
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Alessandro Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 385/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	7
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 385/2022 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.549,30	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

All'udienza del 12/11/2022, il sottoscritto Ing. D'Alessandro Lorenzo, con studio in Via Spano, 41 - 80144 - Napoli (NA), email inglorenzodalessandro@gmail.com, PEC inglorenzodalessandro@pec.it, Tel. 081 1945268, Fax 081 1945268, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Napoli (NA) - VIA VITTORIO EMANUELE III n. 14, edificio U, scala U, interno NO, piano III (Coord. Geografiche: 40.892484, 14.261739)



DESCRIZIONE

L'unità immobiliare fa parte di un edificio a destinazione prevalente residenziale ubicato nel comparto edilizio Sorico del quartiere Secondigliano di Napoli. Trattasi di un sottotetto non abitabile, con annesso lastrico a livello e lastrico del torrino scala, entrambi non praticabili.

Di impianto storico, la cui datazione è sicuramente riconducibile agli inizi del '900, è accessibile dal connettivo interno (unico) asservente tutti i piani, e si presenta in totale abbandono.

Censito la N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione SEC, Foglio 5, p.lla 311, sub. 16, è classificato con la categoria catastale C2 e con precisione (cfr visura completa agli atti) come Magazzini e locali di deposito. A valle degli accertamenti condotti, si è appurato che trattasi di un modesto sottotetto con funzione originaria di camera termica, del tutto abbandonato e non usufruibile, dato anche dalla particolarità della copertura, ovvero lignea con tegole a vista con evidenti infiltrazioni e distacchi di parti funzionali. La superficie netta dell'area sottotetto è stata determinata in complessive m² 119,47 con un'altezza variabile, definita da una copertura a falde, tra i circa mt. 2,35 e mt. 3,90 (altezza media di circa mt. 3,20). Il primo lastrico a livello (posto ad una quota di circa - 0,60 mt rispetto al piano di calpestio interno del sottotetto) si sviluppa per circa m² 37,30 ed il secondo, accessibile dal precedente mediante scala esterna di acciaio ed insistente sulla cassa scala interna, si estende per circa m² 19,65.

In seguito all'accesso del 16.12.2022, si è accertata la corrispondenza planimetrica con quanto denunciato all'Agenzia del Territorio, e la classificazione catastale attribuita, ovvero C2 è da ritenersi confermabile ma di sicura non ha le caratteristiche di un deposito e/o magazzino, bensì, per come già enucleato, trattasi di un semplice quanto modesto sottotetto termico. Infatti, la nuova norma 2E/2016 dell'Agenzia delle Entrate, prevede che i vani accessori come i sottotetti, debbano ora essere accatastati separatamente rispetto all'unità immobiliare principale. Con questa nuova norma il sottotetto non è più un vano accessorio ma un vano principale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Napoli (NA) - VIA VITTORIO EMANUELE III n. 14, edificio U, scala U, interno NO, piano III

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 500/1000)
- **** Omissis **** (Usufrutto 500/1000)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1000/1000)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Usufrutto 500/1000)
- **** Omissis **** (Usufrutto 500/1000)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1000/1000)

Sono stati acquisiti dal Comune di Napoli, in data 27.12.2022, i certificati di Residenza, dello Stato di Famiglia e gli Estratti di Matrimonio con annotazione degli esecutati, da cui risulta:

ESTRATTO DI MATRIMONIO

- 1.**** Omissis ****, coniugati in regime di comunione dei beni dal 16.07.1977;
- 2.**** Omissis ****, coniugata con il sig. **** Omissis **** dal 13.10.2004, in regime di separazione dei beni ai sensi dell'art. 162, II c., del C.C.

RESIDENZA

- 1.**** Omissis ****, CORSO SECONDIGLIANO Nr. 466 sc. A Pi. 3 Int. 5;
- 2.**** Omissis ****, CORSO SECONDIGLIANO Nr. 253 Int. 2;
- 3.**** Omissis ****, VIA DON LUIGI STURZO Nr. 91 sc. A Pi. 3 Int. 21;

STATO DI FAMIGLIA

- 1.**** Omissis ****, CORSO SECONDIGLIANO Nr. 466 sc. A Pi. 3 Int. 5;
- 2.**** Omissis ****, CORSO SECONDIGLIANO Nr. 253 Int. 2, unitamente a:
 - 2.1- **** Omissis ****
 - 2.2- **** Omissis ****
 - 2.3- **** Omissis ****
- 3.**** Omissis ****, VIA DON LUIGI STURZO Nr. 91 sc. A Pi. 3 Int. 21, unitamente a:
 - 3.1- **** Omissis ****
 - 3.2- **** Omissis ****
 - 3.3- **** Omissis ****



CONFINI

Nord – Est: via Vittorio Emanuele III

Sud: Cassa Scala Est: Fabbricato identificato con p.lla 359

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	127,85 mq	149,38 mq	0,20	29,88 mq	3,20 m	III
Terrazza	37,30 mq	37,30 mq	0,15	5,59 mq	0,00 m	III
Terrazza	19,65 mq	19,65 mq	0,15	2,95 mq	0,00 m	IV
Totale superficie convenzionale:				38,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In seguito all'accesso del 16.12.2022, si è accertato che l'immobile oggetto dell'esecuzione è disabitato, non agibile e libero da cose e persone. L'immobile fa parte di un edificio storico la cui gestione è priva di un'amministrazione condominiale. L'immobile non è asservito da nessuna utenza e sotto servizio primario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/1985 al 23/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEC,SEC, Fg. 5, Part. 311, Sub. 9, Zc. 4 Categoria C2 - Cl.4, Cons. 103 Rendita € 398,96 - Piano 3
Dal 23/07/1997 al 03/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEC,SEC, Fg. 5, Part. 311, Sub. 9, Zc. 4 Categoria C2 - Cl.4, Cons. 103 Rendita € 398,96 - Piano 3
Dal 03/06/1999 al 09/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEC,SEC, Fg. 5, Part. 311, Sub. 9, Zc. 4 Categoria C2 - Cl.4, Cons. 103 Rendita € 398,96 - Piano 3
Dal 09/10/2014 al 21/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEC, Fg. 5, Part. 311, Sub. 16, Zc. 4 Categoria C2 - Cl.4, Cons. 103 Superficie catastale 68 mq Rendita € 398,96 - Piano 3

I titoli catastali negli anni non seguono perfettamente la cronistoria degli atti per come acquisiti. Nello specifico, l'unità viene costituita catastalmente il 11.11.1985 (agli atti il 03.07.1997), identificando l'unità del solo sottotetto con il subalterno 9. In data 09.10.2014 viene acquisita una variazione per ampliamento, consistente nell'annessione dei lastrici di copertura, e conseguentemente viene aggiornato l'identificazione del subalterno che diventa n. 16. Detta variazione ha implicato una duplice ricerca ipotecaria per immobile, la prima afferente all'identificato sub. 9 e la seconda all'identificativo sub. 16.

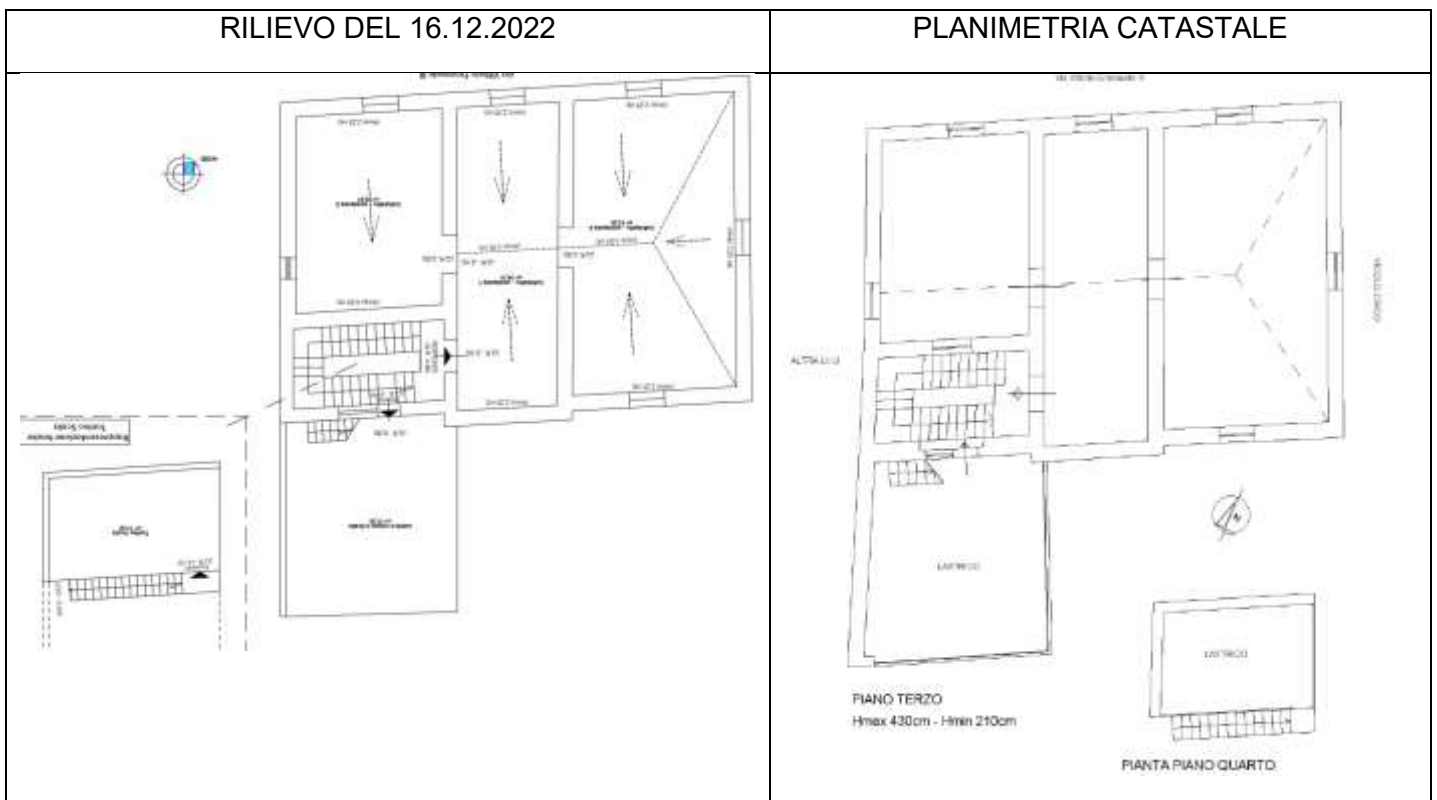


DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SEC	5	311	16	4	C2	4	103	68 mq	398,96 €	3		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, il tutto per come accertato in sede del primo ed unico accesso, del 16.12.2022, come di seguito attestabile:



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. Sono stati acquisiti dal Comune di Napoli, in data 27.12.2022, i certificati di Residenza, dello Stato di Famiglia e gli Estratti di Matrimonio con annotazione degli esecutati, da cui risulta:

ESTRATTO DI MATRIMONIO

- 1.*** Omissis ***, coniugati in regime di comunione dei beni dal 16.07.1977;
- 2.*** Omissis ***, coniugata con il sig. *** Omissis *** dal 13.10.2004, in regime di separazione dei beni ai sensi dell'art. 162, II c., del C.C.

RESIDENZA

- 1.*** Omissis ***, CORSO SECONDIGLIANO Nr. 466 sc. A Pi. 3 Int. 5;
- 2.*** Omissis ***, CORSO SECONDIGLIANO Nr. 253 Int. 2;



- 3.**** Omissis ****, VIA DON LUIGI STURZO Nr. 91 sc. A Pi. 3 Int. 21;
STATO DI FAMIGLIA
1.**** Omissis ****, CORSO SECONDIGLIANO Nr. 466 sc. A Pi. 3 Int. 5;
2.**** Omissis ****, CORSO SECONDIGLIANO Nr. 253 Int. 2, unitamente a:
2.1- **** Omissis ****
2.2- **** Omissis ****
2.3- **** Omissis ****
3.**** Omissis ****, VIA DON LUIGI STURZO Nr. 91 sc. A Pi. 3 Int. 21, unitamente a:
3.1- **** Omissis ****
3.2- **** Omissis ****
3.3- **** Omissis ****

PATTI

Per quanto sopra enucleato, l'unità immobiliare, unitamente agli lastrici pertinenziale, è libera da cose e persone, non agibili e non destinabili a diversi usi rispetto all'uso attuale a cui risultano effettivamente destinati.

STATO CONSERVATIVO

Il locale sottotetto, per l'appunto inagibile, si presenta in precario stato conservativo. Una condizione per lo più riconducibile all'effettiva destinazione ed uso dello stesso, ovvero originario sottotetto termico dell'intero fabbricato storico. Caratterizzato da una copertura a falde (in parte doppia, in parte a padiglione ed in parte semplice), la compagine strutturale si caratterizza per una struttura lignea (storica) con tegole in laterizio di chiusura. La chiusura orizzontale di copertura, per l'appunto in tegole, si presenta in diversi punti sfaldata e distaccata che, è causa di diverse infiltrazioni, hanno compromesso parte della struttura lignea secondaria di supporto. Le travature principali in legno, diversamente, si presentano in buona parte integre ma bisognose di un recupero a causa di muffe e batteri. Il piano di calpestio, a causa delle predette infiltrazioni, è stato interamente impermeabilizzato. Le aperture laterali sono ancora quelle originarie in legno, totalmente deteriorate e, pertanto, fanno sì che l'intero ambiente sia assoggettato alle intemperie. I due lastrici pertinenziali, quello a livello e quello del torrino scala, si presentano impermeabilizzati e non praticabili, se non per la sola manutenzione. In occasione dell'accesso del 16.12.2022, si è accertato che il lastrico del torrino scala, benché impermeabilizzato, ha provocato infiltrazioni del connettivo scala e con precisione in corrispondenza del perimetro sopraelevato della parete di accesso al sottotetto, in corrispondenza del bocchettone di innesto della pluviale ivi asservente.

PARTI COMUNI

Dalla lettura degli atti di compravendita, si è accertato che gli stessi comprendono ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla disamina del titolo di proprietà, si evince che la vendita di ciascun bene, "comprende ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni". Non risultano sussistere quindi specifiche servitù, accessioni, accessori o pertinenze da ricomprendere nell'oggetto di ciascun pignoramento, oltre i relativi e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NAPOLI 1 aggiornate al 27/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a NAPOLI 1 il 29/11/2007
Reg. gen. 47567 - Reg. part. 14539
Importo: € 2.200.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.
Contro **** Omissis **** per la quota 1/1 della NUDA PROPRIETA'
Contro **** Omissis **** rispettivamente per la quota di /1/2 dell'USUFRUTTO
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.100.000,00
Percentuale interessi: 6,269 %
Rogante: LOTTINI MASSIMO
Data: 28/11/2007
N° repertorio: 21977
N° raccolta: 7478

Trascrizioni

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a NAPOLI 1 il 30/04/2015
Reg. gen. 9408 - Reg. part. 7353
Quota: 1/2 USUFRUTTO
A favore di FALLIMENTO MAGAZZINI AMATO SRL IN LIQUIDAZIONE
Contro **** Omissis ****
Formalità non a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NAPOLI 1 il 10/10/2022
Reg. gen. 28824 - Reg. part. 21878
A favore di LEVITICUS SPV S.R.L.
Contro **** Omissis **** per la quota 1/1 della NUDA PROPRIETA'
Contro **** Omissis ****, rispettivamente per la quota di /1/2 dell'USUFRUTTO
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La procedura interessa l'unico bene rimasto attivo agli esecutati, sulla base del Garanzia di Mutuo Fondiario concesso dalla Banca Popolare di Novara SpA, per € 366.740,77. La predetta Banca, per come documentato, ha ceduto il proprio credito alla LEVITICUS SPV S.R.L..

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme urbanistiche vigenti nel Comune di Napoli, il fabbricato, censito al N.C.T. del predetto Comune al Foglio 8, p.lla 358:



- a) rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- b) è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come: Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.69;
- c) è classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, area stabile;
- d) non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004);
- e) non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- f) rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Immobile è stato edificato ante 16/11/1935, pertanto, non sussistono titoli legittimativi acquisibili. La ricostruzione storica è stata condotta sulla base degli atti di trasferimento e del portale telematico del Comune di Napoli.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Trattandosi di un immobile risalente ai primi del 900, non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con nessun vecchio elaborato progettuale legittimante l'opera.

La totale inesistenza degli impianti e la specifica funzione a cui è destinato il locale sottotetto, non consente una corretta valutazione delle opere da eseguire per eliminare le problematiche accertate, visto che comunque l'intero piano è stato regolarmente impermeabilizzato in corrispondenza del piano di calpestio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile
- caratteristiche e peculiarità della zona
- facilità di raggiungimento
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort
- consistenza
- regolarità geometrica della forma
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive
- dati metrici
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Napoli (NA) - VIA VITTORIO EMANUELE III n. 14, edificio U, scala U, piano III. L'unità immobiliare fa parte di un edificio a destinazione prevalente residenziale ubicato nel comparto edilizio Sorico del quartiere Secondigliano di Napoli. Trattasi di un sottotetto non abitabile, con annesso lastrico a livello e lastrico del torrino scala, entrambi non praticabili. Di impianto storico, la cui datazione è sicuramente riconducibile agli inizi del '900, è accessibile dal connettivo interno (unico) asservente tutti i piani, e si presenta in totale abbandono. Censito la N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione SEC, Foglio 5, p.lla 311, sub. 16, è classificato con la categoria catastale C2 e con precisione (cfr visura completa agli atti) come Magazzini e locali di deposito. A valle degli accertamenti condotti, si è appurato che trattasi di un modesto sottotetto con funzione originaria di camera termica, del tutto abbandonato e non usufruibile, dato anche dalla particolarità della copertura, ovvero lignea con tegole a vista con evidenti infiltrazioni e distacchi di parti funzionali. La superficie netta dell'area sottotetto è stata determinata in complessive m² 119,47 con un'altezza variabile, definita da una copertura a falde, tra i circa mt. 2,35 e mt. 3,90 (altezza media di circa mt. 3,20). Il primo lastrico a livello (posto ad una quota di circa - 0,60 mt rispetto al piano di calpestio interno del sottotetto) si sviluppa per circa m² 37,30 ed il secondo, accessibile dal precedente mediante scala esterna di acciaio ed insistente sulla cassa scala interna, si estende per circa m² 19,65. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1) e per la Nuda proprietà (1/1).

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto è stata effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. Ovvero, il bene in esame viene comparato ad altre unità immobiliari di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante eventuali decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche dell'unità immobiliare. Il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e della Borsa Immobiliare di Napoli (BIN) della Camera di Commercio;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Con riferimento espresso alla natura del bene pignorato ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, per come sopra enucleato, trattasi di un sottotetto termico non agibile con annesse pertinenze esterne non utilizzabili (lastrici di copertura), per i quali non esiste, oggettivamente, un mercato immobiliare. A tale



proposito si è provveduto nella determinazione del più probabile valore di mercato in funzione della destinazione d'uso prevalente dell'intero fabbricato, ovvero **residenziale**. Nell'ambito della determinazione delle superfici immobiliari da porre in vendita, già si provvedeva nell'effettuare le dovute decurtazioni proprio per la tipologia d'uso (funzione) e, pertanto, si valuterà il prezzo unitario tenendo conto della zona di ricadenza, stato di conservazione, caratteristiche costruttive, ecc.

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

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2022): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia "suburbana / Secondigliano" (codice zona E34) del Comune di NAPOLI in cui ricade il bene in oggetto. Per le abitazioni di tipo economico (popolare), in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 880,00 – 1.350,00 €/mq.
- ❖ BIN (ultimi dati aggiornati al 2° semestre 2022): sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nel Comune di Napoli in zona Secondigliano. Per tale tipologia di immobili il valore medio unitario (€/mq di superficie lorda), fascia economica di minor pregio, risulta pari a 934,00 – 1.416,00 €/mq.
- ❖ Portale immobiliare.it (dati di aprile – luglio 2022): tale portale raggruppa alcuni "prezzi di richiesta" pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali del tipo economico e popolari) in vendita nel Comune di NAPOLI nel periodo di riferimento. Il valore medio unitario ottenibile dagli immobili attualmente sul mercato nel Comune di Napoli risulta pari a 800,00 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, ceto sociale prevalente che caratterizza la zona) del bene in oggetto si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza pari a quello medio restituito da tutti i suddetti valori, ossia pari a **800,00 €/mq**.

A tale valore, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, dotazioni condominiali quali aree a verde attrezzate, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Il coefficiente di merito globale riferito alle unità immobiliari in oggetto può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito	Coefficiente Parziale
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,1	1	0,91
		Civile	1		
		Economica	0,9		
	Stato manutentivo	Lusso	1,3	0,85	
		Ottimo	1,15		
		Buono	1		
		Normale	0,85		
		Scadente	0,7		
	Dotazioni condominiali	Aree a verde attrezzate	1,2	0,8	
		Box, rimesse, ecc	1		
Assenti		0,8			
Area e servizi	SI	1	1		
	NO	0,5			
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,3	0,7	
		Signorili	1,15		
		Civili di livello alto	1		
		Civili di livello medio	0,85		
		Economiche	0,7		
	Stato manutentivo	Ottimo	1,3	0,7	
		Buono	1,15		
		Discreto	1		
		Normale	0,85		
	Dotazione impiantistica	Scadente	0,7		
		Domotica	1,3	0,7	
		Ottima	1,15		
		Buona	1		
	Normale	0,85			
	Servizi igienici	Scadente	0,7	0,8	
		Doppio o più	1,2		
Singolo		1			
Infissi esterni	Assente	0,8	0,9		
	Doppio e termocamera	1,1			



	Infissi interni (finestrature)	Ordinario	1	0,9	
		Assenti	0,9		
		Termo-acustiche	1,1		
	Infissi interni (porte)	Ordinarie	1	0,8	
		Assenti	0,9		
		Pregio	1,2		
	Orientamento prevalente	Ordinario	1	0,95	
		Assenti	0,8		
		nord	0,9		
		nord-est/sud-ovest	0,95		
		est-ovest	1		
			sud-est/sud-ovest	1,05	
			sud	1,1	
	Coefficiente globale				0,86

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:

$$800,00 \text{ €/mq} \times 0,86 \approx \underline{700,00 \text{ €/mq}}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Soffitta Napoli (NA) - VIA VITTORIO EMANUELE III n. 14, edificio U, scala U, interno NO, piano III	38,42 mq	700,00 €/mq	€ 26.894,00	100,00%	€ 26.894,00

Valore di stima: € 26.894,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Tenuto conto della effettiva natura dei beni, si è provveduto nel determinare l'aliquota di deprezzamento per come segue:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale risultante dalla stima	-	26.894,00€
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	1.344,70 €
Oneri per Attestazione Prestazione Energetica	NON DOVUTO	- €
Oneri di regolarizzazione urbanistica	NON DOVUTO	- €
Oneri tecnici di regolarizzazione urbanistica	NON DOVUTO	- €
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo delle unità immobiliari oggetto di valutazione. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	- €
Stato di possesso	LIBERO DA COSE E PERSONE	- €
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	- €
Spese condominiali insolute	NON PRESENTI	- €



Totale decurtazioni	1.344,70 €
Incidenza in percentuale	5,00%

Valore finale di stima: € 25.549,30

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene oggetto di stima si presentano non comodamente divisibile ed immediatamente commerciabile.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 09/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Alessandro Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

1. ATTO DI PROVENIENZA
2. ANAGRAFE COMUNALE
3. VERBALE DI ACCESSO
4. ACCERTAMENTI CATASTALI
5. VISURE IPOCATASTALI
6. RILIEVO FOTOGRAFICO
7. GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI E DETERMINAZIONE DELLE SUP. COMMERCIALI
8. INDAGINI DI MERCATO
9. ATTESTAZIONE AVVENUTA TRASMISSIONE BOZZA PERITALE
10. COPIA DI CORTESIA
11. ELABORATO PERITALE VERS. PRIVACY



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Napoli (NA) - VIA VITTORIO EMANUELE III n. 14, edificio U, scala U, piano III. L'unità immobiliare fa parte di un edificio a destinazione prevalente residenziale ubicato nel comparto edilizio Sorico del quartiere Secondigliano di Napoli. Trattasi di un sottotetto non abitabile, con annesso lastrico a livello e lastrico del torrino scala, entrambi non praticabili. Di impianto storico, la cui datazione è sicuramente riconducibile agli inizi del '900, è accessibile dal connettivo interno (unico) asservente tutti i piani, e si presenta in totale abbandono. Censito la N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione SEC, Foglio 5, p.lla 311, sub. 16, è classificato con la categoria catastale C2 e con precisione (cfr visura completa agli atti) come Magazzini e locali di deposito. A valle degli accertamenti condotti, si è appurato che trattasi di un modesto sottotetto con funzione originaria di camera termica, del tutto abbandonato e non usufruibile, dato anche dalla particolarità della copertura, ovvero lignea con tegole a vista con evidenti infiltrazioni e distacchi di parti funzionali. La superficie netta dell'area sottotetto è stata determinata in complessive m² 119,47 con un'altezza variabile, definita da una copertura a falde, tra i circa mt. 2,35 e mt. 3,90 (altezza media di circa mt. 3,20). Il primo lastrico a livello (posto ad una quota di circa - 0,60 mt rispetto al piano di calpestio interno del sottotetto) si sviluppa per circa m² 37,30 ed il secondo, accessibile dal precedente mediante scala esterna di acciaio ed insistente sulla cassa scala interna, si estende per circa m² 19,65. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1) e per la Nuda proprietà (1/1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 311, Sub. 16, Zc. 4, Categoria C2

Destinazione urbanistica: Secondo le norme urbanistiche vigenti nel Comune di Napoli, il fabbricato, censito al N.C.T. del predetto Comune al Foglio 8, p.lla 358: rientra in zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; classificata come Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.69; classificata come area stabile; priva di vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 e ssmii; rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Prezzo base d'asta: € 25.549,30



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 385/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.549,30

Bene N° 1 - Soffitta			
Ubicazione:	Napoli (NA) - VIA VITTORIO EMANUELE III n. 14, edificio U, scala U, interno NO, piano III		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 311, Sub. 16, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	38,42 mq
Stato conservativo:	<p>Il locale sottotetto, per l'appunto inagibile, si presenta in precario stato conservativo. Una condizione per lo più riconducibile all'effettivo destinazione ed uso dello stesso, ovvero originario sottotetto termico dell'intero fabbricato storico. Caratterizzato da una copertura a falde (in parte doppia, in parte a padiglione ed in parte semplice), la compagine strutturale si caratterizza per una struttura lignea (storica) con tegole in laterizio di chiusura. La chiusura orizzontale di copertura, per l'appunto in tegole, si presenta in diversi punti sfaldata e distaccata che, è causa di diverse infiltrazioni, hanno compromesso parte della struttura lignea secondaria di supporto. Le travature principali in legno, diversamente, si presentano in buona parte integre ma bisognose di un recupero a causa di muffe e batteri. Il piano di calpestio, a causa delle predette infiltrazioni, è stato interamente impermeabilizzato. Le aperture laterali sono ancora quelle originarie in legno, totalmente deteriorate e, pertanto, fanno sì che l'intero ambiente sia assoggettato alle intemperie. I due lastrici pertinenziali, quello a livello e quello del torrino scala, si presentano impermeabilizzati e non praticabili, se non per la sola manutenzione. In occasione dell'accesso del 16.12.2022, si è accertato che il lastrico del torrino scala, benché impermeabilizzato, ha provocato infiltrazioni del connettivo scala e con precisione in corrispondenza del perimetro sopraelevato della parete di accesso al sottotetto, in corrispondenza del bocchettone di innesto della pluviale ivi asservente.</p>		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare fa parte di un edificio a destinazione prevalente residenziale ubicato nel comparto edilizio Sorico del quartiere Secondigliano di Napoli. Trattasi di un sottotetto non abitabile, con annesso lastrico a livello e lastrico del torrino scala, entrambi non praticabili. Di impianto storico, la cui datazione è sicuramente riconducibile agli inizi del '900, è accessibile dal connettivo interno (unico) asservente tutti i piani, e si presenta in totale abbandono. Censito la N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione SEC, Foglio 5, p.lla 311, sub. 16, è classificato con la categoria catastale C2 e con precisione (cfr visura completa agli atti) come Magazzini e locali di deposito. A valle degli accertamenti condotti, si è appurato che trattasi di un modesto sottotetto con funzione originaria di camera termica, del tutto abbandonato e non usufruibile, dato anche dalla particolarità della copertura, ovvero lignea con tegole a vista con evidenti infiltrazioni e distacchi di parti funzionali. La superficie netta dell'area sottotetto è stata determinata in complessive m² 119,47 con un'altezza variabile, definita da una copertura a falde, tra i circa mt. 2,35 e mt. 3,90 (altezza media di circa mt. 3,20). Il primo lastrico a livello (posto ad una quota di circa - 0,60 mt rispetto al piano di calpestio interno del sottotetto) si sviluppa per circa m² 37,30 ed il secondo, accessibile dal precedente mediante scala esterna di acciaio ed insistente sulla cassa scala interna, si estende per circa m² 19,65.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a NAPOLI 1 il 29/11/2007
Reg. gen. 47567 - Reg. part. 14539
Importo: € 2.200.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.
Contro **** Omissis **** per la quota 1/1 della NUDA PROPRIETA'
Contro **** Omissis **** rispettivamente per la quota di /1/2 dell'USUFRUTTO
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.100.000,00
Percentuale interessi: 6,269 %
Rogante: LOTTINI MASSIMO
Data: 28/11/2007
N° repertorio: 21977
N° raccolta: 7478

Trascrizioni

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a NAPOLI 1 il 30/04/2015
Reg. gen. 9408 - Reg. part. 7353
Quota: 1/2 USUFRUTTO
A favore di FALLIMENTO MAGAZZINI AMATO SRL IN LIQUIDAZIONE
Contro **** Omissis ****
Formalità non a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NAPOLI 1 il 10/10/2022
Reg. gen. 28824 - Reg. part. 21878
A favore di LEVITICUS SPV S.R.L.
Contro **** Omissis **** per la quota 1/1 della NUDA PROPRIETA'
Contro **** Omissis ****, rispettivamente per la quota di /1/2 dell'USUFRUTTO
Formalità a carico della procedura

