

**STUDIO DI ARCHITETTURA**  
ARCH. ILARIA MAURIELLO

*TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI*  
*SEZIONE XIV - G.E. DR. SSA MARIA BALLETTI*  
*ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 248/2022*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



CESPITE IN NAPOLI – Via Monte S. Gabriele n°17:  
- *Appartamento al piano primo int. 581*

**Napoli, 10 gennaio 2024**

## INDICE

<b>1. PREMESSA</b> .....	pag. 2
<b>2. ELENCO DEGLI ALLEGATI</b> .....	pag. 2
<b>3. QUESITI</b> .....	pag. 2
<b>4. OPERAZIONI PERITALI</b> .....	pag. 3
<b>5. RELAZIONE</b> .....	pag. 5
1° QUESITO - Identificazione diritti reali e beni .....	pag. 5
2° QUESITO - Descrizione dei beni .....	pag. 7
3° QUESITO - Dati catastali - Variazioni catastali .....	pag. 11
4° QUESITO - Individuazione dei lotti .....	pag. 12
5° QUESITO - Provenienza - Titolo ultraventennale.....	pag. 13
6° QUESITO - Titoli autorizzativi - Condoni Edilizio - Difformità	pag. 15
7° QUESITO - Stato locativo .....	pag. 17
8° QUESITO - Vincoli - Oneri condominiali.....	pag. 17
9° QUESITO - Suolo demaniale .....	pag. 18
10° QUESITO - Usi civici .....	pag. 18
11° QUESITO - Spese di natura condominiale.....	pag. 18
12° QUESITO - Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche - Stima dell'immobile.....	pag. 19
13° QUESITO - Quota indivisa - Divisibilità del bene .....	pag. 21
14° QUESITO - Certificati di stato civile, matrimonio .....	pag. 22
<b>6. ALLEGATI</b> .....	pag. 23

## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 04.07.2023, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Maria Balletti convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla

per nominarla Esperto Stimatore nell'esecuzione in epigrafe. In data 04.07.2023, prestato il giuramento nelle modalità telematiche, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 31.01.2024**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

## 2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA - CONVOCAZIONE C.T.U.;
- 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 SUB 43;
  - 4.3) Visura storica Catasto terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
  - 5.1) Certificazione attestante inesistenza domande di condono;
  - 5.2) Richiesta di Certificazione attestante irreperibilità Licenza Edilizia;
  - 5.3) Richiesta di Certificazione attestante inesistenza pratiche CILA - SCIA;
  - 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 Landolfo del 22.06.2020;
  - 6.2) Certificazione integrativa del 18.09.2023;
  - 6.3) Atto di compravendita notaio Krogh rep. 11475 del 23.01.2004;
  - 6.4) Scrittura privata notaio Monaco rep. 12163 del 02.02.1972;
  - 6.5) Visure ipotecarie per immobile;
  - 6.6) Nota dell'ACER (ex IACP) del 05.01.2024;
  - 6.7) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
  - 6.8) 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 (cfr.all.2), qui sinteticamente riportato:*

- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

- *QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
- *QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
- *QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
- *QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
- *QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*
- *QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
- *QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*
- *QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.*
- *QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*
- *QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

#### **4. OPERAZIONI PERITALI**

##### **4.1 SOPRALLUOGO DEL 19.07.2023**

Hanno inizio le operazioni peritali presso l'immobile sito in Napoli alla Via Monte S. Gabriele n°17, dove, alla presenza del custode giudiziario Avv. Lorenzo Giannalavigna e della collaboratrice della sottoscritta, arch. \_\_\_\_\_, viene presa cognizione dei luoghi, ma non viene eseguito l'accesso per assenza del debitore.

##### **4.2 SOPRALLUOGO DEL 26.07.2023**

Proseguono le operazioni peritali presso l'immobile sito in Napoli alla Via Monte S. Gabriele n°17, dove, alla presenza del custode giudiziario Avv. Lorenzo Giannalavigna e della moglie del debitore, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'u.i.

##### **4.3 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO**

In data 04.07.2023, 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. SUB 43, nonché la visura storica del fabbricato (P.Illa 356) al Catasto Terreni.

##### **4.4 INDAGINI PRESSO STUDIO NOTARILE KROGH DI NAPOLI**

In data 06.12.2023, presso lo studio notarile Krogh di Napoli, viene acquisita copia dell'atto di compravendita notaio Marco Krogh rep.11475 del 23.01.2004, trascritto a Napoli il 27.01.2024 ai nn.1862/1262.

#### **4.5 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI**

In data 14.12.2023, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisita copia dell'atto di compravendita notaio Lorenzo Monaco rep. 12163 del 02.02.1972, trascritto a Napoli il 19.02.1972 ai nn. 9334/7031.

#### **4.6 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 1**

In data 06.12.2023, presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile e per soggetto, nonché note di trascrizione.

#### **4.7 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO ATTI PRIVATI NAPOLI 2**

In data 03.10.2023, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di un contratto di locazione registrato a nome del debitore, risalente al 2014.

#### **4.8 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: UFFICIO CONDONO**

In data 15.12.2023 presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di pratiche di condono.

#### **4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: ED. PRIVATA**

In data 25.11.2023, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, viene richiesto certificato attestante l'inesistenza di titoli edilizi (concessioni edilizie, ecc.), e certificato attestante l'inesistenza di pratiche edilizie (DIA, CILA), ma ad oggi ancora non sono stati prodotti.

#### **4.10 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.**

In data 12.12.2023, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di vincoli paesaggistici e storico-artistici insistenti sul bene in esame.

#### **4.11 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: DIP. URBANISTICA**

In data 02.01.2024, 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.

#### **4.12 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA**

In data 31.10.2023, vengono eseguite indagini per verificare l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

#### **4.13 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI - ANAGRAFE**

In data 14.12.2023 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, viene acquisito Certificato di matrimonio e residenza storico.

## 5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da **un appartamento**, a destinazione residenziale, sito in Napoli alla Via Monte S. Gabriele n°17, pignorato in danno del sig. \_\_\_\_\_ 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

**IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

#### **DIRITTI REALI PIGNORATI**

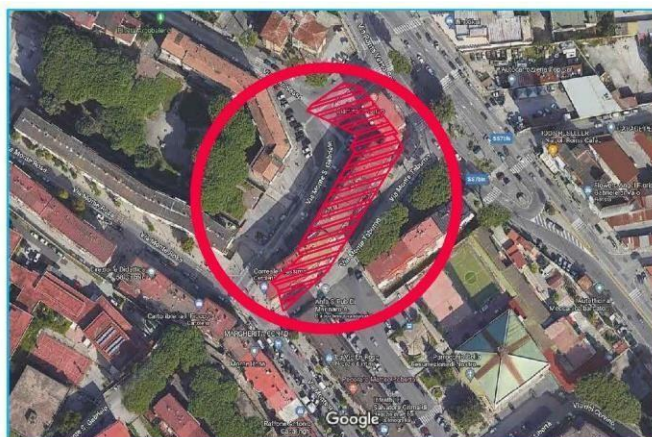
Come riportato sul titolo di provenienza, ovvero sull'atto di compravendita notaio Marco Krogh rep. 11475 del 23.01.2004, trascritto a Napoli il 27.01.2004 ai nn.1862/1262, reperito dalla sottoscritta presso lo studio notarile Krogh di Napoli (**cf. all.6.2**), il cespite pignorato veniva acquistato dal \_\_\_\_\_, per la quota pari all'intero,

\_\_\_\_\_ ; sull'atto di pignoramento, viene riportato che l'immobile è pignorato per la piena proprietà. Come risulta dal Certificato di Matrimonio, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe di Napoli (**cf. all.6.8**), il debitore risulta coniugato con la \_\_\_\_\_.

#### **IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI**

Il cespite pignorato consiste in un **appartamento**, identificato con **l'int.581** (SUB 43), ubicato al piano primo, di un fabbricato (Isolato 18 scala 75), sito in Napoli alla Via Monte S. Gabriele n°17.

Identificazione  
dei beni



*Sovrapposizione sagoma fabbricato da mappa catastale con foto satellitare*

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali e, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto (**cf. all.4.2**), sono i seguenti:

**DATI CATASTALI:**

Comune di **NAPOLI** Sez. **SEC** Foglio **3** p.lla **356** SUB **43**  
z.c. **4** Cat. **A/3** classe **2** consistenza **7,5 vani** Rendita **€ 561,65**  
Indirizzo: Via Appia Scala 75 Interno 581 Piano 1

Dati  
catastali  
attuali

Intestazione:

La data di presentazione della planimetria catastale è la seguente:  
**25.02.1961 (cf. all.4.2).**

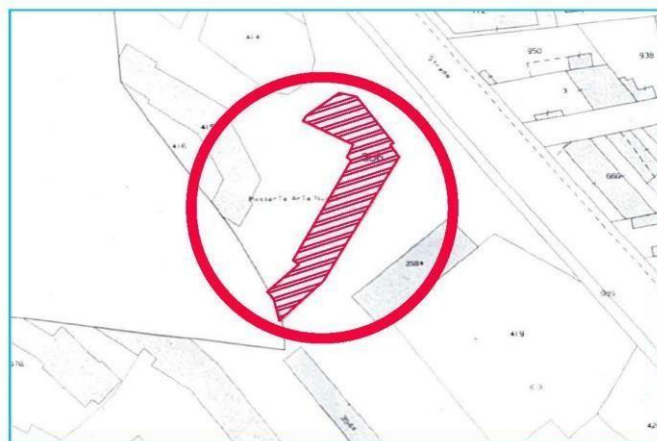
Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, evidenziate nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8**), che si riportano al paragrafo 4° QUESITO.

**MAPPE CENSUARIE**

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto, risulta che il fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento in questione riporta la particella **356** del foglio **5** del Catasto Terreni.

Mappa  
catastale

**CONFINI**



*Stralcio di mappa catastale*

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

Confini

- a nord con Via Monte S. Gabriele;
- a sud con Via Monte Taburno;
- ad est con pianerottolo, vano scala e con altra u.i. (int.582);
- ad ovest con Via Monte Rosa.



## 2° QUESITO:

**ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

### **DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

L'edificio in cui è ubicato il cespite in esame è sito in Napoli, alla Via Monte S. Gabriele n°17, località Scampia; il cespite pignorato consiste in un **appartamento** a destinazione residenziale, ubicato al piano primo, Edificio 18 Scala 75, identificato con **l'int.581** (SUB 43).

L'accesso al bene pignorato avviene dal civ. 17 di Via Monte S. Gabriele; superato il portone dell'edificio, si accede al vano scala, denominato 75; l'edificio si sviluppa su n°4 livelli fuori terra (piano terra e n°3 piani superiori) con copertura piana (**cfr.all.9 foto 1-2**). L'edificio **non** risulta dotato di impianto **ascensore** (**cfr.all.9 foto 4**).

Descrizione  
dei beni

Parti  
comuni



*Veduta esterna del fabbricato da Via Monte S. Gabriele*

La struttura portante del fabbricato è in c.a. con tamponature del tipo tradizionale; le facciate si presentano in parte rivestite con mattoncini di klinker ed in parte ad intonaco tinteggiato; gli infissi di finestra sono in alluminio, alcuni con persiane in ferro, altri con avvolgibili in pvc.

Lo stato di manutenzione delle facciate, dell'androne e del vano scala è **discreto** (**cfr.all.9 foto 1-4**).

Esterno



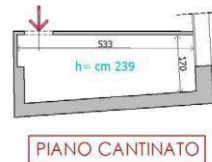


Particolare del portone d'accesso al fabbricato al civ. 17 di Via Monte S. Gabriele

L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, ubicato al piano primo, identificato con **l'INT.581** (SUB 43), sc.75 Ed.18; presenta superficie netta pari a mq 115, ed è così composto (**cfr.all.9 foto 5-16**):

Descrizione dell'u.i.

- ingresso, soggiorno, camera da pranzo, n°3 camere da letto, cucina, bagno, disimpegno;
- balcone su Via Monte Taburno;
- cantina di mq 10 al piano cantinato, con h= cm 239.



PIANO CANTINATO



PIANO PRIMO

Planimetria dell'appartamento pignorato (piano primo int. 581)

### **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. 9**):

Caratteristiche  
di finitura

- altezza utile interna misurata nel soggiorno h = cm 305;
- pavimentazione interna in parte in ceramica ed in parte in cementine;
- pareti tinteggiate con pittura lavabile o rivestite con carta da parati;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- rivestimenti del servizio igienico in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico in parte fuori traccia;
- impianto di riscaldamento assente;
- produzione di acqua calda con scaldabagno elettrico;
- presenza di un condizionatore split.



*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'immobile è risultato **discreto**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (**cfr.all.9**).



Particolare della camera da letto n°3

### **UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Napoli nella Municipalità Scampia, nelle immediate adiacenze di Via Miano. L'ingresso all'edificio è situato alla Via Monte S. Gabriele n°17. La posizione dell'edificio risulta essere poco appetibile; infatti la strada in esame è residenziale e quasi priva di esercizi commerciali.

Ubicazione

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

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano

l'area in argomento riconosciamo:

- la buona accessibilità mediante trasporto pubblico su ferro (metropolitana: *Stazione Piscinola - Scampia*).

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di aree verdi;
- dalla scarsità di negozi, di servizi, ecc.

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 prudentziali.

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Come riportato al paragrafo **12° QUESITO**, l'u.i. int. 581 ubicata al P.1° presenta superficie netta calpestabile pari a mq 115, e superficie lorda pari a mq 135, oltre balcone di mq 6,70 e cantina al PS1 di mq 10.

Superfici  
calpestabili

### 3° QUESITO:

#### **PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

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

#### **DATI CATASTALI:**

Comune di **NAPOLI** Sez. **SEC** Foglio **3** p.lla **356** SUB **43**  
z.c. **4** Cat. **A/3** classe **2** consistenza **7,5 vani** Rendita **€ 561,65**  
Indirizzo: Via Appia Scala 75 Interno 581 Piano 1

Dati  
catastali  
attuali

Intestazione:

La data di presentazione della planimetria catastale è la seguente:  
**25.02.1961 (cf. all.4.2).**

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

#### **MAPPE CENSUARIE**

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, risulta che il fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento in questione riporta la particella **356** del foglio **5** del Catasto Terreni.

Mappa  
catastale

Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cf. all.4.3**) la p.lla 356 del F.5 viene riportata come ENTE URBANO di are 17 ca 80.

#### **RISPONDEZZA FORMALE DATI CATASTALI**

È stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto (**cf. all.6.2**).

Si precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo errato riportato in visura "Via Appia", con quello corretto "Via Monte S. Gabriele n°17".

I costi per la presentazione di tale istanza di rettifica, si stimano in **€200**. Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

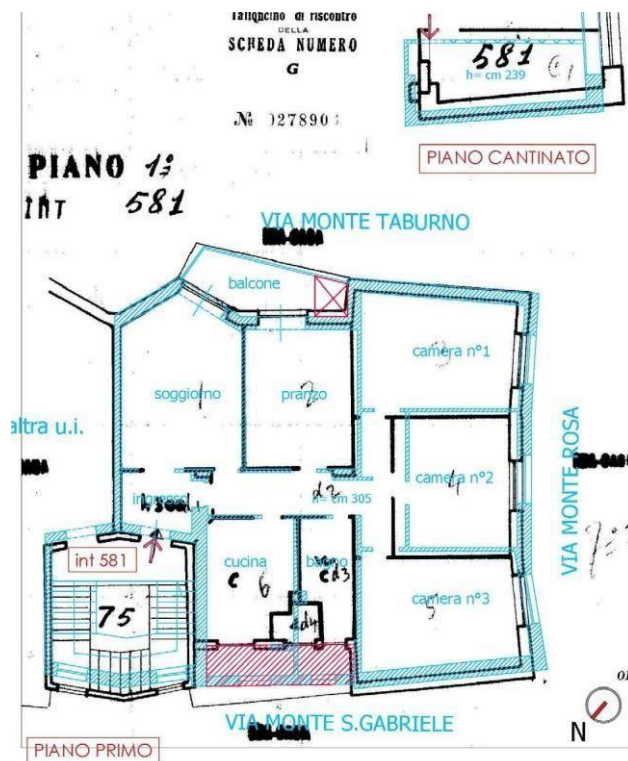
#### **DIFFORMITÀ CATASTALI**

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 (**cf. all.8.3**):

Difformità plan.  
Catastale – stato  
dei luoghi

1. **ampliamento**: è stato realizzato un ampliamento di circa mq 4 in luogo di preesistente balcone su Via Monte S. Gabriele, che ha comportato l'aumento della superficie della cucina e del bagno;

2. **superfettazione su balcone**: è stata realizzata un'armatura in alluminio ad uso ripostiglio su balcone su Via Monte Taburno;
3. **modifiche di sagoma**: la sagoma del bene risulta non correttamente riportata nella planimetria catastale; tale difformità si ritiene sia riconducibile ad errata rappresentazione grafica, ma essendo di lieve entità si considera irrilevante.



Sovrapposizione planimetria catastale dell'u.i. pignorata e rilievo stato dei luoghi (in azzurro)

**La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agazia 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 6° Quesito.**

#### 4° QUESITO:

**PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.**

##### **DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI**

**LOTTO UNICO**: quota pari alla piena proprietà di appartamento a destinazione residenziale, ubicato in Napoli, alla Via Monte S. Gabriele n°17, piano primo, Isolato 18 scala 75, identificato con l'int.581 (SUB 43). L'u.i. pignorata presenta superficie netta pari a mq 115, ed è composta da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, n°3 camere da letto, cucina, n°2 bagni, disimpegno, balcone su Via Monte Taburno, e cantina al piano

cantinato.

Il cespite, risulta confinante a nord con Via Monte S. Gabriele; a sud con Via Monte Taburno; ad est con pianerottolo, vano scala e con altra u.i. (int.582); ad ovest con Via Monte Rosa.

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

Comune di NAPOLI Sez. SEC Foglio 3 p.lla 356 SUB 43

z.c. 4 Cat. A/3 classe 2 consistenza 7,5 vani Rendita € 561,65

Indirizzo: Via Appia Scala 75 Interno 581 Piano 1

Intestazione:

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale a meno di alcune difformità. In merito alle difformità riscontrate, si ritiene che dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica di rettifica catastale, per la redazione di pratica A.P.E., per gli oneri condominiali pregressi e per i costi di ripristino, 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).

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

<b>LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO INT.581 – SUB 43</b>	<b>€ 105.000,00</b>
--	---------------------

#### **5° QUESITO:**

**PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

#### **PROVENIENZA**

L'appartamento in argomento è pervenuto al \_\_\_\_\_, per la quota pari all'intero, per acquisto dai sig.ri

\_\_\_\_\_, in virtù di **atto di compravendita notaio Marco Krogh rep. 11475 del 23.1.2004**, trascritto a Napoli il 28.01.2004 ai nn. 1862/1262, reperito dalla sottoscritta presso lo studio notarile Krogh di Napoli (**cf. all.6.2**).

Ai sig.ri

\_\_\_\_\_, l'immobile è così



pervenuto:

- per successione a

ricevono la quota di comproprietà pari a

1/36 di piena proprietà ciascuno;

- per successione a

ricevono la quota di

comproprietà pari a 1/27 di piena proprietà ciascuno;

- per successione a

ricevono la quota di comproprietà pari a 2/27 di piena proprietà;

- Al suindicato è pervenuto per acquisto dalla Gestione Case per Lavoratori in virtù di **scrittura privata autenticata notaio Lorenzo Monaco rep.12163 del 02.02.1972**, trascritta il 19.02.972 ai nn. 9334/7031, acquisita dalla sottoscritta presso l'Archivio Notarile di Napoli (**cf. all.6.4**). Su tale atto si legge che *"si acquistano anche le quote proporzionali dell'edificio, compresa la quota proporzionale del locale, circoscritto in bleu nella sottocitata planimetria, comune agli alloggi delle scale 74 e 75"*. A tale atto risultano allegate anche le planimetrie dell'appartamento e della

cantina su cui vi è apposto il seguente numero di cantiere: 10514.  
Si precisa che su tutti i suelencati atti notarili l'identificazione catastale dell'immobile in esame corrisponde a quella attuale.

**Si precisa altresì che, in data 05.01.2024, presso l'Ufficio ACER Campania (ex IACP), viene acquisita certificazione attestante l'insussistenza di diritto di prelazione a favore dell'Ente relativamente al bene in esame (cfr.all.6.6).**

## 6° QUESITO:

**VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

### **TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA) – CONDONO EDILIZIO**

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in argomento è stato realizzato certamente **in data antecedente al 1961**, in quanto sulla planimetria catastale reperita è riportata la seguente data di presentazione: **25.02.1961 (cfr.all.4.2)**.

Titoli  
autorizzativi

Presso l'Ufficio Edilizia Privata sono state richieste ma non ancora acquisite certificazioni attestanti l'inesistenza di pratiche DIA, SCIA e CILA per l'immobile in esame (**cfr.all.5.3**), nonché Certificato attestante inesistenza di pratiche edilizie dal 1995 ad oggi, né di agibilità dal 1975 ad oggi (**cfr.all.5.2**). Appena verranno prodotte le suddette certificazioni la sottoscritta si impegna a depositarle in Cancelleria.

In definitiva, le uniche rappresentazioni grafiche dell'immobile reperibili con i dati presenti nel fascicolo sono costituite dagli elaborati catastali. Pertanto la planimetria catastale del **25.02.1961** (che corrisponde alla planimetria allegata all'atto notaio Lorenzo Monaco del 1972 in **all.8.4**) rappresenta la più antica rappresentazione grafica del bene in esame (cfr.all.4.2).

### **CONDONO EDILIZIO**

In ordine al **condono edilizio**, da Certificazione 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

### **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.8.3-8.4**):

Difformità plan.  
Catastale – stato  
dei luoghi

1. **ampliamento**: è stato realizzato un ampliamento di circa mq 4 in luogo di preesistente balcone su Via Monte S. Gabriele, che ha

- comportato l'aumento della superficie della cucina e del bagno;
2. **superfetazione su balcone**: è stata realizzata un'armadiatura in alluminio ad uso ripostiglio su balcone su Via Monte Taburno;
  3. **modifiche di sagoma**: la sagoma del bene risulta non correttamente riportata nella planimetria catastale; tale difformità si ritiene sia riconducibile ad errata rappresentazione grafica, ma essendo di lieve entità si considera irrilevante.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità **1. ampliamento**, e **2. superfetazione su balcone** sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sui grafici catastali, rimuovendo l'ampliamento e la superfetazione, con un costo comprensivo di spese tecniche che si stima non inferiore ad **€4.000**.

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 B** (*Agglomerati urbani di recente formazione*) della suddetta Variante al P.R.G.; la stessa area è ricompresa nella **sottozona Bb** (*Espansione recente*), normata dagli 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 i Beni Paesaggistici per Napoli (**cf. all.5.4**).

#### **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.

Variante  
al PRG

Vincoli

**7° QUESITO:**

**- INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

**STATO LOCATIVO**

In data 03.10.2023, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di un contratto di locazione registrato a nome del debitore, n°337 serie 3T registrato il 20.02.2014, durata dal 20.02.2014 al 19.02.2018, corrispettivo annuo di euro 2.400 (cfr.all.6.7).

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile in oggetto è occupato dal debitore stesso, come dichiarato a verbale dalla moglie. Pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Immobile  
libero

**8° QUESITO:**

**- SPECIFICARE I 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 (cfr. all.5.4).

Vincoli

**ONERI CONDOMINIALI**

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, da Nota prodotta dall'Amministratore del Condominio (cfr. all.10), emerge che nel fabbricato in esame:

Oneri  
Condominiali

- sono ricomprese n°8 unità immobiliari quindi 8 condomini;
- non è presente nessuna tabella millesimale, e le spese si dividono in parti uguali;
- la spesa del condominio ordinario è pari ad €25 euro mensili (pulizie ed energia elettrica, il restante va in fondo gas);
- manca il pagamento da luglio 2021 a luglio 2023, quindi 25 mensilità non versate, per un totale di **€625**.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Si riportano qui in appresso le formalità pregiudizievoli, come desunte dalla Certificazione notarile (cfr.all.6.1-6.2), e verificate mediante le visure ipotecarie sintetiche effettuate dalla sottoscritta (cfr.all.6.5), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

**TRASCRIZIONI:**

- **Trascrizione del 17.06.2022 ai nn. 18095/13626 – Pignoramento immobiliare**, contro il debitore, e a favore di VELA MORTGAGES SRL con sede in CONEGLIANO (TV) gravante sull'immobile in oggetto.

Formalità  
pregiudizievoli

- **Trascrizione del 26.07.2013 ai nn. 22743/179341 – Ordinanza di sequestro conservativo** emesso dal Tribunale di NAPOLI il 22.07.2013 contro il debitore a favore di

con sede in NAPOLI

gravante sull'immobile in oggetto.

#### **ISCRIZIONI:**

- **Iscrizione del 28.01.2004 ai nn.1863/321 – Ipoteca volontaria** a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, per la somma di euro 200.000 (a garanzia di euro 100.000), contro il debitore e gravante sull'immobile in oggetto.

#### **9° QUESITO:**

**- VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come risulta dalle indagini urbanistiche effettuate.

#### **10° QUESITO:**

**VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

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

Inesistenza  
usi civici

#### **11° QUESITO**

**FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

##### **SPESE DI NATURA CONDOMINIALE**

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, da Nota prodotta dall'Amministratore del Condominio si

(**cf.**

**all.10**), emerge che nel fabbricato in esame:

- sono ricomprese n°8 unità immobiliari quindi 8 condomini;
- non è presente nessuna tabella millesimale, e le spese si dividono in parti uguali;
- la spesa del condominio ordinario è pari ad €25 euro mensili (pulizie ed energia elettrica, il restante va in fondo gas);
- manca il pagamento da luglio 2021 a luglio 2023, quindi 25 mensilità non versate, per un totale di **€625**.

Oneri  
Condominiali

**12° QUESITO:****PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.****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<sub>DEST</sub>)**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C<sub>CONS</sub>)** - *stato di conservazione buono: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80.*

**- APPARTAMENTO AL P1° INT.581 - SUB 43** (SUP. NETTA COPERTA mq.115)

LOTTO UNICO	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	Sc (mq)	C <sub>DEST</sub>	C <sub>CONS</sub>	Sr (mq)
	<b>APPARTAMENTO Int.581</b>	Lorda coperta PT (netta mq 115)	135,00	1,00	0,90	121,50
	PIANO PRIMO	balconi	6,70	0,25	0,90	1,51
		cantina al PS1	12,50	0,20	0,90	2,25
			<b>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA Sr (mq)</b>			<b>125,26</b>

**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 adatterà 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. 2023; 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: SCAMPIA			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
<b>OSSERVATORI</b>			
O.M.I. 1° Sem. 2023	Zona Suburbana: Scampia	750,00	1 150,00
Indagini di Mercato	Zona Suburbana: Scampia	900,00	1 300,00
MEDIA		825,00	1 225,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq			<b>1 000</b>

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, delle condizioni della strada e del fabbricato in cui è ubicato, 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 1.000** 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 - GENNAIO 2024 APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA SUBURBANA: SCAMPIA				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Tecnorete	Via Monte S. Gabriele	€ 110 000,00	100	da ristrutturare
Global Casa	Via della Maiella	€ 115 000,00	85	in parco
Tecnorete	Via Monte Rosa	€ 118 000,00	80	buone condiz.
Tecnocasa	Via Monte Rosa	€ 117 000,00	80	in parco
Tecnocasa	Via Monte S. Gabriele	€ 179 000,00	95	ristutturato

### 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 Raggiungibile calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S<sub>R</sub>**) precedentemente individuate, il più probabile valore di mercato del bene in esame (**V<sub>m</sub>**) viene definito dalla relazione che segue: **V<sub>m</sub> = (S<sub>R</sub> x Q<sub>r</sub>)**.

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

VALORE DI MERCATO - IMMOBILE IN NAPOLI				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S <sub>R</sub> (mq)	Quotaz. Assunta Q, €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S <sub>R</sub> x Q <sub>r</sub>
<b>LOTTO UNICO</b>	<b>APPARTAMENTO INT.581</b>	125,26	1 000	<b>125 258</b>
	PIANO PRIMO			
<b>VALORE CESPITE IN C.T.</b>				<b>125 000</b>

### STIMA DEI BENI – PREZZO BASE D’ASTA

Per ottenere il prezzo base d’asta, il valore di mercato del cespite in esame (**V<sub>m</sub>**) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l’adeguamento degli impianti, per la redazione di pratica A.P.E., per la presentazione di pratica di rettifica catastale, per gli oneri condominiali pregressi e per i costi di ripristino, 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:

CALCOLO DEL PREZZO BASE D’ASTA										
IMMOBILE IN NAPOLI: VIA MONTE S. GABRIELE N°17										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) S <sub>R</sub> x Q <sub>r</sub>	DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	COSTI PRATICHE EDILIZIE - COSTI DI RIPRISTINO	PRATICA DOCF/VAZIONI CATASTALI	PRATICA A.P.E.	ONERI CONDOMINIALI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D’ASTA(€)
<b>LOTTO UNICO</b>	<b>APPARTAMENTO INT.581 - SUB 43</b>	125 000,00		3000	4000	200	300	625	10%	<b>105 188</b>
	PIANO PRIMO									
<b>PREZZO BASE D’ASTA (IN CIFRA TONDA)</b>										<b>105 000</b>

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.581 SUB 43** **€ 105.000,00**

### 13° QUESITO:

**PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.**

#### **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 divisibile in natura.

**14° QUESITO:**

**ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.**

Come da indagini effettuate e relativi certificati rilasciati presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Napoli e di Quarto (**cf. all.6.8**), risulta che:

- con matrimonio celebrato a Quarto (NA); annotazioni: gli sposi sceglievano il regime di separazione dei beni;

-

dal 09.12.2004.

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°22 pagine e n°10 allegati, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Napoli, 10.01.2024

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)

