

RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DISPOSTA DA G.E. Dott. G. FIENGO - XIV SEZ. CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL  
TRIBUNALE DI NAPOLI NEL PROCEDIMENTO

**R.G.E. N° 115 /2023**

**Omissis**

contro

Omissis

**CTU INCARICATO** Arch. Gabriella Pesacane, N° di iscrizione 10459, domicilio professionale in

Via F. Petrarca, 26 – 80122 Napoli

PEC: [gabriella.pesacane@archiworldpec.it](mailto:gabriella.pesacane@archiworldpec.it)

## INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 \_ Comunicazioni e istanze

Allegato 2 \_ Certificazione notarile

Allegato 3 \_ Tavole 1,2,3

Allegato 4 \_ Tavole 4,5,6

Allegato 5 \_ Visure catastali

Allegato 6 \_ Tav. 7

Allegato 7 \_ Atto notaio Del Balzo

Allegato 7.1 \_ Atto notaio Monda 1962

Allegato 7.2 \_ Atto notaio Monda 1961

Allegato 7.3 \_ Atto notaio Calcedonio

Allegato 8 \_ Tav.8

Allegato 9 \_ Tav. 9

Allegato 10 \_ Istanza al SUE

Allegato 11 \_ Certificati di matrimonio

Allegato 12 \_ Analisi mercato immobiliare

Allegato 13 \_ Certificato residenza storico

## INTRODUZIONE

La sottoscritta Gabriella Pesacane, Architetto in Napoli, CTU del Tribunale di Napoli, matricola 10459, nata a Napoli, il, domicilio professionale in Via F. Petrarca 26, 80122 Napoli, è stata incaricata di Consulenza Tecnica d'Ufficio in data 11.04.2023 dall' Ill.mo Giudice Dott. G. Fiengo della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 115/2023 comunicata nello stesso giorno, promossa da.....

Contro ...

### PREMESSA

L' immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Napoli, in Via Vittorio Emanuele 41C, quartiere Piscinola. L'immobile in questione è un trilocale di 95,0 mq interni, con annesso terrazzo e balconcino, sito al secondo piano di un edificio realizzato presumibilmente tra il 1947 e i primi anni '50. Sebbene non sia stata rinvenuta la Licenza Edilizia, negli atti notarili che regolano i vari passaggi di proprietà, vi sono indicazioni che attestano la liceità dell'edificio; si tenga, inoltre, presente che l'edificio è stato realizzato prima del 1985, pertanto, il cespite espropriato, ove mai vengano riscontrate in seguito gravi irregolarità o la documentazione fornita non sia ritenuta sufficiente dalla S.V., potrebbe essere condonato ai sensi della Legge 47/85.

L'immobile in parola è disabitato, dal momento dell'acquisto ad oggi, non sono stati effettuati lavori di manutenzione e/o ripristino di alcun tipo.

L'appartamento fu acquistato dai debitori, ciascuno per la quota di 500/1000, con atto del giorno 09.10.2007 per notaio Del Balzo Alessandra; per la più antica provenienza, ci si riporta al paragrafo dedicato.

Tanto premesso si relaziona alla S.V. I. quanto segue:

### **Svolgimento delle operazioni di perizia**

Le operazioni sono iniziate contestualmente al giuramento depositato telematicamente in cancelleria, con l'acquisizione della documentazione catastale e la verifica della documentazione versata in atti.

Sono stati inoltre acquisiti:

- Titoli di provenienza ultraventennali presso l'Archivio Notarile di Napoli
- Visure catastali e relative planimetrie di tutti i sub del fabbricato
- Informazioni sull'esistenza di titoli edilizi abilitanti presso lo Sportello Unico Edilizia Privata
- Estratti di matrimonio con annotazioni
- Certificato di residenza storico fornito dal Custode Giudiziario

Sono state effettuate le visure ipocatastali cartacee a nome di ... proprietaria del cespite dal 1956 al 1962.

Ulteriori attività eseguite dal CTU per fornire compiuta risposta ai quesiti, saranno specificati nell'istanza di liquidazione dei compensi.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

## SEZIONE A

### **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c**

La documentazione versata in atti è completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, (**Allegato 2** \_  
Certificazione notarile) sottoscritta da Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, per la  
provenienza ultraventennale. Nel corpo della certificazione sono altresì indicati i dati catastali  
unitamente alla descrizione delle formalità. Tutti i dati elencati corrispondono a quelli risultanti dal  
titolo di provenienza dei debitori come sopra acquisito e a quelli indicati nell'atto di pignoramento e  
nella relativa nota di trascrizione indicata nella relazione notarile già presente nel fascicolo.

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

a. Diritti reali: intestati .... - **Diritto di Proprieta'** per 1/2

.... - **Diritto di Proprieta'** per ½

il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

b. Bene pignorato: Comune di NAPOLI (F839) (NA); Sez. Urb. SCA Foglio 5 Particella 590 Subalterno 6; Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani; Via Vittorio Emanuele n. 41C Piano 3;  
Dati di superficie: Totale: 100 mq totale; escluse aree scoperte 95 mq

I dati coincidono con quelli indicati in pignoramento, in catasto e nella documentazione ipocatastale. Non sono intervenute nel tempo variazioni toponomastiche.



Sovrapposizione del foglio di mappa su vista satellitare (fonte Stimatrix formaps)

Formazione dei lotti: LOTTO UNICO

**Dati catastali:**

- Catasto Terreni: Foglio 15, p.lla 533, classe Ente Urbano, consistenza 320 mq; confina a Est con p.lla 532; a Sud con Via V. Emanuele, a Ovest con p.lla 534, a Nord con p.lla 527.
- Catasto Fabbricati: Sezione SCA Foglio5, p.lla 590, sub 6, Cat. A/4, classe 4, cons. vani 4, superficie catastale riportata nella visura 100 mq, escluse le aree scoperte, 95,0 mq, Via V. Emanuele 41C, piano terzo; quota di proprietà 500/1000 ciascuno. Confini: a Ovest con cortile interno, a Est con p.lla 532, a Sud con Via V. Emanuele e a Nord con p.lla 527
- Pertinenze e accessori: terrazzo praticabile 24,0 mq
- Parti comuni condominiali: androne, cortile, scale, lastrico solare

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

### Sviluppo storico-urbanistico del quartiere (Allegato 3- Tavola 1)

Il quartiere Piscinola di Napoli, situato nell'area nord della città, confina con i quartieri di Scampia, Chiaiano, San Carlo all'Arena e Miano e con il comune di Mugnano e fa parte della Municipalità N. 8.

#### **Cenni storici**

Il quartiere vanta una lunga storia: l'area molto fertile fu abitata da popolazioni preromane come testimoniano i reperti archeologici, anche se i primi abitanti furono i veterani romani reduci delle Guerre Puniche.

Durante il Medioevo l'abitato si costituì in un sistema politico-amministrativo di tipo comunale, continuando a difendere la propria autonomia sotto le diverse dominazioni che si susseguirono nel Sud Italia. Fu comune autonomo fino al 1866, quando fu soppresso e annesso al comune di Napoli.

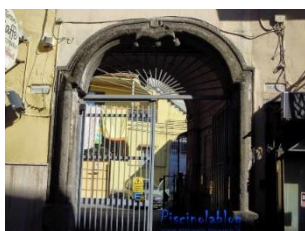
Il centro storico costituisce il nucleo più antico, coevo alla fondazione della chiesa di San Salvatore, risalente all'anno 950.

Tra gli edifici storici di Piscinola vi sono il Palazzo De Luna, il palazzo Grammatico, il palazzo don Carlo, il palazzo Chiarolanza e il palazzo Fioretto.

Interessanti sono anche gli antichi edifici restaurati a cura della Facoltà di Architettura dell'Università di Napoli durante la ricostruzione post-terremoto, come quelli collocati in via del Plebiscito e in via Vittorio Emanuele.



Resti del Palazzo De Luna in Via V. Emanuele



Palazzo Fioretto



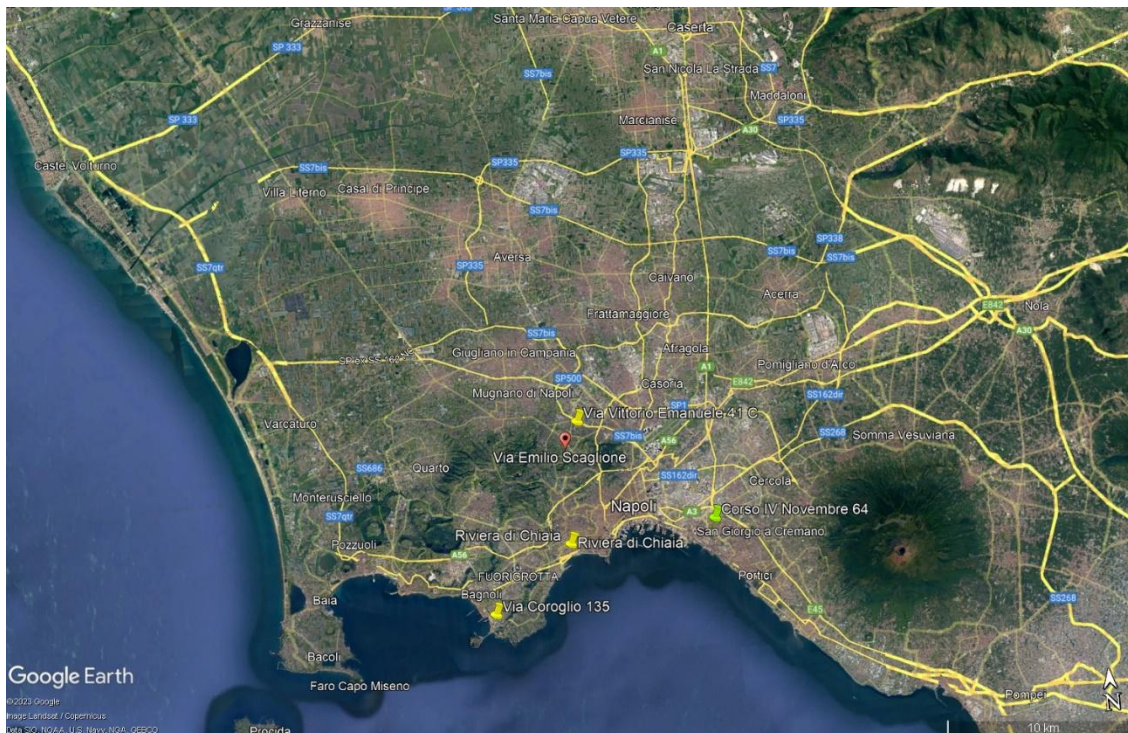
Chiesa di S. Salvatore



Piazza V. Emanuele

## Inquadramento territoriale nel Comune Napoli (Allegato 3 \_ Tavola 2)

Cenni sul Comune: la città di Napoli, oggi copre una superficie di 117,27 Kmq con una popolazione di circa **1.020.120 abitanti**.



Classificazione Sismica <sup>1</sup> Napoli è classificata come **Zona sismica 2** con pericolosità sismica media, dove possono verificarsi forti terremoti.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Assegnata con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002.

Valore dei coefficienti di pericolosità sismica<sup>2</sup>

1. Indica la zona più pericolosa, dove possono verificarsi fortissimi terremoti.

2 Zona dove possono verificarsi forti terremoti.

3 Zona che può essere soggetta a forti terremoti ma rari.

4 È la zona meno pericolosa, dove i terremoti sono rari ed è facoltà delle Regioni prescrivere l'obbligo della progettazione antisismica.

Classificazione climatica:<sup>3</sup>. **Zona climatica C** per il territorio di Napoli. Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 novembre al 31 marzo (10 ore giornaliere), salvo diverse disposizioni del Sindaco.

### Cenni sul quartiere (Allegato 3 \_ Tavola 2)

#### Dati territoriali

Piscinola occupa 3,55 Km<sup>2</sup> di superficie, conta 27.534 abitanti e ha densità abitativa pari a 7.756,06 ab. /Km<sup>2</sup>. Confina a Nord con il quartiere di Scampia, a Nord-Ovest con il comune di Mugnano di Napoli, ad ovest con il quartiere di Chiaiano, a Sud con il quartiere di San Carlo e ad Est con il quartiere di Miano. Nel quartiere è integrata anche Marianella; insieme con gli adiacenti quartieri di Chiaiano e Scampia, Piscinola costituisce, a partire dal 2005, la VIII Municipalità del Comune di Napoli.



Via Vittorio Emanuele è la strada principale della parte antica di Piscinola, fu inizialmente denominata “Via Del Risorgimento”, come riportato nelle vecchie mappe topografiche e catastali.

---

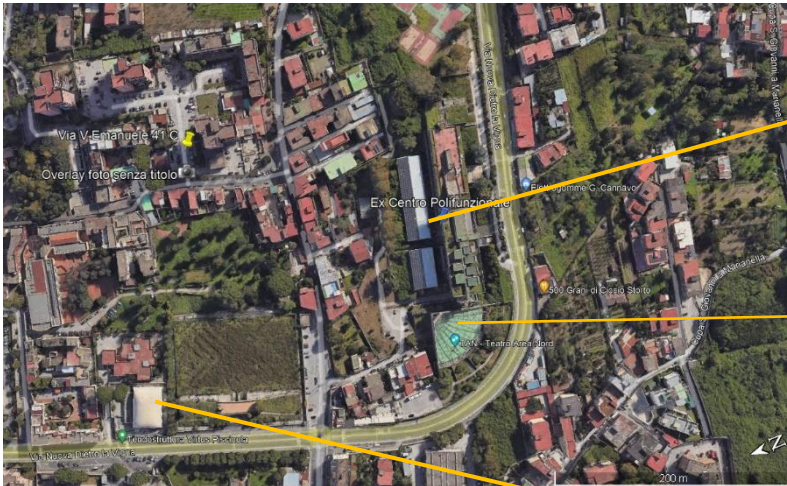
<sup>3</sup> Assegnata con Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993 e successivi aggiornamenti fino al 31 ottobre 2009. La classificazione climatica dei comuni italiani è stata introdotta per regolamentare il funzionamento ed il periodo di esercizio degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia.

Il tessuto edilizio circostante è disomogeneo, la cortina edificata è sì costituita in buona parte da edifici di tipo economico e popolare che si alternano a manufatti più recenti, di altezza contenuta in tre-quattro piani, ma, sul lato opposto della strada, è stato realizzato, in tempi relativamente recenti, un complesso abitativo frutto di una lottizzazione privata. **(Rilievo fotografico – foto da 1 a 6)**



La tipologia degli edifici costruiti nella prima metà del Novecento è prevalentemente a blocco: l'impianto distributivo prevede un corpo di fabbrica generalmente di forma rettangolare, il corpo scala centrale e la distribuzione di più alloggi per piano; lo "spessore di edificazione", prevede la maglia strutturale semplice o doppia e l'altezza di edificazione può raggiungere fino a cinque piani oltre piano terra e ammezzato.

Nelle immediate vicinanze di Via V. Emanuele, sono presenti alcune strutture destinate alla comunità, tra queste l'ex Centro Polifunzionale, il Teatro TAN Teatro Area Nord e la palestra Tendostruttura Virtus Piscinola.



Ex Centro Polifunzionale



TAN Teatro



Tendostruttura Virtus Piscinola

## Trasporti e viabilità

### Trasporti su ferro

Dal centro cittadino (che dista circa 5 Km da Piscinola) si può raggiungere il quartiere con la Linea 1 della Metropolitana, fermata Piscinola.

### Trasporti su gomma

Dal centro sono disponibili i bus di linea n. ri 178,180,922 ed R5

### Assi di viabilità primaria

Via Nuova Dietro La Vigna (già Via Risorgimento) che si collega a Via Janfolla, Via Madonna delle Grazie che si collega a Via Emilio Scaglione e Via V. Emanuele.

## Popolazione

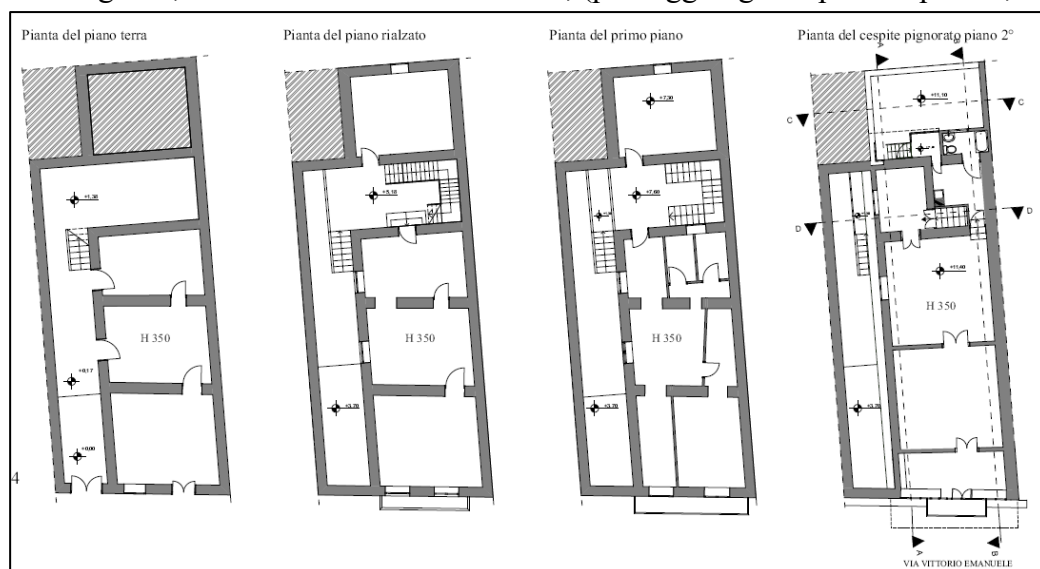
Dai dati dell'ultimo censimento che risale al 2011, risulta che la popolazione residente complessiva è pari a 28.221 persone, la fascia di età prevalente è compresa tra 20 e 30 anni. La popolazione residente maschile prevale di poche unità su quella femminile.

## **Descrizione dell'edificio e relativa identificazione catastale (Allegato 4: Tavola 4; Allegato 4.1 \_ Rilievo fotografico)**

### Caratteri tipologici

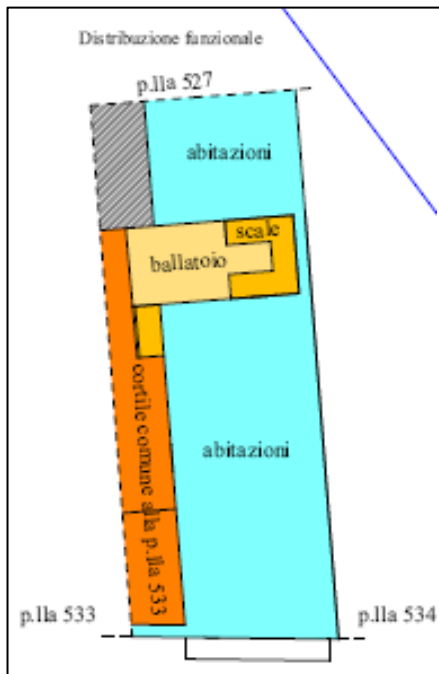
L'edificio è del tipo a blocco costituito da due corpi di fabbrica collegati tra loro dalla cassa scale e da due ballatoi. Il corpo di fabbrica di dimensioni maggiori consta di tre piani fuori terra: piano terra, piano rialzato, primo e secondo piano; il corpo più piccolo ha due soli piani, quello rialzato e il primo piano. La fabbrica è di modesta fattura, non presenta, infatti, alcun pregio architettonico, le facciate sia esterne che interne sono, infatti, sprovviste di apparati decorativi. **(Foto 3 e 4; foto 11 e 12).**

Vi si accede da Via V. Emanuele, dal numero civico 41C, l'ingresso e il cortile sono in comune con il fabbricato corrispondente alla particella 533 **(Foto7 e 8)**, il piano terra è utilizzato come deposito presenta due ingressi, uno su strada e l'altro interno, (per raggiungere i piani superiori, fu realizzata

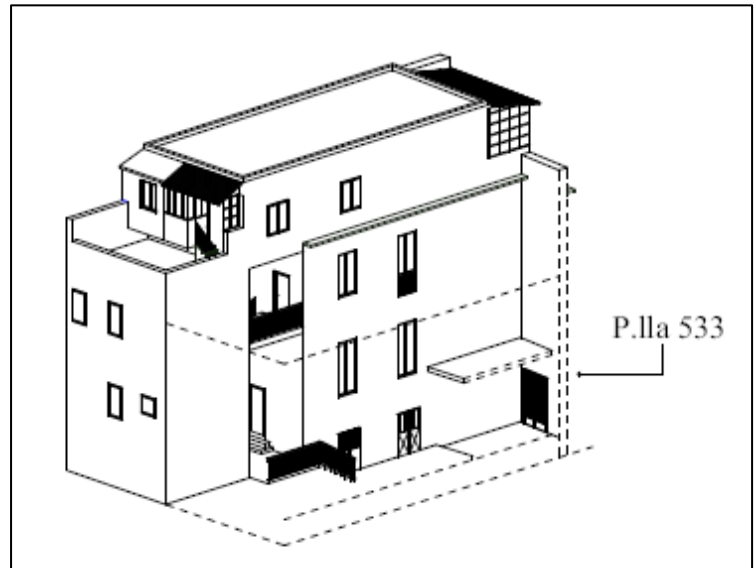


Planimetrie dei singoli piani desunte dalle planimetrie catastali

una breve scala esterna che porta al livello del piano rialzato, da dove comincia la scala interna. **(Foto 9,10,14 e 14).**



Piano tipo dell'edificio



Vista dell'edificio dal cortile interno

### Caratteri costruttivi

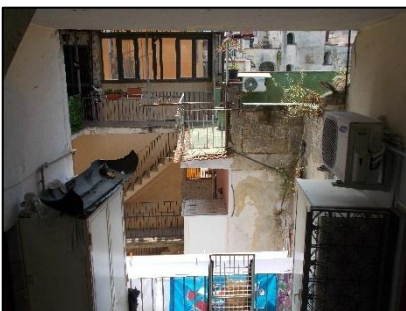
Si tratta di una fabbrica in muratura portante (spessore 45-50 cm) e muri di spina centrali, i solai interpiano sono realizzati con putrelle di ferro e tavelloni in laterizio; le scale che conducono agli appartamenti sono invece di calcestruzzo armato, la cassa scale centrale smonta al primo piano, su un ballatoio aperto a balconata, **(Foto 11)** sul quale si trovano gli ingressi degli altri due appartamenti. Il lastrico solare è di lapillo battuto rifinito superiormente con fogli di guaina in bitutene.

Gli infissi esterni non sono tutti dello stesso materiale, a doppia anta e vetro singolo, in legno al primo piano e in alluminio bianco al secondo, chiusi esternamente da persiane di ferro, a doppio battente, rispettivamente di colore verde e grigio



Facciata principale

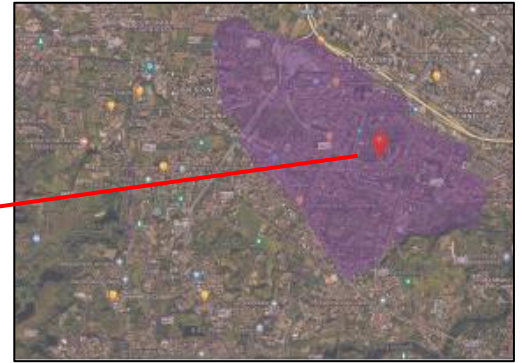
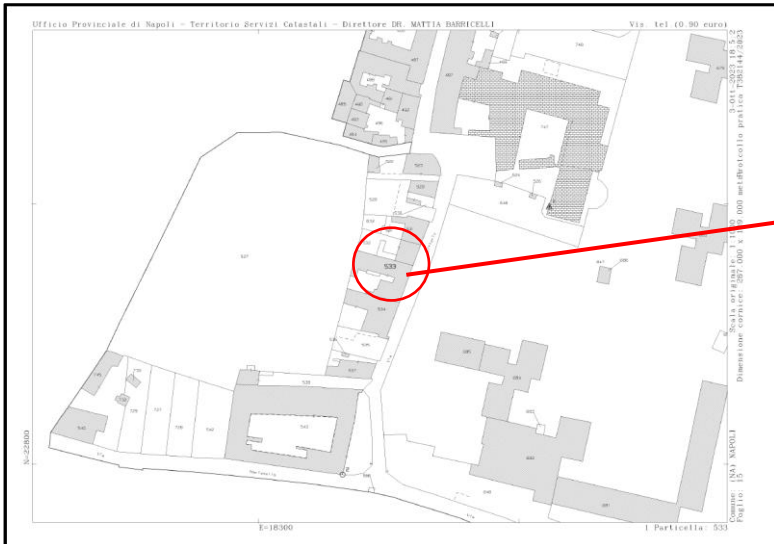
Le facciate sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura finale. Lo stato di manutenzione complessivo è mediocre, sarebbero necessari interventi di manutenzione ordinaria, si rilevano numerose tracce di umidità sulle pareti del corpo scala al piano terra e scollamenti dei frontalini delle solette dei ballatoi e dei cornicioni, oltre a leggeri avvallamenti dei solai del primo piano.



Identificazione catastale dell'edificio: (**Allegato 2** \_ Tavola 3)

Foglio 15, particella 533 del catasto terreni; Classe: Ente Urbano, 320 mq; Microzona catastale 0;

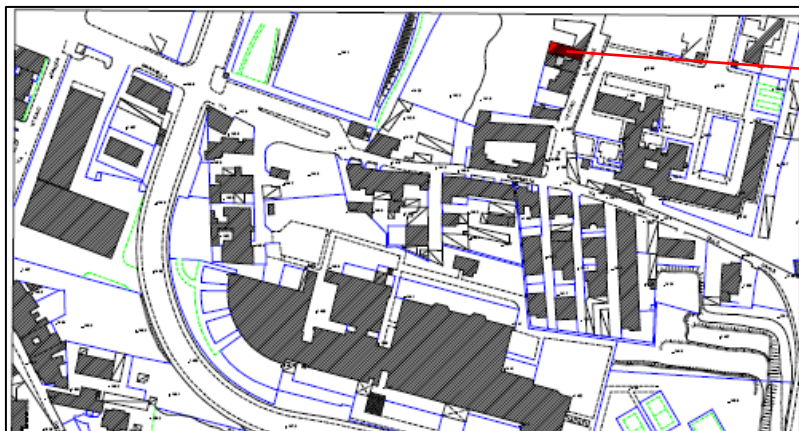
Codice di zona E 33 Suburbana Marianella-Piscinola; Fascia periferia



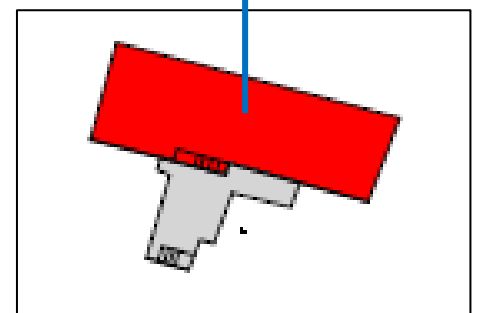
INDIVIDUAZIONE SU MAPPA DELLA MICROZONA CATASTALE 0; CODICE DI ZONA E33: SUBURBANA-MARIANELLA-PISCINOLA (periferia) Fonte Agenzia delle Entrate

C.T. Foglio di mappa n 15, p.lla 533

- Identificazione in ambito urbano: Foglio 29 dell'aerofotogrammetria del Comune di Napoli aggiornato al 2004 (**Allegato 4** \_ Tavola 5)



Aerofotogrammetria del Comune di Napoli- Foglio 29- Levata del 1998



Particella 533

## Descrizione del sub 6 (Allegato 4.1 \_ Rilievo fotografico; Allegato 4 \_ Tavola 6)

### *Distribuzione funzionale*

L'unità immobiliare sita al terzo piano dello stabile (secondo piano a partire dal piano rialzato), descritto al precedente punto, è un quadrilocale di 95,0 mq utili interni (misurati al lordo dei tramezzi), con annesso terrazzo e un piccolo locale tecnico di 1,90 mq Nord. Il lato esposto a Sud è chiuso da una veranda in vetro e muratura con balconcino prospiciente, coperta da una tettoia in lamiera grecata.

All'appartamento si accede direttamente dalla scala, la porta di ingresso si trova sull'ultimo gradino e immette in un'ampia stanza con finestra che affaccia sul cortile interno e in parte sul terrazzo (**Foto 15,16,17**). Le stanze sono ad enfilade, dalla prima camera ci si immette nella seconda (**Foto 18,19,20**), da questa, attraverso un passaggio posta a sinistra, sopraelevato di circa 50 cm, (**Foto 23**) ci si immette a sinistra nella piccola cucina (**Foto 24**) che a sua volta porta al terrazzo (**Foto 25**) e di fronte nel bagno (**Foto 27 e 28**) che affaccia sul terrazzo.



Stanza di ingresso con accesso alla prima camera

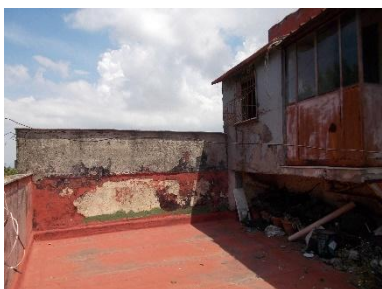


Ingresso alla cucina e al bagno



Cucina con accesso al terrazzo

Il terrazzo costituisce la copertura dell'appartamento sottostante e si trova perciò più in basso di 80 cm rispetto al bagno e alla cucina, tant'è che per accedervi è stata costruita apposita scala (**Foto 29 e 30**); pur non essendo panoramico, il lato Nord- Est offre la vista sulla particella confinante tenuta a verde e verso Ovest si vedono le vecchie costruzioni dell'originario villaggio (**Foto 31 e 32**).



Ritornando all'interno dell'appartamento, si passa alla seconda camera che a sua volta porta alla veranda (**Foto 33 e 34**), come si vede dalle fotografie, i due lati corti sono vetrati solo nella parte superiore; invece, la parte frontale che dà sul balcone, è completamente chiusa dalle vetrate (**Foto 35,36,37**); la parte superiore è chiusa con una tettoia in lamiera grecata sostenuta da un telaio in ferro (**Foto 38**) che si sporge fino al balconcino. Quest'ultimo è definito da una ringhiera in ferro e sprovvisto di pavimento, la rifinitura superficiale è di guaina (**Foto 39 e 40**).



Seconda camera



Veranda a sinistra

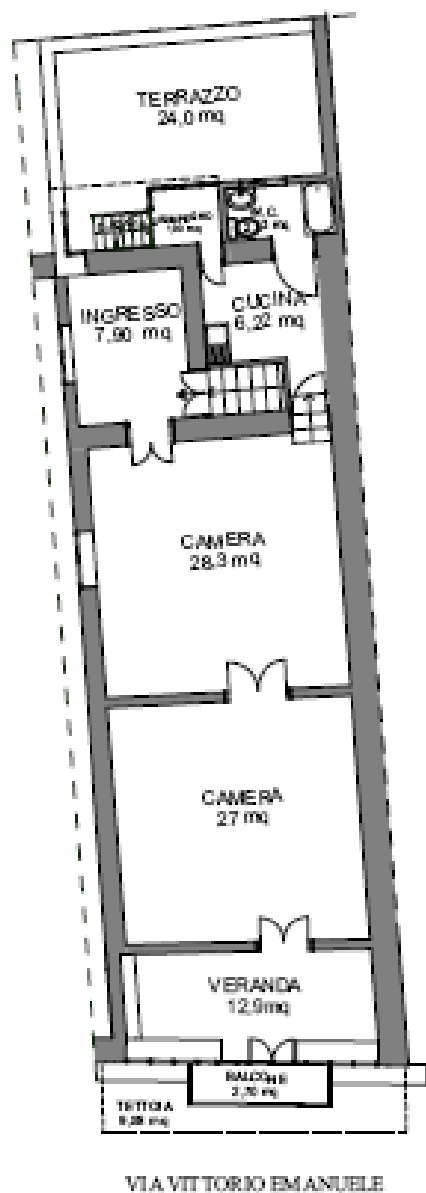


Veranda a destra



Balcone

Pianta del piano 2°



Tipo	mq
INGRESSO	7,90
CUCINA	6,22
BAGNO	2,53
DISIMPEGNO	1,90
TERRAZZO	24,0
CAMERA 1	28,3
CAMERA 2	27,0
VERANDA	12,9
BALCONE	2,70

### *Tipologia e qualità delle rifiniture*

Nel rilievo fotografico sono stati inseriti alcuni dettagli delle rifiniture delle tre camere principali, come si vede, l'appartamento, sebbene sia in pessimo stato, è pavimentato con piastrelle di graniglia di buona fattura disposte come si usava negli anni '30 del Novecento: composizione centrale e fascia perimetrale diversamente decorata. Purtroppo, in diversi punti, le graniglie sono state sostituite con piastrelle in gres di tipo ordinario.



Pavimento prima camera



Inseri di piastrelle ordinarie



Pavimento seconda camera



Rosone centrale



Dettaglio delle porte interne

La sommità delle pareti è rifinita con gessolino decorato e al centro dei soffitti con rosoni di gesso; anche le porte interne sono in stile primo Novecento, a doppia anta con specchiatura in vetro smerigliato e infisso in legno smaltato, il sistema di apertura è a saliscendi in ferro.

Le rifiniture della cucina e del bagno sono molto diverse, le pareti sono rivestite con piastrelle in gres di tipo decisamente economico in uso negli anni '60, le dimensioni sono 25 x 20 cm e arrivano fino a 1,20 m di altezza; anche qui, sono state inserite delle piastrelle bianche formato 20 x 20 cm al posto di quelle mancanti. La pavimentazione è in marmette di graniglia formato 30x30 cm largamente usata negli anni '50. Le finestre sono in alluminio anodizzato con avvolgibile in legno, probabilmente sostituite negli anni '70-'80. Le pareti infine sono tinteggiate a pennello.



Rivestimento e pavimento della cucina



Finestra e parete della prima camera



Porzione di soffitto della prima camera



Soffitto del bagno



Soffitto della seconda camera



Soffitto dell'ingresso



Soffitto della cucina

### *Stato conservativo*

Complessivamente l'immobile non è in buone condizioni, sulle pareti perimetrali sono presenti ampie zone danneggiate dall'umidità; nella prima camera e nella cucina, su alcune porzioni del soffitto non c'è più l'intonaco, così come sui soffitti di tutto l'appartamento, sono visibili le tracce di una vasta infiltrazione; è probabile che in passato, sia penetrata acqua dal terrazzo di copertura che ha corrosato il copriferro, questo a sua volta ha causato il rigonfiamento e l'espulsione dell'intonaco.

Giova specificare che i suddetti fenomeni non hanno compromesso la statica del cespite, infatti, non sono state rilevate fessurazioni o dissesti di alcun genere e che gli attuali proprietari hanno provveduto alla sostituzione della guaina del lastrico solare.

### *Impianti*

Sono presenti l'impianto idraulico e quello elettrico al momento non funzionanti e comunque datati.

Attestato di Prestazione Energetica: assente; il **costo** per l'ottenimento del certificato ammonta a circa

**150,00 €** (euro centocinquanta/00)

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

**Identificazione catastale (Allegato 5 \_ Visure catastali storiche)**

Dati catastali:

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana SCA, foglio5, particella 590, sub 6, categoria A/4, classe 4, piano 3<sup>4</sup>, Via Vittorio Emanuele 41 C

Variazioni catastali:

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/06/1962, prot. n. 12672

Catasto Terreni: Foglio 15, Particella 533 con qualità: ENTE URBANO Superficie; 320 mq; Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1; Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Sez. Urb. SCA Foglio 5 Particella 533

Sez. Urb. SCA Foglio 5 Particella 590

Variazioni catastali dalla data di impianto: nessuna

Esiste esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali

---

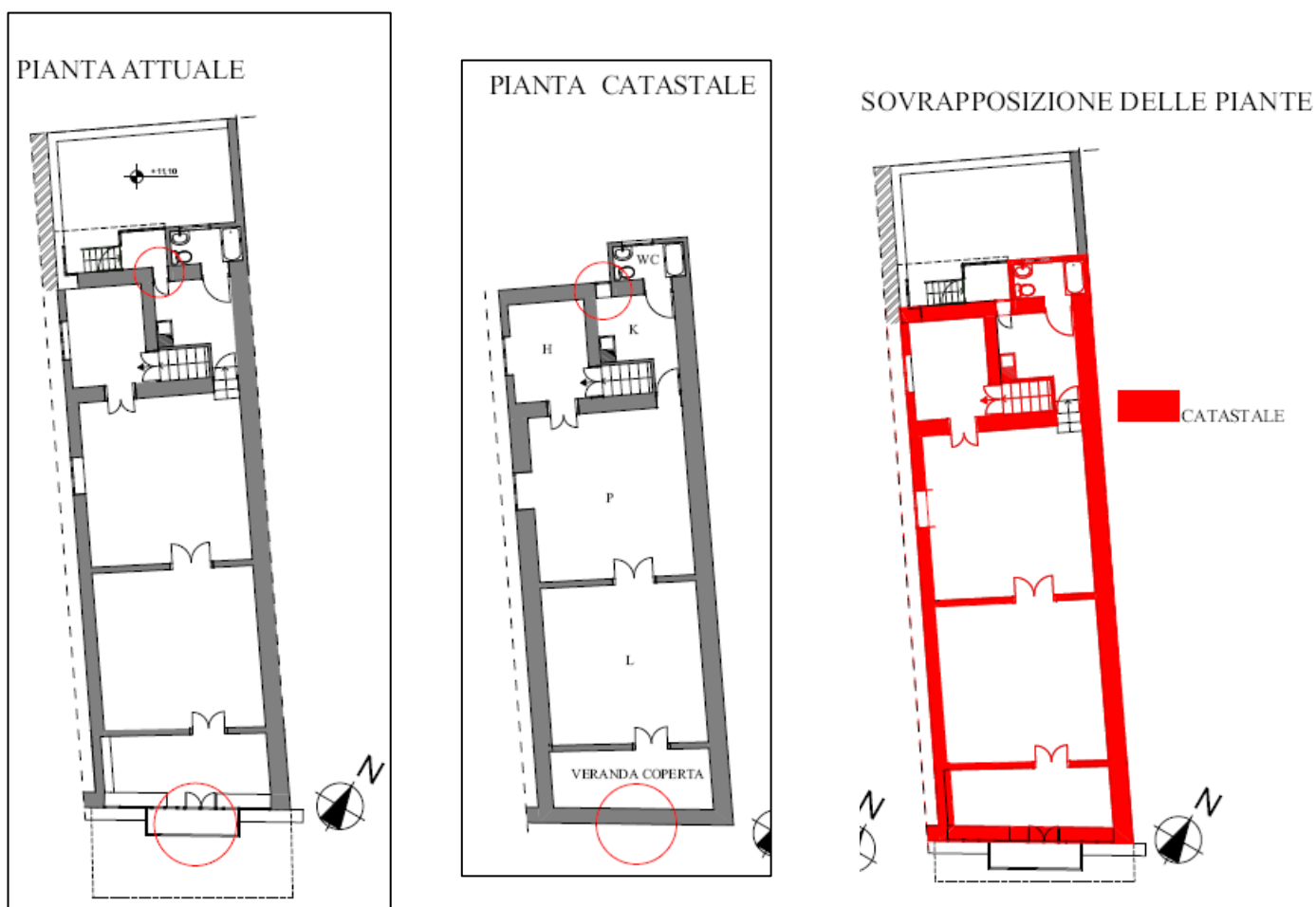
<sup>4</sup> Nella visura è riportato il piano terzo, nella planimetria è riportato come piano secondo

**Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. (Allegato 6 \_ Tavola 7)**

Le parti cerchiare in rosso nelle planimetrie seguenti indicano le differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Nella pianta attuale, è evidenziata sul lato Nord, una porta che immette in un piccolo spazio coperto con lamiera grecata e chiuso da una sorta di veranda costituita da pennelli di ferro e vetro; sul lato opposto, è presente un balconcino.

Nella planimetria catastale, al posto della porta è rappresentata una finestra e non sono rappresentate né la porta né la scaletta di collegamento con il terrazzo, né il terrazzo stesso; sul lato opposto, non è rappresentato il balcone. Nella ricostruzione dell'edificio, eseguita anche con l'ausilio delle planimetrie catastali degli altri sub, sono state rilevate altre difformità della facciata principale, ad esempio al primo piano fuori terra, non rappresentato il balcone. Per meglio chiarire le differenze, nella tavola sette sono stati disegnati i prospetti interessati.





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

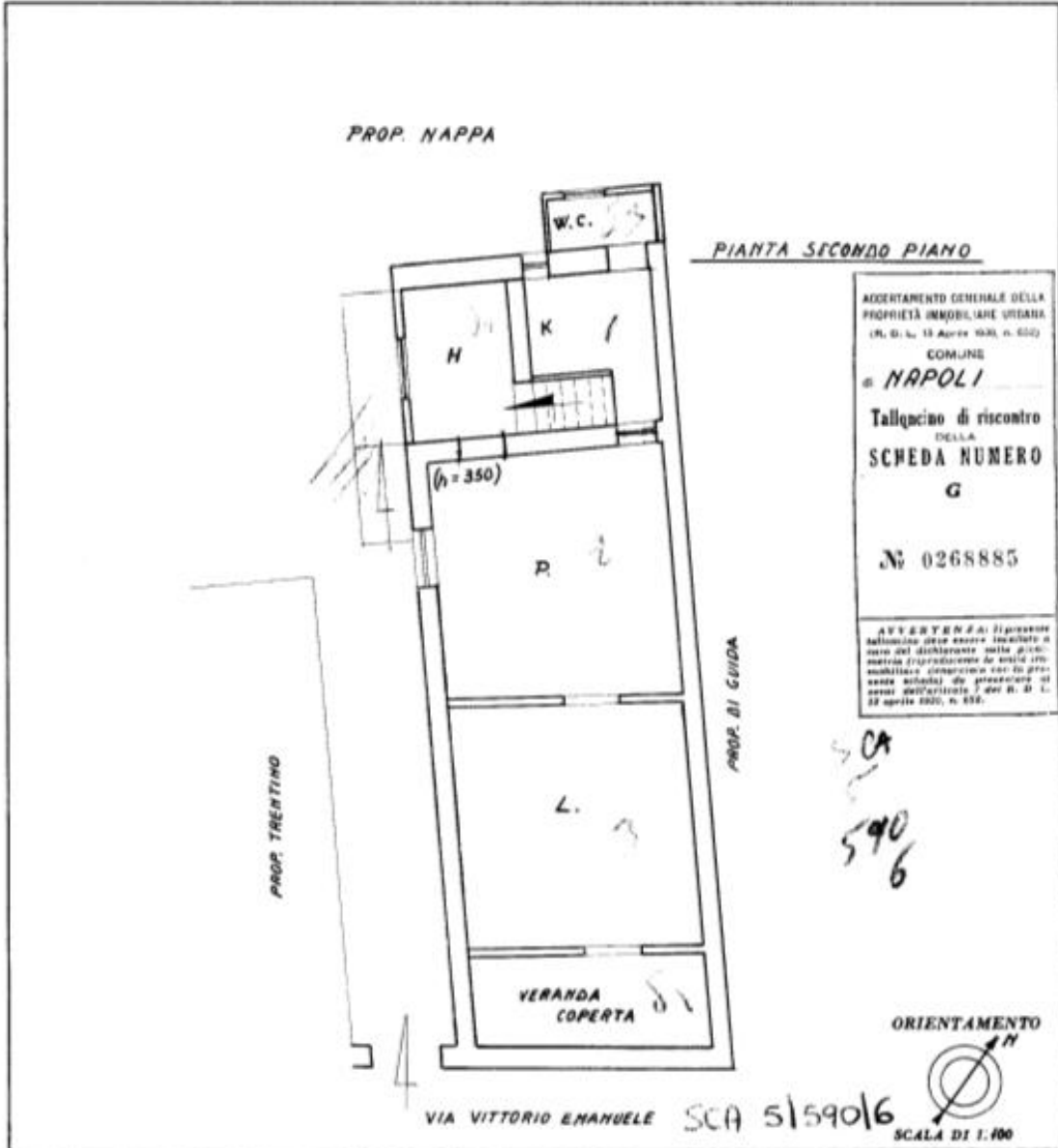
(R. DECRETI-LIQUIDAZIONE 11 APRILE 1930, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Napoli

Via Vittorio Emanuele 41-C

Ditta ~~Comune di Napoli~~

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli - scheda n. G - 0268885



AGGIORNAMENTO GENERALE DELLA  
 PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
 (R. D. L. 13 Aprile 1930, n. 632)

COMUNE  
 di **NAPOLI**

Taliquino di riscontro  
 DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
**G**

**N° 0268885**

AVVERTENZA: Il presente taliquino deve essere inserito a lato del dichiarante nella planimetria (rispondente da tutti i requisiti) compilata con la presenza attiva del proponente al atto dell'articolato 7 del R. D. L. 13 aprile 1930, n. 632.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
 PROT. N° \_\_\_\_\_

Compilata dal geom.  
 Michele Marcelli  
 Iscritto all'Albo dei geometri (N. 252)  
 della Provincia di Napoli

DATA \_\_\_\_\_  
 Firma: geom. Marcelli

Planimetria catastale del sub 6

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

**LOTTO UNICO: proprietà** per ½ ciascuno di **appartamento** ubicato in Napoli in Via Vittorio Emanuele 41c, quartiere Piscinola, piano secondo a partire dall'amezzato, interno 7, composto da ingresso, due camere, cucina non abitabile, bagno, veranda e annesso terrazzo. Confina a Est con p.lla 534; a Sud con Via V. Emanuele, a Ovest con cortile comune, a Nord con p.lla 527. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione SCA, foglio 5, particella 590, sub 6.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale

Licenza Edilizia: rinvenuta esclusivamente per la parte costruita sul terrazzo: Licenza **Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli il 20 giugno 1962 pratica n. 62/62**

L'immobile è regolarmente commerciabile

PREZZO BASE € € **73.000,00 /Euro settantatremila/00)**

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

I passaggi di proprietà di seguito elencati in ordine cronologico decrescente, intervenuti negli ultimi vent'anni, **non sono stati tutti regolarmente registrati in catasto**, manca, difatti, il passaggio intermedio tra .... e le sue eredi di cui al successivo punto E

A. Dal 2007 ad oggi:

*omissis*

B. Dal 2007 al 2001

*omissis*

C. Dal 1984 al 1977

*omissis*

D. Dal 1977 al 1984

*omissis*

E. Dal 1977 alla data antecedente l'impianto meccanografico

*omissis*

**Provenienza del cespite (Allegato 7 \_ Atto Notaio Del Balzo; Allegato 7.1 \_ Atto Notaio Pirolo; Allegato 7.2 \_ Atto Notaio Monda 1962; Allegato 7.3 \_ Atto Notaio Monda 1961; Allegato 7.4 \_ Atto Notaio Calcedonio)**

1. L'immobile è pervenuto ai debitori tramite atto di compravendita del 09.10.2007 rogato dal notaio A. Del Balzo, rep. 153954; racc. 23156; registrato a Napoli il 16.10.2007 al n. 11221/it, con cui i sig.ri ... coniugato in regime di separazione dei beni e ... di stato libero, hanno acquistato da ..., ciascuno per ½, la piena proprietà dell'immobile individuato in catasto come al paragrafo precedente, *“costituito da due vani e accessori con annesso terrazzo, con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale”*, confinante con Via Vittorio Emanuele, cortile interno e cassa scale. Nulla viene riportato riguardo la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile.
2. A ..., il bene pervenne per successione della madre ... deceduta in Napoli il 24.02.2001, giusta denuncia di successione registrata all'Ufficio Registro Successioni il 09.08.2001 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. ai nn. 58028/26111. Successione del padre ... deceduto a Napoli il 04.11.1994, giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio Registro Successioni il 02.06.1992, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. ai nn. 58027/26110.
3. Ai coniugi ..., il cespite pervenne per acquisto fattone in comunione dei beni dalle signore ..., giusto atto rogato da Notaio Pietro Pirolo del 19.03.1984 registrato il giorno 04.04.1984 al n.6639/A, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. al n. 7650/6090. Riguardo alla *“Concessione a edificare”* (art. 12) la parte venditrice dichiarò che *“la costruzione del fabbricato, del quale fanno parte gli immobili venduti, è stata effettuata da oltre trent'anni”*.
4. Alle già menzionate ..., rispettivamente nipote e sorella di ..., l'immobile pervenne in virtù di successione di .. deceduto in Napoli il 22.11.1982; detta successione fu regolata da testamento pubblico del 22.10.1979, registrata il 24.03.1983 con verbale del Notaio Pirolo, di cui il CTU ha preso visione. Nel testamento, ... nomina la nipote ... erede universale di tutti i suoi beni e la sorella ... usufruttuaria vita natural durante.

5. Con atto del Notaio Nicola Monda del 27.07.1962, rep. 3293; racc. 26590, ... ha acquistato il bene da ... e precisamente, un quartino al secondo piano, interno 7, di due vani e accessori, confinante con Via Vittorio Emanuele, altra ditta e passaggio comune;

il cespite era stato denunciato in catasto il 26.06.1962 con scheda n.0268885. Con lo stesso atto, il signor ... ha venduto ai ... una stanza con accessori costruita sull'area di 32 mq corrispondente al lastrico solare del piano sottostante, confinante con proprietà ... con **Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli il 20 giugno 1962 pratica n. 62/62.** L'area era stata acquistata dal ... con atto del Notaio Sanseverino del 17.01.1956. L'immobile alienato era pervenuto a ... per donazione del padre ..on atto del Notaio Sanseverino del 31.10.1956.

6. Il 22 luglio 1961, con atto del Notaio Monda, è stata stipulata una convenzione tra i germani ..., nato a Napoli il 23.01.1897, proprietario della particella individuata in catasto fabbricati al n 533. Premesso che:

a. ... il 08.06.1932 con atto del notaio Calcedonio, acquistò un appezzamento di terreno di 380 mq da ..., sito in Via Emanuele con un fronte su strada lungo 8,10 m e che su detto suolo elevò costruzioni.

b. .... con atto del Notaio Sanseverino del 23 ottobre 1947, acquistò a sua volta da ....., una casetta con retrostante zona di terreno attigua alla proprietà Trentino e che sul terreno elevò costruzioni.

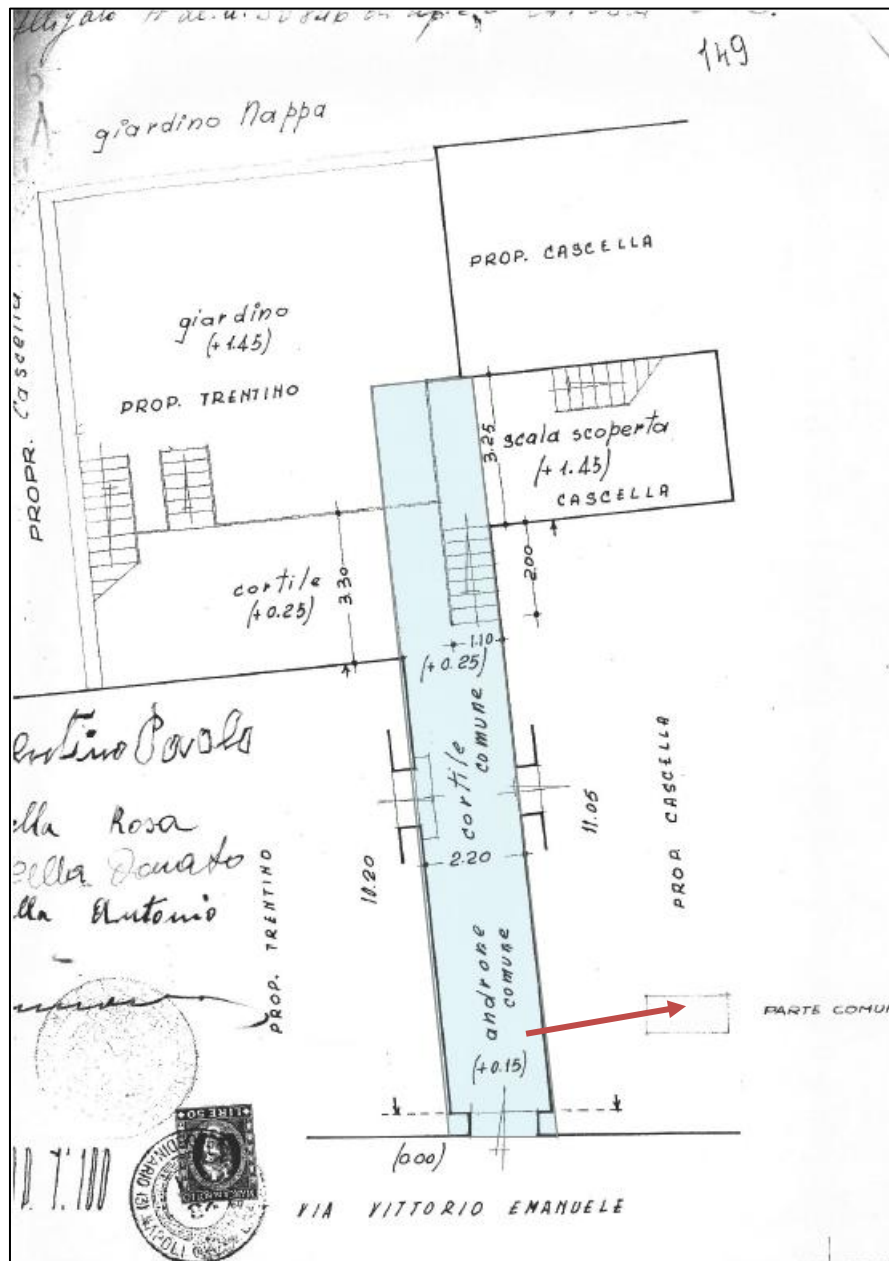
c. Nel costruire le rispettive fabbriche, entrambi i proprietari, lasciarono uno spazio di 1,10 m ciascuno per il suo lato, adibendolo a passaggio comune e, su parte di questa porzione, per 5,0 m di profondità a partire dal fronte strada, costruirono l'androne cui fu assegnato il civico 41C.

d. Il ... aveva ricavato delle finestre all'ammezzato, primo e al secondo piano del suo fabbricato a distanza diversa da quella legale rispetto al suolo di ...

Tanto premesso, i costituiti pervennero ad un accordo in base al quale, il corridoio di accesso, compresa la scaletta, sono di proprietà comune; il ....riconosceva di fatto le finestre

aperte, oltre all'apertura di una porta al piano terra, concedendo la facoltà di praticare ulteriori aperture sulla facciata interna senza nulla eccepire.

I ... a loro volta riconoscevano a ...la piena proprietà della copertura dell'androne per l'intera profondità di 5,0 m compresa la stanza edificata al di sopra di questa. Per "migliore intelligenza" è stata allegata una planimetria all'atto che qui si riporta.



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

**Regolarità urbanistica (Allegato 8: Tavola 8 - Normativa urbanistica comunale)**

- Il manufatto è individuato nella Tav.6, foglio 7 del vigente P.R.G.- Zonizzazione<sup>5</sup>, Zona B – “Agglomerati urbani di recente formazione”. La zona B identifica l’espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, L’edificio ricade nella **sottozona Bb - Espansione recente**. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, di cui alla parte I delle Norme di attuazione – Disciplina generale (articoli 31 e 33).
- Classificazione tipologica: l’edificio in questione, edificato nella prima metà del Novecento Tavola 7, Foglio 7 IV, classificazione tipologica, è classificato come unità edilizia ottonecentesca originaria o di ricostruzione a blocco. Gli interventi previsti per queste unità sono disciplinati dall’art. 92 delle Norme di attuazione del Piano, parte II, Disciplina del Centro Storico.
- Specificazioni: Tavola 8, foglio 7, specificazioni e modifiche, nelle immediate vicinanze dell’immobile, sono presenti spazi pubblici destinati alle attività sportive, immobili destinati a istruzione, interessi comuni e parcheggi e alcuni immobili reperiti da destinare ad usi pubblici e all’istruzione superiore.
- Sistema dei trasporti su ferro: Stralcio della Tavola 9, Stazione della Metropolitana, fermata Piscinola, nodo di interscambio ferroviario

---

<sup>5</sup> Piano Regolatore Generale di Napoli e successiva Variante Generale, Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.29 del 2004-06-14

- Sistema della viabilità primaria esistente o di progetto: Stralcio Tavola 10, il quartiere è ben servito da importanti assi di viabilità primaria di collegamento con i quartieri confinanti.
- Previsioni del Piano Urbanistico Comunale in sigla P.U.C., stralcio della Tavola RU1, Rigenerazione del Territorio, l'area ricade nel progetto di tutela e valorizzazione della città storica e dotazione di servizi alla collettività.

#### Vincoli e pianificazione di zona (Allegato 9 \_ Tavola 9 regime dei vincoli)

- Vincoli geomorfologici: tavola 12, foglio 1, area stabile
- Vincoli paesaggistici e ambientali: tavola 13, foglio 1, area non assoggettata a vincolo
- Vincoli e aree di interesse archeologico: tavola 14, foglio 1, l'area e l'edificio non sono sottoposti a vincolo archeologico
- Carta della pericolosità idraulica: area non a rischio
- Piano di Zonizzazione acustica<sup>6</sup> stralcio del foglio 3, area compresa nella classe III – *“Aree di tipo misto, ovvero aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali”*. I valori limite di emissione ed immissione sonora espressi in decibel, sono riportati nelle tabelle A e B della tavola nove allegata.
- Elementi areali: tavola A, la normativa individua la densità di popolazione come uno dei principali parametri per l'individuazione delle aree ricadenti nelle classi II, III e IV, è stata, infatti, effettuata un'articolazione del tessuto urbanizzato in tre classi a diversa densità residenziale: Piscinola è un quartiere a media densità abitativa (oltre i 250 ab/ha).

---

<sup>6</sup> Legge 447/95: stabilisce gli standard minimi di comfort acustico da conseguire nelle diverse parti del territorio comunale, in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo di ogni contesto territoriale

- Elementi puntuali e lineari: Tavola B, area di viabilità primaria, attraversata da linea ferroviaria interrata esistente.<sup>7</sup>

## **Regolarità edilizia**

Conformità edilizia dell'edificio (**Allegato 9** \_Istanza al SUE)

Le istanze inoltrate allo Sportello Unico Edilizia Privata e i colloqui intercorsi tra la scrivente e il dirigente e l'Avvocato addetto al reperimento delle pratiche, sono stati del tutto infruttuosi visto che l'ufficio ha fornito esclusivamente risposte negative e documenti inutili, estranei al compendio pignorato perché relativi ad un sub appartenente alla particella confinante. Le notizie che seguono sono state ricavate dal CTU attraverso la consultazione di atti notarili e visure ipocatastali cartacee.

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, come già specificato nel quesito 5 in merito alla provenienza del cespite, è stato edificato da ... tra la fine degli anni '40 e l'inizio degli anni '50. In tutti gli atti notarili esaminati dal CTU, non si fa menzione di Licenze Edilizie o di titoli equivalenti. L'unica traccia che testimonia la liceità del fabbricato è riportata nell'atto del Notaio Monda del 1962, nel quale ... ha venduto ai fratelli ... una stanza con accessori costruita sull'area di 32 mq corrispondente al lastrico solare del piano sottostante, confinante con proprietà ... con **Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli il 20 giugno 1962 pratica n. 62/62**. L'area era stata venduta al ..., con atto del Notaio Sanseverino del 17.01.1956. Se l'edificio fosse stato edificato abusivamente, si nutrono forti dubbi sul rilascio una licenza edilizia successiva.

---

<sup>7</sup> Per approfondimenti si rimanda al capitolo 4.2 della Relazione di accompagnamento al Piano di Zonizzazione Acustica (disciplinare del 3/12/1998 rep. 67469)

**Alla luce di quanto esposto, non ci si può pronunciare in modo definitivo in merito alla liceità del fabbricato.**

Considerato però, che l'edificio è stato indubbiamente costruito prima del 1967 e successivamente al 1942 e che non sussistono irregolarità sotto il profilo urbanistico, lo si può considerare commerciabile.

Per maggiore prudenza, nel caso in cui nel lasso di tempo intercorrente tra l'aggiudicazione all'asta e il decreto di trasferimento del cespite, emerga una condizione di grave irregolarità dello stesso, è possibile procedere alla regolarizzazione del solo cespite alienato a carico dell'aggiudicatario ai sensi degli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, in Legge 24 novembre 2003, n. 326.

L'iter burocratico è il seguente:

1. Istanza di condono ai sensi della Legge 47/85 (primo condono) da presentare all'Ufficio Condono di Napoli
2. Istanza di "Astratta assentibilità" allo Sportello Unico Edilizia Privata

#### Conformità edilizia del sub 6

Le difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, sono dovute all'erronea rappresentazione catastale; come già rilevato al quesito 3, il terrazzo non è stato rappresentato in quanto copertura non praticabile del piano sottostante, infatti, il locale bagno è sopraelevato di 80 cm rispetto alla quota di calpestio, proprio perché il lastrico non potrebbe sopportarne il peso. Per quanto riguarda la piccola veranda di fianco al bagno, di tratta di un "vano tecnico" interamente realizzato in ferro, semplicemente bullonato che può essere smontato senza l'intervento di manodopera specializzata, che ha il solo scopo di proteggere il pianerottolo della scaletta che porta al terrazzo.



Anche la mancata rappresentazione del balcone è dovuta ad una mera “dimenticanza”, considerato che fino all’avvento dei personal computer e dei programmi di disegno, i grafici erano eseguiti a mano, non di rado, nelle vecchie planimetrie catastali vi sono errori di questo tipo. A riprova di quanto affermato, basti osservare la tipologia, i materiali e lo stato di vetustà della ringhiera e della soletta del balcone. Appare, inoltre, improbabile che qualcuno si sia fatto carico di realizzare un balcone a oltre 11,0 m di altezza senza l’ausilio di un ponteggio e di tutti i presidii necessari, peraltro molto costosi e che abbia, inoltre eseguito il taglio di una muratura di 45 cm di spessore con conseguente modifica delle vetrate.



In definitiva, è sufficiente sostituire la planimetria in catasto attraverso la procedura denominata Docfa con la causale” esatta rappresentazione grafica”, unica causale “non codificata” approvabile automaticamente<sup>8</sup>.

I costi da sostenere per la pratica ammontano a € 50,00 per i diritti da corrispondere all’Agenzia del Territorio, oltre la parcella dovuta al professionista che non è possibile quantificare in questa sede.

**QUESITO 7:** indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.

1. **Occupazione dell’immobile:** L’immobile è disabitato
2. **Possesso del bene:** (Allegato 10 \_ Certificati di matrimonio)

I debitori hanno regolarmente acquistato il bene, per quota di proprietà di ½ ciascuno. All’epoca dell’acquisto ... era già coniugato con ... in regime di separazione dei beni.

... ha contratto matrimonio con ...in regime di separazione dei beni.

3. **Contratti di locazione:** assenti

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

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1. Esistenza di formalità, vincoli e oneri di qualsiasi natura
  - Diritti reali a favore di terzi: **assenti**
  - Servitù attive e passive e formalità ipotecarie oltre la trascrizione del pignoramento:  
**assenti**
  - Domande giudiziali e giudizi in corso: **assenti**

---

<sup>8</sup> Dal 04/07/2022 è in vigore l’approvazione automatica delle denunce catastali con opzione di accatastamento “Dichiarazione Ordinaria”.

- Vincoli di ogni natura e tipo: **assenti**
- Sequestri penali ed amministrativi: **assenti**
- Canoni, diritti demaniali, livelli etc.: **assenti**

**QUESITO 9:** verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene pignorato ricade su suolo privato.

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

Il bene non è gravato da pesi e oneri.

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

Il debitore ha dichiarato che non è mai stato costituito il Condominio e che non ci sono spese da sostenere di alcuna natura.

**QUESITO 12:** procedere alla valutazione dei beni

#### Valore del bene e costi

#### **Validità della stima**

I dati tecnici utilizzati nella stima che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc.) sono stati desunti dalla documentazione esaminata dal CTU, sono stati altresì eseguiti rilievi metrici/fotografici, oltre a ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, nonché alla regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa.

Sono stati infine, eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

#### Procedimento valutativo adottato

Si è pervenuti alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto applicando il metodo "sintetico comparativo ponderato" (o "stima per punti di merito" o ancora "stima per valori tipici"),

che consente di calcolare il più probabile valore di mercato in assenza di un campione rigorosamente omogeneo. Il metodo si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene presente sul territorio dalle quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Le caratteristiche di un immobile si suddividono in:

- caratteristiche posizionali estrinseche
  - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità
  - Qualificazione ambientale
- caratteristiche posizionali intrinseche
  - Panoramicità, orientamento, soleggiamento
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche:
  - Qualità edilizia, tipologia, stato conservativo
- caratteristiche produttive: Stato di occupazione

In questo caso si applica il metodo moltiplicativo, che fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore del bene dell'immobile considerando però un valore di mercato medio ritenuto idoneo per i beni in oggetto; il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi

$$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_t * K_e)^9$$

**La formula Vm unitario ponderato = Vmedio \* K**

Il prezzo medio è stato ricavato dalle indagini di mercato svolte dal CTU presso le fonti ufficiali quali, i valori dichiarati nelle compravendite effettuate disponibili presso l'Agenzia delle Entrate,

---

<sup>9</sup>posizionali estrinseche K<sub>pe</sub>, posizionali intrinseche K<sub>pi</sub>, intrinseche K<sub>i</sub>, produttive K<sub>e</sub>  
Coefficiente sintetico prodotto K.

l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), il Borsino Immobiliare e presso le agenzie immobiliari presenti in zona attraverso ricerche e simulazioni di stima presenti sul web.

Sono stati presi in considerazione anche gli annunci immobiliari presenti sul web posizionati da siti specializzati come Casa.it, Immobiliare.it, Wikicasa.it, etc.; le agenzie di zona quali Tecnocasa, Tecnorete, e le agenzie immobiliari di zona meno note, che però non offrono beni simili a quello oggetto di stima, posizionati nelle strade limitrofe.

#### Attendibilità dei dati

**Le quotazioni immobiliari OMI** sono pubblicate con cadenza semestrale e individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Per questo motivo forniscono un valore di larga massima, all'interno del quale, potrebbe ricadere il valore medio riferito ad immobili ordinari ed in buone condizioni.

Il Borsino Immobiliare, oltre a fornire valori previsionali, consente anche una valutazione simulata (attraverso l'utilizzo di un software online disponibile per i professionisti) e personalizzabile mediante l'utilizzo di alcuni dei coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e tiene conto anche delle condizioni generali dell'edificio, della qualità dello stesso e delle possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

Le agenzie immobiliari rappresentano un campione dell'offerta e non del reale mercato, il valore di vendita è sicuramente deprezzato di un valore compreso in un intervallo molto ampio. **Il valore reale è perciò fornito dalle compravendite avvenute conservate nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.**

Il risultato della stima, quindi, è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto **valore previsionale** medio ordinario, può discostarsi

dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

### Analisi del mercato immobiliare di Napoli e del quartiere Piscinola per l'anno 2023<sup>10</sup> (Allegato 11

#### \_Analisi mercato immobiliare)

Napoli è una città molto importante nel mercato immobiliare della provincia, con oltre un quinto degli annunci immobiliari, infatti, circa il 24% di tutti gli annunci della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 14.504 annunci immobiliari, di cui 10.927 in vendita e 3.577 in affitto, con un indice complessivo di 15 annunci per mille abitanti.

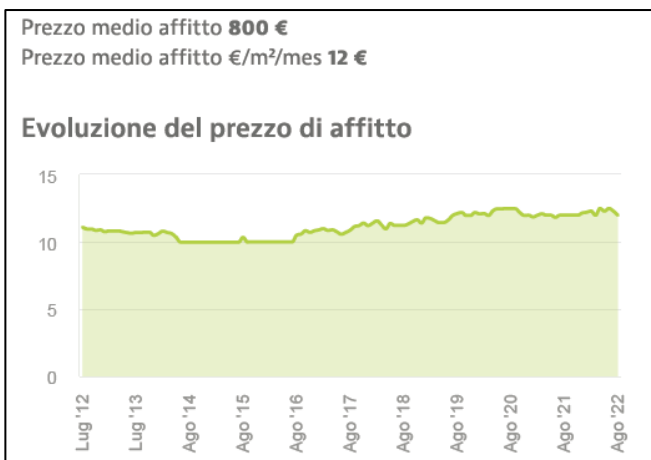
Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (65) zone a Napoli è compreso in tutta la città tra 715 €/m<sup>2</sup> e 5.335 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 2,4 €/m<sup>2</sup> mese e 13,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.640 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 54% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.705 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 26% superiore alla quotazione media provinciale (2.080 €/m<sup>2</sup>).

---

<sup>10</sup> Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare

Il prezzo richiesto per singoli appartamenti a Napoli è estremamente disomogeneo in tutta la città e nel 40% dei casi risulta inferiore a 1.350 €/m<sup>2</sup> o superiore a 3.750 €/m<sup>2</sup>.<sup>11</sup>



### Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m<sup>2</sup>) in zona Piscinola

Piscinola è una zona della città di Napoli, distante circa 4,8 Km dal centro. Dal punto di vista immobiliare rappresenta meno dell' 1% di tutte le transazioni immobiliari di Napoli. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Piscinola è di circa 1.500 €/m<sup>2</sup>, molto inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 2.730 €/m<sup>2</sup>. Il prezzo degli appartamenti in zona Piscinola a Napoli è meno uniforme della media, ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra **945 €/m<sup>2</sup>** e **1.950 €/m<sup>2</sup>**.

<sup>11</sup> A dicembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.705 al metro quadro, con un aumento del 1,31% rispetto a dicembre 2021 (2.670 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Napoli ha raggiunto il suo massimo nel mese di febbraio 2021, con un valore di € 2.729 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.668 al metro quadro.

Zone	Vendita(€/m <sup>2</sup> )	Affitto(€/m <sup>2</sup> )
Posillipo, Marechiaro	5.060	16,02
Centro	2.229	14,71
Materdei, Museo	2.479	12,93
Zona Industriale, Centro Direzionale, Poggioreale	1.727	11,25
Vomero, Arenella	4.215	13,98
Barra, Ponticelli, San Giovanni a Teduccio	1.366	7,34
Scampia, Secondigliano, Capodichino	1.411	7,84
<b>Chiaiano, Piscinola</b>	<b>1.532</b>	<b>8,92</b>
Pianura, Soccavo, Traiano	2.081	9,35
Fuorigrotta, Bagnoli	2.670	11,04
Rione Alto, Camaldoli	3.043	10,67
Chiaia, Mergellina	4.338	16,91
San Carlo All'Arena, Sanità	1.844	9,69
Colli Aminei, Capodimonte, Ponti Rossi	2.859	10,49

Ad agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **1.532 al metro quadro**, con una diminuzione del **6,30%** rispetto a settembre 2022 (1.635 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Chiaiano, Piscinola ha raggiunto il suo massimo nel mese di gennaio 2022, con un valore di € **1.774 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato giugno 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.525 al metro quadro.

Nello stesso periodo per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € **8,92 al mese per metro quadro**, con un aumento del **2,29%** rispetto a settembre 2022 (€ 8,72 mensili al mq).



Prezzo medio di vendita



Prezzo medio di affitto

## Criteri di scelta degli annunci<sup>12</sup>

I dati presentati su mercato-immobiliare.info, caasa.it e osservatorioimmobiliare.it sono il frutto di un'analisi statistica sul database di annunci immobiliari raccolto tramite la collaborazione diretta con numerosi portali immobiliari italiani o tramite l'analisi di siti web pubblicamente accessibili e devono intendersi quindi essenzialmente come una media dei valori richiesti negli annunci immobiliari e non come una stima o perizia sul valore degli immobili.

Tutti i dati però, non possono in nessun caso considerarsi stime del valore di immobili specifici o sostituirsi alle quotazioni ufficiali dell'**OMI**.

Il data base è costituito dall'insieme di annunci immobiliari provenienti dai principali portali immobiliari italiani e memorizzato al fine di consentire ricerche e analisi statistiche.

Gli annunci del database possono riferirsi ad immobili offerti in *vendita* o in *affitto* relativi alle principali tipologie di abitazione (appartamento, attico, bifamiliare, bivano, etc.)

Gli immobili cui si riferiscono gli annunci indicizzati sono localizzati con diversi gradi di precisione. A ciascuno è obbligatoriamente associato uno e un solo comune italiano. Un indirizzo può far parte di una (ed una sola) zona e se un annuncio è associato ad un tale indirizzo è certamente associato anche alla relativa zona.

Alle singole zone è associata una geolocalizzazione di massima perché non è sempre possibile determinare con precisione i confini. Per questo motivo un annuncio è associato ad una zona solo se è associato ad un indirizzo che fa parte della zona o se sono presenti riferimenti espliciti alla zona stessa: la sola geolocalizzazione non è sufficiente, considerato che può capitare che zone contigue siano significativamente differenti dal punto di vista immobiliare.

## Annunci validi

---

<sup>12</sup> Dati forniti dal portale Caasa.it

Nell'elaborazione delle quotazioni, sono utilizzabili solo gli annunci con informazioni sulla dimensione e sul prezzo. La superficie che dovrebbe essere indicata è quella definita come *superficie commerciale*, ma non c'è purtroppo alcuna garanzia i valori siano corretti.

Nell'elaborazione delle quotazioni vengono esclusi annunci con valori troppo distanti dai valori correnti (con dimensioni o prezzi troppo alti o bassi) Vengono inoltre esclusi gli annunci che hanno quotazioni molto distanti dai valori **OMI**, almeno se superano (significativamente) il massimo possibile per l'intera città o al contrario sono (significativamente) inferiori al minimo cittadino.

## Esiti delle rilevazioni

### Agenzie immobiliari di zona

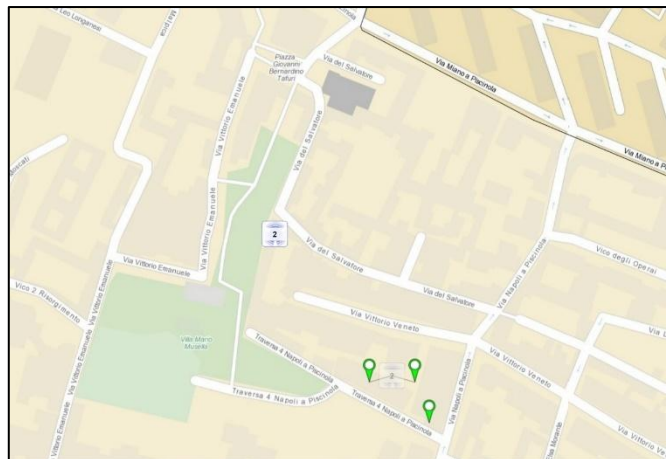
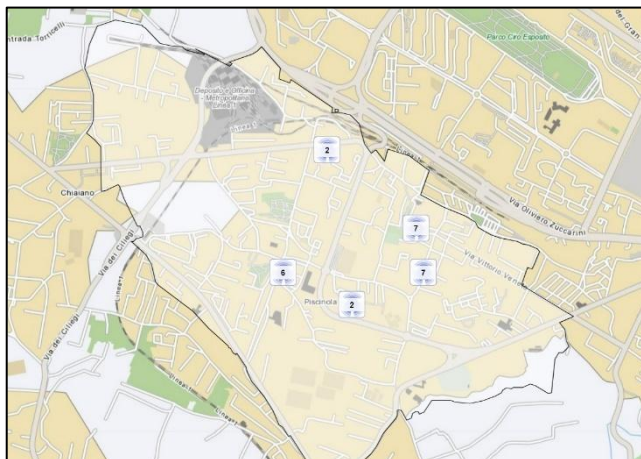
Sui principali portali immobiliari nazionali, quali Immobiliare.it, Idealista, Wikicasa, e Casa.it, sono presenti 11 agenzie immobiliari in zona Marianella-Piscinola che offrono uno o due appartamenti ciascuno posizionati nelle strade principali di Piscinola; su Via V. Emanuele è presente un solo



annuncio relativo ad un piccolo appartamento di 60 mq in buono stato. Gli annunci presi in considerazione riguardano immobili di superficie compresa tra 80 e 120 mq, lo stato conservativo è buono se non ottimo, perciò, il prezzo rilevato ha un valore meramente comparativo.

AGENZIA	MQ	STATO CONSERVATIVO	PREZZO €/MQ
Remax	80	ristrutturato	2.000,00
IPI	95	ristrutturato	1.600,00
Global Assistance (asta)	100	Da ristrutturare	660,00
Global Assistance	160	Da ristrutturare	1.156,00
Musella	80	buono	1.503,00
Tempocasa	85	buono	1.623,00
Tecnorete	100	buono	1.700,00
Tecnorete	70	buono	1.550,00

- OMI valori immobiliari dichiarati – Agenzia delle Entrate di Napoli: compravendite effettuate tra gennaio 2022 e il primo semestre del 2023 nel raggio di 500 m intorno a Via V. Emanuele sono stati reperiti 18 immobili in zona catastale E 33 suburbana, di categoria A4, tutti trasferiti per la quota del 100%, sono stati, però, presi in considerazione quelli di superficie simile al bene oggetto di stima.



ANNO 2022			
MESE	mq	CORR. DICHIARATO €	PREZZO €/mq
GENNAIO	104	140.000	1.346,15
FEBBRAIO	89	82.000	920,00
LUGLIO	86	105.000	1.220,00

ANNO 2023			
MESE	mq	CORR. DICHIARATO €	PREZZO €/mq

GENNAIO	78	110.000	1.410,00
GIUGNO	71	85.000	1.197,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: NAPOLI							
Comune: NAPOLI							
Fascia/zona: Suburbana/MARIANELLA, PISONOLA							
Codice di zona: E33							
Microzona catastale n.: 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	1300	2000	L	3,8	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1400	L	2,7	4	L

### Valore di mercato utilizzato

In definitiva, il mercato immobiliare in quest'area è realmente poco attivo, le agenzie immobiliari di zona, come si detto in precedenza, propongono un appartamento ciascuna, alcuni di questi all'asta, e non sono del tutto comparabili al cespite in esame per caratteristiche dimensionali, tipologiche, posizionali, per lo stato di manutenzione e per il livello delle rifiniture interne.

Il valore medio proposto dalle agenzie è pari a €/mq 1.300,00; quello delle effettive compravendite è pari a €/mq 1.200,00 arrotondati per difetto.

In ragione delle caratteristiche dell'immobile in oggetto e soprattutto in ragione del suo stato di manutenzione, si ritiene **idoneo** utilizzare il **valore minimo** fornito dall'**OMI** per le abitazioni di tipo economico, decurtato del 10% rispetto al valore di mercato, pari a **€/mq 820,00**.

## Stima del bene

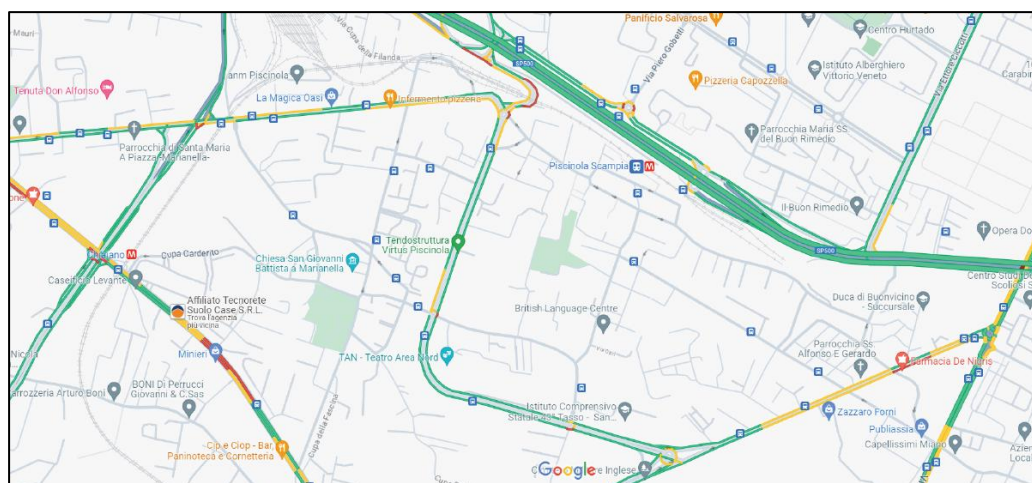
### Localizzazione in ambito urbano

Via Vittorio Emanuele 41C, Piscinola, Napoli



### Presenza di servizi pubblici e privati

La zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è ben dotata di servizi commerciali al dettaglio. Sono presenti in zona uffici postali, sportelli bancari, scuole di diverso ordine e grado, luoghi di culto, parcheggi a raso e garage, stazioni di auto rifornimento e tutti i servizi necessari alla vita degli abitanti.



Il quartiere è ben collegato alla città, servito dalla Linea 1 della Metropolitana, e da numerose linee urbane ed extraurbane di trasporti su gomma. Si può raggiungere in automobile sia dal centro cittadino passando per Capodimonte, sia da altri quartieri utilizzando la Tangenziale, uscite di Capodimonte o Zona ospedaliera e proseguendo per Via Miano o per Via Emilio Scaglione che porta anche alla stazione Metropolitana di Chiaiano.

Per quanto riguarda la tipologia immobiliare prevalente nella zona, qualità urbana e la descrizione dell'immobile ci si riporta al QUESITO 2 di questo lavoro.

#### Commerciabilità del cespite

Pur trattandosi di immobile classificato in catasto come abitazione di tipo popolare, che fa parte di un fabbricato molto modesto, si posiziona in un segmento di mercato appetibile per una fascia di età media, anche una coppia con figli, ad esempio, con risorse economiche limitate e che possa accedere ad un mutuo bancario abbordabile.

L'ampiezza delle stanze e dello stesso ingresso e le aperture su tre lati consentono di ricavare una cucina abitabile, doppi servizi e una stanza in più grazie ad una progettazione oculata.

<b>Determinazione della superficie lorda vendibile</b>			
<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	<b>105</b>	<b>1,00</b>	<b>105,00</b>
balconi	<b>2,70</b>	<b>0,25</b>	<b>0,68</b>
terrazzi	<b>24</b>	<b>0,35-0,50</b>	<b>8,40</b>
			<b>114</b>
<p><i>ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: ciò in quanto, per il noto principio dell'"utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.</i></p>			
<b>Stima del valore di mercato</b>			

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di tipo economico siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)			<b>820,00</b>
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)			<b>0,870</b>
valore di mercato ponderato (euro/mq)			<b>713,40</b>
riepilogo superficie complessiva (mq)			<b>114,00</b>
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO.			<b>81.327,60</b>
<b>Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione</b>			
			<i>coeff. su base 1</i>
car. Estrinseche posizionali	accessibilità		<b>15</b>
	servizi		<b>12</b>
	verde		<b>8</b>
car. Intrinseche posizionali	panoramicità		<b>8</b>
	orientamento		<b>9</b>
	luminosità		<b>8</b>
car. Produttive	car. Costruttive		<b>10</b>
	finiture		<b>8</b>
	impianti		<b>8</b>
car. Tecnologiche	vetustà		<b>2</b>
	obsolescenza		<b>2</b>
	commerciabilità		<b>4</b>
car. Tecnologiche	presenza ascensore		<b>80</b>
		tot	<b>87,00</b>

### Decurtazioni sul valore stimato

Al più probabile valore di mercato finale, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della vetustà dell'immobile e di tutte le caratteristiche elencate, si opera una decurtazione in ragione del 10%

$$€ 81.328,00 \times 10/100 = € 73.195,00$$

vanno sottratti al valore finale:

1. il costo per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica pari ad € 150,00 circa
2. il costo della variazione catastale pari a € 50,00

$$€ 73.195,00 - € 200 = € 72.995,00 \text{ arrotondato a } € 73.000,00 \text{ (euro settantatremila/00)}$$

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

L'immobile non è stato pignorato pro quota

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

Si rimanda alla risposta fornita al quesito 7 e all'Allegato 10

## Conclusioni

L'immobile stimato è regolarmente commerciabile, si dovrà sostituire la planimetria catastale del 1962 con quella attuale perché il cespite è stato erroneamente rappresentato, si dovrà altresì acquisire l'attestato di prestazione energetica.

Pur trattandosi di immobile che fa parte fabbricato di tipo economico si posiziona in un segmento di mercato appetibile per una fascia di età media con risorse economiche limitate e che possa accedere ad un mutuo bancario abbordabile.

Il CTU conscio di non aver taciuto nessuna informazione utile alla causa pervenutagli, rimanendo sotto vincolo di giuramento sino al deposito del decreto di trasferimento, resta a disposizione della S.V. I. per qualsiasi disposizione e per ulteriori delucidazioni e/o integrazioni

Si ringrazia per la fiducia accordata.

Con osservanza

Napoli, 10.12.2023

IL CTU

Arch. Gabriella Pesacane

