

Tribunale di Napoli

XIV Sezione Civile

Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Rosaria GIUGLIANO

**Esecuzione Immobiliare n. 441/2019 R.G.E.
promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
contro *** Omissis *****

Relazione di stima
VERSIONE PRIVACY

L'esperto stimatore
dott. ing. Davide Portolano

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile

Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Rosaria GIUGLIANO

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro * Omissis *****

RELAZIONE DI STIMA

=====VERSIONE PRIVACY=====

Sommario

Sommario	1
Incarico	3
Operazioni peritali	4
a. Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	5
b. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.....	6
c. Individuazione e descrizione dei beni oggetto di pignoramento	7
d. Identificazione catastale dei beni pignorati	14
e. Provenienza ventennale	17
f. Destinazione urbanistica dell'area	19
g. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio.....	24
h. Regolarizzazione delle difformità edilizie.....	26
i. Dichiarazione di agibilità e APE.....	28
j. Stato di possesso	29
k. Formalità, vincoli ed oneri	29
l. Suolo demaniale	29
m. Pesi o oneri di altro tipo	29
n. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	30
o. Informazioni condominiali.....	32
p. Determinazione del più probabile valore di mercato	33

q. Valutazione della quota indivisa.....	38
r. Residenza e regime patrimoniale.....	38
s. Sussistenza di altre procedure esecutive.....	38
ELENCO ALLEGATI.....	39
A. Documentazione catastale	39
B. Rilievi planimetrici	39
C. Rilievi fotografici.....	39
D. Documentazione urbanistica.....	39
E. Titoli di provenienza	39
F. Documentazione anagrafica.....	39
G. Ispezione Ipotecaria.....	39
H. Altri documenti.....	39

Incarico

Con provvedimento del 13.09.2020 comunicato in data 15.09.2020, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Rosaria GIUGLIANO nominava il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 98 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 15614, Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. nel giudizio promosso dalla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro *** Omissis ***, iscritto al n. 441/2019 R.G.E. del Tribunale di Napoli.

Il G.E. invitava lo scrivente a procedere all'accettazione dell'incarico nel termine di otto giorni dalla data del deposito del provvedimento di nomina e a provvedere al deposito della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza di comparizione fissata per il 06.04.2021.

Lo scrivente, in data 16.09.2020, procedeva all'accettazione dell'incarico e al giuramento di rito con modalità telematiche, prendendo atto del contenuto dell'incarico conferitogli e delle prescrizioni formulate dal G.E.

Operazioni peritali

Ai fini dell'espletamento del mandato il sottoscritto ha espletato le seguenti attività:

- acquisizione e studio preliminare della documentazione agli atti del fascicolo telematico;
- acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate;
- accesso materiale presso l'immobile pignorato in data 11 novembre 2020 con effettuazione di rilievi planimetrici e fotografici ed accertamento dell'attuale stato di manutenzione e di possesso;
- accertamento della provenienza dei beni previa acquisizione dei titoli di provenienza;
- esame della regolarità urbanistica dei beni nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze agli uffici comunali;
- indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;
- determinazione del più probabile valore degli immobili.

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente relazione che, per comodità espositiva, è stata articolata in separati capitoli rispondenti alla numerazione dei quesiti.

a. Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La procedura esecutiva in oggetto trae origine dal pignoramento immobiliare eseguito dalla JULIET S.p.A. in nome e per conto della BANCA DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. notificato al sig. *** Omissis *** in data 4 giugno 2019 (notifica perfezionatasi per compiuta giacenza) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 18 luglio 2019 ai nn. 20749/15740.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della certificazione notarile redatta dal notaio Maurizio LUNETTA in data 26.07.2019 e successiva certificazione notarile integrativa redatta dal medesimo notaio in data 28.04.2020 (depositata agli atti della procedura in data 06.07.2020) in ossequio al provvedimento reso dal GE in data 15.03.2020.

In detta certificazione il notaio risale ad un atto *inter vivos* a carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e, nella fattispecie, all'atto di compravendita per notaio Loredana GRIMALDI del 03.11.1993, repertorio n. 2928, raccolta n. 584, trascritto il 05.11.1993 ai nn. 21079/14360, mediante cui l'immobile pignorato è pervenuto ai signori *** Omissis *** danti causa dell'odierno esecutato.

Per l'esatta ricostruzione della provenienza ventennale si rimanda al capitolo e.

Quanto ai dati catastali, alla certificazione notarile non risulta allegato né l'estratto catastale attuale né quello storico, quandanche gli identificativi attuali del bene pignorato siano in essa correttamente riportati.

Va, infine, precisato che risulta depositato agli atti della procedura il certificato di stato civile dell'esecutato, da cui si desume che l'esecutato *** Omissis *** ha contratto matrimonio con la signora *** Omissis *** in data 30 luglio 2000 presso il Comune di Livorno (LI) optando per il regime della separazione dei beni; detti coniugi si sono poi separati consensualmente con verbale omologato dal Tribunale di Livorno in data 28.09.2010 sottoscritto il 17.09.2010 (cfr. allegato F-2).

b. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Oggetto dell'odierno pignoramento è la seguente unità immobiliare (cfr. atto di pignoramento immobiliare agli atti della procedura):

- ❖ piena ed intera proprietà dell'immobile in Napoli al Vico Concordia n. 15 (già denominato Vicolo Lungo Concordia n. 15), riportato in C.F. di detto Comune alla sezione MON, foglio 4, particella 641, subalterno 9, categoria A/4.

L'immobile staggito, ubicato al piano ammezzato (seppure catastalmente censito al piano terra), trae accesso da scala indipendente situata a sinistra entrando nel cortile del fabbricato e confina:

- a **nord** con unità immobiliare di proprietà aliena afferente al fabbricato avente accesso da Vico Concordia n. 13 (estremi catastali non identificabili);
- a **est** in parte con unità immobiliare di proprietà aliena (estremi catastali non identificabili) e in parte con cortile interno;
- a **sud** con unità immobiliare di proprietà aliena afferente al fabbricato avente accesso da Vico Concordia n. 18 (estremi catastali non identificabili);
- a **ovest** con Vico Concordia.

Trattandosi di un'unica unità immobiliare non divisibile in natura, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un **unico lotto per la vendita**.

Si precisa che i dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali non essendo intervenuta, in data successiva al pignoramento, alcuna variazione degli identificativi.

c. Individuazione e descrizione dei beni oggetto di pignoramento

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (**piena proprietà per l'intero**) corrisponde a quello nella titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto a loro favore (atto di compravendita per notaio COCCHINI del 30 giugno 2010, cfr. allegato E-1).

L'unità immobiliare in oggetto è ricompresa in un fabbricato civile ubicato nel centro storico cittadino nell'area dei c.d. Quartieri Spagnoli afferenti alla Municipalità 2 (quartiere Montecalvario) del Comune di Napoli (NA), avente accesso dal numero civico 15 di Vico Concordia.

Trattasi di un'area urbana di antica fondazione, risalente agli inizi del XVI secolo, caratterizzata da una conformazione urbanistica costituita da una griglia ortogonale di strade e di isolati disposti in serie. L'area presenta una destinazione a prevalente carattere residenziale con presenza di locali commerciali di vendita al dettaglio e, nonostante la ristrettezza delle sedi viarie, è caratterizzata da un sostenuto traffico veicolare e da una scarsissima disponibilità di parcheggio nelle aree pubbliche.

Quanto ai collegamenti alla rete cittadina di trasporto pubblico su ferro, vanno segnalate le fermate "Toledo" e "Municipio" della Linea 1 della Metropolitana di Napoli rispettivamente ubicate a circa 550 m e 750 m dall'immobile nonché la stazione "Augusteo" della Funicolare Centrale posta a circa 500 m di distanza.

Il fabbricato è, inoltre, posto a circa un chilometro dal "Molo Beverello" del Porto di Napoli, a circa 200 m dal Corso Vittorio Emanuele nonché a circa 350 m dalla centralissima via Toledo, risultando quindi prossimo a molteplici luoghi d'interesse storico, monumenti, uffici, negozi ed edifici di istruzione e formazione.

Dalla consultazione del piano regolatore comunale (di cui meglio si dirà nel capitolo f), si evince che l'edificio risale ad epoca pre-ottocentesca e risulta costituito da una originaria struttura portante in tufo soggetta a successivi rimaneggiamenti (elementi tipici del tessuto urbano consolidato dei Quartieri Spagnoli).

Esso risulta articolato in cinque piani fuori terra (piano terra, piano ammezzato e ulteriori tre piani in elevazione) con una piccola corte interna accessibile dall'androne di

ingresso di Vico Concordia n. 15, e presenta uno stato dei prospetti complessivamente **mediocre** con talune porzioni di intonaco ammalorate, efflorescenze e macchie di umidità. L'interno del fabbricato (androne, cortile e cassa scale) presenta invece un più evidente stato di degrado con ampie porzioni mancanti di intonaco e diffusi ammaloramenti.



Figura 1. Prospetto del fabbricato da Vico Concordia (sinistra) e androne/cortile interno (destra).

Quanto alle parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel suddetto fabbricato, esse sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile non essendovi alcuna specifica indicazione al riguardo nei titoli di provenienza acquisiti e non sussistendo alcun regolamento condominiale. Deve, in particolare, ritenersi parte comune anche la scala indipendente che accede all'immobile pignorato posta a sinistra entrando nel cortile, dal momento che nei titoli di provenienza essa viene solo definita "indipendente" senza alcuna più specifica indicazione riguardo ad una eventuale esclusiva titolarità.

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un appartamento articolato su un unico livello al piano ammezzato (quandanche catastalmente distinto come piano terra) avente accesso da una scala indipendente posta a nord del cortile interno al fabbricato

(ossia sulla sinistra entrando in detto cortile), cui si accede, come detto, per mezzo di un portone ubicato al civico n. 15 di Vico Concordia.

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola in allegato B-2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n] nonché la superficie utile) ed ai rilievi fotografici (cfr. allegato C-1) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

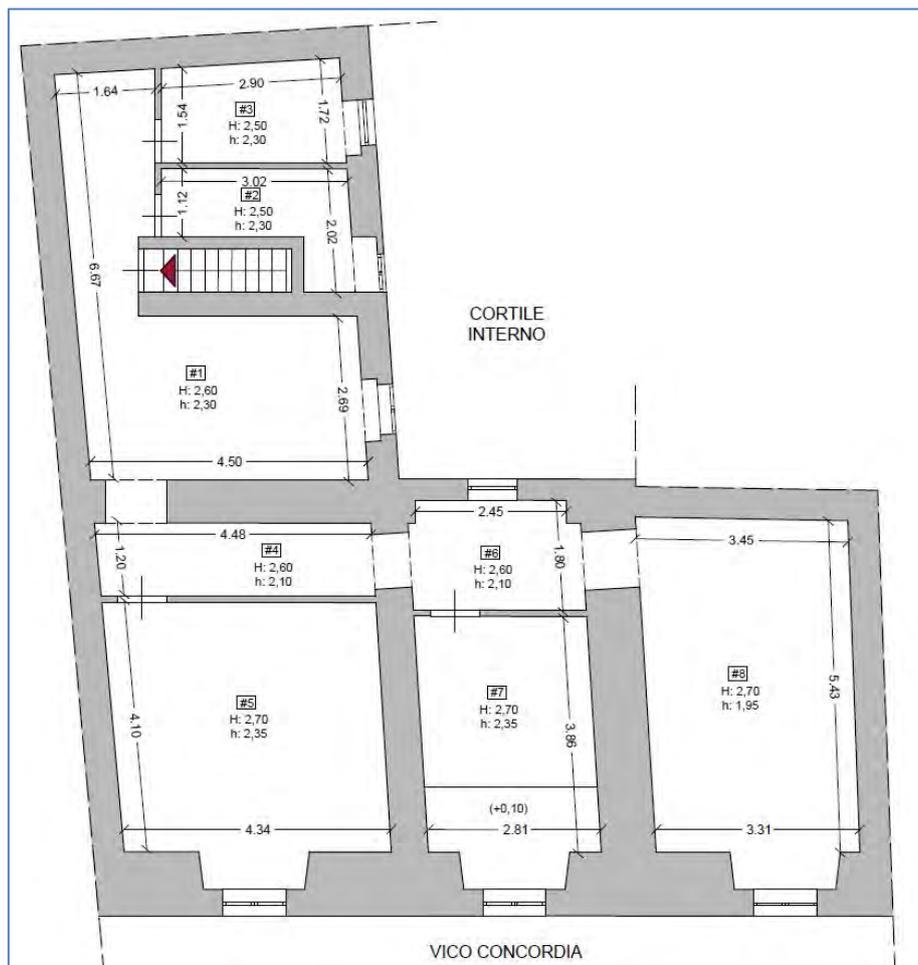


Figura 2. Rilievo dello stato dei luoghi (estratto della Tavola B-2).

L'appartamento, caratterizzato in tutti gli ambienti da soffitti voltati, si articola in un ambiente [#1] di superficie utile pari a 18,4 mq e altezza variabile da 2,30 a 2,60 m, fungente da ingresso, soggiorno e cucina, due bagni contigui [#2] e [#3] di superficie utile rispettivamente pari a 4,5 mq e 5,1 mq e altezza variabile da 2,30 a 2,50 m, un disimpegno [#4] di superficie utile pari a 6,0 mq e altezza variabile da 2,10 a 2,60 m, una camera [#5] di superficie utile pari a 19,0 mq e altezza variabile da 2,35 a 2,70 m, un

secondo disimpegno [#6] di superficie utile pari a 5,6 mq e altezza variabile da 2,10 a 2,60 m, nonché due ulteriori camere, la prima [#7] di superficie utile pari a 11,9 mq e altezza variabile da 2,35 a 2,70 m, e la seconda [#8] di superficie utile pari a 19,9 mq e altezza variabile da 1,95 a 2,70 m.



Figura 3. Estratto rilievi fotografici (allegato C-1).

L'unità immobiliare, caratterizzata da altezze interne quasi ovunque inferiori ai requisiti igienico-sanitari di abitabilità fissati dal D.M. 5 luglio 1975 (questione sulla quale si tornerà nel capitolo i), presenta condizioni di illuminazione e ventilazione naturale alquanto mediocri, seppure debba riferirsi che tutti i locali sono comunque dotati di aperture e/o bucatore verso l'esterno (talune sul cortile interno, talune su Vico Concordia).

L'appartamento, di recente oggetto di lavori di manutenzione e, dunque, in complessivo **normale** stato manutentivo, presenta finiture di livello civile e, in particolare: la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato; le pareti sono intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in piastrelle nei bagni; il soffitto di tutte le camere è a volta e tinteggiato di bianco; la porta di ingresso è del tipo blindato; le porte di accesso alle varie camere sono in legno tamburato con inserti in vetro e sistema di apertura a battente singolo; gli infissi interni sono in PVC con vetro singolo; gli infissi esterni constano di persiane del tipo "napoletane" in alluminio.

Quanto agli impianti è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia con produzione di acqua calda predisposta per caldaia a gas (non presente); le acque reflue confluiscono nella fognatura comunale; non è presente impianto di riscaldamento; si rileva la presenza di uno split per il condizionamento dell'aria installato in cucina, munito di motore esterno; vi è impianto citofonico. In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare. Anche a seguito di detta indagine visiva è, comunque, evidente che, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si rende necessario uno specifico intervento di revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in circa 2.500,00 €.

Di tali costi si terrà opportunamente conto nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

Quanto alla determinazione della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare (parametro utilizzato nelle compravendite), si è fatto riferimento ai criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni in oggetto.

Per il computo della superficie commerciale vanno nella prassi considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata “superficie coperta lorda” (con la precisazione che trattandosi nel caso di specie di fabbricato caratterizzato da murature portanti di spessore assai significativo, al fine di garantire la congruità della stima si è ritenuto opportuno assumere un valore massimo della “superficie coperta lorda” pari al 20% in più della superficie netta);
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate “superfici di ornamento” (nel caso di specie non presenti);
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell’unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate “superfici vani accessori” (nel caso di specie non presenti).

Tutto ciò premesso si riporta una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti sopra descritti, l’attuale utilizzazione, l’altezza interna, la superficie utile, la superficie lorda, l’altezza interna, il coefficiente di incidenza e, quindi, la superficie commerciale calcolata sulla base dei criteri sopra riportati.

Ambiente	Descrizione	Altezza [m]		Superficie Utile	Superficie Lorda	Coefficiente di Incidenza	Superficie Commerciale
		[min]	[max]	[mq]	[mq]		-
#1	Ing./sogg./cucina	2,30	2,60	18,40	22,1	1,00	22,1
#2	bagno	2,30	2,50	4,50	5,4	1,00	5,4
#3	bagno	2,30	2,50	5,10	6,1	1,00	6,1
#4	disimpegno	2,10	2,60	6,00	7,2	1,00	7,2
#5	camera	2,35	2,70	19,00	22,8	1,00	22,8
#6	disimpegno	2,10	2,60	5,60	6,7	1,00	6,7
#7	camera	2,35	2,70	11,90	14,3	1,00	14,3
#8	camera	1,95	2,70	19,90	23,9	1,00	23,9
TOTALE							108,5

La consistenza commerciale del bene pignorato, a seguito di arrotondamento, risulta dunque pari a 109,0 mq.

PROSPETTO SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato in Napoli in Vico Concordia n. 15, posto al piano ammezzato e composto da un ambiente di ingresso/soggiorno/cucina, due bagni, due disimpegni e tre camere, il tutto per una superficie commerciale pari a circa 109 mq; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli, sezione MON, foglio 4, particella 641, subalterno 9, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 €; confina a nord con unità immobiliare di proprietà aliena afferente al fabbricato di Vico Concordia n. 13, a est in parte con unità immobiliare di proprietà aliena e in parte con cortile interno, a sud con unità immobiliare di proprietà aliena afferente al fabbricato di Vico Concordia n. 18, a ovest con Vico Concordia; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di lievi difformità; l'immobile afferisce ad un fabbricato realizzato in epoca pre-ottocentesca e presenta talune difformità urbanistiche sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001.

PREZZO BASE: 181.000,00 €

d. Identificazione catastale dei beni pignorati

Il bene pignorato risulta attualmente censito con i seguenti identificativi catastali (cfr. allegato A-2):

- ❖ unità immobiliare riportata nel **C.F. del Comune di Napoli, sezione MON, al foglio 4, particella 641, subalterno 9**, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 126 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 126 mq, rendita 397,67 €, indirizzo Vico Concordia n. 15, piano T, intestata a *** Omissis ***, proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni, e *** Omissis ***, proprietà per 500/1000.

Quanto alla suddetta intestazione riportata in visura catastale, trattasi evidentemente di errore nella voltura automatica della nota di trascrizione dell'atto per notaio COCCHINI del 30.06.2010, trascritto in data 06.07.2010 ai nn. 18868/12491, mediante cui l'odierno esecutato *** Omissis ***, già titolare della quota di ½ della piena proprietà dell'immobile, ha acquistato dal sopra generalizzato *** Omissis *** la restante quota di ½ (cfr. capitolo e), dovendosi al riguardo rilevare che in detta nota di trascrizione, nella Sezione B "Immobili", l'unità trasferita è individuata senza l'indicazione della Sezione Urbana MON cui afferisce l'unità immobiliare (da cui l'ineseguita voltura catastale).

Quanto alla cronistoria catastale della suddetta unità immobiliare, dalla lettura della relativa visura storica si desume che essa deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987 e non risulta aver mai subito alcuna variazione dei dati catastali essenziali (sezione, foglio, particella e subalterno) ma unicamente della proprietà.

A rigore va solo riferito che, in data 01.07.1993, detta visura risulta annotata di variazione (in atti dal 14.03.1996, n. 17608.1/1993) per inserimento della planimetria catastale (variazione eseguita, con ogni probabilità, in previsione del trasferimento del bene avvenuto con successivo atto per notaio GRIMALDI del 03.11.1993, cfr. capitolo e). L'odierna unità immobiliare è ricompresa nel fabbricato insistente sul suolo attualmente censito in C.T. del Comune di Napoli, al foglio 135, particella 634, *ente urbano* di are 03.70, derivante da impianto meccanografico del 30.04.1962 (cfr. allegato A-1).

Il bene pignorato non risulta, inoltre, interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.



Figura 4. Inquadramento catastale e territoriale del fabbricato.

Tutto ciò premesso va riferito che i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono congruenti con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, pertanto non sussistono "difformità formali" (fatta eccezione per l'erronea intestazione catastale del bene sopra evidenziata che, ad ogni modo, non incide sulla esatta identificazione dell'unità immobiliare).

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria catastale abbinata all'unità immobiliare in

oggetto, recante quale data di presentazione il 01.07.1993 (corrispondente alla summenzionata variazione catastale), si rileva altresì la sussistenza delle seguenti lievi “difformità sostanziali” (cfr. tavola all’uopo predisposta in allegato B-3):

- l’ambiente ingresso/soggiorno/cucina [#1] e i bagni [#2] e [#3] presentano una articolazione interna non corrispondente a quella riportata in planimetria catastale a causa di una diversa disposizione dei tramezzi divisori nonché di una diversa ubicazione della cucina (K);
- il tramezzo divisorio che definisce il disimpegno [#4] presenta un’inclinazione lievemente difforme di quella rappresentata in planimetria catastale.

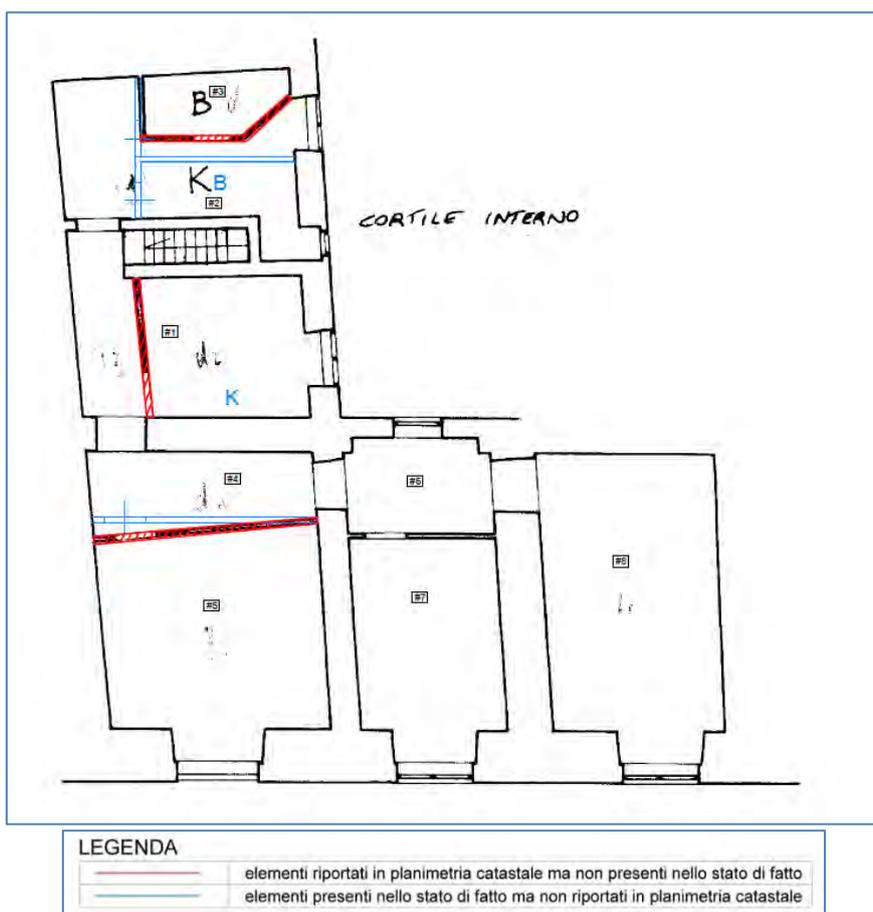


Figura 5. Rilievo delle difformità catastali (estratto Tavola B-2).

Quanto all’opportunità di procedere all’allineamento catastale delle discrasie sopra segnalate, dal momento che tali difformità risultano correlate a quelli sussistenti da un punto di vista urbanistico, si rimanda alle determinazioni riportate nel successivo capitolo g.

e. Provenienza ventennale

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (18 luglio 2019) e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla detta trascrizione:

- ❖ la piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta all'esecutato *** Omissis *** (già proprietario della quota di 1/2 in forza del titolo di cui si dirà appresso), per acquisto fattone da *** Omissis *** (per la rimanente quota di 1/2), con atto di compravendita del 30.06.2010 a rogito del notaio Roberta COCCHINI, repertorio n. 77036, raccolta n. 8137, registrato a Livorno il 02.07.2010 al n. 6736 della serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 06.07.2010 ai n. 18868/12491; si precisa che in tale atto, così come nella relativa nota di trascrizione, l'unità immobiliare trasferita è individuata con gli identificativi catastali "foglio 4, particella 641, subalterno 9", senza menzione della Sezione Urbana MON (cfr. allegato E-1);
- ❖ ai sopra generalizzati *** Omissis *** , coniugato in regime di separazione dei beni (cfr. capitolo r), e *** Omissis *** , di stato civile libero, la piena proprietà del bene in oggetto per la quota di ½ ciascuno era pervenuta con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Napoli del 02.05.2002, repertorio n. 3396, trascritto a Napoli 1 in data 24.05.2002 ai nn. 14835/10838, dai coniugi in comunione legale *** Omissis *** (cfr. allegato E-2);
- ❖ ai sopra generalizzati *** Omissis *** , coniugati in regime di comunione legale dei beni, quanto in oggetto era, infine, pervenuto da *** Omissis *** , ognuno per i propri diritti e insieme per l'intero, in forza di atto di compravendita per notaio GRIMALDI Loredana del 03.11.1993, repertorio n. 2928, raccolta n. 584, registrato a Napoli il 16.11.1993 al n. 20687/V e trascritto a Napoli 1 il 05.11.1993 ai nn. 21079/14360 (cfr. allegato E-3).

L'odierna unità immobiliare è ricompresa nel fabbricato insistente sul suolo attualmente censito in C.T. del Comune di Napoli, al foglio 135, particella 634, *ente urbano* di area 03.70, derivante da impianto meccanografico del 30.04.1962 (cfr. allegato A-1).

f. Destinazione urbanistica dell'area

Per l'inquadramento urbanistico e la verifica dei vincoli territoriali insistenti sull'area in esame si è fatto riferimento alle informazioni desumibili dal portale istituzionale del Comune di Napoli dal quale è possibile accedere alla cartografia e alle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale attualmente in vigore (servizio visure urbanistica online).

Secondo quanto desumibile dal suddetto portale, l'area di sedime del fabbricato cui afferisce l'unità immobiliare oggetto di valutazione:

- ❖ rientra nella zona A "insediamenti di interesse storico" di cui all'art. 26 delle Norme di Attuazione (nel seguito NTA) della Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004;
- ❖ il fabbricato è classificato nella categoria tipologica "Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" di cui all'art. 69 delle NTA della predetta Variante al PRG;
- ❖ rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico di cui all'art. 58 delle citate NTA;
- ❖ rientra nel perimetro del centro storico individuato nel PRG del 1972;
- ❖ rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- ❖ rientra in Zona III del Piano di Zonizzazione Acustica approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 204 del 21 dicembre 2001 ai sensi della L. 447/1995 ossia in "Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali";
- ❖ ricade in "area a bassa instabilità" come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici del PRG (Tavola 12);

- ❖ ricade sul limite esterno (corrispondente con Vico Concordia) della zona “Montesanto S. Pasquale” dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939 (ora D.Lgs. 42/2004) con D.M. n. 185 del 15.07.1957, pubblicato in G.U. in data 26.07.1957;
- ❖ non rientra nel perimetro delle zone vincolate ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici “Agnano Camaldoli” e “Posillipo”, né nella nuova perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, né nella perimetrazione del Parco Metropolitan delle Colline di Napoli.

Di seguito si riportano, per estratto, gli articoli di norma citati nonché quelli di carattere generale tratti dalle Norme di Attuazione della citata Variante al Piano Regolatore Generale.

PRG parte I - Disciplina generale - Art. 26 - Zona A - Insediamenti di interesse storico.

1. La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.
2. Gli interventi previsti nella zona A - centro storico sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione. Le parti di territorio non assoggettate alla suddetta normativa sono articolate nelle seguenti sottozone:
sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati
sottozona Ab - Siti archeologici
sottozona Ac - Porto storico
sottozona Ad - Agricolo in centro storico

PRG parte II - Disciplina del centro storico - Art. 69 - Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco.

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:
 - l’unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall’assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;
 - l’unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell’originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi sopra-descritti.
2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive e compositive, ai diversi connotati della sequenza portone-androne-scala, al rapporto con il contesto urbano, l’unità preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 70, 71 e 72:
 - elemento preottocentesco di schiera;
 - blocco preottocentesco con vanella;
 - blocco preottocentesco elementare.
3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 70, 71 e 72.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, tramite:

a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegue il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti preesistenti in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegue il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interesse dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con gli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte;

tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegue il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento - con esclusione del caso degli elementi di schiera come definiti all'articolo 70 - e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione,

a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di tutti gli elementi architettonici e decorativi, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna buca, né sui prospetti esterni, né su eventuali porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo che risponde alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di buca, coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo, e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera c);

e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d); è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al presente punto d);

f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le buca dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. È altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale

permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72: - abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.

PRG parte I - Disciplina generale - Art. 58 - Aree di interesse archeologico

1. Sono delimitate nella tavola 14 le aree di interesse archeologico. Per gli interventi che ricadono in detta perimetrazione, con le specificazioni di cui al successivo comma 2, è necessario acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli e Caserta. Tale parere è richiesto anche per gli interventi di cui al successivo comma 3:

2. Il parere di cui al precedente comma è richiesto:

- per gli interventi nella zona A, ove essi interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano;
- per gli interventi nella zona A, negli isolati dei teatri greco-romani delimitati da vico Storto Purgatorio ad Arco, via Pisanelli, via L. Armani, via D. Capozzi, via Consolazione, via S. Giovanni in Porta, vico Giganti, via Tribunali, per i quali detto parere va richiesto in relazione alle aree di pertinenza e a tutti i livelli di impalcato;
- per gli interventi nella zona A, ove essi interessino gli edifici di recente formazione, per i quali detto parere è richiesto in relazione alle sole operazioni di scavo in aree di pertinenza, nei cantinati, e nei livelli di piano terra;
- per gli interventi nella zona B;
- per gli interventi previsti negli edifici e nei manufatti rurali esistenti, con l'esclusione di quelli relativi ai piani superiori al primo nelle zone e sottozone E, Fa, Fb;
- per gli interventi previsti nelle sottozone Ea, Eb, Fa1, Fa2;
- per gli interventi previsti negli articoli 14 e 17.

3. Il parere di cui al comma 1 è richiesto altresì per gli interventi in tutte le aree inedificate della zona A.

g. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio

Per quanto riguarda la verifica della regolarità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima, sulla scorta delle informazioni desumibili dal PRG attualmente in vigore, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza nonché dalle certificazioni acquisite presso gli uffici tecnici del Comune di Napoli, è possibile riferire quanto segue.

Il fabbricato in cui è ricompreso il cespite oggetto di valutazione è classificato nella vigente variante al PRG come "unità edilizia di base pre-ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" sicché esso risulta antecedente sia al 31.10.1942, data di entrata in vigore della prima legge urbanistica nazionale n. 1150/1942 che ha introdotto l'obbligo di richiedere un'autorizzazione - la licenza edilizia - per qualunque edificazione, sia essa nuova costruzione o ristrutturazione dell'esistente, sia al 16.11.1935, data di entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che, prima ancora della suddetta legge nazionale, ha introdotto l'obbligo di licenza per le nuove costruzioni edilizie.

Lo scrivente, come da prassi, ha comunque formulato una specifica istanza al Servizio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli (assunta al prot. 750497 del 12.11.2020) che, con certificazioni prot. PG/2020/778572 del 23.11.2020 e PG/2020/781059 del 24.11.2020, ha comunicato di non aver rinvenuto, né presso l'archivio informatico né presso quello cartaceo, alcuna pratica edilizia e/o di agibilità riferibile all'immobile e/o al fabbricato in oggetto nonché all'esecutato e/o suoi danti causa (cfr. allegato D-1).

Analogha richiesta documentale è stata, inoltre, formulata all'ufficio Condono Edilizio (assunta al prot. 758861 del 16.11.2020) che, con certificazione prot. PG/2020/78072 del 24.11.2020, ha comunicato che non risulta rubricata alcuna istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994 e L. 326/2003 riferibile all'immobile e/o al fabbricato in oggetto nonché all'esecutato e/o suoi danti causa (cfr. allegato D-2).

Dal momento che anche nei titoli di provenienza non si fa alcuna menzione di eventuali titoli abilitativi edilizi riferiti all'immobile in esame (anche nel più recente atto COCCHINI del 30.06.2010 viene, infatti, soltanto riferito che il fabbricato in cui è ricompreso

l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 senza subire modificazioni), gli unici documenti mediante cui poter risalire, seppure indirettamente, alla storia edilizia del cespite pignorato sono, dunque, la visura storica e la planimetria catastale riferite all'unità immobiliare staggita.

A valle dell'esame di tali documenti catastali nonché alla luce delle informazioni di carattere urbanistico sopra esposte è, dunque, possibile riportare le seguenti considerazioni:

- i. l'immobile pignorato, ricompreso in zona A del vigente PRG, risulta di certo realizzato in data antecedente al 16.11.1935 (data di entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli);
- ii. per la verifica della congruità urbanistica del bene staggito, anche in forza di quanto esplicitamente previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (che prevede espressamente che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), si ritiene dunque possa farsi riferimento alla planimetria catastale presentata in data 01.07.1993 che, quantunque non risalente al primo accatastamento del fabbricato verosimilmente effettuato nel 1939 ai sensi del Regio D.L. 13 aprile 1939 n. 652, in mancanza di pregresse planimetrie può essere di fatto considerata alla stregua di una planimetria di primo impianto;
- iii. dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria catastale, emerge la sussistenza di alcune discrasie riconducibili essenzialmente ad una diversa articolazione degli spazi interni e nella fattispecie (cfr. tavola grafica in allegato B-3 e capitolo d):
 - l'ambiente ingresso/soggiorno/cucina [#1] e i bagni [#2] e [#3] presentano una articolazione interna non corrispondente a quella riportata in planimetria catastale a causa di una diversa disposizione dei tramezzi divisorii nonché di una diversa ubicazione della cucina (K);

- il tramezzo divisorio che definisce il disimpegno [#4] presenta un'inclinazione lievemente difforme di quella rappresentata in planimetria catastale;
- iv. nell'ipotesi che tali difformità corrispondano a quelli sussistenti anche sotto il profilo urbanistico, potendosi verosimilmente trattare di opere realizzate in epoca relativamente recente senza la preventiva presentazione di idonee pratiche edilizie, è possibile prospettare la sanatoria urbanistica ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 (cfr. capitolo h).

h. Regolarizzazione delle difformità edilizie

Per quanto concerne le difformità sopra menzionate, come detto essenzialmente riconducibili ad una diversa articolazione degli ambienti interni, esse rientrano nelle fattispecie degli *"interventi di manutenzione straordinaria"* di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e smi. Tali interventi sono di regola subordinati alla segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) ai sensi dell'art. 22 del citato DPR che ricomprende (comma 1, lettera a) *"gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio"*. Non risultando agli atti dell'ufficio tecnico alcun provvedimento autorizzatorio riconducibile al predetto immobile, il futuro aggiudicatario, a meno di non prevedere la realizzazione di ulteriori modifiche interne subordinate alla presentazione di apposita pratica urbanistica, sarà, quindi, tenuto a presentare presso il competente ufficio tecnico comunale una specifica pratica SCIA in sanatoria secondo le modalità di cui all'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001, previo versamento della sanzione pecuniaria (commisurata all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, in misura non inferiore a 516,00 € e non superiore a 5.164,00 €), oltre ai diritti di istruttoria e segreteria. Nel caso di specie, non essendo ravvisabile alcun significativo incremento di valore dell'immobile a seguito delle opere realizzate, la sanzione pecuniaria ammonterebbe, presumibilmente, ad un massimo di 1.000,00 €, oltre ai diritti di segreteria e di istruttoria nonché alle spese tecniche ed ai costi di allineamento catastale, il tutto stimabile in circa 3.000,00 €.

Al riguardo si fa rilevare che le difformità in esame sembrerebbero non riguardare parti strutturali dell'edificio sicché tali interventi potrebbero rientrare tra le attività oggi assentibili mediante la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) di cui all'art. 6bis del DPR. Tale CILA, secondo l'attuale orientamento tecnico/giuridico, può essere presentata tardivamente (ossia in sanatoria), previo pagamento di una sanzione pecuniaria di 1.000,00 €, solo per lavori effettuati dopo il 25.05.2010 (ossia dopo l'entrata in vigore della Legge 73/2010 che l'ha introdotta) sicché potrebbe effettivamente trovare applicazione nel caso specifico dal momento che le predette difformità, con ogni probabilità, risultano realizzate dallo stesso esecutato dopo l'acquisto della piena ed intera proprietà del cespite avvenuto con atto del 30.06.2010. Ad ogni modo, il costo complessivo della pratica comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria e costi di allineamento catastale, ammonterebbe anche in tal caso a circa 3.000,00 €.

i. Dichiarazione di agibilità e APE

Come già riferito (cfr. capitolo g), non risulta rubricata alcuna dichiarazione di agibilità e/o di abitabilità riconducibile all'immobile pignorato. A tal riguardo si fa rilevare che tutti gli ambienti presentano un'altezza interna non compatibile con i requisiti di abitabilità fissati dal D.M. 5 luglio 1975 (altezza minima interna pari a 2,70 m, riducibili a 2,40 m per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli), circostanza che costituisce generalmente un impedimento alla presentazione di qualsivoglia pratica edilizia e, in particolare, alla segnalazione certificata di agibilità.

Tuttavia, trattandosi come detto di un'unità immobiliare ricompresa in un palazzo risalente ad epoca pre-ottocentesca, ricadente in zona A del vigente PRG, e da sempre destinata ad uso abitativo (stando a quanto desumibile sia dalla scheda catastale che dal più remoto titolo di provenienza), nel caso di specie trova applicazione quanto previsto dall'art. 10 comma 2 del D.L. 16 luglio 2020 n. 76, convertito nella L. 120/2020, il quale prevede espressamente che nelle more dell'approvazione del D.M. di cui all'art. 20, comma 1-bis, del DPR n. 380/2001, le disposizioni di cui al succitato D.M. 5 luglio 1975 si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali.

Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa quindi riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

Va, infine, riferito che l'unità immobiliare non risulta essere dotata di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa stimabile in circa 250,00 €.

j. Stato di possesso

All'atto del sopralluogo effettuato in data 11 novembre 2020 (cfr. verbale di accesso in allegato H-1) l'unità immobiliare risultava libera.

k. Formalità, vincoli ed oneri

Non risultano sussistere provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici.
Per il dettaglio delle formalità pregiudizievoli e degli oneri condominiali si rimanda ai successivi capitoli **n** ed **o**.

l. Suolo demaniale

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

m. Pesi o oneri di altro tipo

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

n. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla certificazione notarile in atti può desumersi la sussistenza dei seguenti gravami (con esclusione delle formalità non rinnovate nel ventennio o cancellate o riguardanti beni estranei all'odierno pignoramento), opportunamente verificati dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria per nominativo (dell'esecutato e suoi danti causa nel ventennio) e per immobile (inserendo i dati catastali del cespite pignorato) riprodotta per un diretto confronto in allegato G-1 (elenchi formalità) e G-2 (note di iscrizione e trascrizione).

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

1. **Atto preliminare di compravendita** (scrittura privata con sottoscrizione autenticata) per notaio Roberto ALTIERO del 10.10.2016, rep. 14599, racc. 8619, trascritto a Napoli 1 in data 07.11.2016 ai nn. 28696/21748 a favore di *** OMISSIS *** e contro *** Omissis ***, avente ad oggetto la piena ed intera proprietà del bene staggito; al riguardo si precisa che, dalla narrativa di detto contratto preliminare, depositato in atti dal creditore precedente (riprodotto in allegato G-3), si evince la sopravvenuta inefficacia dello stesso per il decorso del termine previsto dall'art. 2645bis comma 3 c.c. (nell'atto è fissato il termine del 31 ottobre 2018).
2. **Ordinanza di sequestro conservativo penale** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 21.07.2017 ai nn. 20540/15619 emessa dal Tribunale di Livorno, notificata in data 06.07.2017, rep. n. 2650, a favore di *** Omissis *** , e contro *** Omissis *** , gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile in oggetto; al riguardo si precisa che il creditore precedente ha provveduto a depositare il titolo in forza del quale è stato disposto il provvedimento di sequestro (riprodotto in allegato G-4) nonché prova dell'avviso al creditore sequestrante; trattandosi di formalità pregiudizievole non cancellabile con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., in fase di stima verrà operata una decurtazione forfettaria del 5% del valore venale dell'immobile;
3. Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

4. Non risultano sussistere convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
5. Non risultano sussistere altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).
6. Non risulta costituito alcun condominio.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nella procedura

1. **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 in data 6 luglio 2010 ai nn. 18869/3744 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario nascente da atto per notaio Roberta COCCHINI del 30.06.2010, rep. 77037, racc. 8138, per € 270.000,00 a garanzia di un mutuo di € 135.000,00, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, e contro *** Omissis *** , gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile in oggetto (con la precisazione che nella sezione B della nota di iscrizione il bene è individuato con gli identificativi catastali "foglio 4, particella 641, subalterno 9" senza menzione della sezione urbana MON).
2. **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 in data 23.03.2016 ai nn. 7485/1027 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Pontedera (PI) in data 21.04.2015, rep. 174, per € 12.000,00 a garanzia di un capitale di € 3.490,92, a favore della ROSI s.r.l. con sede in Santa Maria a Monte (PI), C.F. 01170560500, e contro *** Omissis *** , gravante sulla quota di ½ di piena proprietà dell'immobile in oggetto (con la precisazione che nella sezione B della nota di iscrizione il bene è individuato con gli identificativi catastali "foglio 4, particella 641, subalterno 9" senza menzione della sezione urbana MON).
3. **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 18.07.2019 ai nn. 20749/15740 emesso dal Tribunale di Napoli, notificato in data 04.06.2019, rep. n. 10618, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, e contro

*** Omissis ***, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile in oggetto. Trattasi del pignoramento originante l'odierna procedura esecutiva.

o. Informazioni condominiali

Stando alle informazioni acquisite in fase di sopralluogo (cfr. allegato H-1), non risulta costituito alcun condominio. Le spese per la manutenzione delle parti comuni vengono bonariamente ripartite tra i proprietari delle diverse unità immobiliari ricomprese nel fabbricato.

p. Determinazione del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche del bene.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, l'immobile è libero e non risultano intervenuti, almeno in epoche recenti, eventuali contratti di locazione. Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con il bene in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

Lo scrivente ha, quindi, esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (BI);
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (dati aggiornati al I semestre 2020): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia “Centrale/QUARTIERI SPAGNOLI-MORTELLE-CAVONE” (codice zona B15) del Comune di Napoli in cui ricade l’unità immobiliare in oggetto. Per le abitazioni civili, in stato conservativo “normale”, il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 2.050 a 3.100 €/mq (valore medio pari a 2.575 €/mq) mentre per le abitazioni di tipo economico, sempre in stato conservativo “normale”, il valore unitario risulta ricompreso tra 1.400 e 2.150 €/mq (valore medio pari a 1.775 €/mq).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1
 Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Centrale/QUARTIERI SPAGNOLI-MORTELLE-CAVONE
 Codice zona: B15
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2050	3100	L	6	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2150	L	4,4	6,6	L
Box	Normale	1650	2500	L	6,5	9,7	L
Posti auto coperti	Normale	1100	1650	L	4,4	6,4	L

[Stampa](#)



[Legenda](#)

- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati a gennaio 2021): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona “QUARTIERI SPAGNOLI MORTELLE CAVONE”. Per la categoria delle abitazioni in stabili di fascia media, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 1.837 e 3.075 €/mq (con un valore medio pari a 2.456 €/mq) mentre per le abitazioni in stabili di seconda fascia è riportato un valore variabile da 1.300 a 1.985 €/mq (valore medio 1.642 €/mq).

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.837,18	Euro 2.455,95	Euro 3.074,72

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.300,03	Euro 1.642,53	Euro 1.985,03

- ❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati a gennaio 2021): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso abitazione attualmente sul mercato nell’area urbana di interesse risultano variare da 1.770 a 3.000 €/mq con un valore medio unitario che si attesta sui 2.385 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) del bene in oggetto, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** corrispondente a quello medio restituito dalle quotazioni sopra riportate per le abitazioni di tipo civile e in stabili di fascia media nonché dai prezzi degli immobili attualmente in vendita nell’area di interesse, **pari a circa 2.470,00 €/mq.**

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, livello di piano, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene, mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito all’unità immobiliare in esame può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,05	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
		Pessimo	0,70	
	Finiture	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,90	
Stato manutentivo	Ottimo	1,10	1,00	
	Buono	1,05		
	Normale	1,00		
	Discreto	0,95		
	Mediocre	0,90		
	Scadente	0,80		
	Pessimo	0,70		
Livello di piano (senza ascensore)	Seminterrato	0,70	0,90	
	Terra	0,80		
	Ammezzato	0,90		
	Primo	1,00		
	Secondo	1,05		
	Terzo	0,95		
Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,02	0,98	
	Centrale	1,00		
	Assente	0,98		
Impianto aria condizionata	Autonomo tutti i vani	1,02	1,00	
	Autonomo parziale	1,00		
	Assente	0,98		
Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,02	
	Tapparelle	1,00		
	Assenti/altro	0,98		
Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,02	0,98	
	Doppi vetri	1,00		
	Assenti/altro	0,98		
Panoramicità	Panoramico di pregio	1,10	0,97	
	Panoramico	1,05		
	Doppio/ordinario	1,00		
	Su strada pubblica	0,97		
	Su cortile interno	0,95		
Orientamento prevalente	nord	0,98	1,00	
	nord-est/nord-ovest	0,99		
	est-ovest	1,00		
	sud-est/sud-ovest	1,01		
Coefficiente globale				0,77

Si ottiene, in definitiva, un valore medio di mercato unitario pari a:

$$2.470,00 \text{ €/mq} \times 0,77 \approx \mathbf{1.900,00 \text{ €/mq}}$$

Nota la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato pari a 109,0 mq (cfr. capitolo c), si ottiene dunque la seguente determinazione del valore di stima:

$$1.900,00 \text{ €/mq} \times 109 \text{ mq} = \mathbf{207.100,00 \text{ €}}$$

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	10.355,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Come rappresentato nel capitolo h, sussistono talune difformità urbanistiche (diversa articolazione degli ambienti interni) per la cui regolarizzazione dovrà procedersi alla sanatoria di cui all'art. 37 del DPR 380/2001. I costi complessivi di detta regolarizzazione urbanistica sono stati quantificati in circa 3.000,00 €	3.000,00
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di revisione il cui costo è stato stimato in circa 2.500,00 € (cfr. capitolo c).	2.500,00
Oneri per APE	L'immobile pignorato non risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, per acquisire la quale è stimabile un costo pari a 250,00 € (cfr. capitolo i).	250,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo sia fabbricato che delle specifiche unità immobiliari. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato per lo stato d'uso.	0,00
Stato di possesso	L'immobile risulta libero, sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna decurtazione per lo stato di possesso.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Come rappresentato nel capitolo n, sull'immobile pignorato risulta trascritta un'ordinanza di sequestro conservativo penale sicché, trattandosi di formalità pregiudizievole non cancellabile con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. che resterà a carico dell'aggiudicatario, si ritiene opportuno operare una decurtazione forfettaria del 5% del valore di stima.	10.355,00
Spese condominiali insolute	Stando alle informazioni acquisite in fase di sopralluogo, non risulta costituito alcun condominio (cfr. capitolo o).	0,00
Totale correzioni	-	26.460,00

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 26.460,00 €.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

=181.000,00 €=
(centoottantunomila/00EURO)

q. Valutazione della quota indivisa

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

r. Residenza e regime patrimoniale

Dal certificato di residenza storico acquisito presso il Comune di Livorno in data 14.10.2020, si evince che l'esecutato *** Omissis *** risulta residente in *** Omissis *** , dal 06.09.2019 (cfr. allegato F-1).

Presso il Comune di *** Omissis *** è stato altresì, acquisito, in data 15.10.2020, il certificato di stato civile, da cui si evince che l'esecutato *** Omissis *** ha contratto matrimonio con *** Omissis *** , in data 30 luglio 2000 optando per il regime della separazione dei beni; i coniugi si sono poi separati consensualmente con verbale omologato dal Tribunale di Livorno in data 28.09.2010 sottoscritto il 17.09.2010 (cfr. allegato F-2).

s. Sussistenza di altre procedure esecutive

Non risultano attualmente pendenti altre procedure esecutive aventi ad oggetto i medesimi beni pignorati.

Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione consta di trentanove (n. 39) fogli fin qui e da venti (n. 20) allegati suddivisi in otto (n. 8) gruppi.

Napoli, 1° marzo 2021

Il CTU

dott. ing. Davide Portolano

ELENCO ALLEGATI

- A. Documentazione catastale**
 - A-1. Visura area di sedime ed estratto di mappa
 - A-2. Visura e planimetria catastale
- B. Rilievi planimetrici**
 - B-1. Tavola 1. Inquadramento catastale e territoriale
 - B-2. Tavola 2. Rilievo dello stato dei luoghi
 - B-3. Tavola 3. Difformità catastali
- C. Rilievi fotografici**
 - C-1. Rilievi fotografici
- D. Documentazione urbanistica**
 - D-1. Certificazioni Settore Urbanistica
 - D-2. Certificazione Ufficio Condono
- E. Titoli di provenienza**
 - E-1. Atto di compravendita del 30.06.2010
 - E-2. Trascrizione Decreto di Trasferimento 02.05.2002
 - E-3. Atto di compravendita del 03.11.1993
- F. Documentazione anagrafica**
 - F-1. Certificato residenza storico esecutato
 - F-2. Estratto di matrimonio esecutato
- G. Ispezione Ipotecaria**
 - G-1. Elenchi formalità
 - G-2. Note di iscrizione e trascrizione
 - G-3. Contratto preliminare del 10.10.2016
 - G-4. Provvedimento sequestro del 06.07.2017
- H. Altri documenti**
 - H-1. Verbale di accesso
 - H-2. Trasmissione perizia e ricevute consegna
 - H-3. Perizia in versione PRIVACY