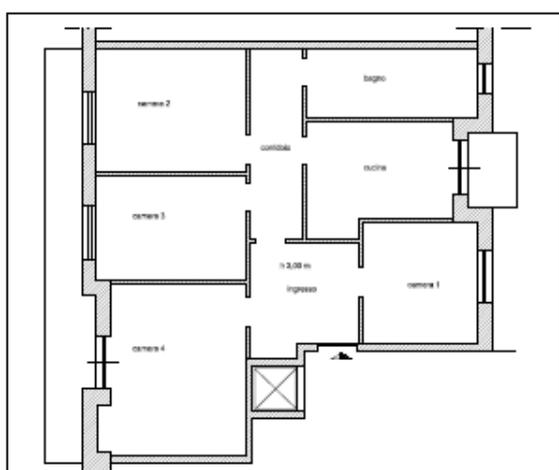
Viene allegata visura catastale storica, estratto di mappa e planimetria catastale di impianto ( 1972).

Non esiste in catasto planimetria che riporti l' attuale diversa distribuzione degli spazi interni.

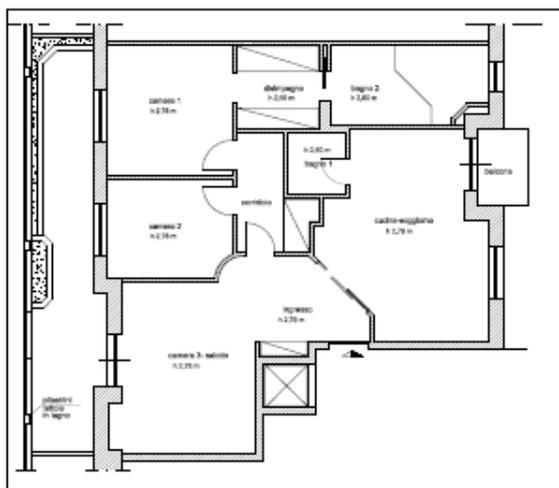
**2) “ segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate...”**

In ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali, può affermarsi che non vi sono difformità salvo il numero dei vani catastali

Sono state riscontrate difformità, rispetto alla planimetria esistente in catasto, dovute a successivi lavori di manutenzione straordinaria eseguiti dopo il 1972 che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni (Rif. Allegato n°3 ). Tali difformità non sono ostative all'esatta identificazione del bene. I lavori eseguiti, che hanno determinato le difformità indicate, non risultano, al momento, essere stati autorizzati dall' Ufficio Tecnico del Comune di Napoli. E' stata fatta richiesta di verifica allo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune e se ne sta attendendo relativa risposta. Nel caso di risposta negativa, l' aggiornamento planimetrico catastale sarà comunque possibile dopo aver regolarizzato le modifiche poste in essere, previa relativa richiesta all' Ufficio competente. Questa problematica viene trattata nel paragrafo E -Regolarità Edilizia ed Urbanistica.



Rappresentazione della planimetria attualmente attualmente in Catasto presentata nel 1972 dalla ditta costruttrice ed adoperata come riferimento ai fini della conformità urbanistica.



Stato di fatto

## C – STATO DI POSSESSO

Come da verbale di sopralluogo del giorno 17-01-2020, redatto dal custode giudiziario avv. Gastone Spagna, la sig.ra OMISSIS ha dichiarato “ *che occupa l' immobile e che intende restare nell' immobile non avendo altri beni ove risiedere*”. (Rif. Allegato n°1 ).

Il canone di locazione è stato stimato pari ad € 550,00 mensili in virtù delle ricerche effettuate nei siti web delle agenzie immobiliari della zona e supportate anche dai dati forniti, in materia, dall'OMI ( 4,3 € /mq mese - 6,2 € /mq mese, di superficie lorda). Il canone calcolato è compreso tra il minimo ed il massimo previsto dall'OMI la media tra 441,13 € /mese e 661,69 € /mese.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Rif. Allegato n° 5). :

Come si legge nell' atto di compravendita in data 11-02-2000, redatto dal notaio Carlo Tafuri :  
“ ; ...*garantiscono i venditori che le iscrizioni ipotecarie in data 11 dicembre 1989 n.ri 25980/4499, 25981/4500, 25982/4501 a favore del Credital non sono pregiudizievoli in quanto relative a debito estinto. Comunque essi venditori, solidalmente tra loro, si obbligano a fare eseguire la relativa cancellazione a propria cura entro e non oltre sei mesi da oggi.*”. Dette iscrizioni non sono citate nella certificazione notarile depositata dal creditore né tantomeno risultano dalle ispezioni effettuate da questo stimatore.

IMMOBILE FG 4 PART. 66 SUB 10

#### **ISCRIZIONI :**

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Iscritto a Napoli 1 Reg. Part. 7824 -Reg. Gen. 42865

Data : 13-11-2009

Importo totale : Euro 423.700,06 Capitale : 211.850,03 Euro

A favore di : OMISSIS.

Contro: OMISSIS

Debitore non datore di ipoteca: OMISSIS.

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Napoli 1 Reg. Part. 3382 -Reg. Gen. 34904

Data : 27-11-2013

Importo totale : Euro 300.000,00 Capitale : Euro 150.000,00

A favore di : OMISSIS.

Contro: OMISSIS

Debitore non datore di ipoteca: OMISSIS. di OMISSIS

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO**

Iscritto a Napoli 1 Reg. Part. 3383 -Reg. Gen. 34905

Data : 29-11-2013

Importo totale : Euro 300.000,00 Capitale : Euro 150.000,00

A favore di : OMISSIS.

Contro: OMISSIS

Debitore non datore di ipoteca: OMISSIS.

## TRASCRIZIONI :

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Napoli 1 Reg. Part. 5712 Reg. Gen. 7354

Data: 15-03-2018

A favore di : OMISSIS

Contro: OMISSIS

## VINCOLI

L' immobile non è gravato da vincoli, canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) od usi civici.

Non vi sono diritti reali a favore di terzi gravanti sull' immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed alla attualità.

Non vi sono servitù attive e passive di qualsiasi tipo e natura.

Non esistono domande giudiziali e giudizi in corso.

Non esistono pratiche concernenti acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

Non sono stati riscontrati sequestri penali ed amministrativi.

Non vi sono vincoli storico artistici architettonici, paesaggistici, archeologici e vincoli urbanistici e/o amministrativi.

Vi è condominio senza regolamento.

## ONERI E SPESE CONDOMINIALI

Con e-mail del 23-03-2020 l' amministratore pro tempore del condominio " OMISSIS" di via Strettola S. Anna alle Paludi, sig. OMISSIS, ha così risposto ai quesiti postigli da questo stimatore ( rif. Allegato n° 9).

Le spese attualmente gravanti sull' immobile sono le seguenti:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):  
*" l'importo delle spese fisse (rate condominiali ordinarie) è di € 53,00 mensili, a tale importo vanno aggiunte le spese variabili per fornitura idrica in base ai consumi effettuati. "*

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

*“con delibera del 26/06/2019, tra l'altro sono stati aggiudicati i lavori di messa in sicurezza dei cornicioni e di un nuovo impianto idrico in luogo di quello condominiale (importo a carico OMISSIS. € 1.939,64.”*

*“con delibera del 21 febbraio 2020 è stata approvata la spesa di € 4.763,00 per la fornitura e posa in opera di un nuovo quadro di comando a servizio dell'ascensore presso la scala A, nonché la installazione di una chiave codificata per non consentirne l'utilizzo ai condomini morosi per debiti pregressi e la fornitura in questione (importo a carico OMISSIS. € 226,19) “.*

3) eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni dalla data odierna:

*“Per quanto attiene le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi 2 anni dalla data odierna - tenuto conto che l'anno 2018 è stato saldato per intero - si allega, per l'anno 2019, un prospetto contabile nel quale viene riportato l'importo da corrispondere pari ad € 1.540,94 per rate condominiali ordinarie, consumi idrici e spese legali. Per il 2020 si allega prospetto contabile che, come richiesto, ferma il debito al 31/03/2020. “*

In data 24-03-2020 l' amministratore, sollecitato da questo stimatore in merito alla erronea compilazione del prospetto inviato ( consumi idrici I,II,III e IV trimestre 2020 invece che 2019),ha inviato prospetto contabile rettificato che conferma l' importo a carico OMISSIS pari ad € 1.540,94.

Circa l' anno 2020 dal prospetto inviato in data 24-03-2020, risulta a carico OMISSIS un importo € 471,4 ( è stata esclusa la somma di euro 34,50 afferente le rate riguardanti il debito pregresso ascensore da aprile 2017).

4) l'esistenza di vincoli condominiali

*“In relazione alla esistenza di vincoli condominiali si rappresenta che, tra gli atti che sono stati consegnati allo scrivente non risulta acquisito il regolamento condominiale né risulta in possesso dei condomini all'uopo interpellati. “*

5 ) eventuali cause in corso, passive ed attive, relative al condominio;

*“in merito alle eventuali cause in corso si trasmette il decreto ingiuntivo n. 5326/2018 del 28/06/2018 RG n. 16481/2018 con il quale il giudice ingiunge di pagare l'importo di € 5.199,61 oltre spese. L'importo di cui sopra riviene dal mancato pagamento di rate ordinarie, consumi idrici e spese straordinarie relativi agli anni 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017 come meglio specificato nel decreto in parola.*

*Con l'occasione si trasmette il foglio del 28.05.2019 con il quale l'Avv. Dario Marra fornisce un resoconto delle attività per il recupero di crediti condominiali dove compare, tra gli altri, il condomino in argomento. “.*

6) l'esistenza di un regolamento condominiale, con l'indicazione delle parti comuni e della disciplina dell'uso delle stesse.

*“per quanto attiene il regolamento condominiale ci si riporta al punto 4”.*

In risposta alla pec inviata da questo stimatore al Servizio Sicurezza Abitativa del Comune di Napoli in merito all' eventuale ordinanza sindacale di ingiunzione alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione volti a ripristinare le condizioni statiche di sicurezza del fabbricato, lo stesso ufficio ha così risposto con pec in data 12-03-2020:

*“Si specifica che per via Strettola S. Anna alle Paludi n°115 non sono state emesse ordinanze sindacali dallo scrivente servizio.”*

## **- E – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

L' appartamento pignorato, come dal rogito del notaio Tafuri, *“...fa parte di un complesso edilizio realizzato in virtù della licenza edilizia n.ro 422 del 10 agosto 1968”.*

Il Comune di Napoli, in merito alla richiesta fatta da questo stimatore circa il rilascio di copia della licenza edilizia, dei grafici di progetto e del certificato di abitabilità/ agibilità (Rif. Allegato n°8), ha risposto come segue:

Con riferimento alla Sua richiesta, PG/2020/202224 del 05/03/2020 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio si sono avute le seguenti risultanze:

- **Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna:** nessuna documentazione rinvenuta
- **Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna:** nessuna documentazione rinvenuta

Si rappresenta, che a seguito dell'interdizione all'accesso dei locali archivio di Soccavo (Disp. Dirig. n° 16 dell' 08/03/2012 e nota PG/2013/818363 del 04/11/2013 del servizio archivi) e con nota successiva del servizio patrimonio( prot. 260734 del 25/03/16) il quale evidenzia che l'intero fabbricato versa in condizioni tali da non garantire le condizioni richieste dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, per cui non è possibile prelevare la pratica richiesta dall'archivio. **Ad ogni buon fine, questo servizio ha comunque provveduto a verificare tramite lo schedario che i dati forniti corrispondono ai dati indicati dal richiedente, ed inoltre ha rilevato che alla Licenza Edilizia n. 422/68 corrisponde il n. di Pratica Edilizia n. 571/1967.**

E' evidente che l'impossibilità di consultare i grafici di progetto, relativi alla licenza n.422/68 ed asseverati dal Comune, impedisce in modo sostanziale a questo stimatore di pronunciarsi circa la conformità o meno del costruito rispetto all' autorizzato . Di ciò se ne terrà conto nella decurtazione del valore dell' immobile per vizi occulti.

E' inoltre stata richiesta al Servizio Sportello Unico Edilizia l' esistenza di autorizzazione rilasciata per l' esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria. (Rif. Allegato n°8). La risposta è stata la seguente :

In riferimento all'oggetto e alla richiesta pervenuta si rappresenta che essa afferisce anche a pratiche cartacee per cui si invita il Servizio in indirizzo a riscontrare in merito e provvederne alla trasmissione, eventualmente in uno con ns collaboratore.

Per quanto attiene eventuali pratiche trasmesse telematicamente e relative al civico de quo, dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, non si riscontra l'esistenza di pratiche (CILA e/o SCIA) aventi titolare il nominativo indicato.

Non appena il Servizio SAT della Seconda Municipalità ( "Servizio in indirizzo" ) avrà comunicato a questo stimatore la risposta al quesito posto, la stessa sarà depositata ad integrazione della presente relazione. La poca tempestività delle risposte ai quesiti posti agli Uffici Pubblici preposti è purtroppo conseguenza delle negative contingenze epidemiologiche in atto.

Al momento, in assenza dei grafici asseverati, è solo possibile assumere come riferimento base la planimetria di impianto depositata in catasto dalla società costruttrice, onde poter verificare la conformità del bene pignorato .

Dal confronto con la planimetria di impianto, presentata nel 1972 , risulta che l' appartamento è stato oggetto di modifiche per diversa distribuzione degli spazi interni per le quali, allo stato, se ne ignora la liceità, specie in riferimento all' accesso del bagno n° 1 (bagnetto) dalla zona cucina. La diversa distribuzione degli spazi interni effettuata è rappresentata nella planimetria attuale redatta da questo stimatore e confrontata con quella di impianto. (Rif. Allegato n° 3)

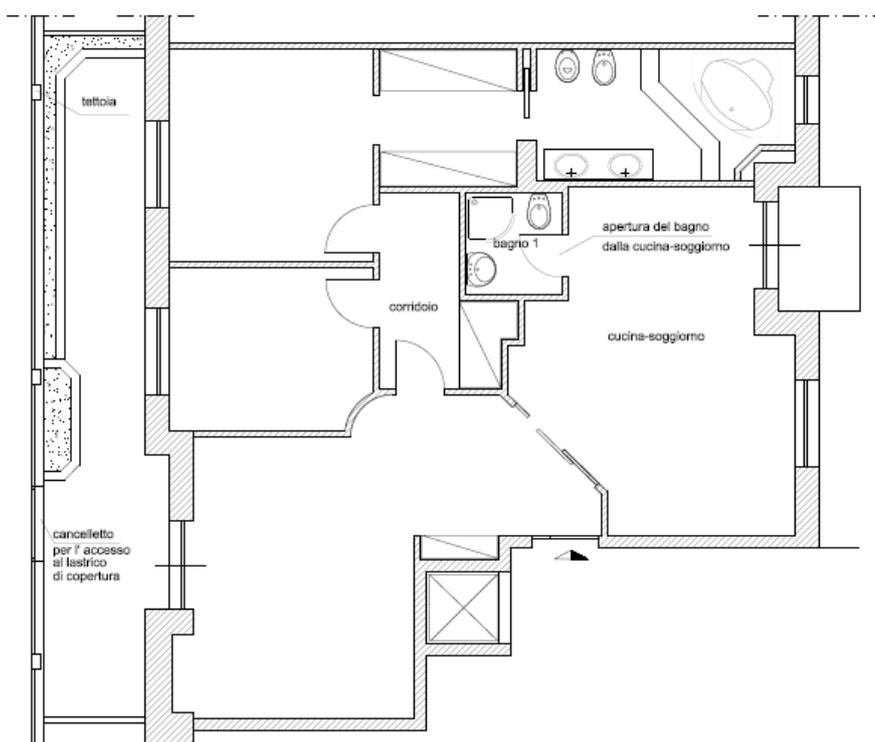
Secondo la planimetria d' impianto, dallo spazio aperto di proprietà della sig. ra OMISSIS non risulta alcun accesso sul lastrico solare di copertura del sottostante deposito " OMISSIS " né, quindi, una servitù a favore dell' appartamento. Di tutto ciò non se ne rileva traccia neanche nel rogito redatto dal notaio Tafuri. Alla stessa maniera non risulta alcuna tettoia a copertura del detto spazio. La tettoia con pilastri e travi in legno è in ogni caso da demolirsi in quanto contravviene alle norme del codice civile circa le distanze da rispettare dalla proprietà sovrastante ed , in ispecie, dal sovrastante balcone aggettante. ( art. 907 c.c. ) . Non va, per di più, dimenticato quanto si legge nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita, anteriore al ventennio ( 1976) rogato dal notaio Canio Restaino e precedente l' atto rogato dal Notaio Tafuri. In detta nota è riportato quanto segue ( rif. allegato n.6) :

**a) - divieto di apportare modifiche a qualunque  
facciata del fabbricato, restando specificatamente  
vietato di aprirvi nuovi vani;**

tettoia

cancelletto con accesso su lastrico di copertura





Bagno con accesso  
Dalla cucina- soggiorno

La demolizione può essere eseguita previa compilazione e presentazione di apposito modulo all' Ufficio Condono del Comune di Napoli .

In merito al locale bagno realizzato con accesso diretto dalla cucina, in base alle Istruzioni Ministeriali del 20 giugno 1896 così come modificate dal DM 5 luglio 1975, esso risulta privo di antibagno e pertanto, ai fini della regolarità urbanistica, tale accesso dalla cucina deve essere eliminato e creato invece dal corridoio. La spesa forfettaria complessiva da sostenere, comprensiva anche dello smontaggio della tettoia e del ripristino della continuità della cancellata, con la conseguente eliminazione dell' arbitrario accesso sul lastrico solare del deposito sottostante, si stima pari a circa € 5000,00. Il ripristino dell' intradosso del solaio del locale bagno padronale, ammalorato per infiltrazioni dal piano superiore, non viene qui contabilizzato in quanto a carico della proprietà di detto piano.

Ai fini della regolarizzazione dello stato di fatto in cui si trova l' appartamento, nella eventuale dichiarazione da parte del Comune d'inesistenza di autorizzazione cartacea rilasciata onde eseguire lavori di straordinaria manutenzione, necessita presentare al Comune di Napoli una pratica di Cila in sanatoria comprendente anche le modifiche da apportare al locale bagno annesso alla cucina. Successivamente va presentata al Catasto una pratica docfa per l' adeguamento planimetrico. I relativi costi, incluso quanto di spettanza al tecnico incaricato, vengono indicati nella tabella riassuntiva allegata ed ammontano ad euro 2.690,00. Va precisato che nel caso i lavori interni fossero stati autorizzati ed il locale bagno fosse stato realizzato in difformità da quanto assentito ( per ipotesi, eventuale ripostiglio in corso d' opera trasformato in bagno), la sanzione pecuniaria di 1000

euro non deve essere presa in considerazione perché è da presentarsi Cila con pagamento dei soli diritti di segreteria pari ad euro 128. E' chiaro che quand'anche si realizzasse qualche risparmio , ciò non incide in modo sostanzioso sul valore di stima del bene.

La destinazione d' uso dell' immobile, residenziale, è compatibile sia con quella prevista nello strumento urbanistico comunale all' epoca della sua costruzione, sia con quella espressa dal titolo abilitativo nonché con quanto censito in catasto.

La particella 66 su cui insiste il fabbricato ricade in zona Db del PRG approvato nel 2004 ed in particolare si tratta di *“Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi.”*

In assenza, a tutt'oggi, di risposta alla domanda presentata all' ufficio Condono circa l' esistenza o meno di richiesta di rilascio di concessione edilizia in sanatoria (Rif. Allegato n°8), afferente l' immobile pignorato, non si è in grado di esprimere alcun parere circa il complesso delle eventuali irregolarità commesse. La relativa risposta sarà anch' essa riportata nella integrazione già testé indicata a completamento del presente elaborato.

Da tutto quanto esposto ne consegue la impossibilità di pronunciarsi circa la necessità o meno di presentazione di richiesta di sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01.

In ogni caso è da escludersi la possibilità di richiesta di condono ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326 in quanto le ragioni del credito sono successive alle suddette date.

In riferimento alla richiesta di esistenza di ordine di demolizione emesso dal Comune di Napoli, il Servizio Antiabusivismo ha risposto negativamente. (Rif. Allegato n°8).

<b>ONERI DI ESECUZIONE LAVORI</b>		<b>€ 5000</b>
<b>REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA</b>		
1	CILA in sanatoria :	
	diritti di segreteria	€ 140,00
	sanzione pecuniaria	€ 1.000,00
	compenso tecnico	€ 1.000,00
	<b>totale regolarizzazione</b>	<b>€ 2.140,00</b>
<b>AGGIORNAMENTO CATASTALE</b>		
2	presentazione Docfa	€ 50,00
	compenso tecnico	€ 500,00
	<b>totale aggiornamento</b>	<b>€ 550,00</b>
<b>TOTALE PRATICHE</b>		<b>€ 2.690,00</b>
<b>TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA</b>		<b>€ 7.690,00</b>

## - F – FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene pignorato, data la superficie e la distribuzione degli ambienti, non risulta divisibile in natura e costituisce un lotto singolo : pertanto è valutato nella sua interezza .

## -G- VALORE DEL BENE E COSTI

L' immobile pignorato è ubicato in zona semiperiferica ma in prossimità della fermata della Circumvesuviana di Piazza Garibaldi, del Metropark, della stazione ferroviaria Napoli Centrale, nonché dell' ingresso all' autostrada A3. Sono presenti molteplici istituti scolastici. E' limitrofa alla zona industriale ed è servita da un sistema commerciale dinamico ma non di alto livello.

Il metodo adottato per stimare detto bene è quello sintetico comparativo, secondo cui il valore degli immobili viene calcolato tenendo conto di quello medio di mercato di immobili simili, individuato nelle offerte on line delle varie agenzie immobiliari che trattano l' intermediazione nella zona in questione nonché da quelli riportati dall'OMI (2° semestre 2019). (Rif. Allegato n°10).

A proposito di questi ultimi si precisa ch' essi si basano sulla superficie lorda mentre, al libero mercato, gli immobili vengono commercializzati in funzione della superficie utile. Pertanto nel loro utilizzo è stato operato il relativo adeguamento tra superficie lorda e superficie utile onde poterli utilizzare in comparazione con gli altri che, si ripete, si basano sulla superficie utile.

Tra tutti gli immobili, commercializzati nella zona e presi in considerazione, ne sono stati esclusi due che fanno parte dello stesso condominio e di destinazione d' uso diversa. Uno dei due utilizzato ad uso ufficio, è dotato di un solo bagno e di sole finestre mentre l' altro, anch' esso senza balconi, si trova in condizioni da necessitare di totale ristrutturazione. Entrambi sono posti ai piani quinto. Sono stati riportati in tabella perché comunque utili nella ricerca effettuata.

I valori indicati dalle agenzie on line consultate ( minimi e massimi al mq ), sono stati adottati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile oggetto della stima, tenendo anche conto del fatto che, per gli appartamenti, detti valori sono più elevati quanto più contenute sono le dimensioni degli stessi.

Nella tabella relativa agli adeguamenti e correzioni della stima sono stati indicati i costi presunti e relativi a quanto descritto nel paragrafo E, al fine di regolarizzare urbanisticamente l' appartamento.

La sfavorevole ubicazione al piano primo dell'appartamento, l' esposizione interna e la media luminosità sono parzialmente compensati, nella ricerca del più probabile valore di mercato, dalle buone finiture interne.

Di seguito il calcolo del valore degli immobili .

agenzia/fonte	superficie utile	prezzo a corpo	€/mq superficie utile	Valore riferimento agenzia/fonte €/mq	superficie utile immobile	Valore riferimento agenzia/fonte	Valore Medio €/mq	
<b>TECNOCASA</b>								
p 4 -balcone-posto auto	140 mq	€ 275.000,00	€ 1.964,29				<b>€ 174.264,42</b>	
p3-ristrutturato anno 2010	76 mq	€ 145.000,00	€ 1.907,89	€ 1.907,89	92,72mq	<b>€ 176.900,00</b>		
p4 -3 balconi - usato	130 mq	€ 260.000,00	€ 2.000,00					
<b>IL BORSINO</b>								
minimo abitazioni civili			€ 1.164,00					
medio abitazioni civili			€ 1.465,00					
massimo abitazioni civili			€ 1.766,00	€ 1.766,00	92,72mq	<b>€ 163.743,52</b>		
<b>ANNUNCIO VENDITA NELLO STESSO CONDOMINIO</b>								
p5 -senza balconi- da ristruttur	210 mq	€ 240.000,00	€ 1.142,86	escluso				
p5 - da ristrutturare totalmente	125 mq	€ 160.000,00	€ 1.280,00	escluso				
<b>IMMOBILIARE.IT</b>								
minimo			€ 1.550,00	€ 1.950,00	92,72mq	<b>€ 180.804,00</b>		
massimo			€ 2.350,00					
<b>OMI</b>								
valori €/mq L	sup. lorda L app	Valore immobile secondo OMI						
€ 1.500,00	105,03	€ 157.545,00	€157.545,00- (€157.545,00*0,12)	€ 138.639,60	<b>€ 175.610,16</b>			
€ 2.300,00	105,03	€ 241.569,00	€241.569,00- (€241.569,00*0,12)	€ 212.580,72				
Differenza tra SL( OMI) e SU					Differenza percentuale			
105,03 mq - 92,72 mq = 12,31 mq					(sup lorda -sup ut)/sup lorda =0, 12			

Di seguito si riporta la tabella indicante il valore dell' immobile e le decurtazioni applicate .

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA in virtù degli art. 568 cpc e 173 ter disp. Att. Cpc</b>			
Riduzione del valore del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.	0,10	€ 174.264,42	<b>€ 17.426,44</b>
Riduzione del valore del 1 % per assenza della garanzia di vizi occulti del bene venduto e per impossibilità di verifica della conformità a quanto previsto dal titolo abilitativo.	0,01	€ 174.264,42	<b>€ 1.742,64</b>
Decurtazione percentuale per oneri di regolarizzazione urbanistica	0,044128342	€ 174.264,42	<b>€ 7.690,00</b>
Per Stato d'uso e di manutenzione	0,00	€ 174.264,42	<b>€ 0,00</b>
Per Stato di possesso	0,00	€ 174.264,42	<b>€ 0,00</b>
Per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.	0,00	€ 174.264,42	<b>€ 0,00</b>
Per Spese condominiali maturate al lordo di eventuali conguagli	0,011547624	€ 174.264,42	<b>€ 2.012,34</b>
<b>TOTALE RIDUZIONI</b>	<b>0,165675966</b>	€ 174.264,42	<b>€ 28.871,43</b>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>			<b>€ 145.392,99</b>

## CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, si ringrazia vivamente l'ill.mo Sig. Giudice dott. S. Di Lonardo per la fiducia accordata alla sottoscritta quale esperto stimatore e, nel contempo, si rimettono al Suo giudizio le conclusioni cui si è pervenuti :

**Valore di stima dell' appartamento : € 145.000,00**

Della presente relazione, sviluppata per pagine numerate da 1 a 26, fanno parte integrante la documentazione del rilievo dimensionale, la documentazione fotografica e gli allegati. Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli 20-04-2020

L'esperto stimatore  
(Arch. Fabiana SANSONE)

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

- ALLEGATO 1 VERBALI DEI SOPRALLUOGHI
- ALLEGATO 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 3 RILIEVO
- ALLEGATO 4 VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- ALLEGATO 5 ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO 6 ATTI TRASLATIVI
- ALLEGATO 7 CERTIFICATI
- ALLEGATO 8 REGOLARITA' URBANISTICA
- ALLEGATO 9 ONERI CONDOMINIALI
- ALLEGATO 10 VALORI OMI
- ALLEGATO 11 CONFERIMENTO DI INCARICO