

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ILARIA MAURIELLO

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

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

*TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI
SEZIONE XIV – G.E. DR. SSA MARIA LUDOVICA RUSSO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 484/2022*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO COPIA REDATTA PER LA PRIVACY (SENZA GENERALITA' DEI DEBITORI)

BNL SPA
C/ [REDACTED]



CESPITE IN NAPOLI – Via Cupa San Pietro Il Traversa n°45:

- Appartamento al piano quarto int. 16/B

Napoli, 16 settembre 2023

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 – Verifica documentazione ipocatastale	
Formalità pregiudizievoli	pag. 5
2° QUESITO – Identificazione catastale beni	pag. 6
3° QUESITO – Stato di possesso.... ..	pag. 12
4° QUESITO – Formalità, vincoli, oneri.....	pag. 13
5° QUESITO – Regolarità edilizia ed urbanistica.....	pag. 14
6° QUESITO – Formazione lotti.....	pag. 15
7° QUESITO – Valore del bene e costi.....	pag. 16
6. ALLEGATI	pag. 19

1. PREMESSA

Con ordinanza del 19.04.2023, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Maria Ludovica Russo convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe.

In data 21.04.2023, prestato il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'udienza del **17.10.2023**, disponendo l'invio alle parti dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
 - 4.2) Visura storica e planimetria catastale SUB 20;
 - 4.3) Visura storica Catasto Terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Certificazione attestante inesistenza pratiche di Condonò;
 - 5.2) Certificazione attestante inesistenza pratiche CILA - SCIA;
 - 5.3) Certificazione attestante irreperibilità titoli edilizi;
 - 5.4) Certificato di inesistenza vincoli della Soprintendenza;
 - 5.5) Stralcio zonizzazione PRG e relative N.T.A.;
 - 5.6) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici per Napoli;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificazione notarile notaio Galleri del 07.12.2022;
 - 6.2) Atto di donazione notaio Ariola rep. 56728 del 29.03.1990;
 - 6.3) Visure ipotecarie per immobile;
 - 6.4) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
 - 6.5) Certificati: estratto di matrimonio, residenza storico;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/INDAGINI DI MERCATO;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.;
- 10) NOTA ATTESTANTE ONERI CONDOMINIALI.

3. QUESITI

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

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

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

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

- proceda all'identificazione dei beni pignorati; indichi le pertinenze;
- acquisisca per i terreni pignorati certificati di destinazione urbanistica;

- proceda all'identificazione catastale dei beni pignorati;
- segnali ogni difformità emersa dalle indagini;

QUESITO 3: - C - Stato di possesso

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

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

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

QUESITO 5: - E - Regolarità edilizia ed urbanistica

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

QUESITO 6: - F - Formazione dei lotti

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

QUESITO 7: - G - Valore del bene e costi

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

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 25.05.2023

Hanno inizio le operazioni peritali presso l'immobile sito in Napoli alla Via Cupa San Pietro Il Traversa n°45, dove, alla presenza della sottoscritta, del custode giudiziario Avv. Stefano Sorgente, della debitrice sig.ra [REDACTED] assistita dal proprio CTP Ing. Michele Ercolano, del conduttore dell'appartamento sig. [REDACTED] e dell'arch. Annalaura Caruso, collaboratrice della sottoscritta, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione.

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE NAPOLI - CATASTO

In data 21.04.2023, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, la visura storica e la planimetria catastale relativi all'u.i. oggetto di pignoramento, nonché visura storica Catasto Terreni.

4.3 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 16.05.2023, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisita copia di atto di donazione notaio Giuseppe Ariola rep. 56278 del 29.03.1990.

4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 1

In data 03.05.2023 sono state fornite dal custode giudiziario visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile e per soggetto, acquisite presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1.

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

In data 05.06.2023, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di un contratto registrato a nome della debitrice, in favore dei coniugi [REDACTED] ed [REDACTED] del 09.05.2017, avente data anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, con scadenza del 03.05.2025; come riferito dal custode giudiziario, i conduttori hanno rilasciato l'appartamento in data 31.07.2023.

4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: UFFICIO CONDONO

In data 13.09.2023 presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di domande di condono edilizio presentate per il bene in esame.

4.7 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: ED. PRIVATA

In data 12.07.2023, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di pratiche DIA, CILA, SCIA. In data 10.07.2023 viene acquisito certificato attestante l'esistenza di licenza edilizia n°299/1966, ma che il fascicolo relativo risulta irreperibile.

4.8 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 05.07.2023, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di vincoli paesaggistici insistenti sul bene in esame.

4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: DIP. URBANISTICA

In data 13.09.2023, mediante servizio telematico dell'Ufficio del Dipartimento Urbanistica del Comune di Napoli, viene presa visione della destinazione urbanistica dell'area su cui il cespite insiste, nonché delle relative Norme Tecniche d'Attuazione.

4.10 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 04.09.2023, vengono eseguite indagini per verificare l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.11 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI - ANAGRAFE

In data 15.09.2023 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, viene acquisita la seguente documentazione (relativa alla debitrice):

- Certificato di matrimonio;
- Certificato di residenza storico.

4.12 INDAGINI PRESSO AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

In data 10.07.2023, viene acquisita presso l'Amministrazione del Condominio nota attestante l'esistenza di oneri condominiali pregressi.

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da un **appartamento**, a destinazione residenziale, sito in Napoli alla Via Cupa San Pietro Il Traversa n°45 – *Parco Canitano*, pignorato in danno della sig.ra [REDACTED] per la piena proprietà.

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

1° QUESITO

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

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Dall'analisi della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., costituita da relazione notarile del notaio Andrea Galleri del 06.12.2022 (**cf. all.6.1**), emerge che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'atto di donazione notaio Giuseppe Ariola di Marigliano (NA) rep. 56278 del 29.03.1990, trascritto il 11.04.1990 ai nn. 7913/5233, quindi antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento in esame. Inoltre alla sottoscritta sono state fornite dal custode giudiziario visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile e

Documentazione
ipocatastale

per soggetto, acquisite presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 (cfr.all.6.7).

TITOLI DI ACQUISTO

Il cespite in argomento è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:

Titoli di proprietà

- con **atto di donazione notaio Giuseppe Ariola di Marigliano (NA) rep. 56278 del 29.03.1990**, trascritto il 11.04.1990 ai nn. 7913/5233, acquisito dalla sottoscritta presso l'Archivio notarile di Napoli (cfr.all.6.2), la debitrice riceveva la quota pari al diritto di nuda proprietà da [REDACTED] vedovo, che si riservava per sé il diritto di usufrutto vitalizio; in seguito alla morte di [REDACTED] deceduto in data 17.02.1993, si ricongiungeva alla proprietà il diritto di usufrutto; si precisa che sul suelencato atto notarile, l'identificazione catastale dell'immobile in esame corrisponde a quella attuale, ma l'immobile veniva indicato come int.17, e non come oggi int.16/B;
- con **atto di compravendita notaio Vincenzo de Luca di Ottaviano del 09.12.1967**, trascritto a Napoli il 05.01.1968 ai nn. 616/496 (cfr.all.6.2), l'appartamento pervenne ad [REDACTED]

ESTRATTO DI MATRIMONIO, VISURA CAMERALE

Da certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli (cfr.all.6.5), risulta che:

- [REDACTED] è residente in [REDACTED], dal 11.08.1980.
- [REDACTED] e [REDACTED] si sposarono in data 26.07.1980 in Napoli. Annotazioni: Nessuna.

2° QUESITO

- B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE / PREGRESSA DEI BENI

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

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il cespite pignorato consiste in un **appartamento**, identificato con l'**int.16/B** (SUB 20), ubicato al piano quarto, di un fabbricato sito in Napoli al Via Cupa San Pietro Il Traversa n°45.

Identificazione dei beni

Il fabbricato in cui è ubicato il bene presenta impronta regolare di forma pressoché rettangolare ed è parte di un complesso edilizio, con accesso carrabile e pedonale da Via Cupa San Pietro Il Traversa, denominato *Parco Canitano*.



Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

L'edificio in cui è ricompresa l'u.i. si sviluppa su n°5 livelli fuori terra (piano terra e n°4 piani superiori) e presenta copertura piana (**cf. all.9 foto 1-2**).

L'accesso al fabbricato avviene tramite portone metallico, superato il quale, dopo aver percorso l'androne, si accede al vano scala (**cf. all.9 foto 5**); l'edificio risulta dotato di impianto **ascensore**.

Parti comuni

L'area scoperta del fabbricato risulta asfaltata ed è destinata al transito ed alla sosta delle auto (**cf. all.9 foto 2-3**). Si precisa che i condomini hanno facoltà di parcheggiare nei viali condominiali ma non vi sono posti auto assegnati.



Veduta esterna del fabbricato da Via Cupa San Pietro Il Traversa

La struttura portante del fabbricato è in c.a. con tamponature tradizionali; le facciate sono trattate ad intonaco tinteggiato; gli infissi di finestra sono in legno con avvolgibili in pvc; i balconi sono protetti da ringhiere in ferro (**cf. all.9 foto 2-3**). Lo stato di manutenzione delle facciate è **mediocre**; in particolare i frontalini ed i sottobalconi necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Esterno

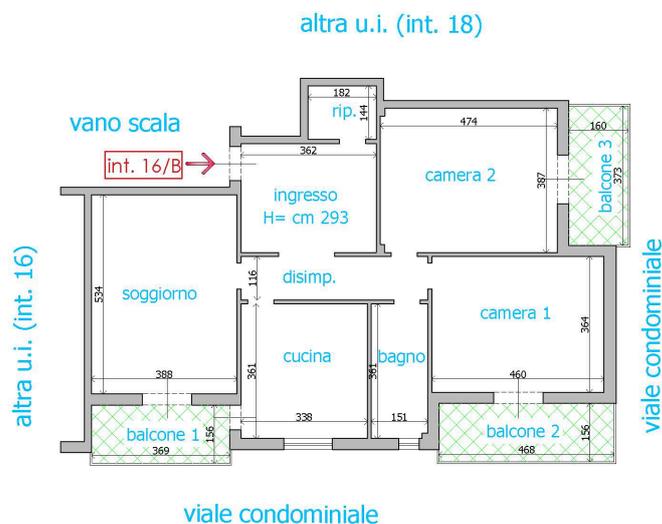


Particolare del portone d'accesso al fabbricato in cui è ricompresa l'u.i. in oggetto

L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, a destinazione residenziale, ubicato al piano quarto, identificato con l'int.**16/B**; l'u.i. presenta superficie netta complessiva pari a mq 93, ed è così composta (**cf. all.9 foto 7-16**):

Descrizione dell'u.i.

- ingresso, soggiorno, cucina, n°2 camere, bagno, disimpegno e ripostiglio;
- n°3 balconi.



Planimetria dell'appartamento pignorato int. 16/B (piano quarto)

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

Dati catastali

DATI CATASTALI:

Comune di **NAPOLI** Sez. **PON** Foglio **13** p.lla **574** SUB **20**
 z.c. **9** Cat. **A/2** classe **4** consistenza **5,5 vani** Rendita **€ 610,71**
 Indirizzo: Via San Pietro Interno 16B Piano 4
 Intestazione: (redacted) (Usufrutto 1000/1000); (redacted) (Nuda Proprietà 1000/1000).

La data di presentazione della planimetria catastale è la seguente: **25.02.1967 (cfr.all.4.2)**.

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, a partire dalla sua costituzione del 30.06.1987, non ha subito variazioni catastali rilevanti **(cfr.all.4.2)**.

Si precisa che dovrà essere presentata pratica di rettifica di intestazione catastale, in quanto in visura compare [REDACTED] come proprietaria della nuda proprietà e non dell'intero; inoltre andrà modificato l'indirizzo, inserendo quello corretto: *Via Cupa San Pietro Il Traversa n°45*.

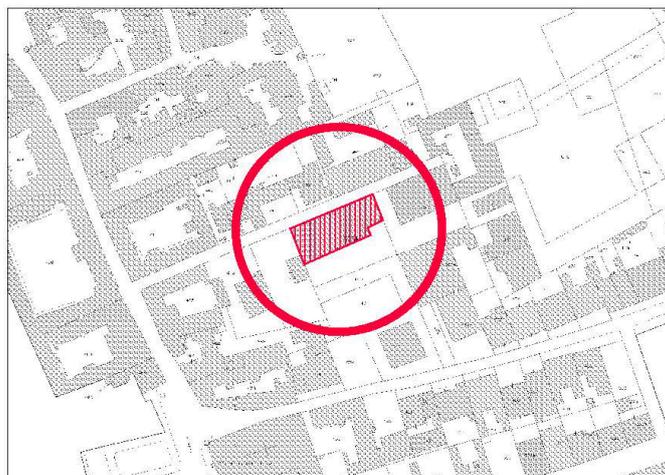
Si stima una spesa per la presentazione della suddetta rettifica catastale non inferiore ad **€300**. Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni **(cfr.all.4.1)** reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Catasto Terreni, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato in questione riporta la p.lla **576** del Foglio **160** con la sagoma del fabbricato in esame.

Dalla visura storica al Catasto Terreni **(cfr.all.4.4)** la p.lla 576 del F.160 viene riportata correttamente come ENTE URBANO di are 08 ca 50.

Mappa
catastale



Stralcio mappa catastale

CONFINI

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

- a nord con pianerottolo, vano scala e altra u.i. (int.18);
- ad est e a sud con viale privato condominiale;
- ad ovest con altra u.i. (int.16).

Confini

CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura del cespite, rilevate nel corso dell'ispezione effettuata dalla sottoscritta **(cfr.all. 9 foto da 7 a 16)**:

Caratteristiche
di finitura

- altezza utile interna misurata h = cm 293;
- pavimentazione interna in graniglia di marmo;
- pavimenti e rivestimenti del servizio igienico e della cucina in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile;
- infissi di finestra in legno (no taglio termico) con avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno tamburato con inserti in vetro;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.



Particolare del soggiorno

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'u.i. è risultato **discreto**, così come evidenziato nell'elaborato fotografico prodotto **(cfr.all.9)**.



Ambiente cucina – particolare del vano aperto per accedere al balcone
(non presente in plan. Catastale)

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Napoli, in zona Periferica, in località Poggioreale. L'ingresso all'edificio è situato alla via Cupa San Pietro Il Traversa n°45, poco distante da Via Argine e dall'Ospedale del Mare.

La posizione dell'edificio non risulta essere particolarmente appetibile. La strada in esame risulta poco dotata di esercizi commerciali e di servizi.

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

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

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali l'autostrada A3, e la strada SS162 dir;
- in termini di accessibilità su ferro, la vicinanza della Stazione treni FS - *Stazione Ponticelli*.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di servizi ricreativi e dei parcheggi.

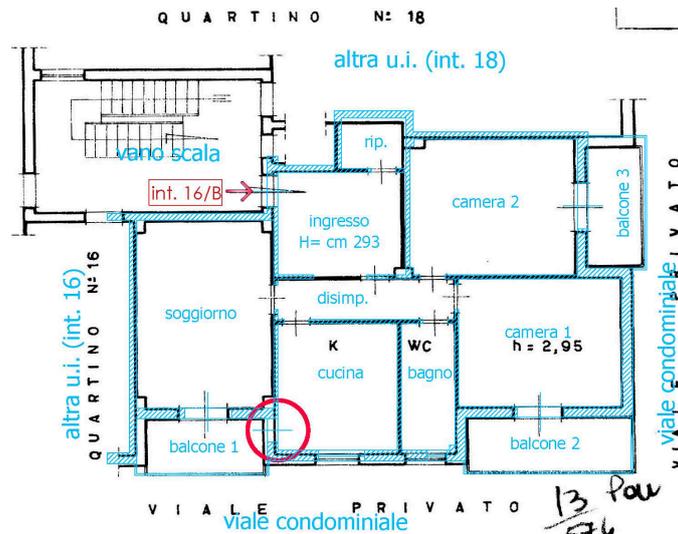
Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

DIFFORMITÀ CATASTALI

E' stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.3**), ad eccezione di:

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi

1. **rappresentazione diversa di vano porta**: il vano porta che dall'ingresso conduce al disimpegno in planimetria catastale è rappresentato di circa cm 80 mentre nella realtà è di cm 150; tale difformità ai fini urbanistici si ritiene trascurabile;
2. **modifica di prospetto**: è stata realizzata una bucatra (portafinestra) che consente di uscire sul balcone dall'ambiente cucina.



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

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

3° QUESITO

- C - STATO DI POSSESSO

STATO LOCATIVO

In data 05.06.2023, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di un contratto registrato a nome della debitrice (**cf. all.6.4**), in favore dei coniugi [REDACTED] ed [REDACTED] del 09.05.2017, avente data anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, con scadenza del 03.05.2025; come riferito dal custode giudiziario, i conduttori hanno rilasciato l'appartamento in data 31.07.2023.

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

Immobile
libero

4° QUESITO**- D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE****VINCOLI**

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica ex **D.lgs 42/2004** (beni paesaggistici e culturali), come è emerso dalla Certificazione rilasciata dalla Soprintendenza per Napoli e Provincia (**cf. all.5.4**).

Vincoli

Nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli **non vi sono terreni** gravati da **usi civici**, come risulta dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.6**).

Inesistenza
usi civici**ONERI CONDOMINIALI**

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, da nota a firma dell'Amministratore di Condominio avv. [REDACTED] (**cf. all.10**), emerge che:

Oneri
Condominiali

- la sig.ra [REDACTED] è debitrice della somma di € **33,33** come da riparto consuntivo per l'anno 2022;
- non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- non esiste un regolamento condominiale".

Inoltre l'amministratrice allegava bilancio preventivo ed il piano di riparto approvati all'assemblea del 18.04.2023; nella medesima riunione veniva dato incarico ad un tecnico di aggiornare i due computi metrici già predisposti, ma lo stesso non ha ancora consegnato tale documentazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile, e verificato con indagini ipotecarie effettuate (**cf. all.6.3**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

Formalità
pregiudizievoli**TRASCRIZIONI:**

- **Trascrizione in data 07.05.2015 ai nn.10095/7901** – fondo patrimoniale, contro [REDACTED] ed a favore della medesima [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili, in dipendenza di atto notaio Francesco Coppa rep.20040 del 04.05.2015, annotato di inefficacia in data 16.04.2019 ai nn.10809/1083, in dipendenza di sentenza del 18.03.2019 rep. 1151;
- **Trascrizione in data 16.06.2017 ai nn.16407/12390** – domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione rep. 4849 del

28.04.2017, contro [REDACTED] e [REDACTED] a favore di BNL SPA, riguardante gli immobili in oggetto ed in particolare l'atto costitutivo di fondo patrimoniale notaio Francesco Coppa rep.20040 del 04.05.2015;

- **Trascrizione in data 28.11.2022 ai nn. 34463/26088** – pignoramento, contro [REDACTED] a favore di BNL SPA, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili.

ISCRIZIONI:

- **NESSUNA**

5° QUESITO

- E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

Come riportato sulla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli (**cf. all.5.3**), il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in argomento è stato edificato dal sig. [REDACTED] in virtù di **licenza edilizia n°299 del 24.05.1966**, pratica n°21/66, ma allo stato attuale l'ufficio suddetto non può rilasciare copie per irreperibilità del fascicolo (**cf. all.5.3**). Inoltre, dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico della Municipalità, si evince che non risultano presentate pratiche telematiche DIA, SCIA, CILA per l'immobile in oggetto (**cf. all.5.2**).

Titoli
autorizzativi

CONDONO EDILIZIO

In ordine al **condono edilizio**, da Certificazione rilasciata dall'Ufficio Condono del Comune di Napoli (**cf. 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 attuali e dei precedenti intestatari relativamente al cespite in oggetto.

Condono
edilizio

Pertanto non sono stati reperiti grafici di progetto né di condono, e le uniche rappresentazioni grafiche dell'immobile reperibili con i dati presenti nel fascicolo sono quindi costituite dalla planimetria catastale del 25.02.1967.

CORRISPONDENZA IMMOBILE: PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DEI LUOGHI

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

1. **rappresentazione diversa di vano porta**: il vano porta che dall'ingresso conduce al disimpegno in planimetria catastale è rappresentato di circa cm 80 mentre nella realtà è di cm 150; tale

difformità ai fini urbanistici si ritiene trascurabile;

2. **modifica di prospetto**: è stata realizzata una bucatra (portafinestra) che consente di uscire sul balcone dall'ambiente cucina.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Circa la eventuale sanabilità della difformità **2. modifica di prospetto**, si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sulla planimetria catastale, richiudendo la bucatra, con una spesa che si stima non inferiore ad **€2.500**.

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

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

- ricade in **zona B** (*Agglomerati urbani di recente formazione*) della suddetta Variante al P.R.G.; la stessa area è ricompresa nella **sottozona Bb** (*Espansione recente*), in cui "sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume..." (art. 31-33 delle Norme tecniche d'attuazione - **cf. all.5.5**);
- è classificata come **area stabile**, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici;
- **non ricade** nella perimetrazione delle aree di tutela archeologica;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte terza, come è emerso dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Paesaggistici per Napoli (**cf. all.5.4**).

Variante
al PRG

Vincoli

6° QUESITO

- F - FORMAZIONE DEI LOTTI

VENDIBILITÀ DEL BENE IN LOTTO UNICO

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

DIVISIBILITÀ DEL BENE

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

7° QUESITO**- G - VALORE DEL BENE E COSTI****DATI METRICI**

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.8**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

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.*

- APPARTAMENTO AL P.4° INT.16/B SUB 20 (SUP. NETTA COPERTA mq.93)

LOTTO UNICO	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	APPARTAMENTO int. 16/B	Lorda coperta (netta 93 mq)	104,00	1,00	0,90	93,60
	PIANO QUARTO	balconi	19,00	0,25	0,90	4,28
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S_R (mq)					97,88

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si 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 2° sem. 2022; cfr.all.7*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA SUBURBANA: PONTICELLI (Centro Storico)			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2022	Zona Suburbana - Ponticelli	1 200,00	1 850,00
Indagini di Mercato	Zona Suburbana - Ponticelli	1 350,00	1 800,00
MEDIA		1 275,00	1 825,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		1 550	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dei beni 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 1.550 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.7**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - SETTEMBRE 2023 APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA SUBURBANA: PONTICELLI (Centro Storico)				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Tecnorete	Cupa San Pietro	€ 75 000,00	58	locato
Tecnorete	Cupa San Pietro	€ 130 000,00	90	Buone condizioni
Casa Inn	Cupa San Pietro	€ 128 000,00	70	locato
Tecnorete	Cupa San Pietro	€ 195 000,00	140	In Parco

STIMA DELL'APPARTAMENTO

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

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

Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S_R**) precedentemente individuate e pari a:

S_R = mq. 97,88

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

€/mq. 1.550 destinazione residenziale (**Q_r**)

il più probabile valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

V_m = (S_R x Q_r) = 97,88 X 1.550 = € 152.000.

Il valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per la redazione di pratica A.P.E., per

l'adeguamento degli impianti, per i costi di ripristino, per i costi delle pratiche catastali, come evidenziato nei paragrafi precedenti.

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

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

TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	PRATICHE EDILIZIE/ COSTI DI RIPRISTINO	PRATICA A. P. E.	PRATICA DOGFA/ VARIAZIONE CATASTALE	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN NAPOLI: Via Cupa San Pietro n°45									
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$							
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO INT.16/B PIANO QUARTO	152 000,00		3000	2500	300	300	10%	131 310
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)									131 000

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 INT.16/b – SUB 20 € 131.000,00

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°18 pagine e n°10 allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli 16.09.2023

L'ESPERTO
(arch. Ilaria Mauriello)
