



TRIBUNALE DI NAPOLI
5^a SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Proc. 270/2023 R.G.Es.

PROCEDURA PROMOSSA DA
XXXXX
DEBITORE
XXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dr. Mario Ciccarelli

RELAZIONE OSCURATA
Novembre 2023

CAPITOLO 1

DATI GENERALI

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Mario Ciccarelli
della 5^a Sezione Civile del Tribunale di Napoli

1.1 Premessa

La sottoscritta ... architetto, con studio in ... ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. Mario Ciccarelli della V^a Sezione Civile del Tribunale di Napoli, l'incarico di Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n.270/2023 R.G.Es.

Unitamente al C.T.U., veniva nominato quale Custode giudiziario del bene, l'Avv. ...

1.2 Parti

Creditore procedente: ...OMISSIS...

Debitore / Esecutato: ...OMISSIS...

Comproprietario: NESSUNO

Creditori Iscritti: ...OMISSIS...

Creditori Intervenuti: NESSUNO

1.3 Operazioni peritali

L'inizio delle operazioni peritali, in accordo con il Custode nominato furono fissate per il giorno 30.06.2023 alle ore 10:30.

In tale data, la sottoscritta giunta sul posto incontrava il Custode nominato e il sig...., che veniva identificato a mezzo Patente di Guida e permetteva l'accesso al cespite.

La sottoscritta, coadiuvata da collaboratore di fiducia, provvide ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del bene oggetto di pignoramento, al fine di constatare lo stato di manutenzione e la sua corrispondenza alla planimetria catastale. Le operazioni peritali terminarono lo stesso giorno ed alla fine venne redatto e sottoscritto il verbale di rito.

In data 16.09.2023, la scrivente essendo ancora in attesa della documentazione richiesta presso i vari uffici, presentava all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione un'istanza di proroga di 60 giorni per la trasmissione della bozza di stima alle parti.

Il G.Es. il 20.09.2023 concessami la proroga, differiva la 1° udienza al 21.02.2024 ore 11,00.

CAPITOLO 2

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2.1 Quesito n.1 – identificazione e diritti reali dei beni oggetto di pignoramento

- Piena proprietà di un locale commerciale sito nel Comune di Napoli alla Via Risorgimento n.34, facente parte del Condominio denominato “Via Risorgimento n.36”, ubicato al piano terra, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ. SOC, foglio 6, particella 75, sub 2, cat. C/1, classe 5, consistenza mq. 24, R.C. € 497,04, Via Risorgimento n.34; mappali terreni correlati al foglio 127, particella 8.

2.2 Intestazione

intestato a:...**OMISSIS**...

2.3 Verifica della completezza dei documenti di cui all’art. 567 c.p.c.

Nel fascicolo sono presenti:

- Verbale di pignoramento del ... trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il ...
- Certificazione notarile (art.567 c.p.c.) a firma Notaio Dott. ... per il periodo dal 31.10.1989 fino al 30.05.2023.

2.4 Acquisizione del titolo di provenienza

- L’immobile è pervenuto al sig...., quale bene personale, a mezzo di atto Compravendita
- Al sig....come su generalizzato, la nuda proprietà dell’immobile, oggetto di pignoramento, pervenne dalla sig.ra..., riunione dell’usufrutto alla nuda proprietà avvenuto in data ... a seguito del decesso di ..., Voltura n. ...

2.5 Acquisizione documentazione anagrafica

Dall’acquisizione della documentazione anagrafica richiesta presso il Comune di Napoli – Servizi demografici – risulta che il sig. ... è coniugato con ... ed i coniugi in sede di matrimonio hanno scelto il regime di comunione legale dei beni.

2.6 Identificazione dei beni pignorati

A seguito del sopralluogo effettuato in data 30.06.2023, il bene oggetto di pignoramento ha le seguenti caratteristiche catastali:

- trattasi di locale commerciale classificato C/1 (negoziato)
- situato nel Comune di Napoli alla Via Risorgimento n.34, Condominio “Via Risorgimento n.36”, piano terra.

- (SNC) - La Superficie Netta Calpestabile è pari a **25,19 m²** oltre **8,73 m²** di soppalco (da regolarizzare)
- (SLV) - La Superficie Lorda di Vendita è pari a **32,00 m²**.
- La tipologia catastale dell'immobile è C/1 corrisponde alla realtà in particolare nel N.C.E.U. il cespite è così censito:
- Sez. "SOC", foglio 6, particella 75, sub 2, cat. C/1, classe 5, cons. 24 mq., R.C. € 497,04, piano T.

esso risulta intestato a: ...**OMISSIS**...

2.7 Confini

Il locale commerciale confina:

- a nord androne condominiale (civ.36)
- ad est con altra U.I.U.
- a sud con altra U.I.U. (civ 32)
- ad ovest Via Risorgimento

2.8 Pertinenze ed accessori

NESSUNA

2.9 Notizie condominiali

Dalla documentazione reperita presso l'amm.re del condominio risulta che l'immobile in testa all'esecutato possiede:

Tablelle millesimali

Tab.	Riferita a	Millesimi
A (proprietà)	Polizza fabbricato, compenso amministratore, gestione conto corrente, manutenzione facciate condominio	62,43
Scala, Illuminazione	Servizi di pulizia fabbricato civico 36 ed illuminazione e relativa manutenzione	0 (zero)

Spese condominiali

La quota mensile è pari ad € 16,42 per un totale annuo di € 197,04

Spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute

- € 120,00 mensili a partire dal 01.01.2023 al 31.12.2023, riferite a: fondo spesa per lavori straordinari al fabbricato condominiale (rifacimento facciate ecc...);

Debitoria verso il Condominio: (€ 1.747,27)

Precisamente:

1. € 427,27

Riferite a: € 246,65 per saldo al 31.12.2022 come da consuntivo approvato, in allegato, poi bisogna aggiungere le quote ordinarie di euro 16,42 mensili ad oggi insolte dal 01.01.2023 al 01.11.2023 (totale € 180,62), come da preventivo di gestione 2023, in allegato.

2. € 1.320,00

Riferite a: n.11 rate da euro 120,00 mensili dal 01.01.2023 al 01.11.2023 da versare per il fondo lavori straordinari alla palazzina.

Altre notizie condominiali

- Il locale commerciale non gode di posto auto esterno.

2.10 Stato di possesso ed occupazione dell'immobile

Il locale commerciale alla data del sopralluogo era occupato dall'esecutato che vi esercita la propria attività.

2.11 Congruità del canone di locazione

Il locale commerciale, per l'ubicazione e lo stato d'uso può avere un canone di locazione di € 300,00 mensili.

2.12 Valore del bene

Il valore di vendita del bene è pari ad Euro 71.500,00 (euro settantunomilacinquecento/°°).

2.13 Esistenza di formalità, vincoli o onerianche di natura condominiale

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi)	NESSUNO
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NESSUNA
- personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti	NESSUNO
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;	NESSUNO
- domande giudiziali e giudizi in corso;	POSITIVO
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici,	Come da certificato di esistenza vincoli in allegato
- vincoli urbanistici e/o amministrativi,	Come da certificato di destinazione urbanistica in allegato
- acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;	NESSUNO
- sequestri penali ed amministrativi;	NESSUNO
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici	NESSUNO

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- **IPOTECA VOLONTARIA**
- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Difformità urbanistico-edilizie: Presenti, da sanare;

Difformità Catastali: Presenti, da rettificate;

Altre informazioni per l'acquirente:

Per la cancellazione delle formalità e/o trascrizioni: € 94,00 per l'ipoteca ed € 262,00 per il pignoramento; comunque gli oneri in atto al momento del trasferimento del cespite.

Spese fisse di gestione

- Quota annuale € 197,04
- Spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute: € 120,00 mensili a partire dal 01.01.2023 al 31.12.2023
- Debitoria complessiva verso il Condominio: € 1.747,27 a tutto il 10.11.2023

CAPITOLO 3

FORMAZIONE DEI LOTTI E REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

3.1 Definizione del lotto di vendita

Il bene pignorato costituisce un unico lotto di vendita pertanto si procede alla vendita della piena proprietà di un locale commerciale sito nel Comune di Napoli (Quartiere Soccavo) alla Via Risorgimento n.34, facente parte del Condominio denominato “Via Risorgimento n.36”, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. SOC, foglio 6, particella 75, sub.2, cat. C/1, classe 5, cons.24 mq., R.C. € 497,04, piano T.

3.2 Quota dei beni pignorati

Intera quota di 1000/1000 di proprietà

3.3 Descrizione del lotto di vendita

(nello stato di fatto in cui si trovava al momento del sopralluogo)

Il lotto di vendita è costituito da un unico ambiente (21,91 m²) di forma regolare, adibito ad attività commerciale posto fronte strada ed individuato col civico 34 di Via Risorgimento nel quartiere di Soccavo della città di Napoli.

L'altezza netta interna risulta essere di metri 3,76 ed è riscaldato/raffrescato con splitter a parete mentre per l'acqua sanitaria si fa uso di uno scaldabagno elettrico posizionato nel deposito n.2.

Sul lato sinistro dell'ingresso è posizionato il bagno (4,22 m²) che comprende un vaso ed un lavandino.

L'ambiente, ristrutturato c/a 15 anni fa, ha subito una modifica lungo tutto il lato sinistro dove, per l'intera lunghezza della parete, è stato realizzato un soppalco (8,73 m²) al quale si accede con una scaletta in ferro posizionata ortogonalmente ad esso e prospiciente la parete di fondo.

Al di sotto del soppalco trovano posto il bagno e l'area cassa, mentre al di sopra sono stati realizzati due depositi, il primo affacciante sull'area sottostante l'altro è chiuso. L'altezza al di sotto del soppalco è di mt. 1,85 mentre al di sopra è di mt.1,80.

Di questa modifica urbanistica non vi è riscontro presso gli uffici competenti.

Il locale si presenta pavimentato ed intonacato.

3.4 Calcolo delle superfici

- (SNC) - La Superficie Netta Calpestable è pari a **25,19 m²** oltre **8,73 m²** di soppalco (da regolarizzare)
- (SLV) - La Superficie Lorda di Vendita è pari a **32,00 m²**.

Pertinenze

Il negozio non ha pertinenze e non gode di nessuna dotazione condominiale inoltre non è stata reperita la seguente documentazione:

- certificazione energetica (APE);
- certificazione degli impianti;
- certificato di abitabilità.

Le altre caratteristiche funzionali dell'immobile possono essere così riassunte:

- l'illuminazione e la ventilazione naturale del negozio può essere giudicata nel suo complesso discreta e la dimensione dei vani è considerabile nella norma;
- La porta d'ingresso è in vetro e non presenta caratteri estetici di rilievo, mentre le porte interne sono di discreta qualità e fattura e si trovano in buono stato di manutenzione;
- la pavimentazione è giudicabile come esteticamente buona, mentre discreto è il rivestimento del bagno;
- nel negozio non sono presenti elementi architettonici secondari di un certo valore.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici abbiamo la seguente situazione:

Impianto idrico	esistente, approvvigionato dalla rete comunale
Impianto elettrico	esistente
Acqua sanitaria	scaldino elettrico
Impianto telefonico	assente
Impianto di riscaldamento e raffrescamento	splitter a parete
Impianto di scarico	presente, collegato a pubblica fognatura
Impianto antintrusione	assente

3.5 Stato dell'immobile

I suoi identificativi catastali nel tempo non hanno subito variazioni e attualmente i dati riportati sia nella scheda catastale che nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli della nota di trascrizione.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che la distribuzione interna degli ambienti non coincide con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizi Catastali.

La sottoscritta richiedeva all'UPT NAPOLI – ARCHIVIO copia della planimetria pregressa ma l'ufficio rispondeva che era stato reperito solo il modello 5 con schizzo pertanto, la suddetta richiesta veniva inoltrata all'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, richiesta evasa soltanto in data 18.01.2024, previo pagamento dei diritti di accesso agli atti.

CAPITOLO 4

VALUTAZIONE DEI BENI

4.1 Stima del più probabile valore di mercato

Il criterio di stima o aspetto economico adottato è quello del metodo sintetico comparativo ... e per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al DPR 138/98 e alla norma UNI 10750/2005.

4.2 Valore di mercato al mq.

Per il cespite in esame, verrà considerato il prezzo massimo di **2.400,00 €/mq**.

4.3 Descrizione della zona

Soccavo è un quartiere di 48.000 abitanti (dislocati su una superficie di 5,11 Km²) della zona periferica occidentale del comune di Napoli, in una valle pianeggiante ai piedi del versante meridionale della collina dei Camaldoli e dei Campi Flegrei e insieme al quartiere Pianura fa parte della Municipalità 9 di Napoli (106.300 ab.). Soccavo fu Comune dal 1806 e solo successivamente fu aggregato al Comune di Napoli con regio decreto legge del 3 giugno 1926, diventando da allora un quartiere cittadino.

La costruzione della Ferrovia Circumflegrea permetterà un diretto collegamento al centro cittadino, mentre con l'ampliamento di Soccavo negli anni cinquanta e l'edificazione del Rione Traiano, del Complesso Soccavo-Canzanella, se pur tra mille polemiche dovute alle speculazioni edilizie, nasce una forte conurbazione con il confinante quartiere Fuorigrotta che al suo interno vede anch'esso nascere i popolosi Rione La Loggetta e Rione Lauro, che formano un tutt'uno con la parte meridionale di Soccavo.

Nel 1977 viene costruito il *Centro Sportivo Paradiso*, sede degli allenamenti del Napoli sino alla chiusura nel 2004.

Gli uffici amministrativi e i servizi al pubblico sono ubicati in Piazza Giovanni XXIII, il tasso di disoccupazione è del 35% mentre la restante parte della popolazione è impiegata nell'agricoltura (2%), nell'industria (23%) e nei servizi (75%).

Nel quartiere sono presenti cinque scuole materne, sei scuole elementari, sei scuole medie, quattro istituti superiori ed un complesso universitario.

Nell'area è presente una sede dell'ASL Napoli 1 ed una sede dei Carabinieri.

Dopo anni di costruzione, dovrebbe essere un fiore all'occhiello del quartiere il **Centro Polifunzionale di Soccavo** che dovrebbe ospitare palestre e campi sportivi e che in un prossimo futuro ospiterà una stazione della polizia, gallerie commerciali, una biblioteca (ubicata nel comune a Piazza Giovanni XIII), un cinema multisala, fast food e ristoranti.

Soccavo dispone di tre stazioni della ferrovia Circumflegrea, ovvero Traiano, Soccavo e Piave che in futuro sarà collegata alla linea 7 della metropolitana, inoltre cinque linee di autobus mettono in collegamento il quartiere con quelli limitrofi del Vomero, Mergellina, Arenella, Chiaia, Fuorigrotta e Pianura ed è collegata con la Tangenziale di Napoli tramite un raccordo che viene ufficialmente chiamato Asse Viario Pigna-Soccavo-Pianura. In effetti la Tangenziale cittadina ha due uscite, Vomero e Fuorigrotta, che in realtà ricadono proprio all'interno dei confini di Soccavo pur avendo le denominazioni dei due quartieri confinanti.

4.4 Caratteristiche e descrizione dell'edificio

L'edificio, realizzato all'inizio del 1900, è formato da un piano terra e due piani sovrastanti. La struttura portante è costituita da muratura mentre, i solai, sono realizzati in putrelles e tavelloni. Da richiesta presentata all'U.T.C. del Comune di Napoli (edilizia privata) dal 1975 ad oggi non è stata reperita alcuna pratica di agibilità e dal 1995 ad oggi non risulta presentata alcuna pratica edilizia. L'ufficio fa presente che a seguito della dichiarazione di inaccessibilità dei locali adibiti ad archivio della struttura di Soccavo non è stato possibile procedere alla ricerca di un eventuale, ulteriore documentazione inerente la richiesta effettuata.

In definitiva, non sono state rilevate pratiche edilizie.

Nell'edificio sono installati i seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto del telefono, impianto citofonico, non vi è la presenza di un portiere.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato:

la facciata principale non presenta particolare valore architettonico;

la composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa.

Al momento della stesura della presente relazione risultano spese deliberate pari ad € 120,00 mensili a partire dal 01.01.2023 al 31.12.2023 riferite a: fondo spesa per lavori straordinari al fabbricato condominiale (rifacimento facciate ecc...)

4.5 Vincoli

Per l'area sul quale insiste l'immobile, oggetto di pignoramento, non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.323 del 11.06.2004.

L'immobile rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con D.M. del 25.01.1958 (Camaldoli e adiacenze) pubblicato sulla G.U. n.33 del 07.02.1958, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valida ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.Lgs 42/2004.

Rientra inoltre nel perimetro del Piano paesistico Agnano-Camaldoli D.M. 06.11.1995 pubblicato sulla G.U. n.9 del 12.01.1996 – RUA – Recupero Urbanistico.

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dall'Area Urbanistica del Servizio Urbanistica Generale e Beni Comuni del Comune di Napoli, (qui riportato integralmente):

vista la Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regionale Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015), visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018);

il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare /C.T. F.127 P.la 8):

- rientra (come risulta nella tavola della zonizzazione) nella **zona A – insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- è classificata (come risulta dalla tavola 7 – Classificazione tipologica) **Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte – art.86;**
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici **area stabile;**
- risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal **Dm 25.01.1958**, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;

- ricade nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995)** in zona RUA – Recupero Urbanistico – edilizio e restauro paesistico – ambientale;
- rientra nell'area della **Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Rossa** di cui al DPCM del 24.06.2016;
- rientra nel perimetro del **centro edificato** individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71.

4.6 Conformità Urbanistica e Catastale

Come ricordato nel paragrafo 3.3 (pag.11) il locale è stato oggetto di ristrutturazione e riguardo alla realizzazione del solaio del soppalco si riporta di seguito la normativa per la realizzazione di tali opere.

Art 15 – Soppalchi – Regolamento Edilizio Comune di Napoli

1. La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi), quando coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo e sempre che non costituiscono unità immobiliari autonome rientra tra gli interventi definiti dall'art.31, lett. c) della legge 457/78. In tale caso l'atto di controllo comunale è l'autorizzazione edilizia o la DIA di cui all'art.4, comma 7, della legge 493/93 quando ammessa.
2. Le altezze minime interne non possono essere inferiori a quelle fissate rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art.43, comma 2, lett. b) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Nel caso che le nuove strutture orizzontali intersecano finestre o balconi di prospetti, per i quali lo strumento urbanistico o norme di carattere ambientali impongono l'immodificabilità, va osservata una distanza non inferiore a metri 1 (uno) tra la parete finestrata e la proiezione del piano orizzontale del soppalco.
4. E' consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di metri 1.80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco non sia inferiore, a quella fissata, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art.43, comma 2, lett. b) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza interna è quella media tra l'altezza al piano di imposta e l'altezza in chiave.
6. Per le destinazioni d'uso non residenziali le condizioni di cui al comma 2 sono riferite al DL 19 settembre 1994 n.626 e successive modificazioni e integrazioni.

Orbene, per quanto riportato al punto 4 e per quanto riguarda l'art.43, comma 2, lett. b) della legge 457/78

Legge 5 agosto 1978, n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale

b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40. Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici, sono consentite:

- a) la installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente areati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge 27 maggio 1975, n. 166 (30/f);
- b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non inferiori a metri 2,70 per gli ambienti abitativi, e metri 2,40 per i vani accessori.

Le norme previste dal presente articolo prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi vigenti.

La realizzazione di tale soppalco non ha ragione di esistere pertanto bisogna procedere con una SCIA in sanatoria per la sua rimozione.

Dal punto di vista catastale, la planimetria, a lavori effettuati deve essere adeguata all'attualità in quanto è cambiata la forma del bagno.

Per l'adeguamento urbanistico e catastale verrà calcolata una cifra in percentuale al valore commerciale del bene e detratta da esso.

4.7 Coefficienti correttivi

NOTE PER I LOCALI DESTINATI AD ATTIVITA' COMMERCIALE

Il coefficiente correttivo adottato è pari a 1,095.

La Superficie Commerciale di vendita (SCV) moltiplicata per il rispettivo prezzo base al metro quadrato ci dà il seguente valore dell'immobile:

Quotazione adottata 2.400,00 €/mq.

Valore del bene = Prezzo x sup. x K₁

Valore negozio (V₁) = 2.400,00 €/mq x 32,00 mq x 1,095 = **Euro 84.096,00**

Il locale è occupato dall'esecutato per cui non vi decurtazione.

PASSIVITA' E DECURTAZIONI

Dal valore così ottenuto si detraggono le seguenti passività:

Garanzia per vizi occulti e per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e mancata certificazione degli impianti	5 %	€ 4.204,80
Per spese inerenti l'adeguamento urbanistico e catastale comprensive di oneri tecnici, sanzioni, diritti di segreteria, smaltimento opere di demolizione ecc...	10%	€ 8.409,60
TOTALE =		- € 12.614,40

VALORE FINALE DI VENDITA

$$\boxed{\text{€ } 84.096,00} - \boxed{\text{€ } 12.614,40} = \boxed{\text{€ } 71.481,60}$$

<p>LOTTO UNICO DI VENDITA BENE SITO IN NAPOLI ALLA VIA RISORGIMENTO N.34 (QUARTIERE SOCCAVO) Diritti pari 1000/1000 EURO 71.500,00 (Euro settantunomilacinquecento/00)</p>

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena proprietà di un locale commerciale (da uniformarsi urbanisticamente e catastalmente) sito nel Comune di Napoli (Quartiere Soccavo) alla Via Risorgimento n.34, composto da unico ambiente e bagno, facente parte del Condominio denominato “Via Risorgimento n.36”, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. “SOC”, foglio 6, particella 75, sub 2, cat. C/1, classe 5, cons. 24 mq., R.C. € 497,04, piano T.

EURO 71.500,00

(Euro settantunomilacinquecento/00)

Depositata in cancelleria telematicamente

L'Esperto
(Arch. Elisabetta Iorio)