
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- XIV SEZIONE CIVILE -

Procedura Esecutiva R.G.E.- **512/2022 CHEBANCA S.P.A. c/** [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Ill.ma Dott.ssa Maria Balletti**

Custode giudiziario: **Avv. Benvenuto Di Flumeri**

Esperto stimatore : **Arch. Paola Di Giacomo**

PERIZIA IMMOBILIARE



INCARICO

Con decreto dell' Ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Balletti, Presidente della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, la sottoscritta dott.ssa Paola Di Giacomo, Architetto in Napoli, matricola 8632, con studio in Napoli alla Via Cervantes 55/16, veniva nominata quale esperta per la stima dei beni pignorati nella procedura di espropriazione immobiliare RG.E. N° 512/2022 e in data 6 Settembre 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., fissava, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Benvenuto Di Flumeri, inizio delle operazioni peritali per il giorno 11 ottobre 2023 ore 9,30 presso l'unità immobiliare sita in Napoli, al Vico Lungo Teatro Nuovo n. 13, (cfr. all.to 1). In tale data la debitrice [REDACTED] consentiva l'accesso al bene pignorato e la sottoscritta effettuava il rilievo planimetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi che veniva completato nel successivo accesso del 21 Febbraio 2024 (cfr. all.to 2), (cfr.all.to 3).

Come richiesto dall' Ill.mo GE prima di rispondere ai Quesiti si chiarisce quanto segue:

Il creditore procedente CHEBANCA S.P.A., con riferimento all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ha depositato agli atti la certificazione notarile sostitutiva della dott.ssa Giulia Messina Vitrano (cfr.all.to n.4), attestante sia le risultanze dei titoli di provenienza per il bene soggetto a pignoramento, sia i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari. La sottoscritta precisa che i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio,



tuttavia si è depositata visura ipotecaria con le relative note di trascrizione e/o iscrizione (cfr. all.to 5). I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile depositata agli atti.

Al riguardo si segnala che, come riportato dal notaio Messina Vitrano, gli immobili risultano attualmente intestati catastalmente [REDACTED]. Sarà dunque necessario un allineamento catastale.

La sottoscritta deposita ed allega alla presente relazione il certificato di residenza e, di stato civile degli esecutati, (cfr. all.to 6).

Per completezza la sottoscritta ha provveduto altresì ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) apposita visura catastale storica, estratto di mappa, planimetria catastale attuale dell'immobile pignorato (cfr.all.to7), (cfr. all.to 8),(cfr. all.9).

TANTO PREMESSO DI SEGUITO SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

L'unità oggetto di pignoramento risulta così identificata:

Abitazione di tipo ultrapopolare di circa 55,00 mq commerciali sita in Napoli al Vico Lungo Teatro Nuovo n. 13 censita al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sez. Urb. MON, Foglio 4, particella 231, sub. 14, z.c. 12, categoria A/5, classe 5, consistenza 1,5 vani, superficie catastale Tot. 31 mq, sup. escluse aree scoperte 31 mq, rendita euro 96,84, Vico Lungo Teatro Nuovo n.13, piano 1.



TITOLARITA' E DIRITTI REALI

L'unità di cui sopra risulta di proprietà degli esecutati [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED];

per i seguenti diritti e le seguenti quote:

- 1) 3/4 della piena proprietà [REDACTED];
- 2) 1/4 della piena proprietà [REDACTED];

Il Diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (cfr. all.to 10) corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, per il [REDACTED] in parte (quota di 1/2) in forza dell'atto di acquisto del 18.12.2003 per notaio Grimaldi (cfr.all.to 12)trascritto in data 22.12.2003 e in parte (quota di 1/4) per successione non trascritta in morte di [REDACTED], per [REDACTED] (quota di 1/4) per successione non trascritta in morte della sig.ra [REDACTED]. Si specifica che per entrambi gli esecutati risulta trascritta in data 03.05.2022 ai nn. 12635/9524 accettazione espresa di eredità (cfr.all.to 5).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di appartamento. Si procede alla formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

- Quota pari a 1/1 di un'unità abitativa di tipo ultrapolare sita in Napoli al Vico Lungo Teatro Nuovo n. 13, piano 1

QUESITO 2 : DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da un'Unità abitativa

-UNITA' ABITATIVA-

CONFINI

I confini della unità abitativa di cui al presente lotto sono i seguenti





Particolari esterno Fabbricato di vico Lungo Teatro Nuovo n. 13

Come si evince dal rilievo fotografico, all'immobile in oggetto si accede da Vico Lungo Teatro Nuovo n.13. Attraversato il portone dell'edificio per giungere all'immobile esecutato si percorre un androne e si salgono le scale poste a sinistra fino al piano ammezzato (in catasto primo piano). L'immobile, oggetto di pignoramento, si compone di due ambienti separati tra loro dal pianerottolo del corpo scala. Dalla porta a sinistra del pianerottolo si accede ad un soggiorno con angolo cottura dotato di ripostiglio e balcone prospiciente vico Lungo Teatro Nuovo, dalla porta posta a destra del pianerottolo si accede ad una stanza con bagno e ripostiglio dotato di finestra che apre sull'androne.



Particolari porte accesso unità abitativa – Vico Lungo Teatro Nuovo n.13



Per rendere visibile la sua consistenza è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 (cfr. all.to 2) riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti:

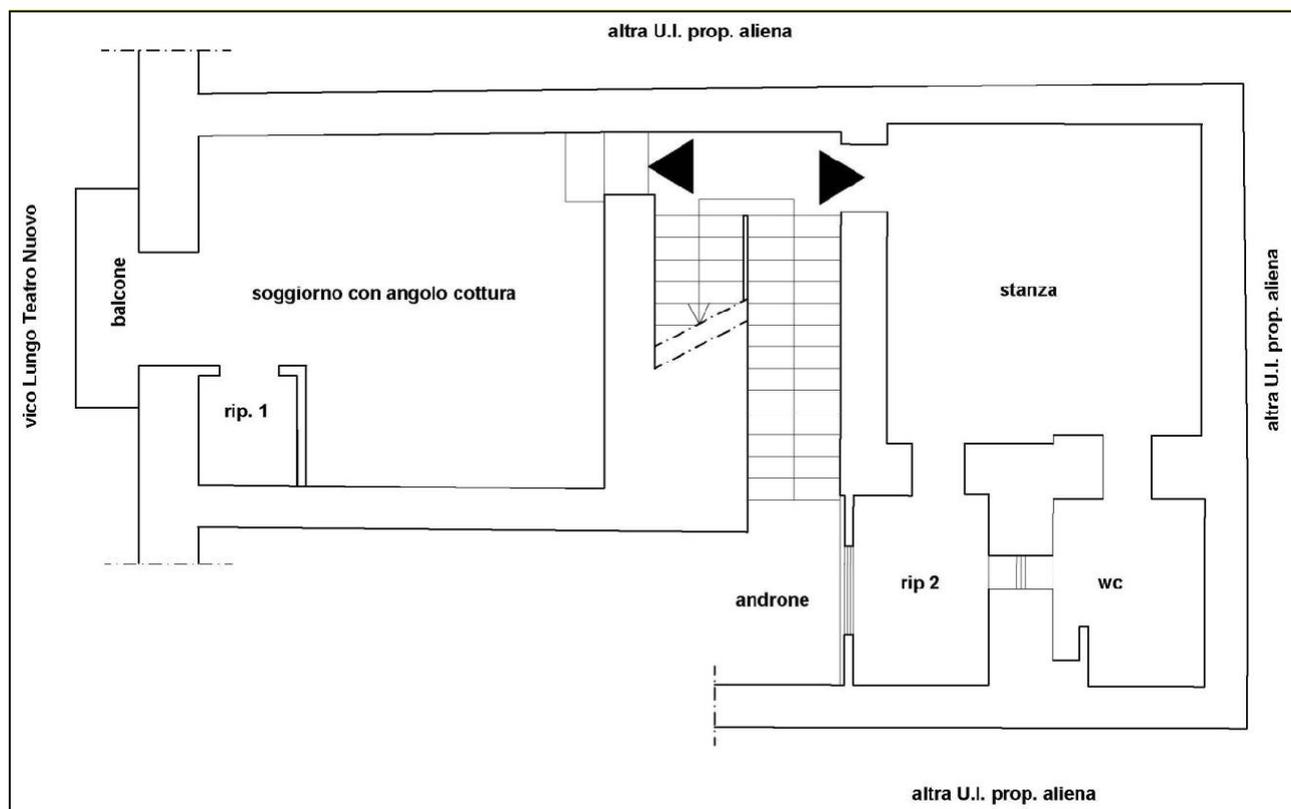


Fig. 1 - Planimetria stato dei luoghi

Soggiorno con angolo cottura: Vi si accede direttamente dalla porta di ingresso, e dal balcone, ha una superficie utile pari a mq 20,00 e un'altezza di ml. 2.58. L'ambiente è dotato di porta finestra con accesso sul balcone a livello (cfr.all.3). La pavimentazione è composta da mattonelle in gres di colore chiaro con finitura lucida; le pareti sono tinteggiate a meno della parete tra piano cottura e pensili che risulta essere rivestita da mattonelle.





Soggiorno



Ripostiglio 1

Particolari unità abitativa – Vico Lungo Teatro Nuovo n.13

Ripostiglio1: Vi si accede direttamente dal soggiorno con angolo cottura, ha una superficie utile pari a mq 1,60, un'altezza di ml. 2.58. La pavimentazione è composta da mattonelle in gres di colore chiaro con finitura lucida; le pareti sono tinteggiate.

Balcone: Ad esso si accede dalla Soggiorno, ha una superficie utile pari a 1,95 mq, (cfr. all.to 3);

Stanza: Ad essa si accede dalla porta di ingresso, dal wc e dal ripostiglio 2, ha una superficie utile pari a 15,00 mq e un'altezza di ml. 2.30; risulta priva di finestra. La pavimentazione è composta da mattonelle in grès di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate (cfr. all.to n. 3);

Wc: Ad esso si accede dalla stanza. Ha una superficie utile pari a 4,00 mq e un'altezza di ml. 2.10 e si sviluppa ad un livello inferiore rispetto al piano di calpestio della stanza di circa 0,09 m.. La pavimentazione è composta da mattonelle in gres di colore grigio che rivestono anche le pareti a tutta altezza. Tale



bagno, dotato di finestrino prospiciente il ripostiglio contiguo, è completo di servizi igienici e di doccia (cfr. all.to n.3);



Stanza



Wc

Particolari unità abitativa – Vico Lungo Teatro Nuovo n.13

Ripostiglio 2: ad esso si accede dalla stanza, ha una superficie utile pari a 3,60 mq e un'altezza minima di 1,44 ml. e un'altezza max di 2.38 e si sviluppa ad un livello inferiore rispetto al piano di calpestio della stanza di circa - 0,29 m. Il soffitto è a volta, la pavimentazione è composta da mattonelle in gres di colore chiaro. Le pareti sono tinteggiate, ed è dotato di finestra con affaccio sull'androne interno del fabbricato (cfr. all.to n.3);

Infissi: Le porte di caposcala sono in ferro, le porte interne sono in laminato ed in materiale plastico. Gli infissi sono in alluminio e vetro e sono dotati di grate metalliche. Versano tutti in condizioni sufficienti.

Pitture: Le pareti degli ambienti sono rifinite con pittura e con rivestimenti in ceramica e si presentano in condizioni sufficienti.

Impianti: L'immobile ha sia l'impianto idrico che elettrico, non è dotato di impianto di riscaldamento e risulta dotato di impianto di aria condizionata. L'immobile risulta



sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica e del relativo indice di prestazione energetica così come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (cfr.all.to 11); si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità del bene, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a circa 150,00 euro;

Il fabbricato di cui fa parte l'unità staggita risulta sprovvisto di impianto ascensore.

Stato di Manutenzione: Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'appartamento è sufficiente.

Esposizione: Ovest;

CONSISTENZA

Consistenza

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definisce qui la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione come sopra identificata e si applicano alla stessa dei coefficienti di omogeneizzazione rispetto alla destinazione e caratterizzazione prevalente.

1) La superficie commerciale (Sc) è determinata secondo i criteri riportati nelle *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”* (D.M. 138/98 All.C). Nell'allegato 2 *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ...”* del *“Manuale della Banca Dati dell'OMI”* si specifica quanto segue.– *“ Unità Immobiliare Parte di un edificio” 2.1 Superficie commerciale. La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); Misurazione: a) Vani Principali ed accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono*



computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. b) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; Superficie omogeneizzata* a) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.*

Si specifica che nel calcolo della superficie commerciale il ripostiglio n. 2 è stato considerato come un balcone.

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		52,70 mq	100%	52,70 mq
Superficie non residenziale Snr	Balcone	5,95 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	1,78 mq.
Totale Sr + Snr				54,48 mq.
arrotondato				55,00 mq

Superficie Commerciale = 55,00 mq. circa.

2) Superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole che si applicheranno per il calcolo della superficie commerciale.



Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		44,20 mq	100%	44,20 mq
Superficie non residenziale Snr	Balcone	1,95 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	0,58 mq.
Totale Sr + Snr				44,78 mq.
arrotondamento				45,00 mq.

Superficie calpestabile netta (utile) = 45,00 mq

Il quartiere Montecalvario in cui è ubicato l'immobile è un quartiere di Napoli situato nel centro storico che confina a nord con il quartiere Avvocata, a ovest con il quartiere Vomero a est con il quartiere San Giuseppe e a sud con il quartiere Chiaia e San Ferdinando.

Nello specifico il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento sorge su vico Lungo Teatro Nuovo n.13 nelle immediate adiacenze di importantissimi monumenti quali Palazzo Reale ed il Teatro San Carlo. Vico Teatro Nuovo si sviluppa parallelamente a Via Toledo su cui insistono importanti Palazzi storici e la Galleria Umberto I che è tutt'oggi come in passato uno dei centri più fiorenti del commercio napoletano.

La zona è servita da attività commerciali, dalla Funicolare centrale di Napoli, dalla Metropolitana e da autobus di linea.

Per completezza di inquadramento del bene pignorato, si rappresenta inoltre che il fabbricato nel quale lo stesso è ubicato:

- ricade nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, nella zona " B15"- "Centrale/Quartieri Spagnoli-Mortelle-Cavone",



- rientra, secondo la zonizzazione –Tav 6- della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno del 2004, nella zona "A" –"Insediamenti di interesse storico".
- rientra nell'ambito delle tipologie edilizie –Tav 7 del P.R.G. del Comune di Napoli, nelle " unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco";
- presenta una struttura in muratura e versa in uno stato di conservazione "normale";
- è riportato nel N.C.T. con foglio 135 particella 285 (cfr all.9).

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DATI CATASTALI

Trattasi di **unità abitativa** di tipo ultrapopolare sita in Napoli al Vico Lungo Teatro Nuovo n.13, piano 1, composta da 1,5 vani catastali ed avente una superficie commerciale di circa 55,00 mq. L'unità risulta censita nel C. F. alla Sez. Urb. MON, Foglio 4, particella 231, sub. 14, z.c. 12, categoria A/5, classe 5, consistenza 1,5 vani, superficie catastale Tot. 31 mq, sup. escluse aree scoperte 31 mq, rendita euro 96,84, Vico Lungo Teatro Nuovo n.13, piano 1, (cfr.all.to 7).

OSSERVAZIONI GENERALI

I dati catastali risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nell'Atto di compravendita del 2003 (cfr. all.to 12), nell'Atto di Pignoramento e relativa nota di trascrizione, (cfr. all.to 10) e nella certificazione notarile sostitutiva in atti. Si precisa che nell'atto di provenienza ultraventennale, atto per notar Alberto Vitolo l'immobile



viene identificato facendo riferimento alla partita 8574 ex 8563 mappa 1219 dati all'epoca vigenti.

I dati di intestazione in catasto non sono congruenti all'attuale assetto di proprietà e risulta ancora la seguente intestazione:

[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 2 in regime di comunione dei beni

Attualmente l'unità pignorata risulta di proprietà per i seguenti diritti e le seguenti quote:

- **3/4** della piena proprietà [REDACTED] in parte (quota di 1/2) in forza dell'atto di acquisto del 18.12.2003 per notaio Grimaldi e in parte (quota di 1/4) per successione non trascritta in morte [REDACTED];

- **1/4** della piena proprietà [REDACTED] [REDACTED] per successione non trascritta in morte [REDACTED].

Sarà dunque necessario un allineamento catastale.

CRONISTORIA

VARIAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento dall'impianto meccanografico (1987) ad oggi non ha subito variazioni dei principali dati identificativi (Sez., Foglio, Part.IIa, sub). Si registra inoltre che la planimetria attuale datata 1939 è stata presentata il 01.01.2001.

Si allegano la visura catastale storica (cfr. all.7), la planimetria catastale attuale (cfr. all.8) l'estratto di mappa dell'area di interesse (cfr.all.9) acquisite dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.

La descrizione e l'identificazione dei beni pignorati, accertata mediante l'accesso ai luoghi **corrisponde**:



- ai dati indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione (cfr. all.to 10)
- ai dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore (cfr. all.to 12)

- Si specifica che nel titolo precedente all'acquisto del debitore, acquisito dalla sottoscritta, il bene è indicato solo come "*quartino al Vico Lungo Teatro Nuovo n. 13*".
- Si precisa che nell'atto di provenienza ultraventennale, atto per notar Alberto Vitolo l'immobile viene identificato facendo riferimento alla partita 8574 ex 8563 mappa 1219 dati all'epoca vigenti.

Confronto tra la Planimetria Catastale e lo Stato dei Luoghi

Dal confronto tra la planimetria catastale attuale datata 1939 (impianto) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente esperto, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) chiusura dell'originario balconcino attualmente inglobato nell'immobile come ripostiglio 2;
- 2) trasformazione dell'originario vano di accesso al wc dal balconcino in finestrino;
- 3) apertura del vano di accesso all'attuale wc nel muro di divisione tra quest'ultimo e la stanza;
- 4) una diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione del wc al posto dell'originaria cucina, realizzazione del ripostiglio 1 nel soggiorno con angolo cottura.



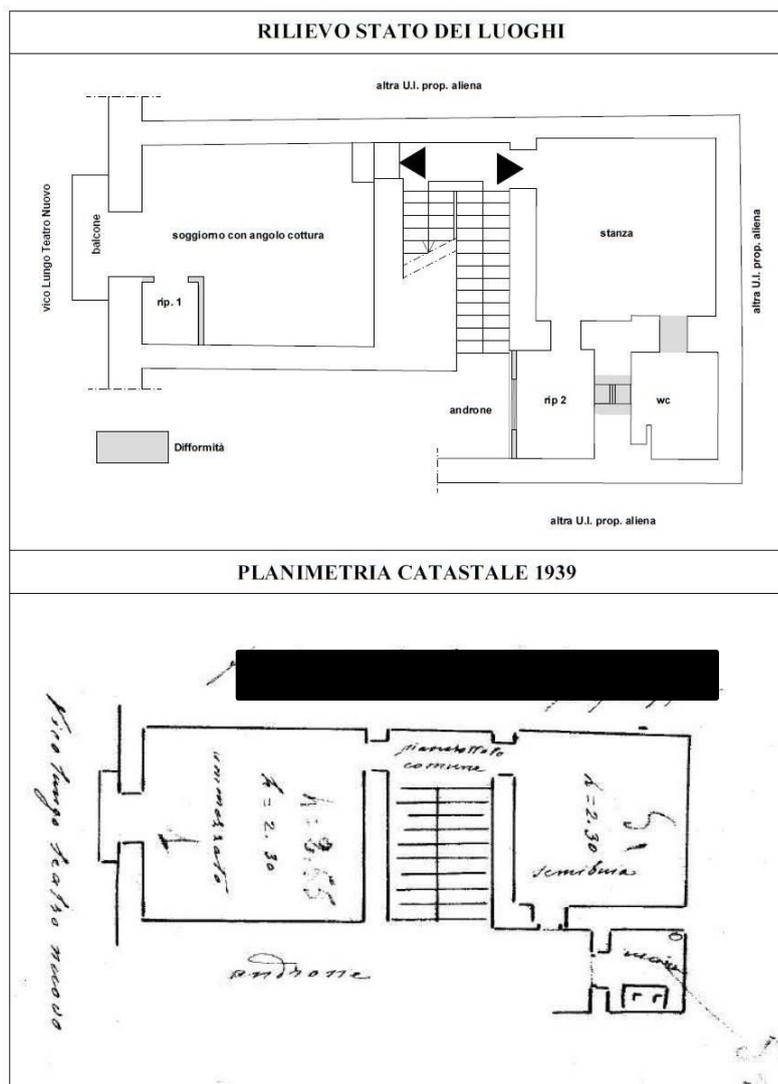


Fig. 12-Diformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale attuale

E' necessario rilevare che nella **planimetria catastale datata 1939** presumibilmente il **ripostiglio 2** era originariamente un **balconcino** la cui ringhiera è tutt'oggi visibile (cfr. all.to 8), (cfr. all.to 3).

QUESITO 4: SCHEMA PROSPETTO SINTETICO DEI BENI

Trattasi di **unità abitativa** di tipo ultrapopolare sita in Napoli al vico Lungo Teatro Nuovo n.13, piano 1, composta da 1,5 vani ed avente una superficie commerciale di circa 55,00 mq. L'unità risulta censita nel C. F.: Sez. Urb. MON, Foglio 4, particella 231, sub. 14, z.c. 12, categoria A/5, classe 5, consistenza 1,5 vani,



superficie catastale Tot. 31 mq, sup. escluse aree scoperte 31 mq, rendita euro 96,84, Vico Lungo Teatro Nuovo n.13, piano 1. (cfr.all.to -7).

LOTTO UNICO

Tipologia: Unità immobiliare abitativa Categoria A/5;

Quota Pignorata: Piena ed Intera proprietà dell'immobile, sito in Napoli al Vico Lungo Teatro Nuovo n.13 ;

Ubicazione: Napoli, Vico Lungo Teatro Nuovo n.13, piano ammezzato (catastalmente piano 1) ;

Composizione: due ambienti separati tra loro dal pianerottolo del corpo scala. Dalla porta a sinistra del pianerottolo si accede ad un soggiorno con angolo cottura dotato di ripostiglio e balcone prospiciente vico Lungo Teatro Nuovo, dalla porta posta a destra del pianerottolo si accede ad una stanza con bagno e ripostiglio dotato di finestra che apre sull'androne.

Esposizione: ovest;

Confini: Nord con altra proprietà immobiliare, a Est con altra proprietà immobiliare, a Ovest con vico Lungo Teatro Nuovo, a Sud in parte con androne e in parte con altra proprietà immobiliare .

Dati Catastali: E' riportato nel C.F. del Comune di Napoli sez. Sez. Urb. MON, Foglio 4, particella 231, sub. 14, z.c. 12, categoria A/5, classe 5, consistenza 1,5 vani, superficie catastale Tot. 31 mq, sup. escluse aree scoperte 31 mq, rendita euro 96,84, Vico Lungo Teatro Nuovo n.13, piano 1; intestata al catasto a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà 1/2 [REDACTED] e a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà 1/2 [REDACTED]. Sarà dunque necessario un allineamento catastale.

Corrispondenza catastale: dal confronto tra la planimetria catastale redatta nel 1939 acquisita al NCEU del Comune di Napoli ed il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi redatto dalla sottoscritta si è riscontrata la chiusura dell'originario balconcino attualmente inglobato nell'immobile come ripostiglio 2; la trasformazione dell'originario vano di accesso al wc dal balconcino in finestrino; l' apertura del vano di accesso all'attuale wc nel muro di divisione tra quest'ultimo e la stanza; una



diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione del wc al posto dell'originaria cucina, realizzazione del ripostiglio 1 nel soggiorno con angolo cottura.

Licenza Edilizia: L'immobile è privo di Licenza Edilizia ed è legittimo urbanisticamente in quanto edificato ante 1935 anno di entrata in vigore del "Regolamento Edilizio del Comune di Napoli "che prevede l'obbligo della Licenza Edilizia per i manufatti di nuova costruzione

Condono Edilizio: Come certificato dagli enti Competenti non risultano pervenute istanze di condono edilizio.

Pratiche edilizie: Presso gli archivi del Servizio di Edilizia Privata non risultano pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna.

Licenza di abitabilità e o/ agibilità: Presso gli archivi del Servizio di Edilizia Privata non risulta alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità dal 1975 alla data odierna

Prezzo Base: € 91.000,00 (novantunomila/00)

QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' DEI BENI

PROVENIENZE VENTENNALI

Dall' esame della documentazione depositata e dagli atti di compravendita acquisiti dalla sottoscritta risultano le seguenti vicende traslative:

- In data 18 dicembre 2003 con atto di compravendita del notaio Grimaldi Loredana rep.30856/4571 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 22/12/2003 ai nn. 31202/19944 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] acquistavano [REDACTED]
[REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto



dalla signora [REDACTED] [REDACTED] (cfr. all.to 12);

- A [REDACTED] l'immobile è pervenuto nel seguente modo: [REDACTED] in parte (quota di 1/2) in forza dell'atto di acquisto del 18.12.2003 per notaio Grimaldi trascritto in data 22.12.2003 e in parte (quota di 1/4) per successione non trascritta [REDACTED]. A [REDACTED] (quota di 1/4) per successione non trascritta in morte della [REDACTED]. Si specifica che per entrambi gli esecutati risulta trascritta in data 03.05.2022 ai nn. 12635/9524 accettazione espressa di eredità (cfr. all.to 12, cfr.all.to 5).
- Alla signora [REDACTED] il bene era pervenuto per successione non trascritta (cfr. all.to 13) in morte [REDACTED]. Risulta trascritta in data 10.07.1998 ai nn.12812/8690, accettazione espressa di eredità di [REDACTED] [REDACTED] nascente da atto notaio Mario Ferrara del 10.06.1996 rep.60568 racc. n. 18050.
- Alla signora [REDACTED] il bene era pervenuto in parte (1/2) in forza dell'atto di acquisto per notar Alberto Vitolo del 26 giugno 1961 e in parte (1/2) per successione in morte [REDACTED] (cfr. all.to 21).

Si precisa infine che nell'atto di acquisto per notar Alberto Vitolo risulta erroneamente indicata come data di nascita della [REDACTED] quella [REDACTED] [REDACTED].

QUESITO 6: Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA



L'immobile in questione fa parte di un fabbricato di antico impianto a destinazione residenziale sito nel Comune di Napoli, nel quartiere Montecalvario, al vico Lungo Teatro Nuovo n. 13.

Il fabbricato nel quale ricade l'immobile pignorato è legittimo urbanisticamente in quanto trattasi di fabbricato di antico impianto edificato ante 1935 anno di entrata in vigore del "Regolamento Edilizio del Comune di Napoli" che prevede l'obbligo della Licenza edilizia per i manufatti di nuova costruzione e quindi anteriore al 31 ottobre 1942 data di entrata in vigore della "Legge Fondamentale dell'Urbanistica", che introduceva l'adozione del PRG e l'obbligo della Licenza Edilizia per tutto il territorio comunale". Dagli accertamenti esperiti presso il Servizio di Edilizia Privata del Comune di Napoli, Piazza Dante n.79, come si evince dalla documentazione allegata (cfr all.to 17), non risulta nessuna documentazione edilizia. Inoltre non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e si può dunque affermare che è garantita la legittimità e la commerciabilità del bene. A sostegno di quanto innanzi asserito si deposita ingrandimento stralcio della Tavola 18 della "**Pianta della Città di Napoli**" datata 1863-1880 conosciuta come **Pianta Schiavoni**" (cfr all.to 19). Il PRG del Comune di Napoli individua l'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'immobile per cui è causa, come **Zona territoriale omogenea A** – Insedimenti di interesse storico; l'area risulta disciplinata dall'art 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord -occidentale; per tale zona sono state definite le caratteristiche degli immobili e delle preesistenze naturali, in analogia ad una classificazione tipologica che consenta modalità di interventi e utilizzazioni non contrastanti con le caratteristiche dell'eventuale valore storico. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile risulta classificato come **unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco, art 69**.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è abitazione ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, P.R.G. del Comune di Napoli, per la specifica zona omogenea zona "A"- "Insedimenti di interesse storico"; la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto (categoria A/5- "abitazioni di tipo ultra-popolare).

Pratiche edilizie e istanze in sanatoria



Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia per l'unità immobiliare pignorata :

- a) dalla consultazione degli archivi informatizzati non sono state rinvenute pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna ” (cfr all.to 17).;
 - b) dalla consultazione degli archivi informatizzati non sono state rinvenute pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna ” (cfr all.to 17).;
 - c)relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati;
 - d) dalla consultazione degli archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2024, (cfr.all.to 17);
- Non sono state rinvenute Istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 come certificato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli (cfr. all.to n. 19);
 - non risultano fascicoli di Contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi, come certificato dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (cfr. all.to n.19).

Certificazione di prestazione energetica (APE)

L'immobile non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica APE così come si evince dalla certificazione prodotta dall'Ufficio preposto della Regione Campania (cfr.all.to n.11). Pertanto è necessario redigere il Certificato di prestazione energetica (APE) il cui costo è pari a circa € 150,00.

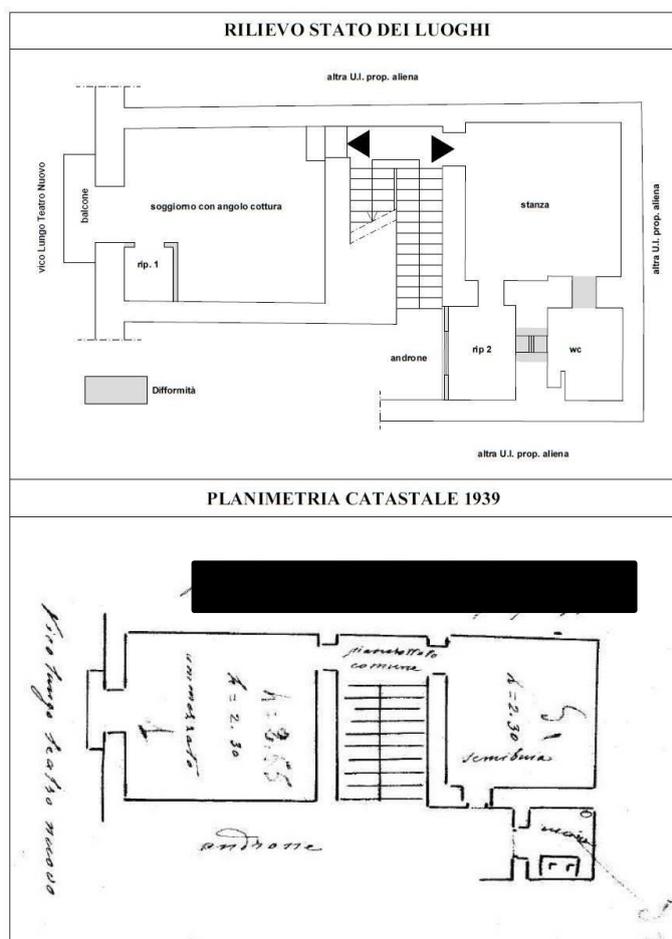
Con riferimento alla violazione delle normative edilizie, in occasione del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa, rispetto alla planimetria catastale attuale datata 1939 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) nella stanza sono state eseguite una serie di trasformazioni in seguito alle quali l'ambiente non gode più di luce diretta. Dette trasformazioni consistono nelle seguenti opere:
 - **chiusura dell'originario balconcino** attualmente inglobato nell'immobile come ripostiglio 2 con conseguente aumento di superficie residenziale e volumetria.
 - **trasformazione in finestrino dell'originario vano di accesso al wc** dal balconcino



- **apertura del vano di accesso all'attuale wc** nel muro di divisione tra quest'ultimo e la stanza;

2) una diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione del wc al posto dell'originaria cucina e realizzazione del ripostiglio 1 nel soggiorno con angolo cottura.



Si precisa che non è stato possibile risalire all'epoca di tali illeciti e che per tali difformità non sono state rintracciate pratiche edilizie presso il Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica, l'Ufficio Condono e il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli (cfr.all.to n. 17), (cfr.all.to n. 19).



DIFFORMITA' NON SANABILI (PUNTO 1)

1) le difformità di cui al punto 1 non sono sanabili ed è previsto il ripristino dello stato dei luoghi poiché nella zona del Prg in cui ricade l'immobile non è consentito aumento di volumetria e di superficie. Inoltre detta trasformazione viola l'art. 5 del DM 5 luglio 1975 in materia igienico sanitaria per gli ambienti abitativi, che prevede per: "Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso".

DIFFORMITA' SANABILI (PUNTO 2)

Tali abusi, una diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione del wc al posto dell'originaria cucina, e realizzazione del ripostiglio nell'ambiente soggiorno sono sanabili.

Per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica del bene mediante l'eliminazione degli abusi di cui al punto 1, e la sanatoria degli abusi di cui al punto 2 l'aggiudicatario dovrà presentare le opportune pratiche edilizie presso gli uffici competenti Antiabusivismo, Edilizia Privata, Genio Civile. Il costo del ripristino dello stato dei luoghi comprensivo del costo delle opere edilizie di demolizione e ricostruzione, del compenso per il tecnico incaricato per la direzione delle opere e la redazione delle pratiche è di circa 4.000,00 € esclusi i diritti di segreteria e le eventuali sanzioni comminate dagli uffici preposti in seguito all'esame della pratica. Si evidenzia che, sebbene l'altezza interna dell' immobile (hmax 2.58 ml- hmin 2.27ml) , sia inferiore a quanto previsto dall'art. 1 del D.M. Ministero della Sanità del 05.07.1975, poiché trattasi di un edificio di antico impianto realizzato in data anteriore all'entrata in vigore del D.M. del 05.07.1975 ai sensi dell'art. 10 comma 2 della L. 120 del 11.09.2020 e s.m.e *“nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute [...], le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 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, [...]. 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 riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti”.

Successivamente alla regolarizzazione edilizia e urbanistica sarà necessario procedere al deposito di una nuova planimetria catastale riflettente lo stato attuale e provvedere all’aggiornamento dell’intestazione catastale. Per tali attività si stima una spesa di circa €. 500,00.

Normativa Urbanistica

Il PRG del Comune di Napoli individua l’area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l’unità abitativa, come:

Zona territoriale omogenea A-Centro storico. L’area risulta disciplinata dall’art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale di Napoli.

QUESITO 7: STATO DI POSSESSO

L’immobile oggetto di pignoramento, risulta essere occupato dal debitore esecutato XXXXXXXXXX così come dichiarato nel verbale di primo accesso, (cfr. all.to 1)

QUESITO 8 : FORMALITA’, VINCOLI E ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente

- Il fabbricato ricade in **zona A del P.R.G.**, “*insediamenti di interesse storico*”, approvato dal Presidente della giunta Regionale della Regione Campania con delibera n. 323 dell’11 giugno 2004.



- **Non risultano emanati** provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli art. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle norme di attuazione della Variante al PRG del Comune di Napoli approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.323 del 11.06.2004 (cfr.all.to14);
- **rientra** in area di interesse archeologico tav. 14 del PRG;
- **Non rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici (cfr.all.to14);
- **rientra** in area a instabilità bassa, tav. 12 Vincoli Geomorfologici del PRG;
- **non sussistono** acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- **non sussistono** sequestri penali o amministrativi;
- **non sussistono** canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
- **Non risultano** domande giudiziali o altri procedimenti oltre quello in oggetto;
- Dalle visure ipotecarie non è emerso nessun regolamento di Condominio, né lo stesso è stato fornito dall'amministratore il quale dichiara che il regolamento stesso "*non è agli atti di codesta amministrazione*" (cfr. all.15);
- **Non risultano** altri pesi o limitazioni d'uso.
- Alla data della trascrizione del pignoramento (28/11/2022) non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi

Vincoli ed Oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati nel contesto della procedura

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 22 Dicembre 2003 R.G. 31203 /7528 R.P., contro i signori [REDACTED]



Napoli , A favore di “MICOS BANCA S.P.A.” con sede Milano c.f. 10359360152 (con domicilio ipotecario eletto Milano , via Manuzio n. 7) capitale euro 58.000,00 , Totale 87.000,00 della durata di anni 20, Grava su Napoli sez MON, Foglio 4, Particella 231, Sub 14.

- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 29 Novembre 2023 R.G. 34224 /4366 R.P., contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], A favore di “CHEBANCA!SPA” con sede Milano c.f. 10359360152 capitale euro 58.000,00 , Totale 87.000,00. Grava su Napoli sez MON, Foglio 4, Particella 231, Sub 14.

TRASCRIZIONI

■ **Verbale di pignoramento** immobili notificato dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli in data 12 ottobre 2022 , trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data **28 novembre 2022 ai nn 34471 R.G. / 26090 R.P.** a favore di **CHEBANCA SPA** con sede in Milano c.f. 10359360152,
[REDACTED]
[REDACTED]
Grava su Napoli sez MON, Foglio 4, Particella 231, Sub 14.

Per completezza e a beneficio della risposta si sono eseguite e si allegano alla presente perizia le **Ispezioni ipotecarie aggiornate**. Dall’analisi delle stesse non risulta altro oltre quanto richiamato nel corpo della risposta al presente quesito (cfr. all.to 5).



QUESITO 9: VERIFICA EDIFICAZIONE SUL SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita non è edificato su suolo demaniale.

QUESITO 10 : SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI

Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti.

QUESITO 11 : SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

In relazione al quesito posto si specifica che come da comunicazione dell'amministratore Rag. Salvatore Cotugno :

- 1) *Non è agli atti di codesta amministrazione il regolamento di Condominio*
- 2) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione è di euro 114,00 pari a sei rate bimestrali di euro 19,00.*
- 3) *Non sono stati deliberati né sono in corso lavori straordinari*
- 4) *La situazione debitoria a carico dei signori [REDACTED] è di euro 519,34 di cui euro 139,95 per oneri maturati negli ultimi due anni e euro 379,39 per oneri pregressi (cfr. allegato 15)*

5) *Non sono in corso giudizi attivi e/o passivi a carico del condominio, (all.to n.15).*
Si specifica che nell'atto di compravendita per Notaio Loredana Grimaldi del 18.12.2003 rep 30856 si dichiara che "nella vendita sono compresi inoltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi ed enti comuni del fabbricato così come previsti dall'articolo 1117 c.c. e dal regolamento di condominio ed annesse tabelle millesimali che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare "(cfr. all.to 12).



QUESITO 12: VALUTAZIONE DEI BENI

STIMA DELL'UNITA' ABITATIVA

Stima Sintetica Comparativa

Tale metodo, il cui procedimento si ritiene possa essere quello che fornisce un risultato maggiormente attendibile, consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato.

Si è ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto utilizzando i valori delle abitazioni simili ricadenti nell'area di interesse.

Per il calcolo del valore di mercato del bene in oggetto si è adottato il metodo di "Stima Sintetico –Comparativa tra diverse fonti di acquisizione dati:

-OMI Agenzia del Territorio

-Borsino Immobiliare

- F.I.M.A.A. - Luglio 2023

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

1) OMI (anno 2023 semestre 1): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale di tipo unifamiliare insistenti nella fascia "B15-Centrale/Quartieri Spagnoli , Mortelle, Cavone del Comune di Napoli in cui ricadono le unità immobiliari. Per abitazioni di tipo economico, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 1.450,00 €/mq e un max di 2.200,00 €/mq, quindi con un valore unitario medio di 1.825,00 €/mq, (cfr. all.20);

2) Borsino immobiliare (dati reperiti nel mese di marzo 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti nella zona ""Quartieri Spagnoli , Mortelle, Cavone"" del Comune di Napoli in cui ricadono le due unità immobiliari. Per abitazioni di II fascia in stato di conservazione "normale", il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 2.178,00 €/mq e un max di 3.645,00 €/mq, quindi con un valore medio di 2.912,00 €/mq, (cfr. all.20);



3) F.I.M.A.A. (luglio 2023) sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti in vico Lungo Teatro Nuovo in cui ricade l'unità immobiliare. Per gli immobili a destinazione abitativa il valore di mercato è di 2050,00 €/mq, (cfr. all.20).

A fronte della ubicazione, della tipologia e stato del bene l'Esperto ritiene di utilizzare il valore medio derivante dalle fonti pari a €/mq 2250,00.

Il valore medio di mercato sarà dato da $V_m = v_m \times S_c = € 2.250,00 \times 55,00 \text{ mq} = € 123.750,00$ (centoventitremilasettecentocinquanta/00)

Determinazione del coefficiente K

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo K sintetizza le caratteristiche specifiche dell'immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato per una serie di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati

Esposizione	0,95
Tipologia	0,95
Livello Piano	1,00
Manutenzione	0,95

Tenendo conto di tali coefficienti corrispondenti e moltiplicandoli tra loro risulterà un coefficiente: **K = 0.86**

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato



Concludendo risulta che il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm} = K \times V_m = 0,86 \times \text{€}123.750,00 = \text{€} 106.425,00$.

Da tale valore andrà detratto il 10% per l'assenza di garanzia vizi occulti
 $106.425,00 - 10.642,50 = \text{euro } 95.782,50$.

A seguito della recente riforma degli il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento e correzioni	Modalità di determinazione	Valore in €
Regolarizzazione urbanistica	Redazione della pratica edilizia e opere di ripristino dello stato dei luoghi	4.000,00
Variazioni catastali	Allineamento catastale dell'unità abitativa	500,00
APE	Redazione di attestato di prestazione energetica	150,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione ai fini della stima è da considerarsi libero	0,00
Oneri Condominiali	Nessuna decurtazione,	0,00
TOTALE DECURTAZIONI		4.650,00

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

$V_m = \text{euro } 95.782,50 - 4.650,00 = \text{euro } 91.132,50$ arrotondando euro 91.000,00

Valore Base D'Asta dell'immobile sito in Napoli al vico Lungo Teatro Nuovo n.13, è di:

€ 91.000,00 (novantunomila /00)



QUESITO 13: VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

La quota è per l'intero e si appartiene per 3/4 [REDACTED] e per 1/4 [REDACTED].

QUESITO 14: CERTIFICATI

La sottoscritta ha acquisito ed allega alla presente relazione Certificato di Residenza Storica e di Stato civile dei debitori eseguiti (cfr. all.to 6)

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO VALORE COMMERCIALE € 91.000,00 (novantunomila /00)

CONCLUSIONE

Nel rassegnare la presente relazione, certa di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, lì 19/03/2024

L'Esperto Incaricato
Arch. Paola Di Giacomo



ALLEGATI

- 1) Verbali di accesso
- 2) Rilievo Planimetrico Stato dei Luoghi-Difformità
- 3) Rilievo Fotografico
- 4) Certificato Notarile Dott.ssa Messina Vitrano
- 5) Ispezione Ipotecaria Aggiornata
- 6) Certificati Anagrafici
- 7) Visura catastale storica
- 8) Planimetria Catastale Attuale
- 9) Estratto di Mappa
- 10) Atto di Pignoramento e Nota di trascrizione
- 11) Certificazione Regione Campania APE
- 12) Atto di Compravendita Notaio Loredana Grimaldi
- 13) Verbale di Pubb. di Testamento Olografo Notaio Mario Ferrara del 1996.
- 14) Certificazione Soprintendenza
- 15) Documentazione Condominiale
- 16) Documentazione Catastale
- 17) Certificazione Edilizia Privata
- 18) "Pianta della Città' di Napoli" datata 1863-1880 conosciuta come pianta Schiavoni.
- 19) Certificazione Servizio Condoni e Antiabusivismo Edilizio
- 20) Valori Immobiliari

■ Nota di Trascrizione Atto Notaio Alberto Vitolo del 1961 e Successione ■

■

