



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
V SEZIONE UFFICIO ESECUZIONI

**G.U. Dott.ssa MARIA LUISA BUONO**



**PROCEDIMENTO R.G.E 55/2024**



promosso da

**ISEO SPV S.r.l.**  
**(Attore principale)**

contro



**ELABORATO PERITALE**



Arch. Francesco Portoghese





## INDICE e SINTESI QUESITI

<b>1. PREMESSA</b> .....	pag. 3
<b>2. ELENCO DEGLI ALLEGATI</b> .....	pag. 3
<b>3. QUESITI</b> .....	pag. 3
<b>4. OPERAZIONI PERITALI</b> .....	pag. 4
<b>5. RELAZIONE</b> .....	pag. 6
<u>1° QUESITO</u> – Verifica documentazione ipocatastale Formalità pregiudizievoli .....	pag. 6
<u>2° QUESITO</u> – Identificazione catastale beni .....	pag. 8
<u>3° QUESITO</u> – Stato di possesso .....	pag. 22
<u>4° QUESITO</u> – Formalità, vincoli, oneri .....	pag. 22
<u>5° QUESITO</u> – Regolarità edilizia ed urbanistica .....	pag. 23
<u>6° QUESITO</u> – Formazione lotti .....	pag. 26
<u>7° QUESITO</u> – Valore del bene e costi .....	pag. 27
<b>6. ALLEGATI</b> .....	pag. 31



**1. PREMESSA**

Con ordinanza del 10.03.2024, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Maria Luisa Buono convocava il sottoscritto arch. Francesco Portoghese, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°9216, per nominarlo Esperto Stimatore nell'esecuzione in epigrafe. In data 12.03.2023, prestato il giuramento nelle modalità telematiche, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 24.09.2024**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica 30 giorni prima dell'Udienza. Successivamente in data 03/08/2024 si è reso necessario richiedere una breve proroga per ulteriori indagini, rinviando all'udienza del **27.11.2024**

**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 (Foglio 210 - p.IIa10);
  - 4.2) Visura storica per immobile **Foglio 25 - p.IIa 5 - Sub.9;**
  - 4.3) Planimetria del 02/11/2010 **Foglio 25 - p.IIa 5 - Sub.9;**
  - 4.4) Planimetria del 29/12/1940 **Foglio 25 - p.IIa 5 - Sub.9;**
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
  - 5.1) Certificazione attestante inesistenza pratiche di condono;
  - 5.2) Certificato della Soprintendenza Napoli di esistenza vincoli;
  - 5.3) Stralcio zonizzazione PRG e relative N.T.A. e norme di attuazione;
  - 5.4) Richiesta Certificazione attestante irreperibilità titoli edilizi;
  - 5.4) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
  - 6.1) Certificazione notarile notaio N. Tiecco del 05.02.2024;
  - 6.2) Atto di compravendita notaio CONCETTA VALENTINO del 08.02.2011;  
Atto di compravendita notaio M.T. Di MAJO del 02.03.1973;
  - 6.3) Visure ipotecarie per immobile;
  - 6.4) Istanza Agenzia Entrate: Uffici di Napoli 2 del 05/09/2024 inevasa;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO /INDAGINI DI MERCATO;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) CERTIFICATO DI RESIDENZA E DI [REDACTED];
- 10) ELABORATO FOTOGRAFICO (P) PRODOTTO DAL C.T.U.
- 11) NOTA ATTESTANTE ONERI CONDOMINIALI.

**3. QUESITI**

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

**QUESITO 1: -A- Verifica della completezza di documenti di cui all.art.567c.p.c.**

- verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.;
- acquisisca copia del titolo di acquisto;
- acquisisca estratto di matrimonio, visura camerale;
- predisponga l'elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;



#### **QUESITO 2: - B - Identificazione e descrizione attuale / pregressa dei beni**

- proceda all'identificazione dei beni pignorati; indichi le pertinenze;
- acquisisca per i terreni pignorati certificati di destinazione urbanistica;
- proceda all'identificazione catastale dei beni pignorati;
- segnali ogni difformità emersa dalle indagini;

#### **QUESITO 3: - C - Stato di possesso**

- accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione;
- verifichi se risultino registrati contratti di locazione;
- determini il valore locativo del bene;
- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

#### **QUESITO 4: - D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale**

- accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri;
- accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, di livelli o usi civici;
- accerti l'ammontare medio delle spese condominiali;
- acquisisca regolamento condominiale;

#### **QUESITO 5: - E - Regolarità edilizia ed urbanistica**

- accerti la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- verifichi l'eventuale esistenza di istanze di condono; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria;
- quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile;
- nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica;

#### **QUESITO 6: - F - Formazione dei lotti**

- dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
- dica, qualora gli immobili siano pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti;

#### **QUESITO 7: - G - Valore del bene e costi**

- determini il valore commerciale degli immobili; operi le opportune decurtazioni.
- nel caso di costruzioni abusive determini, il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva; l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

## **4. OPERAZIONI PERITALI**

### **4.1 SOPRALLUOGHI DEL 09.04.2024 – 16.04.2024**

In data **09.04.2024** si dà inizio alle operazioni peritali presso il cespite sito in Napoli, alla via Porta Posillipo, n. 85/B Scala unica, Piano II° dove alla presenza del custode giudiziario dr.ssa Gilda Mastroianni, viene individuato l'immobile oggetto di perizia. L'accesso è risultato negativo, in quanto nessuno era ad attenderci sui luoghi per permetterci l'accesso per cui, si è reso necessario un rinvio alla data del **16.04.2024**,



comunicata alla parte mediante lettera lasciata sia sotto l'uscio dell'immobile pignorato che all'interno della cassetta postale nonché a mezzo p.e.c.;

In data **16.04.2024** si accede e si prende visione dell'immobile in esame, sulla base delle mappe catastali precedentemente acquisite dal sottoscritto, si procede al rilievo grafico e fotografico dello stesso e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche del cespite e quanto necessario per la successiva messa in sicurezza.

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

In data 05.04.2024, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto, vengono acquisiti gli stralci dei fogli di mappa terreni, e le visure storiche relative all'immobile in esame.

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

In data 02.09.2024, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene inoltrata regolare richiesta per la copia dell'Atto ultraventennale utile allo svolgimento dell'incarico. In data 06.09.2024 viene acquisita copia dell'atto di compravendita a firma del notaio Dott. Maria Teresa di Majo in Napoli del 02/03/1973 rep. 19295/829.

#### **4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 2**

In data 14.09.2023, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile.

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

In data 05.09.2024, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene inoltrata richiesta per il certificato attestante l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati a nome della debitrice.

#### **4.6 INDAGINI PRESSO IL COMUNE DI NAPOLI: UFF. Condono e Urbanistico**

Dal sito istituzionale del Comune di Napoli, Uff. Condono viene acquisita in data 22-05-2024 certificato di inesistenza pratiche, successivamente inoltrata istanza di verifiche esistenza pratiche Dia Cil-a- Scia ad oggi inevasa, e individuato l'inquadramento Urbanistico relativo al cespite in esame.

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

In data 22.05.2024, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene richiesto certificato attestante l'esistenza di vincoli insistenti sul bene in esame certificazione reperita in data 04/07/2024.

**4.8 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA**

Si allega l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

**4.9 INDAGINI PRESSO LO STUDIO NOTARILE – Notaio Concetta Valentino**

In data 05.09.2024 è stato necessario inoltrare la richiesta di copia dell'Atto di acquisto da parte dell'esecutata Rep.18098, ricevuto firmato e in formato digitale in data 10/09/2024.

**4.10 INDAGINI - ANAGRAFICHE**

Si acquisisce la seguente documentazione [REDACTED]

- Certificato cumulativo:

- Stato civile - residenza storico.

**5. RELAZIONE**

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da un piccolo **appartamento**, a destinazione residenziale di tipo popolare (Cat. A/4), sito in Napoli alla Via Porta Posillipo n°85/B, posto al piano secondo nel corridoio a destra, composto da due vani, avente cucina e servizi distaccati (posti a sinistra nel medesimo corridoio) in origine composto da ben quattro vani, così come riportato nel titolo di acquisto a firma del Notaio Concetta Valentino (**cf. all.6.2**) Il cespite risulta pignorato in danno della [REDACTED], per la piena proprietà 1/1. Si porta a conoscenza che risulta presente nel titolo esecutivo, un fideiussore ovvero un debitore non datore di ipoteca. Il sottoscritto, in qualità di Esperto Stimatore, a seguito di due sopralluoghi relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

**1° QUESITO**

*Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

**VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE**

A seguito delle verifiche effettuate, la documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., costituita da certificazione notarile a firma del notaio NICCOLO' TIECCO, Notaio in Perugia del 05.02.2024 (**cf. all.6.1**) risulta completa e dalla stessa emerge che il cespite in esame risulta di proprietà della debitrice [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; si evidenzia che nella stessa certificazione viene riportato che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'atto a firma del notaio Dott.ssa Maria Teresa Majo del 02.03.1973, quindi antecedentemente al ventennio



prima della trascrizione del pignoramento in esame. Inoltre sono state effettuate visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile, acquisite presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1 (**cf. all. 6.4**).

#### **TITOLI DI ACQUISTO**

- **Con Atto di compravendita notaio Concetta Valentino rep.18098 del 08/02/2011**, trascritto il 01/03/2011 ai nn.5728-29/4069-70, acquisito dal sottoscritto presso lo studio del suddetto Notaio (**cf. all. 6.2**)

acquistava dai germani:

- 
- 
- 
- 

I cui diritti negoziati costituiscono loro beni personali, essendo pervenuti per successione a seguito di morte del padre nato a

- **Atto per causa di morte certificato di successione**, Ufficio del Registro di Napoli del 26/11/2009 vol.68/9990 trascritto presso l'Agenda del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 del 20/04/2012 al n.7902 di formalità a favore dei sig.ri

- nata a per i diritti di  $\frac{1}{4}$
- nato a per i diritti di  $\frac{1}{4}$
- nato a per i diritti di  $\frac{1}{4}$
- nato a per i diritti di  $\frac{1}{4}$

**Contro:** nato E per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

In data 01/03/2011 al n.4069 di formalità è stata trascritta accettazione Tacita di Eredità.

- **Al Sig.** nato a il cespite in argomento è pervenuto in virtù di **Atto di compravendita notaio Maria Teresa di Majo Rep.19295 del 02/03/1973** trascritto presso l'Agenda del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 16/03/1973 al n.6688 di formalità **contro:** Sig.ra

nata a per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

#### **ESTRATTO DI MATRIMONIO, VISURA CAMERALE**

Da certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli (cf. all. 6.6), risulta che:



nata \_\_\_\_\_ è residente in  
in \_\_\_\_\_

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Si riportano qui in appresso le formalità pregiudizievoli, come desunte dalla Certificazione notarile (**cf. all. 6.1**), e verificate mediante le visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile dal sottoscritto (**cf. all. 6.3**):

**TRASCRIZIONI:**

- **TRASCRIZIONE del 01/03/2011** - Registro Particolare 4069 Registro Generale 5728 Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Repertorio 18098/10473 del 08/02/2011 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- **TRASCRIZIONE del 01/03/2011** - Registro Particolare 4070 Registro Generale 5729 Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Repertorio 18098/10473 del 08/02/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **TRASCRIZIONE del 20/04/2012** - Registro Particolare 7902 Registro Generale 10568 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 68/9990 del 26/11/2009 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- **TRASCRIZIONE del 02/02/2024** - Registro Particolare 2391 Registro Generale 2969 - Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 39 del 16/01/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità  
pregiudizievoli**ISCRIZIONI:**

- **ISCRIZIONE del 01/03/2011** - Registro Particolare 875 Registro Generale 5730 Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Repertorio 18099/10474 del 08/02/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **ISCRIZIONE del 03/04/2023** - Registro Particolare 1064 Registro Generale 9711 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI NAPOLI Repertorio 1080 del 18/02/2022 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**2° QUESITO**

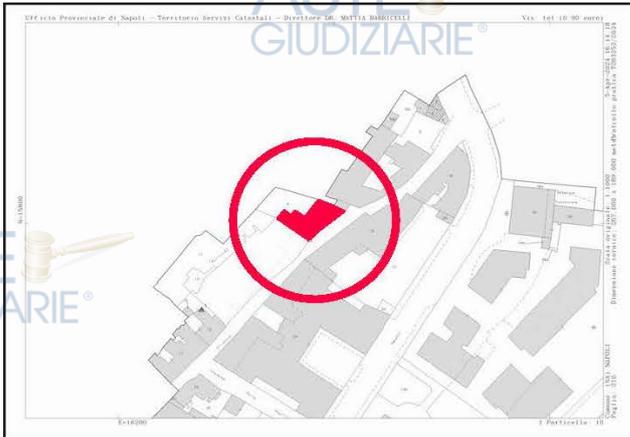
*Identificazione e descrizione attuale/progressa del bene oggetto del pignoramento.*

Qui di seguito verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti l'u.i. concorrenti alla formulazione della stima.

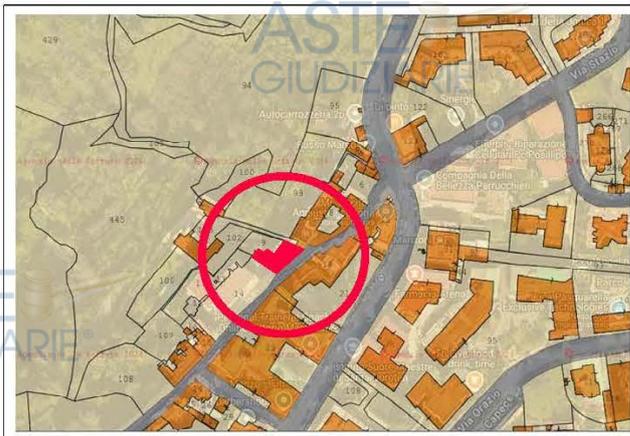
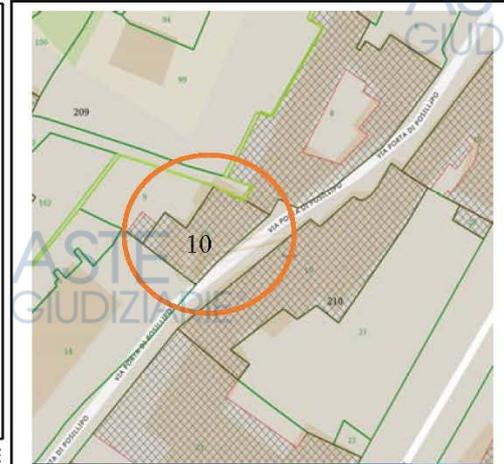
**IDENTIFICAZIONE BENE PIGNORATO**

Il cespite pignorato consiste in un piccolo **appartamento**, a destinazione residenziale di tipo popolare (Cat. Catastale A/4), sito in Napoli alla Via Porta Posillipo n°85/B, ubicato al piano secondo nel corridoio a destra,

composto da tre vani, avente cucina e servizi distaccati (posti a sinistra nel medesimo corridoio raggiungibili attraverso una servitù di passaggio). Il fabbricato in cui è ubicato il bene in esame è tipologicamente un edificio "a blocco" di fattura preottocentesca; presenta un'impronta di forma pressoché irregolare ed è posto all'incrocio tra una strada privata



STRALCIO MAPPA CATASTALE



STRALCIO SATELLITARE



(Sovrapposizione sagoma terreni da mappa catastale con foto satellitare e civico rilevato Cfr.All.8.1)

soggetta a servitù di uso pubblico che collega diverse ed altre proprietà e via Porta Posillipo **(cfr.all.fotografico)**;

L'accesso al bene pignorato avviene dal civ. 85/B del viale, superato il portone dell'edificio, si accede all'androne e da qui al corpo scala privo di impianto ascensore. L'edificio si sviluppa su n°5 livelli fuori terra (piano terra e n°4 piani superiori) con copertura piana **(cfr.all.fotografico)**;

La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufo con solai in c.a. e probabilmente lignei; le facciate sono trattate ad intonaco tinteggiato; gli infissi di finestra sono in alluminio o in legno, alcuni con napoletane in ferro; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano profili essenziali **(cfr.all.fotografico)**; Si precisa che il balcone **B1 (cfr.all.8.2)** del

cespite in esame, risulta per un tratto privo di ringhiera.

Lo stato di manutenzione delle facciate, dell'androne e del vano scala risulta essere mediocre (**cf. all. fotografico**);



*(Veduta esterna del Fabbricato con indicazione del cespite in facciata e del Civ.85/B Cfr.All.P)*

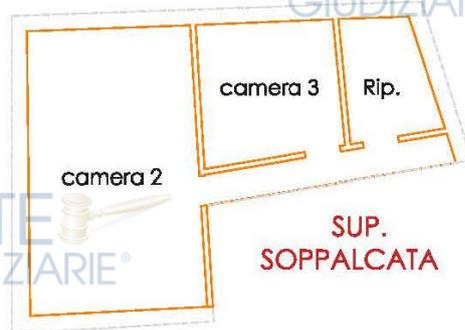
L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, ubicato al piano secondo identificato con il **SUB 9**; come precedentemente descritto, l'U.I. si presenta costituita da due ambienti collegati attraverso una servitù di passaggio.

- **Ambiente (A)** (**cf. all.8.2**) che presenta una superficie netta pari a mq 46,60 oltre l'aumento di superficie dovuto al soppalco rilevato durante le operazioni peritali di circa mq 33,30, ed è così composto (**cf. all. fotografico**);
- **Camera n°1** con finestra (F3 - **cf. all.8.2**) da dividere con il limitrofo soggiorno living con affaccio su via Porta Posillipo;
- **Soggiorno living**, realizzato demolendo le preesistenti tramezzature di divisione (ambienti e corridoio) che dispone di ½ della finestra (F3 - **cf. all.8.2**) e balcone (B1 - **cf. all.8.2**) entrambi con affaccio su via Porta Posillipo;
- **Soppalco** realizzato in ampliamento di superficie (privo di scala di collegamento) caratterizzato dalle Camere 2 – 3 e da un piccolo ambiente adibito a ripostiglio.

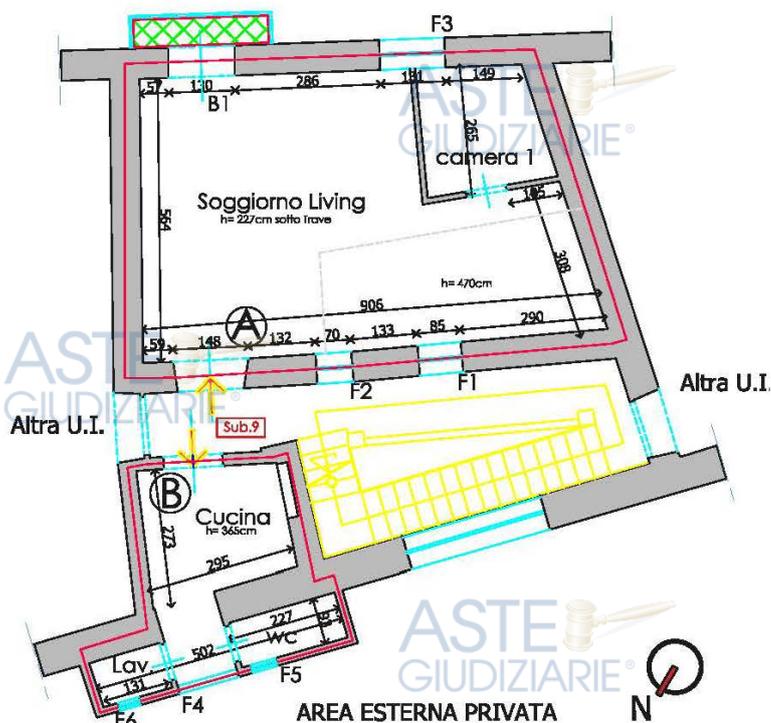
**IMPORTANTE:**

**L'ambiente (A)** si presenta allo **stato rustico**, senza bagno, senza cucina, né impianti, pavimenti, rivestimenti e finiture.

- **Ambiente (B)** (cfr.all.8.2) che presenta una superficie netta pari a mq 12,43 comprensiva della superfetazione (Lav. e WC) ed è così composta:
- **Cucina** (cfr.all.fotografico); composta da un ambiente di piccole dimensioni con accesso diretto alla Lavanderia e al Wc dotate di n°3 affacci F6 – F5 – F4 (cfr.all.8.2) su area esterna interna privata.

**PIANO SECONDO**

←----- VIA PORTA POSILLIPO -----→



(Planimetria dell'immobile pignorato SUB 9 (piano secondo))



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

#### DATI CATASTALI:

Comune di **NAPOLI** Sez. **CHI** Foglio **25** p.lla **5** SUB **9**  
z.c. **10** Cat. **A/4** classe 4 consistenza **4 vani** Rendita **€ 413,17**

Indirizzo: Via PORTA POSILLIPO n.85/B piano: Secondo

Intestazione:

Dati  
catastali



La data di presentazione della planimetria catastale attuale è la seguente: **02.11.2010** (**cf. all.4.2**). È stata altresì acquisita planimetria catastale pregressa, che riporta la seguente data di presentazione: **29.12.1940** (**cf. all.4.4**).

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale a partire dalla sua costituzione nell'impianto meccanografico del 30.06.1987, ha subito alcune variazioni catastali rilevanti:

La planimetria catastale aggiornata risulta essere corrispondente a quella originaria salvo per la presenza della superfetazione.

- ✓ DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/11/2010 Pratica n. NA0974482 in atti dal 02/11/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.73346.1/2010)
- ✓ Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riportate nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dal sottoscritto (**cf. all.8.4**), che si riportano al paragrafo relativo al 3° QUESITO.

#### MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Catasto Terreni, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato in questione riporta la **p.lla 10** del **Foglio 210** con la sagoma del fabbricato in esame.

Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cf. all.4.4**) la p.lla 10 del F.210 viene riportata come ENTE URBANO.

#### CONFINI

L'appartamento in esame, come desunto dalla planimetria catastale, dalla mappa catastale, dal titolo di provenienza e riportato nello schema

planimetrico redatto dal sottoscritto (**cf. all.8.2**), risulta così confinante:

- a nord con area esterna di altra u.i.;
- a sud con via Porta Posillipo;
- ad est con altra u.i. (stessa p.la);
- ad ovest con vano scala e con altra u.i. (stessa p.la);

#### **CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI**

Come precedentemente descritto, l'U.I. si presenta costituita da due ambienti collegati attraverso una servitù di passaggio.

**L'Ambiente (A) (cf. all.8.2)** si presenta allo **stato rustico**, senza bagno, senza cucina, né impianti, pavimenti, rivestimenti e finiture.

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne dell'u.i., rilevate nel corso dell'ispezione effettuata dal sottoscritto:

- altezza utile interna misurata nel Soggiorno Living h = cm 227 (sotto trave soppalco) e cm 470 solaio privo di pavimentazione - soffitto;
- la camera n°1 di modeste dimensioni, è stata realizzata con una tramezzatura in mattoni di tipo siporex dotata di porta del tipo a scrigno, e divide la finestra **F3 (cf. all.8.2)** in due parti;
- pavimentazione interna assente, soppalco compreso; pareti interne allo stato grezzo senzaintonaci né tinteggiature; presenza di armatura in ferro esterna al massetto.
- portoncino d'ingresso in legno tamburato; assenza di scala di collegamento con il superiore soppalco.
- infissi esterni ed interni (corridoio di accesso) in legno senza taglio termico; presenza di napoletane.
- assenza di porte interne;
- impianti assenti (elettrico, idrico, riscaldamento, condizionamento, gas, ecc.).



AMBIENTE A (Particolare del Salone Living e soppalco - SUB 9 (piano secondo))

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

AMBIENTE A (Particolare del massetto e tramezzature presenti - SUB 9 (piano secondo))

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

**L'Ambiente (B)** corrispondente ai servizi cucina e bagno (cfr. all.8.2) si presenta allo stato **in mediocri condizioni**, con impianti obsoleti, con pavimenti, rivestimenti e finiture di vecchia data e diffuse lesioni alle pareti.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

AMBIENTE B (Particolare dello stato manutentivo rilevato - SUB 9 (piano secondo))

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Si precisa che, in entrambi gli ambienti, lo stato di manutenzione rilevato, è risultato mediocre e per lo più allo stato grezzo. Si registrano, porzioni di soffitto con intonaco in fase di distacco, nonché diffuse crepe e lesioni e assenza di pavimentazione. Ricordando, che l'immobile risulta collocato in un'area di classificazione sismica, ZONA DI EMERGENZA PER RISCHIO VULCANICO Campi Flegrei, e rilevata l'attuale attività sismica presente a pochi chilometri, "si consiglia", durante le fasi di visita all'immobile l'utilizzo di consoni dispositivi di protezione individuale.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

#### **CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI**

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura

Caratteristiche di finitura
-----------------------------

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE



dell'u.i., rilevate nel corso dell'ispezione effettuata:

- altezza utile interna misurata h = cm 365;
- Area WC (superfetazione) altezza utile interna misurata h = cm 305;
- pavimentazione interna in ceramica;
- pareti tinteggiate con pittura lavabile;
- portoncino d'ingresso in legno tamburato;
- pavimento e rivestimento dei servizi igienici in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale obsoleta;
- infissi esterni in alluminio di colore oro con napoletane esterne;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento assente;



Anche per questo ambiente di modeste dimensioni, si rilevano porzioni di intonaco distaccate (area della superfetazione) e lesioni a pareti che andranno attenzionate in virtù dell'area a classificazione sismica nella quale si trova il più ampio fabbricato di cui il cespite in oggetto né è parte integrante.



Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stata reperita l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica; si quantificherà al Par. 5 un costo di **€300,00** per la redazione della stessa.



Lo stato di manutenzione e conservazione dell'u.i. è risultato **mediocre**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto dal sottoscritto. **(cfr.all.fotografico);**



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



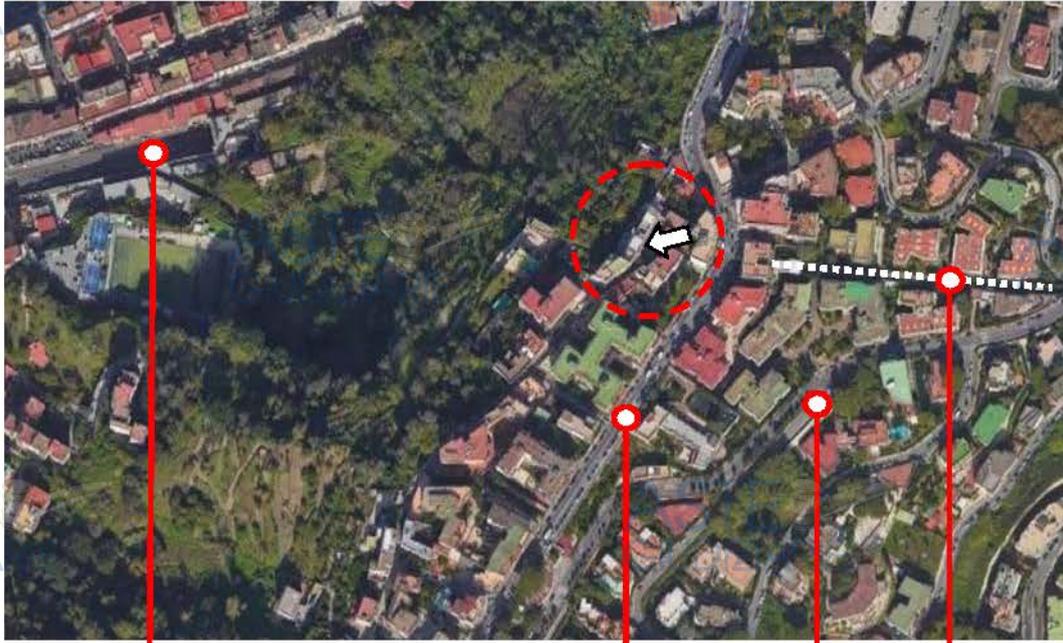
L'immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di Napoli, in un'area definita dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate come "zona semicentrale" POSILLIPO un quartiere facente parte della prima municipalità del comune di Napoli insieme ai quartieri Chiaia e San Ferdinando, una grande area collinare tra le più conosciute ed eleganti di Napoli. L'area si trova sulla **punta sud ovest della città**, affacciata sullo splendido mare del Golfo e con la vista magnifica della Baia di Napoli.



Il cespite in argomento affaccia su una strada secondaria in un contesto prevalentemente signorile e ottimamente collegato alla vicina fermata della FUNICOLARE MERGELLINA-POSILLIPO ALTA un impianto di risalita che collega, appunto Mergellina con il promontorio di Posillipo. Il quartiere nel quale si trova il cespite, è ricco di negozi, banche e attività commerciali, con numerose strade dotate di zone ampie panoramiche. A pochi chilometri si trova il noto Parco Virgiliano o della Rimembranza e località balneari a forte vocazione turistica come la discesa a Marechiaro, la discesa della Caiola etc.etc.

Ubicazione





[r f %k z t w l w t y f %  
- L f g j w f %Q f j r f g j . %

[r f %p g j x x f s i w t %  
R f s j t s i

[r f %w f j i t

Q r e j f %  
K Z S N H T Q F W J %

**COMUNE DI Napoli**

I Municipalità



**Sovrap. mappa catastale.**



Ubicazione cespite:

**ZONA SEMICENTRALE omi**

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

- L'ubicazione in zona Collinare la principale e più vasta delle zone collinari della città di Napoli
- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali:
  - la Tangenziale di Napoli (Uscita via Cilea)
  - Adiacenza alla FUNICOLARE DI MERGELLINA – POSILLIPO ALTO
  - Importanti arterie stradali cittadine come Via Manzoni, Via Orazio, Via Francesco Petrarca, Via P. Castellino.

- La presenza di diversi presidi Ospedalieri.
- La Vicinanza a molteplici attività commerciali e di servizi
- Vicinanza da Uffici Postali e Banche e istituti scolastici ;
- La vicinanza ad un importante polmone verde come il Parco Virgiliano o della Rimembranza.
- La vocazione commerciale nel settore terziario.

**ASPETTI NEGATIVI**

Le caratteristiche negative riscontrabili obiettivamente sono molto ridotte data la sua collocazione in un area Semicentrale:

- La presenza di traffico automobilistico dovuto alle numerose attività di commercio e di servizi presenti nell'area evidenziato anche dal P.R.G.
- La lontananza ad importanti centri commerciali.

Considerato tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi e costanti nel tempo, per cui, le quotazioni assunte per il cespite saranno per lo più considerate **prudenziali** per rendere l'immobile più appetibile sul mercato.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Come riportato precedentemente, e nell'elaborato grafico **8.2** prodotto dal sottoscritto, l'u.i. individuata dal Sub. 9, presenta una superficie netta calpestabile totale pari a **mq 92,00** compreso il soppalco e una superficie commerciabile lorda complessiva pari a mq 120,00 balcone e superfetazione compresa.

**SUPERFICIE CALPESTABILE IN Mq (Tramezzature escluse)-** (cfr. elab. grafico 8-2)

SUPERFICI CALPESTABILI NETTE (al netto delle tramezze interne):		
<b>Appartamento a dest. residenziale in Via PORTA POSILLIPO 85/B - Piano II</b>		
<b>AMBIENTE (A)</b>	<b>mq 46.60</b>	(sup. calpestabile netta)
<b>Soppalco rilevato</b>	mq 33.00	(superficie netta)
<b>AMBIENTE (B)</b>	mq 12.40	(superficie coperta non assentita)
<b>Tot.</b>	<b>mq 92.00</b>	

SUPERFICIE LORDA IN Mq (Calcolata considerando il 100% dei muri perimetrali, ad esclusione di quelli in comune con terzi fabbricati o altre proprietà considerati al 50%, e considerando il 25% per i balconi fino a 25mq e 25% della superficie per il soppalco rilevato in fase di accesso.

SUPERFICIE COMMERCIABILE LORDA (Compreso tramezzi interni):		
<b>AMBIENTE (A)</b>	Considerando il 100%	<b>mq 55.30</b>
<b>Superficie Soppalco</b>	considerato al 25%	mq 11.75
<b>Balcone (B1)</b>	considerato al 25%	mq 0,35
<b>AMBIENTE (B)</b>	Considerando il 100%	<b>mq 9.51</b>
<b>Balcone (superfetazione)</b>	Considerando il 100%	mq 6.89
SUPERFICIE LORDA TOTALE:		<b>mq 83.80</b>
<b>TOTALE SUP. COMMERCIABILE (arrotondata)</b>		<b>mq. 84.00</b>

**DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO****LOTTO UNICO**

Quota pari alla piena proprietà, ubicato in Napoli alla Via Porta Posillipo n.85/B Piano II posizionato, nel corridoio condominiale a destra, composto da tre vani, avente cucina e servizi distaccati (posti a sinistra nel medesimo corridoio raggiungibili attraverso una servitù di passaggio).

Composto da:

- **Ambiente (A)** (cfr.all.8.2) che presenta una superficie netta pari a mq 46,60 oltre l'aumento di superficie dovuto al soppalco rilevato durante le operazioni peritali di circa mq 33,30, ed è così composto (cfr.all.fotografico);
- **Camera n°1** con finestra (F3 - cfr.all.8.2) da dividere con il limitrofo soggiorno living con affaccio su via Porta Posillipo;
- **Soggiorno living**, realizzato demolendo le preesistenti tramezzature di divisione (ambienti e corridoio) che dispone di ½ della finestra (F3 - cfr.all.8.2) e balcone (B1 - cfr.all.8.2) entrambi con affaccio su via Porta Posillipo;
- **Soppalco** realizzato in ampliamento di superficie (privo di scala di collegamento) caratterizzato dalle Camere 2 – 3 e da un piccolo ambiente adibito a ripostiglio.
- **Ambiente (B)** (cfr.all.8.2) che presenta una superficie netta pari a mq 12,43 comprensiva della superfetazione (Lav. e WC) un'altezza utile interna pari a cm 365 ed è così composta:
- **Cucina** (cfr.all.fotografico); composta da un ambiente di piccole dimensioni con accesso diretto alla Lavanderia e al Wc dotate di n°3 affacci F6 – F5 – F4 (cfr.all.8.2) su cortile esterno privato.



Confina a:

- **a nord** con area esterna di altra u.i.;
- **a sud** con via Porta Posillipo;
- **ad est** con altra u.i. (stessa p.lla);
- **ad ovest** con vano scala e con altra u.i. (stessa p.lla);

**DATI CATASTALI:**

Comune di **NAPOLI** Sez. **CHI** Foglio **25** p.lla **5** SUB **9**  
z.c. **10** Cat. **A/4** classe **4** consistenza **4 vani** Rendita **€ 413,17**

Indirizzo: Via PORTA POSILLIPO n.85/B piano: Secondo

Intestazione:

[REDACTED]

La particella in esame non è gravata da censi, livelli o usi civici e ricade in zona "A" – individuato tra gli edifici originari o di ristrutturazione a BLOCCO **Art.69** del PRG. In definitiva, il prezzo base d'asta del **LOTTO UNICO** considerato **LIBERO** e nello stato manutentivo rilevato, al netto delle dovute decurtazioni e correzioni, è il seguente:

**PREZZO BASE D'ASTA – INTERO CESPITE**

**LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA**

**Comune di NAPOLI: PORTA POSILLIPO n°85/B - Piano 2**

**€ 141.630**

Dati  
catastali

**DIFFORMITÀ CATASTALI RILEVATE**

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto (**cf. all.8-3/4**):

**Ambiente (A)**

- **Diversa distribuzione interna:** si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
- **Ampliamento:** è presente un **soppalco** in fase di costruzione, allo stato rustico privo di scala di accesso dotato di porte del tipo a scrigno e ancorato esclusivamente sulle pareti perimetrali.

Difformità plan.  
Catastale - stato  
dei luoghi

Riguardo alla **SUPERETAZIONE** area lavanderia Wc (su balcone chiuso) evidenziata nell'Elaborato grafico (**Cfr.All. 8.4**) si precisa che trattasi di una probabile addizione recente all'edificio ovvero successiva alla seconda guerra mondiale. Nella Planimetria catastale storica reperita dal sottoscritto del 29-12-1940 (**cf. all.4-4**) si rileva la preesistenza di due piccoli vani di servizio sullo stesso pianerottolo, collocati sulla superficie dell'Ambiente indicato (Cfr.All. 8.4) con la lettera (B) rilevando, anche,

**L'assenza del balcone:**

Nell'Atto di compravendita ultraventennale a firma del Notaio Di Majo Maria Teresa del 1973 si legge, inoltre, che :

" ...La vendita segue una ad ogni accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza servitù attiva e passiva nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, ben noto all'acquirente il quale dichiara di essere a conoscenza che esso è abisognevole di molte riparazioni essendo in cattive condizioni statiche e di abitabilità." Risulta quindi, probabile, che a seguito di lavori di ristrutturazione succeduti alla suddetta vendita si sia optato per l'aggiunta di una superficie esterna (balcone chiuso) su cui posizionare l'attuale l'avandera e Wc aumentando, così, la superficie dell'immobile.



(Individuazione della SUPERFETAZIONE sul retrostante prospetto.)

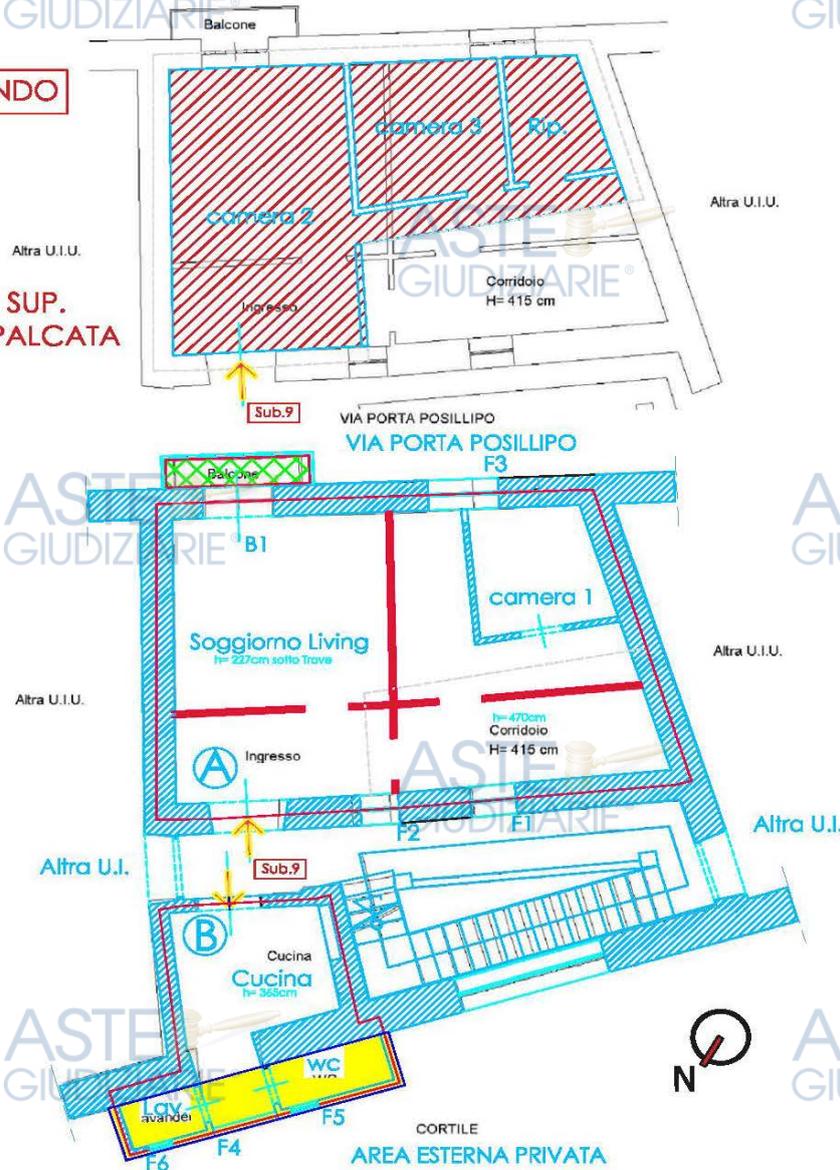
Alla luce di quanto rilevato, considerato che l'immobile rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con D.M. del 24/10/1957 (Collina di Posillipo versante Campi Flegrei) pubblicato sulla G.U. n. 273 del 6/11/1957, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.Lgs 42/2004. Visto che lo stesso rientra, inoltre, anche nel perimetro del Piano Territoriale paesistico Posillipo approvato con D.M. del 14/12/1995 e pubblicato sulla G.U. n. 47 del 26/02/1996 in zona Protezione integrale, si ritiene che sia rilevabile anche una:

**Modifica di prospetto:** con la realizzazione della lavanderia e WC in ampliamento si è modificato così, anche il prospetto originario del fabbricato;

Le stesse difformità su elencate si evincono altresì dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale originaria del 1940.

PIANO SECONDO

SUP. SOPPALCATA



(Sovrapposizione rilievo con planimetria catastale del 02/11/2010)

**Diffornita' rilevate**

**LEGENDA**

-  Superficie soppalcata (Aumento di superficie)
-  Tramezzi abbattuti per diversa distribuzione Int.
-  Superfettazione su Balcone (Aumento di superficie)

Il sottoscritto ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché l'immobile risulta non legittimo dal punto di vista urbanistico, così come riportato al paragrafo 5° Quesito.

**3° QUESITO****Stato di possesso****STATO LOCATIVO**

In data 05.09.2024, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene inoltrata richiesta di verifica attestante l'esistenza di eventuali contratti registrati a nome dell'esecutata (**cf. all.6.4**) allo stato in attesa ancora di essere inevasa.

In sede di accesso, si è appurato che l'immobile è disabitato da anni.

Pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà considerato **“LIBERO E DISPONIBILE”**.

**4° QUESITO****Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale****VINCOLI**

Circa il regime vincolistico, è stato accertato con certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio Per Il Comune di Napoli che per l'immobile in esame al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004. (**cf. all.5.3**).

A seguito di ulteriori e necessari accertamenti l'immobile risulta rientrare nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con D.M. del 24/10/1957 (*Collina di Posillipo versante Campi Flegrei*) pubblicato sulla G.U. n. 273 del 6/11/1957, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.L.gs 42/2004.

Lo stesso rientra, inoltre, nel perimetro del Piano Territoriale paesistico Posillipo approvato con D.M. del 14/12/1995 e pubblicato sulla G.U. n. 47 del 26/02/1996 in zona Protezione integrale.

Inoltre:

- **non ricade** nella perimetrazione delle **aree di tutela archeologica** (art. 58 delle Norme d'attuazione);
- **Ricade** nell'area classificata come **area a bassa instabilità**, così come risulta dal P.R.G.
- **Rientra** nell'**AREA DI CLASSIFICAZIONE SISMICA - Zona rossa di emergenza per rischio vulcanico Campi Flegrei**.

Vincoli



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

### ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, si rileva che il Condominio di via Porta Posillipo con sede in Napoli c.f. 94219830638, in data 12.03.2024 ha depositato in fascicolo l'avviso ex art. 498 c.p.c. notificato in data 06.03.2024 in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Napoli del 18.02.2022 rep. 1080. (**cf. all.6.3**)

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, da nota a firma dell'Amministratore di Condominio avv. Paolo Iannitti (**cf. all.11**), emerge che il credito vantato dal condominio ammonta a complessivi **€ 9.758,06.**

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Così come precedentemente riportato al Quesito 1, si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile, e verificato con indagini ipotecarie effettuate (**cf. all.6.3**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita.

### 5° QUESITO

*Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene; in caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria; attestato di certificazione energetica.*

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

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in argomento è stato realizzato certamente **in data antecedente al 1940**, in quanto sulla planimetria catastale storica reperita è riportata la seguente data di presentazione: **29.12.1940** (**cf. all.4.4**); inoltre da indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli, l'edificio è individuato come "*unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco*"; pertanto non è stato edificato in forza di alcuna licenza edilizia e quindi risulta difficile certificare l'eventuale esistenza di certificati di agibilità a partire dalla data del 1975 ad oggi per l'immobile in esame;

#### CONDONO EDILIZIO

In ordine al **condono edilizio**, da Certificazione rilasciata dall'Ufficio Condonò del Comune di Napoli (**cf. all.5.1**), è emerso che non risultano presentate istanze di sanatoria ex L.47/85, ex L.724/94 ed ex L.326/2003, e

Titoli  
autorizzativi

Condonò  
edilizio



succ. mod. ed integr., a nome dell'esecutata e dei precedenti proprietari relativamente al cespite in oggetto.

Pertanto non sono stati reperiti grafici di progetto né di condono, e le uniche rappresentazioni grafiche dell'immobile reperibili con i dati presenti nel fascicolo sono costituite dalla planimetria catastale del 1940.

### **DIFFORMITA' URBANISTICA – IMMOBILE SUB 9**

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

1. **Diversa distribuzione interna:** si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
2. **Ampliamento:** è presente un **soppalco** in fase di costruzione, allo stato rustico privo di scala di accesso dotato di porte del tipo a scrigno e ancorato esclusivamente sulle pareti perimetrali.
3. **Modifica di prospetto:** con la realizzazione della lavanderia e WC in ampliamento si è modificato il prospetto originario del fabbricato;

Le stesse difformità su elencate, così come precedentemente descritto, si evincono altresì dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale originaria del 1940, riportato nell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto (**cf. all.8.4**).

- Per quanto alle difformità **1. modifiche di distribuzione interna**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Mancata CILA ex art.6-bis comma 5 del D.P.R.380/01 e s.m.i., con una spesa prevista non inferiore ad **€2.500** (dopo aver eseguito i necessari ripristini, come riportato al punto successivo);

- Circa la eventuale sanabilità delle difformità **2. ampliamento, 3. modifica di prospetto**, sulla base della normativa urbanistica vigente, considerata la situazione vincolistica presente, si rileva che gli abusi non sono sanabili, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sulla planimetria catastale, con una spesa prevista non inferiore ai **€ 10.000**.

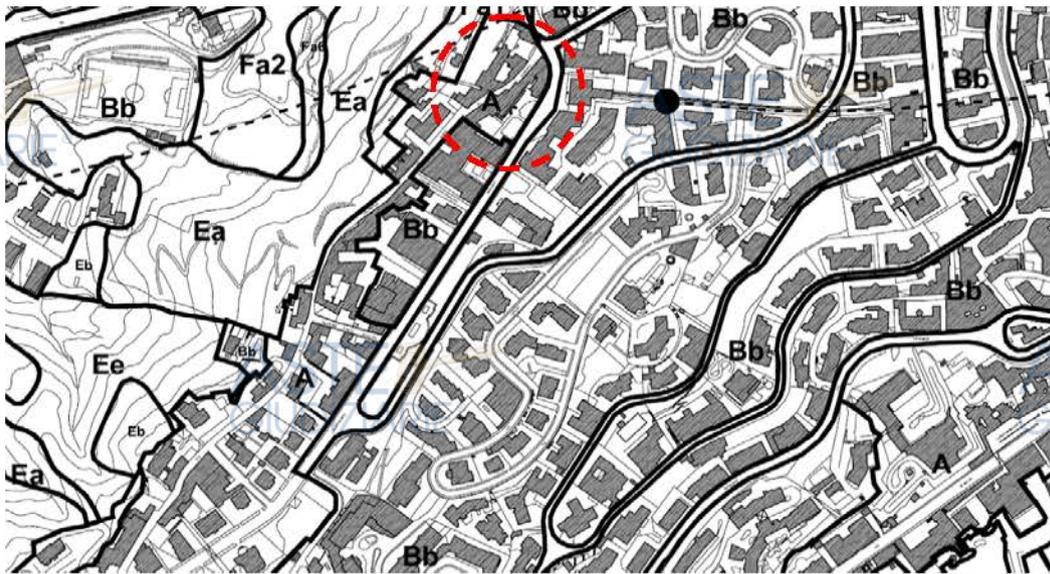
Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

**Il sottoscritto ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché l'immobile risulta non legittimo dal punto di vista urbanistico.**

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Come risulta da indagini svolte sul Sito istituzionale del Comune di Napoli per le VISURE URBANISTICHE ONLINE (**cf. art. 5.1**), è stato accertato che la Particella 10 del Foglio 210:

- ricade in zona "A" - (Centro Storico) - **Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco** Art. 69 variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale in cui sono consentiti interventi di restauro e valorizzazione degli assetti e degli

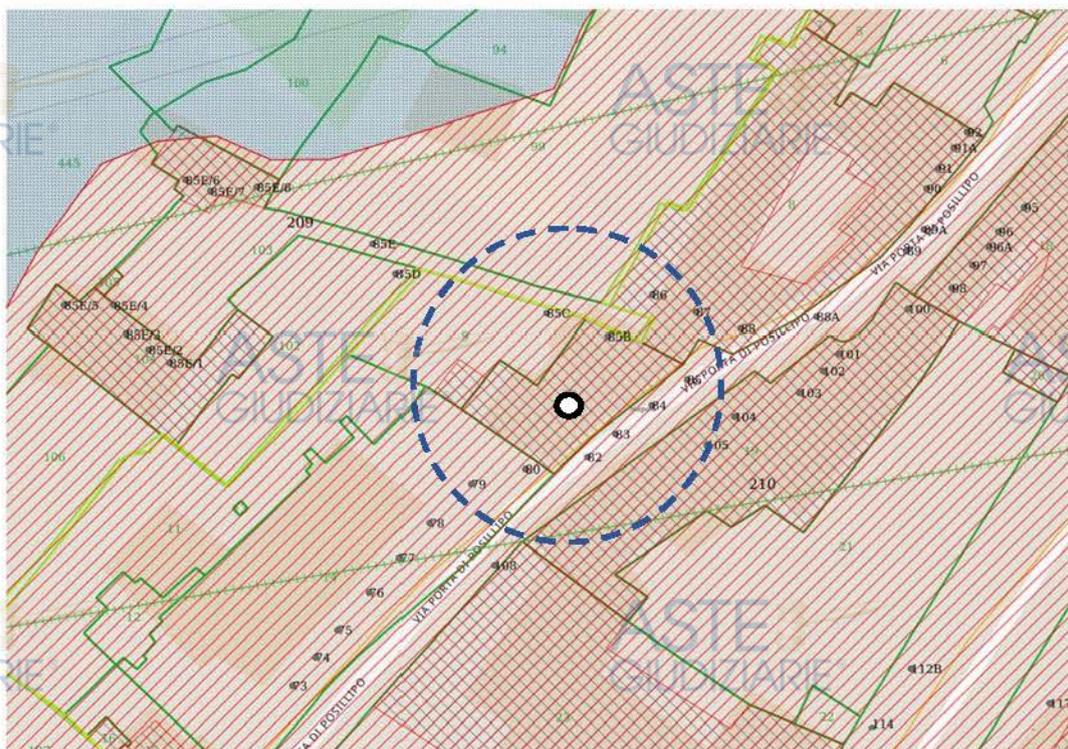


*(Variante al Piano Regolatore Generale TAV. 6 - ZONIZZAZIONE)*



*(Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco)*

elementi degli assetti e degli elementi architettonici originari (...); il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti (...); la eliminazione delle superfetazioni (...). Non ricade nella perimetrazione delle **aree di tutela archeologica**, in cui è necessario acquisire il parere della Soprintendenza archeologica se gli interventi "interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano..." (art. 58 delle Norme d'attuazione); E' classificata come **area a bassa instabilità**, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici;



#### 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

Nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli **non vi sono terreni** gravati da **usi civici**, come risulta dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.3**).

Inesistenza  
usi civici

#### 6° QUESITO

Formazione dei lotti.

#### VENDIBILITÀ DEL BENE IN LOTTO UNICO

Considerata la superficie e la particolare conformazione del cespite pignorato, l'u.i. dovrà essere necessariamente venduta in lotto unico.

**DIVISIBILITÀ DEL BENE**

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

Si precisa che l'immobile, vista la sua conformazione originaria, **NON E' DIVISIBILE**, in quanto si andrebbero a creare due unità immobiliari poco appetibili sul mercato, una per assenza totale di impianti e scarichi a servizio della prima u.i., l'altra per le modeste e piccole dimensioni che la porterebbero ad un sicuro declassamento con conseguente perdita di valore.

**7° QUESITO****VALORE DEL BENE E COSTI.****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 dal sottoscritto (come da elab. grafici in **all.8-2**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

Dati  
metrici

- **coefficienti di destinazione (C<sub>DEST</sub>)**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%, e soppalchi al 25%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C<sub>CONS</sub>)** - *stato di conservazione* buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80

**APPARTAMENTO AL P.2° SUB 9**

CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
APPARTAMENTO PIANO II	Superfici	Sc (mq)	C <sub>DEST</sub>	C <sub>CONS</sub>	S <sub>R</sub> (mq)
Foglio 25 p.IIa 5					
SUB.9	<b>PIANO SECONDO AMBIENTE (A)</b>				
	Lorda coperta (netta 46,60 mq)	55,30	1,00	1,00	55,30
	Superficie Soppalco	47,00	0,25	1,00	11,75
	BALCONE	1,40	0,25	1,00	0,35
	<b>PIANO SECONDO AMBIENTE (B)</b>				
	Lorda coperta (netta 12,43 mq.)	9,51	1,00	1,00	9,51
	BALCONE				
	(superfetazione)	6,89	1,00	1,00	6,89
					<b>83,80</b>
		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S <sub>R</sub> (mq)			<b>84,00</b>

**CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE**

Atteso che l'immobile in oggetto si presenta per buona parte allo **stato rustico**, e in una situazione di manutenzione mediocre, la **stima** del bene sarà riferita **ad intervento edilizio ultimato (SR)**, per pervenire alla definizione del **più probabile valore di mercato** dell'immobile completato (a lavori ultimati). Per stabilire il valore dell'immobile in oggetto **allo stato attuale di realizzazione** verrà utilizzato il **metodo di costo di costruzione** e verrà applicata una decurtazione per tenere conto dei costi di realizzazione di tutti i lavori necessari.

Pertanto si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, che consiste nel confrontare il bene oggetto della stima con transazioni effettuate nel mercato immobiliare di beni consimilari per caratteristiche intrinseche e localizzazione, per la definizione del più probabile valore di mercato. Il più probabile valore di mercato dell'immobile completato (al termine delle lavorazioni) sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 2° sem. 2023*; verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dal sottoscritto (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

**QUOTAZIONI TIPOLOGIA RESIDENZIALE:**

<b>VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE A4 (ABITAZIONE IN CONDOMINIO)</b>			
<b>APPARTAMENTO in Napoli - ZONA SEMICENTRALE (Posillipo) Via Porta Posillipo 85/B.</b>			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
<b>OSSERVATORI</b>			
O.M.I. II° Sem. 2023	Zona C24-SEMICENTRALE (Posillipo)	2.400,00	3.700,00
BIN Borsino Imm. Napoli 2024	Quotazioni di apparl. in stabili di II Fascia	2.411,00	3.671,00
Indagini di Mercato	Zona - Fabbric. in vendita ad. a Porta Posillipo - Manzoni	2.585,00	3.600,00
MEDIA		2.465,33	3.657,00
<b>QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq</b>		<b>3.060</b>	

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 3.060** per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**. Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dal sottoscritto, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - SETTEMBRE 2024				
APPARTAMENTO in Napoli - ZONA SEMICENTRALE (Posillipo) Via Porta Posillipo 85/B.				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
CASA MANAGER	Via Porta Posillipo	€ 148.000,00	30	(Buone Condizioni)
TEMPOCASA	Via Porta Posillipo	€ 85.000,00	60	(da Ristrutturare)
TEMPOCASA	Via Porta Posillipo	€ 130.000,00	65	(Ottime Condizioni)
TEMPOCASA	Via Orazio-Manzoni	€ 320.000,00	80	(Buone Condizioni)
TOP CLASS r.e.	Via Villanova	€ 320.000,00	93	(Buone Condizioni)

### STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

#### a. VALORE DI MERCATO DEL CESPITE NELLO STATO ULTIMATO:

Si procede di seguito all'identificazione del **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del cespite nello stato ultimato, ottenuto applicando alle Superfici Commerciali stato ultimato (SR) calcolate la quotazione parametrica assunta (Qr):

TABELLA RIEPILOGATIVA - IMMOBILE IN NAPOLI				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S <sub>R</sub> (mq)	Quotaz. Assunta Q <sub>r</sub> €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S <sub>R</sub> x Q <sub>r</sub>
<b>LOTTO UNICO</b>	<b>APPARTAMENTO Part. 5 - SUB 9</b>	84,00	3.060	<b>257.040</b>
	PIANO SECONDO			
<b>VALORE CESPITE IN C.T.</b>				<b>257.040</b>

#### b. VALORE DI MERCATO DEL CESPITE NELLO STATO ATTUALE:

Trattandosi di un immobile per lo più allo stato rustico e in mediocri condizioni, per stabilire il valore dell'immobile allo stato attuale, si utilizzerà il metodo di stima del costo di costruzione, applicando al valore finale identificato una percentuale di decurtazione per i lavori a farsi, che si valuta pari al 30% (tenendo conto dei prezzi medi di mercato dei lavori edili), così da ottenere un **valore del cespite allo stato attuale** pari a:  
 $\text{€ } 257.040 \times 30 / 100 = \text{€ } 179.928$

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

Per ottenere il prezzo base d'asta, il valore di mercato del cespite allo stato ATTUALE (Vm) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per la redazione di pratica A.P.E., per i costi di ripristino, per i costi delle pratiche urbanistiche, per gli oneri condominiali pregressi, 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:

TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI	REDAZIONE A.P.E.	COSTI PER RIPRISTINO STATO DEI	PRATICA SANABILITA'	ONERI CONDOMINI ALI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA	PREZZO BASE D'ASTA (€)
Comune di NAPOLI: Via PORTA POSILIPPO n°85/B - Piano 2									
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) S <sub>R</sub> x Q <sub>c</sub>							
LOTTO UNICO	Appartamento Foglio 25 Part. 5 Sub 9	179.928,00		300,00	10000	2500	9758,1	10%	141.633
	PIANO SECONDO								
<b>PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)</b>									<b>141.630</b>



In definitiva, il prezzo base d'asta del cespite in esame, considerato **LIBERO** da oneri locativi, al netto delle decurtazioni e correzioni dovute è il seguente (in cifra tonda):

**LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO P. II - Part. 5 SUB 9 € 141.630,00**

Il sottoscritto deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di **n°30** pagine più allegati, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Napoli 26.09.2024



L'esperto  
Arch. Francesco Portoghese

