

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ILARIA MAURIELLO

GALLERIA VANVITELLI N°37 80129 NAPOLI TEL. 081.5565873 MOB.3384748258

E-MAIL ilamauriello@gmail.com PEC: ilaria.mauriello@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI – SEZ. VII FALLIMENTARE

G.D. DR. EDMONDO CACACE

FALLIMENTO R.G. 12/2025 LC

RITO: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

ESPERTO: ARCH. ILARIA MAURIELLO

LIQUIDATORE: AVV. ROMINA AMICOLO

PERIZIA ESTIMATIVA



CESPITE IN NAPOLI: Via Cesare Rosaroll n°151:

- Appartamento al piano terzo int. 7 – SUB 13

Napoli, 27 febbraio 2026

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI.....	pag. 2
4. OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 3
5. RELAZIONE.....	pag. 5
1° QUESITO – Identificazione del bene	pag. 5
2° QUESITO – Ricostruzione passaggi di proprietà	pag. 12
3° QUESITO – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica ...	pag. 13
4° QUESITO – Stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 15
5° QUESITO – Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 16
6° QUESITO – Valutazione dell'immobile.....	pag. 16
7° QUESITO – Prospetto sintetico: Individuazione dei lotti	pag. 19
6. ALLEGATI	pag. 21

1. PREMESSA

Con ordinanza del 17.12.2025, il Giudice Delegato Dr. Edmondo Cacace, autorizzava la nomina della sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, come Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe; con nota del 21.12.2025, l'avv. Romina Amicolo, in qualità di Liquidatore, conferiva l'incarico alla sottoscritta, ed assegnava termine di novanta giorni a partire dal 22.12.2025, quindi fino al **22.03.2026**, per l'invio dell'elaborato peritale a mezzo pec.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) CONFERIMENTO INCARICO C.T.U.;
- 2) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 3.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
 - 3.2) Visura storica e planimetria catastale SUB 13;
 - 3.3) Visura storica Catasto terreni;
- 4) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 4.1) Certificazione di inesistenza istanze di condono edilizio;
 - 4.2) Certificazione attestante inesistenza Licenza Edilizia;
 - 4.3) Certificazione attestante inesistenza pratiche DIA, SCIA, ecc.;
 - 4.4) Certificato di inesistenza vincoli della Soprintendenza di Napoli;
 - 4.5) Stralcio zonizzazione PRG e relative N.T.A.;
 - 4.6) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici per Napoli;
- 5) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 5.1) Atto di compravendita notaio Prattico rep.618 del 09.02.1989;
 - 5.2) Dichiarazione di successione del 09.08.2025;
 - 5.3) Visure ipotecarie per immobile e per nominativo;
 - 5.4) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
- 6) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO /INDAGINI DI MERCATO;
- 7) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 8) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.;
- 9) NOTA AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.

3. QUESITI

Il Giudice affida all'esperto l'incarico di stima dell'immobile oggetto di procedura, e della quota di **1/9** di titolarità della debitrice, come da Ordinanza in allegato (**cf. all.1**); la sottoscritta redige la seguente perizia, utilizzando uno schema, abitualmente utilizzato nella VII Sezione Civile Fallimentare e qui sinteticamente riportato:

- 1° QUESITO: Identificazione del bene: Confini e Dati catastali - Descrizione dell'immobile
- 2° QUESITO: Ricostruzione passaggi di proprietà: Titolo di Provenienza – Titolo ultraventennale
- 3° QUESITO: Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica: Titoli autorizzativi – Condoni Edilizi - Difformità
- 4° QUESITO: Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile: Stato locativo – Contratti di locazione
- 5° QUESITO: Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene: Vincoli – Oneri condominiali – Sequestro Penale
- 6° QUESITO: Valutazione dell'immobile: Dati metrici, Criteri di stima, Quotazioni, Stima del bene
- 7° QUESITO: Prospetto sintetico: Individuazione dei lotti.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 28.01.2026

Hanno inizio le operazioni peritali presso l'immobile sito in Napoli alla Via Cesare Rosaroll n°151, dove, alla presenza della sig.ra [REDACTED] comproprietaria dell'u.i., assistita dal proprio legale Avv. [REDACTED] viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione.

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO

In data 13.01.2026, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, la visura storica e la planimetria catastale relativi all'u.i. SUB 13, nonché la visura storica al Catasto Terreni della particella in esame.

4.3 INDAGINI PRESSO STUDIO NOTARILE PRATTICO DI NAPOLI

In data 28.11.2017, presso lo studio notarile Prattico di Napoli, viene acquisita copia dell'atto di compravendita notaio Costantino Prattico rep. 618 del 09.02.1989, trascritto il 16.02.1989 ai nn. 3613/2592.

4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 1

In data 26.01.2026, presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile e per soggetto.

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

In data 17.02.2026, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti di locazione relativamente ai beni in oggetto.

4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: UFFICIO CONDONO

In data 20.01.2026 presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, viene acquisita nota attestante l'inesistenza di pratiche di condono.

4.7 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: ED. PRIVATA

In data 27.01.2026, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di titoli edilizi dal 1995 alla data odierna (concessioni edilizie, permessi di costruire), e di pratiche di agibilità dal 1975 ad oggi; in data 22.01.2026 viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di pratiche edilizie (DIA, CILA, SCIA).

4.8 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 15.01.2026, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene acquisto certificato attestante l'inesistenza di vincoli paesaggistici e storico-artistici insistenti sul bene in esame.

4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: DIP. URBANISTICA

In data 27.01.2026, mediante servizio telematico dell'Ufficio del Dipartimento Urbanistica del Comune di Napoli, viene presa visione della destinazione urbanistica dell'area su cui il cespite insiste, nonché delle relative Norme Tecniche d'Attuazione.

4.10 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 27.01.2026, vengono eseguite indagini per verificare l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.11 INDAGINI PRESSO AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

In data 16.02.2026, viene fornita dall'Amministratore del Condominio nota comprovante l'esistenza di oneri condominiali pregressi.

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di procedura è costituito da **un appartamento** a destinazione residenziale, ricompreso in un fabbricato sito in Napoli alla Via Cesare Rosaroll n°151.

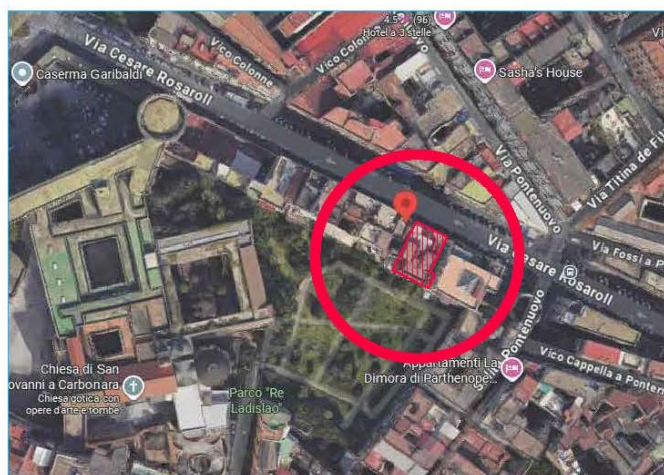
La sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti qui di seguito sinteticamente riportati:

1° QUESITO:

Identificazione del bene: confini e dati catastali; descrizione dell'immobile

IDENTIFICAZIONE BENI

Il cespite in esame consiste in un **appartamento a destinazione residenziale** ricompreso in un fabbricato sito in Napoli alla Via Cesare Rosaroll n°151, ubicato al piano terzo ed identificato con **l'int.7.**



Sovrapposizione sagoma fabbricato da mappa catastale con foto satellitare

I dati catastali, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto (**cfr.all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:

Comune di **NAPOLI** Sez. **VIC** Foglio **12** p.lla **53** SUB **13**
 z.c. **8** Cat. **A/2** classe **2** consistenza **4 vani** Rendita **€ 309,87**
 Indirizzo: Via Cesare Rosaroll n.151 Piano 3

Dati
catastali

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, a partire dalla sua costituzione nell'impianto meccanografico del 30.06.1987, non ha subito variazioni rilevanti.

La planimetria catastale reca come data di presentazione la seguente:

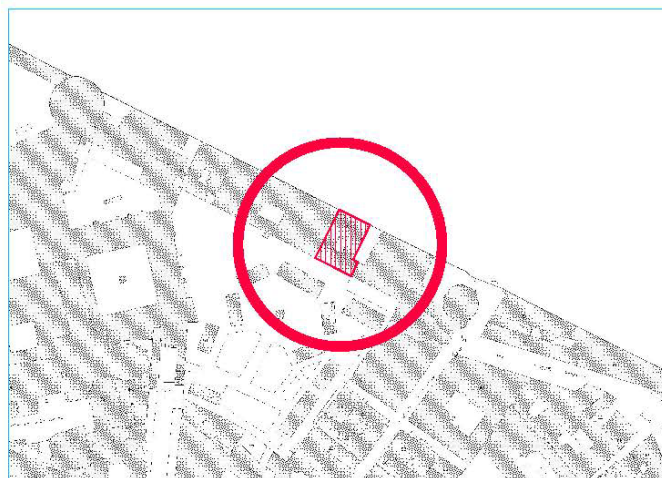
18.12.1972 (cfr.all.3.3).

Si precisa che in visura compare tra gli intestatari del bene il sig. Johnson Thesby Eduardo Gustavo, riportato con due codici fiscali differenti, pertanto dovrà essere presentata presso gli Uffici del Catasto istanza di rettifica di intestazione. I costi per la presentazione della suddetta istanza si stimano in una cifra pari ad **€500**. Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cfr.all.3.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di terreno su cui insiste l'edificio in questione riporta la particella **7** del foglio **105**. Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cfr.all.3.4**) la p.lla 7 del F.105 viene riportata come ENTE URBANO di are 02 ca 80.

Mappa
catastale



Inquadramento del fabbricato con mappa catastale

CONFINI

L'appartamento in esame, come desunto dalla planimetria catastale, dal titolo di provenienza e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.7.2**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. e cortile del fabbricato;
- a sud con altra u.i. (area scoperta della P.lla 10);
- ad est con altra u.i.;
- ad ovest con pianerottolo e vano scala.

Confini

DESCRIZIONE BENI

L'edificio in cui è ubicato il cespite in esame è sito in Napoli, alla Via Cesare Rosaroll n°151; il cespite pignorato consiste in un **appartamento** a destinazione residenziale, ubicato al piano 3°, identificato con l'**int.7**.

Descrizione
dei beni



Veduta esterna del fabbricato da Via Cesare Rosaroll

Il fabbricato in cui è ubicato il bene, di fattura ottocentesca con corte interna, presenta impronta pressoché rettangolare, si sviluppa su n°5 livelli fuori terra (piano terra e n°4 piani superiori), con copertura piana (**cfr.all.8 foto 1-2**).

Esterno

La struttura portante è in muratura portante di tufo; le facciate sono trattate ad intonaco tinteggiato con parte basamentale con disegno a bugnato liscio; gli infissi di finestra sono in legno o in alluminio, protetti da persiane in legno; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano disegni essenziali (**cfr.all.8 foto1-2**).

Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate è **mediocre**.

L'accesso al fabbricato avviene dal civ.151 tramite ampio portone, superato il quale, dopo aver percorso l'androne, si accede alla corte interna e al vano scala (**cfr.all.8 foto 3-4**); l'edificio non risulta dotato di impianto **ascensore**.

Parti
comuni

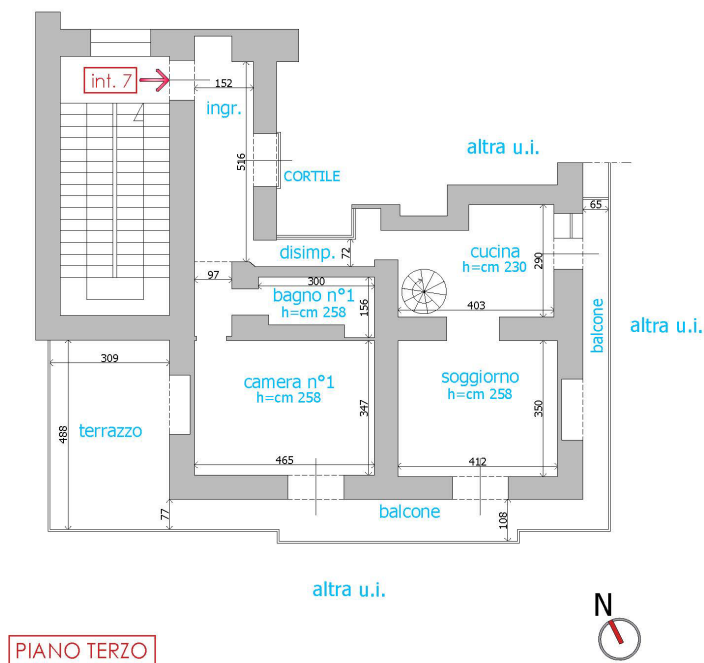


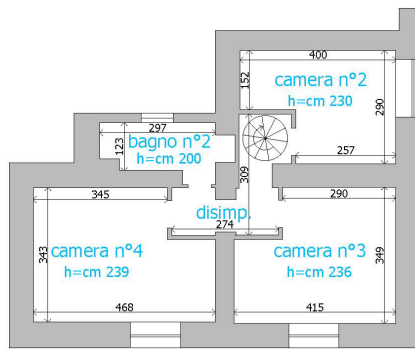
Androne e corte interna

L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, ubicato al piano terzo **int.7**, presenta superficie netta complessiva pari a mq 60, oltre soppalco, ed è così composto (**cf. all.7- elaborato grafico**):

Descrizione
dell'u.i.

- PIANO TERZO: ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, disimpegno, terrazzino e balcone;
- PIANO SOPPALCO: n°3 camere, disimpegno e bagno.





Planimetria del piano SOPPALCO

CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura dell'u.i., rilevate nel corso dell'ispezione effettuata dalla sottoscritta (cfr.all. 8 - foto 6-20):

Caratteristiche
di finitura

- altezza utile interna misurata al piano terzo h = cm 258 (in cucina h= cm 230), al piano soppalco h= cm 230-239 (in bagno h=200);
- pavimentazione interna in monocottura (in più punti sconnessa e danneggiata);
- pareti tinteggiate con pittura lavabile (si rilevano macchie di infiltrazioni su soffitti e pareti laterali);
- rivestimento dei servizi igienici in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- infissi esterni in alluminio (no taglio termico) con avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno tamburato (alcune con inserti in vetro);
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento assente;
- produzione di acqua calda con scaldino a gas;
- presenza di mezzanino su ambiente ingresso, accessibile da scala retrattile servita da botola.

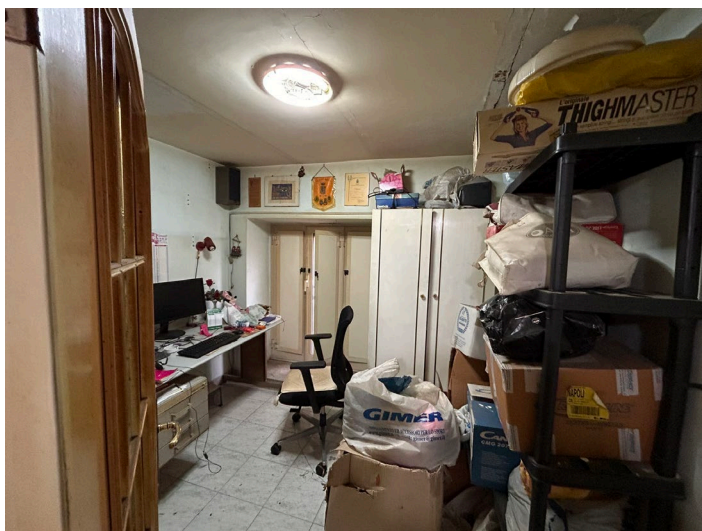
Si precisa che al piano soppalco sono state riscontrate numerose fessurazioni sui soffitti e sulle pareti laterali. Pertanto si ritiene sia necessario effettuare lavori di ristrutturazione e di consolidamento, talché nella redazione della stima verranno utilizzati coefficienti decrementali, per tenere conto dei lavori a farsi.



Particolare della cucina

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€3.000**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è risultato **mediocre**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (cfr.all.8).



Particolare della camera n°2 (piano soppalco)

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Napoli, alla Via Cesare Rosaroll n°151. L'edificio è situato a pochi passi da Via Foria e da Piazza Cavour.

La posizione dell'edificio non risulta essere particolarmente appetibile. La strada in esame risulta essere molto trafficata e vi sono ricompresi alcuni esercizi commerciali. Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA SEMICENTRALE".

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

- in termini di accessibilità su ferro, la presenza della Metropolitana: *Stazione MUSEO - DANTE*.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità dei parcheggi;
- dall'elevato traffico veicolare.

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

DIFFORMITÀ CATASTALE

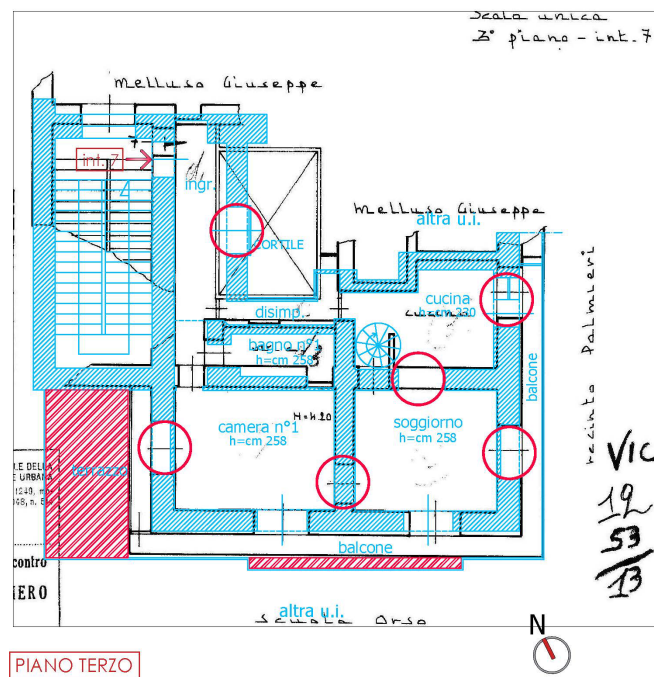
Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale dell'appartamento int. 7 (SUB 13) e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.7.4):

1. **diversa distribuzione interna**: si riscontra una modifica della distribuzione interna, realizzata con apertura e chiusura vani nella muratura portante;
2. **realizzazione di terrazzo e ampliamento balconi**: è stato realizzato un terrazzino in luogo di preesistente porzione di balcone lato ovest, ed è stato ingrandito il balcone lato sud; sul terrazzino è stata realizzata una tettoia in ferro e pannelli coibentati, mentre sul balcone è stata realizzata una soletta in calcestruzzo;
3. **modifica di prospetto**: è stata aperta una portafinestra su corte interna, ed è stata modificata parzialmente la portafinestra nell'ambiente cucina, con porzione della stessa trasformata in finestra, in difformità dalla planimetria catastale; sono state inoltre modificate alcune bucatore per realizzare le finestre al piano soppalco; infine sono state modificate due bucatore nella camera n°1 e nel soggiorno, ma poiché la chiusura è avvenuta soltanto a

Difformità plan. Catastale – stato dei luoghi

filo interno della muratura non è considerata modifica di prospetto;

4. **soppalco**: sulla planimetria catastale non è riportato il soppalco, che presenta una superficie netta di mq 45, accessibile da scala a chiocciola posta nell'ambiente cucina.



Sovrapposizione planimetria catastale int.8 - SUB 36 e rilievo dello stato dei luoghi

La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché non legittime e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato al paragrafo 3° quesito.

2° QUESITO:

Ricostruzione dei passaggi di proprietà

PROVENIENZA

Il cespite in argomento è pervenuto alla sig.ra Johnson Lucia, per la quota di proprietà pari ad 1/9, in virtù di **denuncia di successione del 05.08.2025**, trascritta il 02.09.2025 ai nn. 25795/19770 (cfr. all.5.2); in seguito a tale denuncia di successione della madre Ianneo Rita, deceduta in data 25.08.2024, l'eredità veniva devoluta ai figli (Johnson Lucia, Johnson Manuela e Johnson Pasquale, per la quota di proprietà pari ad 1/9 ciascuno) ed al marito Johnson Thesby (o Thesbj) Eduardo Gustavo, per

la quota di ½ per diritto di abitazione e per la quota di proprietà di 500/3000.

Ai coniugi Ianneo Rita e Johnson Thesby Eduardo Gustavo il bene era pervenuto per acquisto dai sig.ri Cernigliaro Aurelio, Anna e Maria Angela, giusto **atto notaio Costantino Prattico rep.618 del 09.02.1989**, trascritto il 16.02.1989 ai nn.3613/2592, acquisito dalla sottoscritta presso lo studio notarile Prattico di Napoli (**cfr.all.5.1**); si precisa che su tale titolo l'appartamento è identificato con gli attuali dati catastali.

Atto
ultraventennale

3° QUESITO:

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica.

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento in argomento risale ad **epoca certamente antecedente al 1942**, in quanto, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli, l'edificio è stato individuato come "*unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte*"; pertanto non è stato edificato in forza di alcuna licenza edilizia.

Titoli
autorizzativi

In data 27.01.2026, viene rilasciato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, Certificato attestante l'inesistenza di titoli edilizi dal 1995 ad oggi (concessioni edilizie, permessi di costruire), e di agibilità dal 1975 ad oggi; in data 22.01.2026, viene rilasciato Certificato attestante inesistenza di pratiche edilizie, quali DIA, CILA, SCIA, ecc. (**cfr.all.4.2-4.3**).

CONDONO EDILIZIO

In ordine al **condono edilizio**, da Nota rilasciata dall'Ufficio Condono del Comune di Napoli (**cfr all.5.1**), è emerso che non risultano presentate istanze di sanatoria ex L.47/85, ex L.724/94 ed ex L.326/2003, e succ. mod. ed integr., a nome degli esecutati e dei precedenti intestatari relativamente al cespite in oggetto.

Condono
edilizio

Pertanto non sono stati reperiti grafici di progetto né di DIA, SCIA, ecc. e le uniche rappresentazioni grafiche dei beni reperibili con i dati presenti nel fascicolo sono quindi costituite dalle planimetrie catastali (**cfr.all.3**).

Si precisa che, **non avendo reperito titoli autorizzativi, non è possibile esprimersi in merito alla legittimità del bene dal punto di vista urbanistico, ma soltanto sulla eventuale sanabilità dell'esistente rispetto alle planimetrie catastali, attuali e precedenti, reperite.**

DIFFORMITÀ IMMOBILE: PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DEI LUOGHI

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, come riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.7.4**):

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi

1. **diversa distribuzione interna**: si riscontra una modifica della distribuzione interna, realizzata con apertura e chiusura vani nella muratura portante;
2. **realizzazione di terrazzo e ampliamento balconi**: è stato realizzato un terrazzino in luogo di preesistente porzione di balcone lato ovest, ed è stato ingrandito il balcone lato sud; sul terrazzino è stata realizzata una tettoia in ferro e pannelli coibentati, mentre sul balcone è stata realizzata una soletta in calcestruzzo;
3. **modifica di prospetto**: è stata aperta una portafinestra su corte interna, ed è stata modificata parzialmente la portafinestra nell'ambiente cucina, con porzione della stessa trasformata in finestra, in difformità dalla planimetria catastale; sono state inoltre modificate alcune bucatore per realizzare le finestre al piano soppalco; infine sono state modificate due bucatore nella camera n°1 e nel soggiorno, ma poiché la chiusura è avvenuta soltanto a filo interno della muratura non è considerata modifica di prospetto;
4. **soppalco**: sulla planimetria catastale non è riportato il soppalco, che presenta una superficie netta di mq 45, accessibile da scala a chiocciola posta nell'ambiente cucina.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità **1. diversa distribuzione interna**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di conformità ex art.36 del D.P.R.380/01 e s.m.i., previa presentazione di pratica al Genio Civile, con una spesa prevista non inferiore ad **€4.000**; si precisa che tale pratica potrà essere presentata soltanto dopo aver eseguito i ripristini, come riportato al punto successivo;
- Circa la eventuale sanabilità delle difformità **2. realizzazione di terrazzo e ampliamento balconi**, **3. modifica di prospetto**, e **4. soppalco** sulla base della normativa urbanistica vigente, si rileva che tali interventi non risultano sanabili. Si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sulla planimetria catastale, e debba essere rimosso interamente il soppalco, con una spesa complessiva prevista non inferiore ad **€ 35.000**.

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

La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché l'immobile risulta non legittimo dal punto di vista urbanistico.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

- ricade in **zona A** (centro storico) – *unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* - in cui sono consentiti interventi di "restauro e valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari (...); il restauro o il ripristino dei fronti interni ed esterni (...); la eliminazione delle superfetazioni (...)" (art.76 delle Norme d'attuazione e stralcio di P.R.G. in **all. 4.5**);
- ricade nella perimetrazione delle **aree di tutela archeologica**, in cui è necessario acquisire il parere della Soprintendenza Archeologica se gli interventi "interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano..." (art. 58 delle Norme d'attuazione);
- è classificata come **area stabile**, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza (beni culturali e paesaggistici), come risulta dalla Certificazione prodotta dalla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all.4.4**).

Variante
al PRG

Inesistenza
vincoli
specifici

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dello stesso

4° QUESITO:

Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile.

STATO LOCATIVO

In data 17.02.2026, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti di locazione registrati per il bene in oggetto (**cf. all.5.4**).

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile in oggetto è occupato dalla sig.ra Johnson Lucia e da suo padre. Pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Immobile
libero

5° QUESITO:*Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***VINCOLI**

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che il bene **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza (beni culturali e paesaggistici), come risulta dalla Certificazione di inesistenza vincoli, rilasciata dalla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all.4.4**).

Vincoli

ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, in data 16.01.2026 è pervenuta alla sottoscritta nota dell'Amministratore del Condominio attestante l'inesistenza di oneri condominiali pregressi (**cf.all.9**), ad eccezione di un importo pari ad €75 (per congruaggio per l'anno 2025), e di € 54, relativo al primo bimestre 2026. Inoltre si precisa che la quota annuale di condominio ordinario è pari ad €324, e che non esiste un regolamento condominiale trascritto.

Oneri
Condominiali**USI CIVICI/SUOLO DEMANIALE**

Il cespite in oggetto non ricade su suolo demaniale, né è gravato da usi civici, come risulta dalle indagini eseguite presso il Comune di Napoli. Dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf.all.4.6**), risulta che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici.

Inesistenza
usi civici**6° QUESITO:***Valutazione dell'immobile.*

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.7**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Ragguagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

Dati
metrici

- **coefficienti di destinazione** (**C_{DEST}**): murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%, terrazzi al 15%;
- **coefficiente di stato manutentivo** (**C_{cons}**) - *stato di conservazione* buono: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80; scadente 0,60.

- APPARTAMENTO AL P3° INT. 7 - SUB 13 (SUP. NETTA COPERTA mq.60)

LOTTO UNICO	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	APPARTAMENTO int. 7 SUB 13	Lorda coperta (netta mq 60)	80,00	1,00	0,80	64,00
	PIANO TERZO	terrazzo	15,00	0,15	0,80	1,80
		balconi	15,60	0,25	0,80	3,12
		soppalco	45,00	0,30	0,60	8,10
		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)				77,02

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

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

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 1° sem. 2025; cfr.all.6*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA SEMICENTRALE: Via Rosaroll			
FONTE	ZONA	VALORI (€/mq)	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 1° Sem. 2025	Zona Semicentrale: Via Rosaroll	1.750,00	2.650,00
Indagini di Mercato	Zona Semicentrale: Via Rosaroll	1.800,00	2.300,00
MEDIA		1.775,00	2.475,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		2.100	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

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

€/mq 2.100 per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate

dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.6**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - FEBBRAIO 2026				
APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA SEMICENTRALE: Via Rosaroll				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Grimaldi	Via Rosaroll	€ 380.000,00	165	discrete condizioni
Remax	Via Rosaroll	€ 270.000,00	130	3° p. no ascensore
Tecnorete	Via Foria	€ 249.000,00	70	discrete condizioni
Tempocasa	Salita Pontenuovo	€ 179.000,00	90	buone condizioni

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

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

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del cespite in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Ragguagliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (S_R) precedentemente individuate, il più probabile valore di mercato del bene in esame (V_m) viene definito dalla relazione che segue: $V_m = (S_R \times Q_r)$.

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

VALORE DI MERCATO - IMMOBILE IN NAPOLI				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S_R (mq)	Quotaz. Assunta Q_r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO int. 7 - SUB 13	77,02	2.100	161.742
	PIANO TERZO			
		VALORE CESPITE IN C.T.		162.000

STIMA DEI BENI – PREZZO BASE D'ASTA

Per ottenere il prezzo base d'asta, il valore di mercato del cespite in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, i costi di ripristino, per la presentazione di pratica urbanistica e catastale, per gli oneri condominiali pregressi, e per la redazione di pratica A.P.E., come evidenziato nei paragrafi precedenti.

Infine si applica una riduzione del **15%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

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

PREZZO BASE D'ASTA

TABELLA RIEPILOGATIVA				DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	COSTI PRATICA URBANISTICA e/o COSTI DI RIPRISTINO	PRATICA DOGFA/VARIAZIONI CATASTALI	PRATICA A.P.E.	ONERI CONDOMINIALI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN NAPOLI: VIA CASARE ROSAROLL N°151											
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r									
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO int. 7 - SUB 13 PIANO TERZO	162.000,00		3.000,00	39000	500	300	129	15%		101.210
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)											101.000

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

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO al P3° – SUB 13	€ 101.000,00
---	---------------------

STIMA DELLA QUOTA DI TITOLARITÀ DEL BENE

Come richiesto dal G.D. dr Cacace, si procede alla stima della quota di titolarità della sig.ra Johnson Lucia. Si precisa che la quota di titolarità del diritto reale immobiliare della debitrice è pari ad **1/9** di proprietà.

Pertanto, in riferimento al prezzo base d'asta del bene calcolato pari ad €101.000, si ottiene (in cifra tonda):

QUOTA DI TITOLARITA': 1/9 di €101.000 =	€ 11.000,00
--	--------------------

Al fine di verificare l'interesse dei comproprietari (o di uno dei medesimi) dell'immobile oggetto di perizia, all'acquisto della quota della debitrice Johnson Lucia, in sede di sopralluogo è stato richiesto se qualcuno dei comproprietari avesse interesse all'acquisto di tale quota, ma la debitrice, assistita dal proprio legale, ha riferito che "in assenza dei comproprietari non è in grado di rispondere, che si attiverà in tal senso all'esito della redazione della stima, anche per la quantizzazione della quota" (cfr.all.2).

7° QUESITO:

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO UNICO:

APPARTAMENTO AL P3° INT.7 SUB 13: appartamento a destinazione residenziale, ubicato in Napoli, alla via Cesare Rosaroll n°151, piano terzo int.7.

L'u.i. presenta superficie netta complessiva pari a mq 60, ed è così composta:

- PIANO TERZO: ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, disimpegno, terrazzino e balcone;

- PIANO SOPPALCO: n°3 camere, disimpegno e bagno.

Risulta confinante a nord con altra u.i. e cortile del fabbricato; a sud con altra u.i. (area scoperta della P.lla 10); ad est con altra u.i.; ad ovest con pianerottolo e vano scala.

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

Comune di **NAPOLI** Sez. **VIC** Foglio **12** p.lla **53** SUB **13**

z.c. **8** Cat. **A/2** classe **2** consistenza **4 vani** Rendita **€ 309,87**

Indirizzo: Via Cesare Rosaroll n.151 Piano 3

Intestazione: **JOHNSON Lucia** (Proprietà 1000/9000); **JOHNSON Manuela** (Proprietà 1000/9000); **JOHNSON Pasquale** (Proprietà 1000/9000); **JOHNSON Thesby Eduardo Gustavo** (Proprietà 500/3000); **JOHNSON Thesby Eduardo Gustavo** (Abitazione 500/1000); **JOHNSON THESBJ Eduardo Gustavo** (Proprietà 500/1000).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di alcune difformità. Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1942. In merito alle difformità riscontrate, si ritiene che taluni interventi sono sanabili, mentre per altri dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

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

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO al P3° – SUB 13	€ 101.000,00
---	---------------------

Si è proceduto a calcolare la quota di titolarità della sig.ra Johnson Lucia, pari ad **1/9** di proprietà, ottenendo il seguente importo (in cifra tonda):

QUOTA DI TITOLARITA': 1/9 di €101.000 =	€ 11.000,00
--	--------------------

La sottoscritta invia a mezzo pec al liquidatore la presente relazione che si compone di n°20 pagine e n°9 allegati, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Napoli, 27.02.2026

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)