

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ILARIA MAURIELLO

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

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

*TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI NORD
SEZIONE 3° – G.E. DR. SSA LOJODICE
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 169/2019*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PRISMA SPV SRL C/
[REDACTED]



CESPITE IN CASAVATORE (NA) – Via A. Meucci n°5:
- Appartamento al piano terzo - int.12 Sc.A

Napoli, 30 settembre 2021



INDICE

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



1. PREMESSA

Con ordinanza del 16.05.2021, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Margherita Lojodice convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe.

In data 17.05.2021, prestato il giuramento di rito in modalità telematica, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 08.11.2021**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA – CONVOCAZIONE C.T.U.;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
 - 4.2) Visura e planimetria catastale appartamento SUB 73;
 - 4.3) Visura catasto Terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Licenza edilizia n°105 del 30.08.1968;
 - 5.2) Variante alla Licenza n°11/70 del 30.06.1970 con allegati grafici;
 - 5.3) Stralcio norme tecniche d'attuazione del P.R.G.;
 - 5.4) Richiesta di certificazione alla Soprintendenza di esistenza vincoli;
 - 5.5) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificazione notarile notaio Zuccarello Marcolini del 06.05.2019;
 - 6.2) Atto di compravendita notaio di Transo rep. 113146 del 05.09.2005;
 - 6.3) Atto di compravendita notaio Colella rep. 16613 del 26.11.1993;
 - 6.4) Nota di trascrizione RG 12878 di atto notaio Vosa del 21.03.1991;
 - 6.5) Visure ipotecarie per immobile;
 - 6.6) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
 - 6.7) Certificati: estratto di matrimonio, residenza storico;
 - 6.8) Sentenze di separazione del 03.01.2018 e di divorzio del 22.10.2020;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/ INDAGINI IMMOBILIARI;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.;
- 10) NOTA ATTESTANTE ESISTENZA ONERI CONDOMINIALI.



3. QUESITI

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

- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 02.07.2021

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Casavatore (NA) alla Via Antonio Meucci n°5, Condominio Poggio delle Rose, dove, alla presenza dell'Avv. Errico E. Chiusolo, custode giudiziario nominato dal G.E., e della sig.ra [REDACTED] debitrice, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione.

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO

In data 19.05.2021, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, la visura storica e la planimetria catastale relativi all'u.i. SUB 73; successivamente viene acquisita la visura della p.lla 251 al Catasto Terreni.

4.3 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 21.06.2021, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisita copia dell'atto di compravendita notaio Giuseppe di Transo rep. 113146 del 05.09.2005, trascritto il 08.09.2005 ai nn.49098/27966. Inoltre, viene



acquisita copia dell'atto di compravendita notaio Mario Colella rep. 16613 del 26.11.1993, trascritto il 15.12.1993 ai nn. 38738/29871.

4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 2

In data 08.07.2021, presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile e per nominativo.

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

In data 10.09.2021, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di contratti di locazione a nome dei debitori, ma ad oggi tali contratti non sono stati ancora forniti.

4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI CASAVATORE (NA) – UFFICIO TECNICO

In data 14.09.2021, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casavatore (NA), viene acquisita copia di documentazione edilizia ed urbanistica relativa al cespite oggetto di pignoramento.

4.7 INDAGINI PRESSO ANAGRAFE COMUNE DI CASAVATORE, SOMMA VESUV. e NAPOLI

In data 16.09.2021 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casavatore e di Somma Vesuviana, viene acquisita la seguente documentazione:

- Certificato di residenza storico (relativo ai debitori).

In data 22.09.2021 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, viene acquisita la seguente documentazione:

- Estratto dell'atto di matrimonio.

4.8 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 15.09.2021, viene acquisito certificato di inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.9 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 08.07.2021, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli e Provincia, viene richiesto certificato di inesistenza di vincoli insistenti sul bene in esame, ma ad oggi ancora non è stato fornito.

4.10 INDAGINI PRESSO AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

In data 06.09.2021, viene fornita dall'Amministratore del Condominio, sig. Armando De Rosa, nota comprovante l'esistenza di oneri condominiali pregressi.



5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da un **appartamento**, a destinazione residenziale, sito in Casavatore (NA) alla Via Antonio Meucci n°5 (già n°10) – *Condominio Poggio delle Rose*, pignorato in danno dei sig.ri [REDACTED] per la quota pari alla piena proprietà.

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

1° QUESITO:

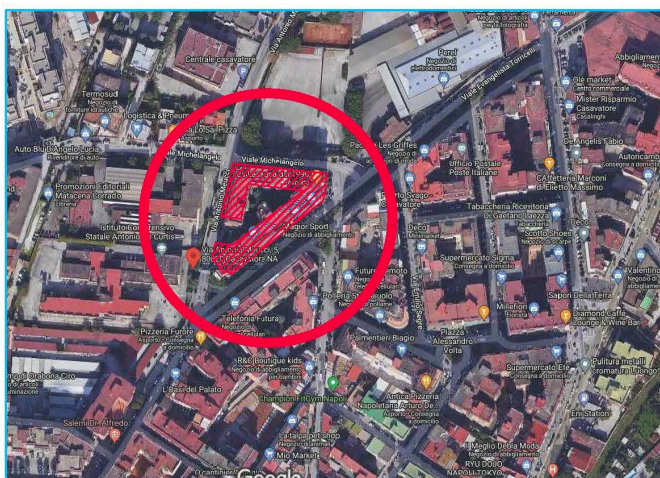
IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

DIRITTI REALI PIGNORATI

Come riportato sul titolo di provenienza, ovvero sull'atto di compravendita notaio Giuseppe di Transo rep. 113146 del 05.09.2005, trascritto il 08.09.2005 ai nn. 49098/27966, reperito presso l'Archivio Notarile di Napoli (**cf. all.6.2**), il cespite pignorato veniva acquistato dai coniugi [REDACTED] in parti uguali, per la quota pari all'intero; sull'atto di pignoramento, viene riportato che l'immobile è pignorato per la piena proprietà. Come risulta dall'Estratto di matrimonio, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe di Napoli (**cf. all.6.7**), i debitori hanno contratto matrimonio in data 16.07.2003 (annotazioni: gli sposi sceglievano il regime della separazione dei beni).

IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

Il cespite pignorato consiste in un **appartamento**, ubicato al piano terzo scala "A", distinto con l'int.12, del fabbricato sito in Casavatore (NA) alla Via A. Meucci n°5 (già n°10) – *Condominio Poggio delle Rose*.



Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare



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

DATI CATASTALI:

Comune di **CASAVATORE** Foglio **4** p.la **251** SUB **73**

Cat. **A/2** classe **6** consistenza **5 vani** Rendita **€ 464,81**

Indirizzo: Via Meucci n°5 piano: 3 interno: 12 scala: A

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni);

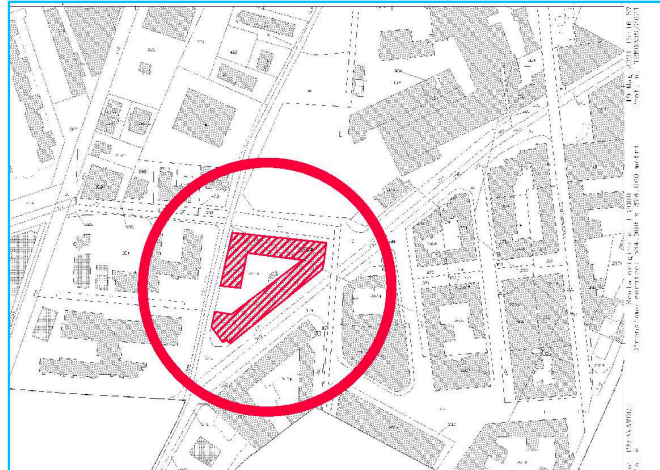
[REDACTED] (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni).

La planimetria catastale attuale reca come data di presentazione la seguente: **10.06.2005**.

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, a meno di alcune lievi difformità (**cfr.all.8.3**), come riportato al paragrafo 3° QUESITO.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cfr.all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il fabbricato in cui è ricompreso il cespite in questione riporta la particella **251** del foglio **4**.



Stralcio di mappa catastale

CONFINI

L'appartamento in esame identificato col SUB 73, come desunto dalla planimetria catastale, verificato in sede di sopralluogo e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.2**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i.;
- a sud con pianerottolo, vano scala "A" e ascensore;
- ad est con altra u.i.;
- ad ovest con cortile condominiale (distacco su Via Meucci).

Dati
catastali
attuali

Mappa
catastale

Confini



2° QUESITO:**ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE****MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.****DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

L'edificio in cui è ubicato il cespite in esame è sito in Casavatore (NA) alla Via A. Meucci n°5 (già n°10); il cespite pignorato consiste in un **appartamento** a destinazione residenziale, ubicato al piano terzo, scala A, identificato con l'int. 12.

Descrizione
dei beni

Il fabbricato è parte di un complesso edilizio denominato "Condominio Poggio delle Rose", composto da n°6 vani scala (A-B-C-D-E-F), aventi tutti accesso dal cortile condominiale; si sviluppa su n°7 livelli fuori terra (piano terra e n°6 piani in elevazione). La copertura è piana a terrazza praticabile (cfr.all.9 foto 1-2).

L'edificio in esame presenta struttura portante in c.a. con trespuntature esterne del tipo tradizionale. Le facciate del fabbricato sono in parte rivestite in mattoncini di klinker, ed in parte trattate ad intonaco tinteggiato; gli infissi di finestra sono in alluminio con avvolgibili in pvc; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano profili essenziali (cfr.all.9 foto1-2).

Esterno

Lo stato di manutenzione delle facciate è **buono**, così come l'androne ed il cortile (cfr.all.9 foto 1-3).



Veduta esterna del fabbricato da viale condominiale

L'accesso al lotto in cui è ubicato il fabbricato avviene da cancello metallico al civ.5 di Via A. Meucci; superato il cancello, si accede ad un'area cortilizia asfaltata, adibita al transito delle auto (cfr.all.9 foto 1), che conduce ai vari corpi scala.

Parti
comuni

L'accesso al fabbricato in esame (scala A) avviene tramite portone metallico, superato il quale, si raggiunge il vano scala (**cfr.all.9 foto 3**); l'edificio risulta dotato di impianto **ascensore**.



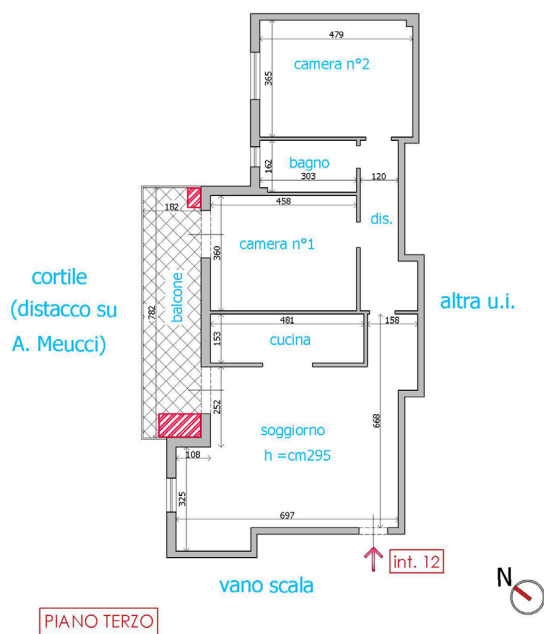
Androne e vano scala - Fabbricato Scala "A"

L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, a destinazione residenziale, ubicato al P.3° scala A int.**12**, e presenta superficie netta complessiva pari a mq 91; esso risulta così composto (**cfr.all.9 foto 4-12**):

Descrizione
dell'u.i.

- ingresso-soggiorno, cucinotto (senza finestra), n°2 camere da letto, bagno, disimpegno;
- balcone su cortile lato ovest;
- n°2 piccoli ripostigli in armadiature realizzate su balcone.

altra u.i.



PIANO TERZO
Planimetria dell'appartamento pignorato al P.3° Sc.A - INT.12



CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura dell'appartamento, rilevate nel corso dell'ispezione effettuata dalla sottoscritta (**cfr.all. 9**):

Caratteristiche di finitura

- altezza utile interna misurata h = cm 295;
- pavimentazione interna in parquet, ad esclusione di bagno e cucina in cui è in gres porcellanato;
- pareti tinteggiate con pittura lavabile;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- rivestimento dei servizi igienici in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc;
- porte interne in legno tamburato (alcune con inserti in vetro);
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto di luci di emergenza;
- presenza di condizionatori a split;
- presenza di controsoffitti.



Particolare del soggiorno e dell'ingresso alla cucina

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€1.500**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è risultato **buono**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (**cfr.all.9**).





Particolare della camera da letto n°2

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il cespite in argomento è sito in Casavatore (NA) alla Via A. Meucci n°5. Casavatore è un comune dell'hinterland partenopeo e dista circa 10 km da Napoli; presenta una superficie di circa 1,53 Km² con popolazione di 18.683 abitanti.

La strada in cui è ubicato il cespite si trova in zona periferica rispetto al centro del paese, ma vicinissima al confine con Napoli, e pertanto alquanto appetibile; la zona è costituita da parchi privati residenziali dotati di servizi di guardiania ed è dotata di adeguati esercizi commerciali e di trasporto pubblico.

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

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

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la Circumvallazione esterna di Napoli (SP 1);
- la relativa vicinanza della zona di Capodichino in cui è situato l'aeroporto.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di parcheggi;
- dalla scarsità di servizi ricreativi e di verde pubblico.

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

Ubicazione



CALCOLO DELLE SUPERFICI

Come riportato al paragrafo **12° QUESITO**, l'u.i. int.12 ubicata al P.3° Sc.A presenta superficie netta calpestabile pari a mq 91, e superficie lorda pari a mq 100, oltre balcone di mq 14 (su cui insistono n°2 ripostigli).

Superfici
calpestabili

3° QUESITO:**PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

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

DATI CATASTALI:

Comune di **CASAVATORE** Foglio **4** p.lla **251** SUB **73**

Cat. **A/2** classe **6** consistenza **5 vani** Rendita **€ 464,81**

Indirizzo: Via Meucci n°5 piano: 3 interno: 12 scala: A

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni);

[REDACTED] (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni).

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale ha subito le seguenti variazioni significative negli anni:

- Con costituzione del 30.06.1987 l'u.i. SUB 73 veniva inserita nell'impianto meccanografico;
- Con variazione del 10.06.2005 prot. protocollo n. NA0405126 veniva effettuato l'inserimento della planimetria catastale con causale "presentazione planimetria mancante".

La planimetria catastale attuale reca come data di presentazione la seguente: **10.06.2005**.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cfr.all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il fabbricato in cui è ricompreso il cespite in questione riporta la particella **251** del foglio **4**.

Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cfr.all.4.3**) la p.lla 251 del F.4 viene riportata come ENTE URBANO di are 11 20.

RISPONDERIA FORMALE DATI CATASTALI

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

DIFFORMITÀ CATASTALI

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8-3**):

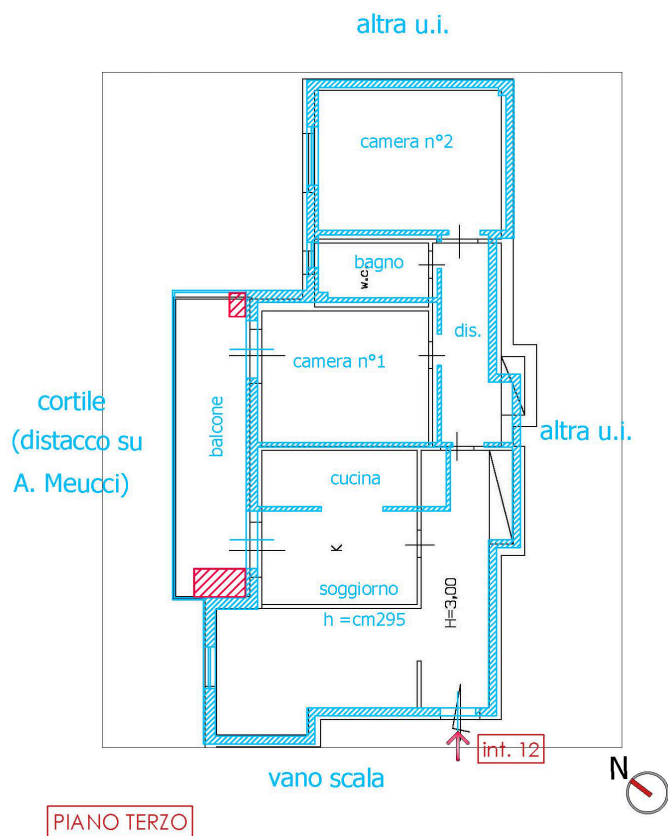
Dati
catastali
attuali

Mappa
catastale



1. **diversa distribuzione interna**: sono stati modificati alcuni tramezzi interni;
2. **realizzazione di ripostigli sul balcone**: sono state realizzate due piccole armadiature con struttura in alluminio ad uso ripostiglio sul balcone, che andranno rimosse;
3. **modifica sagoma appartamento lato est**: si riscontra una lieve modifica della sagoma dell'u.i. rispetto alla planimetria catastale, che si ritiene sia un mero errore di rappresentazione grafica.

Diffinità plan.
Catastale – stato
dei luoghi



Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo dello stato dei luoghi

La sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate (soltanto dopo aver rimosso le superfetazioni e concluso l'iter urbanistico, come riportato al paragrafo 6° Quesito).

I costi per la presentazione di pratica DOCFA (per l'u.i. SUB 73), si stimano in complessivi **€400**. Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.



4° QUESITO:**PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRIPTIVO DEL LOTTO.****DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI**

LOTTO UNICO: quota pari alla piena proprietà di appartamento a destinazione residenziale, sito in Casavatore (NA), alla Via A. Meucci n°5, Condominio Poggio delle Rose. L'u.i. pignorata è ubicata al P.3°, scala A, **int. 12**, presenta superficie netta pari a mq 91, ed è composta da ingresso-soggiorno, cucinotto (senza finestra), n°2 camere da letto, bagno, disimpegno; balcone su cortile lato ovest; n°2 piccoli ripostigli in armadiature realizzate su balcone.

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i.; a sud con pianerottolo, vano scala A e ascensore; ad est con altra u.i.; ad ovest con cortile condominiale (distacco su Via Meucci).

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

Comune di **CASAVATORE** Foglio **4** p.lla **251** SUB **73**

Cat. **A/2** classe **6** consistenza **5 vani** Rendita **€ 464,81**

Indirizzo: Via Meucci n°5 piano: 3 interno: 12 scala: A

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni);

[REDACTED] (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni).

Il fabbricato è stato edificato in virtù di Licenza edilizia n°105 del 30.08.1968 e successiva Variante alla Licenza n°11 del 30.06.1970.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde ai grafici di variante a meno di alcune lievi difformità. In merito alle difformità riscontrate, si ritiene che le modifiche di tramezzi potranno essere regolarizzate tramite presentazione di istanza di CILA in sanatoria ex art. 6-bis del D.P.R.380/01, mentre per quanto concerne i ripostigli sul balcone, si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sui grafici di variante, con la rimozione degli stessi.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica di CILA in sanatoria, per la redazione di pratica A.P.E., della pratica DOCFA, per i costi di ripristino, come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

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

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO int. 12

€ 143.000,00



5° QUESITO:**PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.****PROVENIENZA**

- Con **atto di compravendita notaio Giuseppe di Transo rep. 113146 del 05.09.2005**, trascritto in data 08.09.2005 ai nn. 49098/27966, acquisito presso l'Archivio notarile di Napoli (**cfr.all.6.2**), il sig. [REDACTED] vende ai coniugi Sig.ri [REDACTED] in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dell'immobile in oggetto. Come risulta dall'Estratto di matrimonio, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe di Napoli (**cfr.all.6.7**), i debitori hanno contratto matrimonio in data 16.07.2003 (annotazioni: gli sposi sceglievano il regime della separazione dei beni). Si precisa che su tale atto i dati catastali del bene sono gli stessi di quelli attuali.
- Con **atto di compravendita notaio Mario Colella rep. 16613 del 26.11.1993**, trascritto in data 15.12.1993 ai nn. 38738/29874, acquisito presso l'Archivio notarile di Napoli (**cfr.all.6.3**), [REDACTED] vendevano a [REDACTED] l'immobile in oggetto. Si precisa che su tale atto i dati catastali del bene sono gli stessi di quelli attuali.
- Con **atto di compravendita notaio Vittorio Vosa rep. 3243 del 21.03.1991**, trascritto in data 03.04.1991 ai nn. 12878/10205, di cui è stata acquisita nota di trascrizione (**cfr.all.6.4**), il sig. [REDACTED] vendeva a [REDACTED] l'immobile in oggetto.
- Con **atto di divisione notaio Arcangelo Rungi del 03.06.1981**, trascritto il 01.07.1981 ai nn. 16750/14507 (**cfr.all.6.2**), al sig. [REDACTED] veniva attribuito l'immobile in esame per divisione del patrimonio in comune con [REDACTED]
- Si segnala infine la **Trascrizione del 08.11.2011 ai nn. 45206/31844 per atto tra vivi** per costituzione di fondo patrimoniale (**cfr.all.6.5**).

Si precisa che con **Sentenza di separazione del 03.01.2018**, che richiama verbale di udienza del 01.12.2017, e **Sentenza di divorzio del 22.10.2020**, fornite in copia dalla debitrice (**cfr.all.6.8**), veniva assegnata alla sig.ra [REDACTED] quale casa coniugale l'u.i. oggetto di esecuzione, per il collocamento delle figlie minori; come risulta dal certificato di residenza storico reperito dalla sottoscritta, la debitrice risulta residente nel bene in oggetto (**cfr.all.6.7**).

Titolo di provenienza

Atto ultraventennale

Verbale di separazione consensuale



6° QUESITO:**VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.****TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA) – CONDONO EDILIZIO**

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile in esame è parte di un complesso edilizio denominato "Condominio Poggio delle Rose" realizzato in virtù di **Licenza edilizia n°105 del 30.08.1968**, rilasciata dal Comune di Casavatore (NA) al sig. [REDACTED] "per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni" (cfr.all.5.1). Con successiva **Variante alla Licenza n°11 del 30.06.1970** (cfr.all.5.2), rilasciata alla "S.P.A. Immobiliare Italiana", veniva variata la distribuzione interna delle unità immobiliari del fabbricato. A tale Variante sono allegati i grafici concessionati; la sovrapposizione grafica tra il progetto di Variante ed il rilievo dello stato dei luoghi è riportata in **all.8.4**.

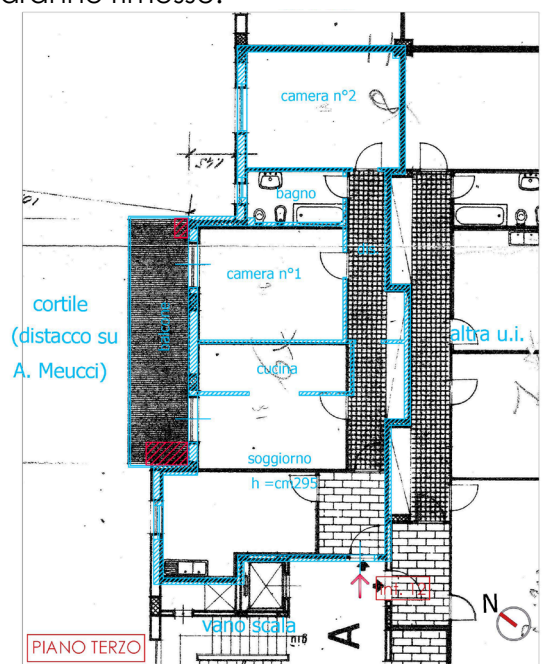
Licenza
edilizia

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casavatore, emerge che non risultano presentate istanze di condono né altre pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

Condono
edilizio**CORRISPONDENZA IMMOBILE: PLANIMETRIA DI PROGETTO – STATO DEI LUOGHI**

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria di progetto di variante e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.4):

1. **diversa distribuzione interna**: sono stati modificati alcuni tramezzi interni;
2. **realizzazione di ripostigli sul balcone**: sono state realizzate due piccole armadiature con struttura in alluminio ad uso ripostiglio sul balcone, che andranno rimosse.

Difformità plan.
progetto – stato
dei luoghi

Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi e planimetria di progetto dell'u.i. pignorata

Per dette opere nessun titolo autorizzativo risulta rilasciato dall'Amministrazione comunale, come accertato dalla sottoscritta presso il pertinente Ufficio Tecnico.

- Per quanto alle difformità **1. diversa distribuzione interna**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di CILA in sanatoria ex art. 6-bis del D.P.R.380/01, con una spesa prevista comprensiva di sanzione e spese tecniche non inferiore ad **€2.500**;

- Per quanto alla difformità **2. ripostigli sul balcone**, si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sui grafici di progetto, rimuovendo le superfetazioni, con una spesa che si stima non inferiore ad **€500**.

La sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate (soltanto dopo aver rimosso le superfetazioni e concluso l'iter urbanistico); si stima una spesa per la pratica DOCFA non inferiore ad €400.

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sotto il **profilo urbanistico**, da indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casavatore (**cf. all.5.3**), è emerso quanto segue:

- In data 25.02.1983 con Decreto Regionale n.1097 viene approvato il **PRG** del Comune di Casavatore, in data 26.10.1987 viene approvata la Variante alla zonizzazione PEEP e in data 20.03.1990 il piano di recupero comparto 7;

- l'area, su cui insiste l'immobile in questione, ricade in **zona B** (*destinata alla Residenza*) del suddetto P.R.G. (stralcio delle Norme tecniche d'attuazione - **cf. all.5.3**), in cui sono consentiti interventi come stabiliti dalle tabelle di comparto del PRG;

- circa il regime vincolistico, è stato accertato che **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex D.lgs 42/2004.

In data 08.07.2021 è stata richiesta Certificazione alla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all.5.4**), ma ad oggi tale certificazione ancora non è stata prodotta.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dello stesso.

P.R.G.

Inesistenza
vincoli
specifici



7° QUESITO:**- INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.****STATO LOCATIVO**

In data 10.09.2021, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di contratti di locazione a nome dei debitori (**cf. all. 6.6**), ma tali contratti registrati non sono stati forniti.

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile in oggetto è occupato dalla debitrice (come risulta anche dal certificato di residenza storico acquisito in **all. 6.7**).

Alla debitrice risulta assegnata l'u.i. oggetto di esecuzione quale casa coniugale per la collocazione delle figlie minori, come risulta da **Sentenza di separazione del 03.01.2018**, che richiama verbale di udienza del 01.12.2017, e **Sentenza di divorzio del 22.10.2020**, fornite in copia dalla stessa debitrice (**cf. all. 6.8**); si ritiene che il provvedimento di assegnazione casa coniugale non sia opponibile al creditore ipotecario che ha iscritto la sua ipoteca sull'immobile prima della trascrizione del medesimo.

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

Immobile libero

8° QUESITO:**- SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.****VINCOLI**

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex D.lgs 42/2004.

In data 08.07.2021 è stata richiesta Certificazione alla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all. 5.4**), ma ad oggi tale certificazione ancora non è stata prodotta.

Infine, nel territorio di pertinenza del Comune di Casavatore **non vi sono terreni** gravati da **usi civici**, come risulta dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all. 5.5**).

Inesistenza vincoli specifici

Inesistenza usi civici

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, da nota a firma dell'Amministratore di Condominio sig. Armando De Rosa (**cf. all. 10**), emerge che vi sono "spese condominiali non pagate negli anni 2020 e 2021 di € 1.324,49"; inoltre sono state deliberate "spese straordinarie per nuovo impianto citofonico (tre rate; ultima rata emessa settembre 2021), lavori straordinari per manutenzione fabbricato (tre rate settembre-novembre 2021 € 24,83 cadauna)".

Oneri Condominiali



ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI: FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀ

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile del notaio Zuccarello Marcolini del 06.05.2019 e verificato con indagini ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (**cfr.all.6.5**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione del 19.04.2019 ai nn. 20313/3564 di pignoramento immobiliare**, emesso dal tribunale di Napoli Nord, a favore di Unicredit Spa con sede in Roma e contro [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.

Formalità pregiudizievoli

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione del 08.09.2005 ai nn.49099/15962 di ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione di mutuo fondiario a favore di Banca di Roma Spa con sede in Roma e contro [REDACTED] e [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), per mutuo di euro 200.000 ipoteca di euro 400.000, gravante sull'u.i. in oggetto.
- **Iscrizione del 23.05.2011 ai nn.22014/3564 di ipoteca giudiziale** derivante da ipoteca legale a favore di Equitalia Polis SPA con sede in Napoli e contro [REDACTED] per debito di euro 16.802,38 ipoteca di euro 33.604,76, gravante sulla quota di ½ dell'u.i. in oggetto.

9° QUESITO:

- VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come risulta dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Casavatore.

10° QUESITO:

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

Dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cfr.all.5.5**), risulta che nel territorio di pertinenza del Comune di Casavatore non vi sono terreni gravati da usi civici.

Inesistenza usi civici

11° QUESITO:

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

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda oneri di natura condominiale, da nota a firma dell'Amministratore di Condominio sig. Armando De Rosa (**cfr.all.10**), emerge quanto qui di seguito riportato:



1. "L'importo annuo delle spese fisse di gestione (preventivo e salvo congruaggio) ammonta ad **€572,40** annuale (**€47,70** mensile); si specifica che i consumi acqua sono fatturati dal Comune di Casavatore al Condominio come utenza unica; detti consumi sono successivamente ripartiti tra le singole utenze private a cura della IDROCOMPUTEX cui è affidato anche il compito di rilevazione delle letture;
2. sono state deliberate spese straordinarie per:
 - nuovo impianto citofonico (tre rate; ultima rata emessa settembre 2021)
 - lavori straordinari per manutenzione fabbricato (tre rate settembre-novembre 2021 € 24.83 cadauna);
3. spese condominiali non pagate negli anni 2020 e 2021 € 1.324,49 (vedi allegato);
4. decreto ingiuntivo 369/2019 emesso dal Giudice di pace di Casoria d.ssa Armida Cudillo; opposizione al decreto ingiuntivo 01/07/2019 avv.to Rosa Aiello. Giudizio in corso;
5. esiste un regolamento condominiale del 24.02.1977 (trascritto a Napoli il 03.03.1977 ai nn. 5415/810).

12° QUESITO:**PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.****DATI METRICI**

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

Dati
metrici

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST})**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{CONS})** - stato di conservazione buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

- APPARTAMENTO AL P.3° INT.12 Sc.A – SUB 73 (SUP. NETTA COPERTA mq.91)

LOTTO UNICO	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	Sc (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	APPARTAMENTO int.12	Lorda coperta (netta mq. 91)	100,00	1,00	1,00	100,00
	PIANO TERZO	balconi	14,00	0,25	1,00	3,50
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					103,50



CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2020; BIN Borsino Immobiliare di Napoli Editto dalla Camera di commercio 1° sem. 2018; cfr.all.7*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
APPARTAMENTI IN CASAVATORE (NA) - ZONA CENTRALE: Via Meucci			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2020	Zona centrale: Via Meucci	1 250,00	1 900,00
BIN Borsa Imm. Napoli 1° Sem.2018	Zona centrale: Via Meucci	1 700,00	1 700,00
Indagini di Mercato	Zona centrale: Via Meucci	1 350,00	1 700,00
<i>MEDIA</i>		1 433,33	1 766,67
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		1 600	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dei beni ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori ottenuti pari a:

€/mq 1.600 per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):



INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - SETTEMBRE 2021				
APPARTAMENTI IN CASAVATORE (NA) - ZONA CENTRALE: Via Meucci				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Ambrosino Imm.	Via Meucci	€ 189 000,00	135	Parco Acacie - discr cond.
Ambrosino Imm.	Via Pacinotti	€ 210 000,00	125	Parco Acacie da ristr.
Tecnorete	Via Galilei	€ 189 000,00	95	Parco Poggio delle Rose
Nappi Imm.	Viale Marconi	€ 189 000,00	111	buone condiz.
Casa Point	Via San Cristoforo	€ 145 000,00	85	Parco Manfellotti

STIMA DELL'APPARTAMENTO

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

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Ragguagliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (S_R) precedentemente individuate e pari a:

$$S_R = \text{mq. } 103,50$$

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$\text{€/mq. } 1.600 \text{ destinazione residenziale } (Q_r)$$

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

$$V_m = (S_R \times Q_r) = 103,50 \times 1.600 = \text{€ } 166.000$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica di CILA in sanatoria, per la redazione di pratica A.P.E., della pratica DOCFA, per i costi di ripristino, come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

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

PREZZO BASE D'ASTA (IMMOBILE LIBERO)			DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	COSTI CILA IN SANATORIA - COSTI DI RIPRISTINO	PRATICA DOCFA/VARIAZIONI CATASTALI	PRATICA A.P.E.	ONERI CONDOMINIALI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN CASAVATORE (NA): VIA MEUCCI 5										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r								
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO int. 12	166 000,00		2 000,00	3 000,00	400,00	300	1324,49	10%	143 078
	PIANO TERZO									
PREZZO BASE D'ASTA (IN C. T.)										143 000

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

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO int. 12	€ 143.000,00
--	--------------



13° QUESITO:

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

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nel punto 1° della presente relazione, si procede alla stima dell'intero del bene pignorato.

Si precisa che l'u.i. in esame non risulta comodamente divisibile e/o frazionabile, se non previo radicale intervento di ristrutturazione.

14° QUESITO:

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

Come da indagini effettuate e relativi certificati rilasciati presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Casavatore, di Somma Vesuviana (NA) e di Napoli (**cfr.all.6.7**), risulta che:

- [REDACTED] si sposarono in data 16.07.2003 in Napoli. Annotazioni: Separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Napoli Nord N.R.G. 5227/2015 in data 03.01.2018 è stata pronunciata la separazione tra i coniugi.
- [REDACTED] è residente in Casavatore (NA) alla Via Meucci n°10 dal 17.03.2003;
- [REDACTED] è residente in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina n°9 dal 24.01.2018.

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

Napoli 30.09.2021

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)

