
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palombella Maria Giella, nell'Esecuzione Immobiliare 446/2021 del R.G.E.

contro

OMISSIS

PROPRIETÀ 1000/1000

OGGETTO- Proprietà del cespite a uso abitativo sito in

Napoli (NA) – Via Figurelle, 42-P.3



SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA	3
OPERAZIONI PERITALI.....	3
INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO NAPOLI- CATASTO	4
INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE -CONTRATTI DI FITTO	4
INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE	4
INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI.....	4
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI DEI COMUNE DI RIFERIMENTO	5
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI NAPOLI	5
INDAGINI PRESSO GLI CONSORZIO DI BONIFICA DI NAPOLI.....	5
SOPRALLUOGO DEL 01.02.2023 ORE 15.30	5
DESCRIZIONE	6
LOTTO UNICO	6
TITOLARITÀ.....	6
PROVENIENZE VENTENNALI	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	8
NORMATIVA URBANISTICA	9
REGOLARITÀ EDILIZIA	9
SANABILITA' DELLE OPERE	10
VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DEI BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE	10
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	10
DATI CATASTALI.....	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	12
DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA	13
RIF. 1 LOTTO UNICO - VIA FIGURELLE, 42- P.3-INT.13	14
CONSISTENZA	17
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	18
RIF. 1 LOTTO UNICO VIA FIGURELLE, 42- P.3-INT.13	19
IL VALORE DI STIMA	19
RIF. 1 LOTTO UNICO - VIA FIGURELLE, 42- P.3-INT.13	19
VALORE FINALE BASE D'ASTA	20
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	22
LOTTO UNICO	22
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 446/2021 DEL R.G.E.	23
LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA LIBERO: € 60.850,00	23
PREZZO BASE D'ASTA LOCATO: € 48.700,00	23



INCARICO

Con udienza del 2/01/2023, la sottoscritta Arch. Palombella Maria Giella, con studio in Via M. Piscicelli, 44 - 80128- Napoli (NA), email giellapalombella@gmail.com, PEC arch.palombella@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Russo presso il Tribunale di Napoli e in data 05/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito telematico, come per legge.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Lotto Unico – Cespite ubicato in Napoli (Na), alla Via Figurelle, 42 - P. 3- int. 13, censito nel catasto fabbricati del predetto Comune NCEU

- **Sez. SGO-F. 9- p.lla 9- sub. 13 -cat. A/3-cl.4- cons. 3.5 vani- Sup. cat. 67 m² Totale escluse aree scoperte 66 m²- Rend. Cat. Euro 180,76L. 350.000**

OPERAZIONI PERITALI

Esaminato il fascicolo relativo, si è provveduto ad effettuare comunicazioni alle parti circa la data fissata per il primo accesso, tramite invio di raccomandata A.R. e/o posta elettronica certificata da parte del custode giudiziario incaricato. Il CTU in data 01.2.2023 alle ore 16.00 fissa il primo accesso al fine di periziare i cespiti siti in Napoli (Na)- alla Via Figurelle, 42 - P. 3, come indicato negli atti della procedura.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.

In esito all'incarico ricevuto, la sottoscritta ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Agli atti del Tribunale risulta depositato il certificato notarile, notaio in Napoli dott.ssa Maria Landolfo datato 30.08.2021, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate sul cespite in oggetto, relative al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare **(vedi all.to)**:

- È presente certificazione notarile dove il notaio dott.ssa Maria Landolfo certifica che l'immobile pignorato risulta appartenersi a **OMISSIS** per la quota pari a 1/1

Dai certificati catastali attuali (vedi all.to) reperiti dal CTU presso l'Ufficio del Territorio di Napoli, l'unità immobiliare in questione risulta contraddistinta al NCEU del Comune di Napoli Sez. SGO- f.9- p.lla 9- sub. 13 – zc. 14- cat. A/3- cl. 4 – Cons. 3.5 vani- Sup. Cat. Totale 67 m² sup. escluse arre scoperte 66 m² - di Proprietà 1000/1000 ciascuno

- **OMISSIS**

il pignoramento risulta trascritto presso l'Ufficio provinciale di Napoli –Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 in data ai nn. sulla quota di piena proprietà dell'immobile sopra descritto, correttamente individuato.

il creditore procedente agisce in forza di Mutuo Fondiario per Notaio Maria Luisa d'Anna rep. racc.



Si precisa che nell'atto di pignoramento sono riportati i dati catastali attuali. Essi risultano rispondenti all'attualità.

Il creditore precedente, ha notificato pignoramento in data 12.07.2021;

Il pignoramento veniva consegnato al creditore in data 23.07.2021;

Il cespite catastalmente ubicato in Via Figurelle, n. 42 Interno 13- Piano 3, oggi risulta invariato.

Si è proceduto ad acquisire ed allegare alla presente la documentazione mancante:

il certificato di matrimonio con annotazioni dell'esecutato, di residenza, la documentazione catastale, l'atto di provenienza, nonché le interrogazioni ipocatastali attuali relative al bene.

INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO NAPOLI- CATASTO

In data 18/01/2023, presso il Dipartimento del Territorio di Napoli, l'Esperto verifica e completa tutti i documenti catastali. Vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa, la visura e la planimetria catastale relativa agli immobili in argomento, identificato al NCEU Comune di Napoli (Na),

Sez. SGO.- f.9- p.lla 9- sub. 9 – zc. 14- cat. A/3- cl. 2 – Cons. 3.5 vani- Sup. Cat. Totale 67 m² sup. escluse arre scoperte 66 m² Rend. Cat. Euro 180,76 -VIA FIGURELLE n. 42 Interno 13 Piano 3

intestato catastalmente a

OMISSIS

Per la proprietà di Proprietà 1000/1000

INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE –CONTRATTI DI FITTO

Durante l'accesso, il cespite è risultato abitato dalla sig.ra **OMISSIS** che dichiara di occupare da 13 anni il cespite. Mostra contratto di locazione da lo occupa in forza di contratto di locazione della durata di anni 4. con decorrenza dal 11.10.2020 e scadenza al 09.11.2024, per un canone mensile attualizzato di € 400,00.

Si è provveduto ad acquisire la documentazione mostrata dalla locataria all'atto dell'accesso, che risulta privo di registrazione e si allega alla presente(all.to).

Si è proceduto con la ricerca presso gli uffici competenti in data 27/3/2023 e il 11/04/2023 si riceveva certificazione (all.to).

INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Agli atti di causa sono presenti le ricerche ed ispezioni telematiche ipotecarie datate 18/1/2023 che si allegano alla presente.

INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI

Viene acquisita in data 1/4/2023 copia dell'atto di compravendita del Notaio D'Anna Maria Luisa di Napoli del a favore di **OMISSIS** e si allega alla presente.



In data 15/04/2023- 25/04/2023 viene richiesta all'archivio notarile di Napoli copia del primo atto di compravendita indicato nella certificazione notarile, atto di compravendita Notaio Linares Mario sede Napoli del a favore di **OMISSIS**, mancante agli atti, e si allega alla presente.

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI DEI COMUNE DI RIFERIMENTO

Sono allegati i certificati del Comune di Napoli, il certificato di matrimonio con annotazioni dell'esecutato e si allega alla presente.

Viene altresì richiesto e allegato il certificato di residenza dell' esecutato, come da certificazione allegata.

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI NAPOLI

Trattasi di cespite di edificazione ante 1967 e non essendo avendo alcuna indicazione circa la esistenza della licenza edilizia non si è potuto procedere con le ricerche presso gli uffici del Comune di Napoli.

INDAGINI PRESSO GLI CONSORZIO DI BONIFICA DI NAPOLI

Il cespite insiste in un'area del consorzio di bonifica, si è proceduto richiedendo la situazione amministrativa relativa.

SOPRALLUOGO DEL 01.02.2023 ORE 15.30

Le operazioni peritali continuano presso l'immobile oggetto del procedimento, sito nel Comune di Napoli presso via Figurelle n. 42 Interno 13 Piano 3, il 01.02.2023 alle ore 15.30, come fissato nella raccomandata di convocazione del Custode Giudiziario. Il Ctu si è recato presso i luoghi di causa alle ore 15.30, alla presenza del custode giudiziario incaricato dove si è proceduto ad individuare in maniera univoca il cespite pignorato.

Esso risulta essere adibito a studio professionale. Ha accesso dal piano primo del vano scala principale del fabbricato con accesso dal civ. 42 di via Figurelle.

Le operazioni peritali proseguono presso l'immobile oggetto del procedimento, alla presenza del custode giudiziario nonché dalla sig.ra **OMISSIS**, locatario del bene pignorato, ha potuto procedere con il sopralluogo all'interno del lotto. Durante l'accesso il cespite è risultato fungere da abitazione della famiglia della sig.ra **OMISSIS** che dichiara di occupare da 13 anni il cespite. Mostra contratto di locazione della durata di anni 4. con decorrenza dal 11.10.2020 e scadenza al 09.11.2024, per un canone mensile attualizzato di € 400,00.

Si è provveduto ad acquisire la documentazione mostrata dal locatario all'atto dell'accesso, che risulta privo di registrazione e si allega alla presente(all.to).

La parte dichiara di non avere pendenze condominiali ordinari fatta eccezione degli ultimi due mesi, il cui costo mensile comprensivo di consumi idrici ammonta a € 55,00.

È stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, sono state individuate le caratteristiche salienti degli stessi e il loro stato manutentivo, evidenziati nel repertorio fotografico a corredo della presente relazione peritale. Il cespite ad uso residenziale, si presenta caratterizzato da tre vani e un bagno, in buono stato di manutenzione. Si è subito riscontrata la perfetta corrispondenza tra lo stato dei



luoghi e la planimetria catastale, come verificabile dal confronto tra quest'ultima e lo stato dei luoghi redatto dalla sottoscritta (vedi all.ti).

DESCRIZIONE

Trattasi di cespite ad uso residenziale inserito in un edificio in cemento, sito in zona periferica della città di Napoli- via Figurelle, 42 P.3.

Il fabbricato, in cui è individuato il bene, sorge in una zona di edilizia economica e popolare della città di Napoli nelle vicinanze dei principali collegamenti su gomma della città.

La zona è fornita di adeguati servizi pubblici.

LOTTO UNICO

IL LOTTO UNICO è formato dal seguente bene:

Bene - Cespite ubicato a Napoli (Na), via Figurelle n. 42 – Piano 3 -Interno 13

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta di proprietà degli esecutati:

- **OMISSIS** (Proprietaria 1000/1000)

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

- **OMISSIS** (Proprietaria 1000/1000)

La proprietà di 1000/1000

Dopo aver verificato tutta la documentazione presente nel fascicolo, si è provveduto a reperire ed allegare alla presente copia dell'atto di compravendita del Notaio D'Anna Maria Luisa di Napoli del - trascritto a Napoli 1 in data con cui il sig **OMISSIS** acquistava il bene (vedi all.ti).

Il sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni in data a con OMISSIS, come da certificato allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal	OMISSIS	Denuncia di Successione di OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Rogante
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Presso
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Presso
		Na			Na
Dal	OMISSIS	Denuncia di Successione di OMISSIS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Na1			
Dal	OMISSIS	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Italo Pasolini di Napoli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II Napoli			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Na1			
Dal	OMISSIS	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar NOT LINARES MARIO di Napoli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II Napoli 1			
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Na				
Dal	OMISSIS	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notar D'ANNA MARIA LUISA di Napoli				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CC.RR.II Napoli 1				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Na				

Per quanto riguarda gl'immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Sono state riscontrate le accettazioni di eredità;
- La situazione della proprietà risulta essere invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 aggiornate al 30/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE**
TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale SERV.RISC.TRIB.PROV.NA GEST LINE S.P.A. COMM.GOV. Repertorio del

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. (CANCELLAZIONE)
- **ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO**
TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA Repertorio



- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 1
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
TRASCRIZIONE del 1 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI NAPOLI-UNEP Repertorio

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini urbanistiche effettuate e da copia delle norme tecniche d'attuazione reperite, è stato possibile ottenere le informazioni di seguito riportate:

Perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71

l'area, su cui insiste il cespite in questione, ricade secondo la zonizzazione del variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale **P.R.G. del Comune di Napoli, in zona D- zona D - Sottozona Db - nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi artt. 35 e 37.**

Insiste in ambito **PUA-ambiti pianificazione attuativa- Ambito 15 - serre Pazzigno- art. norme art.145.**

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile non è gravato da usi civici né è soggetto ai vincoli specifici (vincoli puntuali) di cui al D.lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile non insiste sull'area un vincolo ex Decreto Ministeriale L. 1497/1939- art. 142 di cui al D.lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Zonizzazione acustica-ZONA V- Aree prevalentemente industriali, ovvero aree interessate da insediamenti industriali e da scarsa presenza di abitazioni.

Vincolo Geomorfologico -Tav. 12 -Area stabile

Aree di crisi-rischio idraulico -fenomeni da allagamento per esondazione - R1 rischio moderato

Vincolo aeroportuale l.58/1963- superficie conica-pendenza 1:20

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli atti riscontrati, atto di compravendita dalle documentazioni tecniche e catastali, lo stabile risulta essere di edificazione certa antecedente al 11/07/1958, data riportata sulla planimetria catastale storica che si allega alla presente.

Circa l'edificazione e la leicità del bene si procede indicando le informazioni acquisite:

- Nel primo atto di compravendita riscontrato del 1987-notaio Linares viene indicato che il bene è stato realizzato in epoca antecedente al 1/09/1967. Inoltre si riscontrano esservi due successioni datati 1976 e 1983.
- il bene è riportato negli archivi catastali, dalla data dell'Impianto meccanografico del



- Infine, secondo quanto riscontrato negli atti catastali, la planimetria catastale è stata presentata in data 11/07/1958, come riportato sulla visura planimetrica storica allegata.

Dalle informazioni in possesso della sottoscritta, il cespite è di edificazione certa anteriore alla prima data di successione del 1972, possiamo considerare altresì essere di edificazione antecedente al 11/07/1958 data della planimetria d'impianto. Non sono state rinvenute documentazioni tecniche che autorizzino il bene, ma esso è di edificazione certa anteriore al 1/09/1967. Non si può affermare con le informazioni in possesso del CTU che il fabbricato sia di edificazione certa antecedente al 16/11/1935 data di applicazione del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli.

Relativamente al cespite non sono state rinvenute istanze di condono.

Quindi il bene sarà considerato **edificato in assenza di licenza in data antecedente al 1.9.1967.**
Si procedere effettuando una decurtazione del 20% del valore di stima del bene a causa della mancanza del titolo abilitativo dell'edificato, che comunque continua ad avere un suo valore d'uso.

SANABILITA' DELLE OPERE

Dopo l'acquisizione dei certificati e della planimetria catastale, è stato effettuato un confronto della detta pianta con lo stato attuale dei luoghi: è risultata una completa rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Relativamente al cespite **non sono state rinvenute alle opere di modifiche interne da dover sanare.**

VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DEI BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

Da indagini urbanistiche svolte presso gli uffici tecnici di competenza, non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da indagini urbanistiche svolte non sono stati rinvenuti servitù, censo, livello.

Nel Comune di Napoli non vi sono usi civici in base a quanto stabilito con Regio Decreto per la liquidazione degli usi civici del 21/3/1928

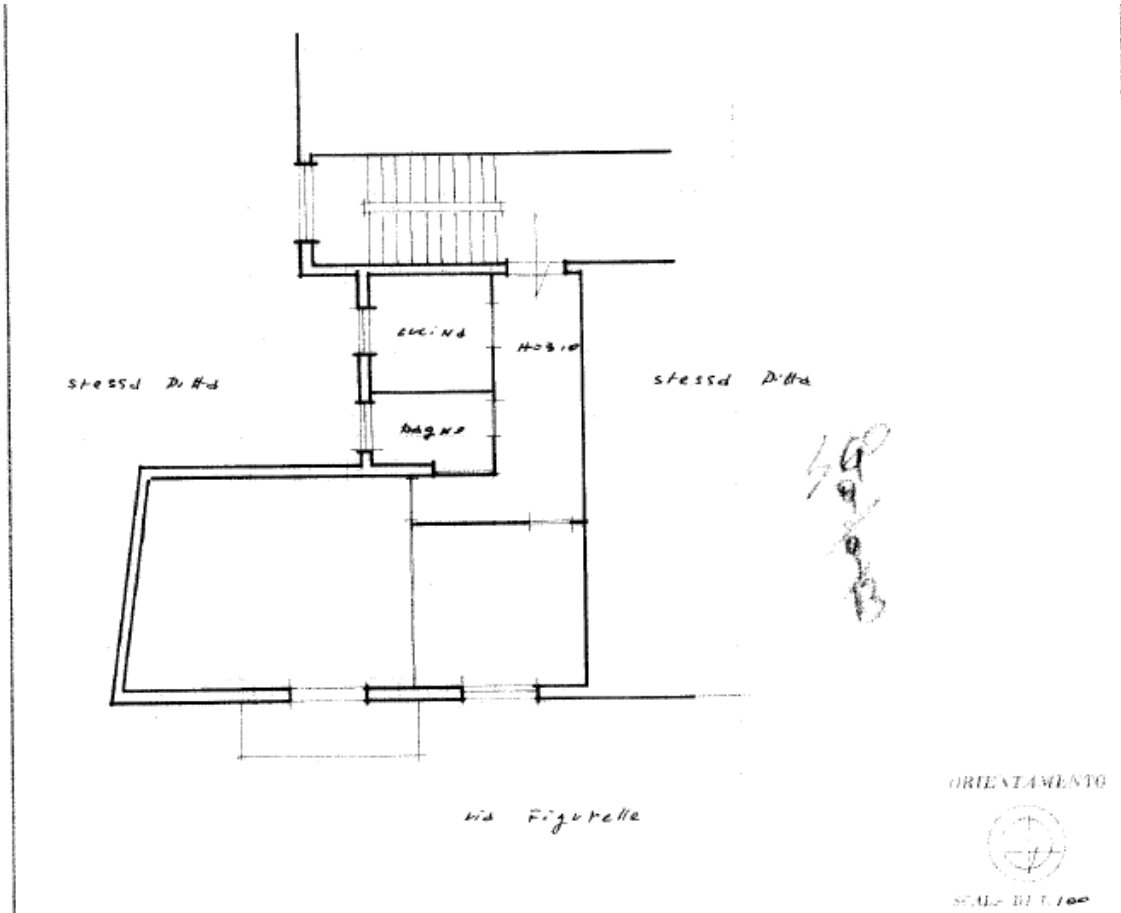
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)Napoli											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SGO	9	9	13	14	A3	4	3.5 vani	Tot: 67 m ² Totale escluse aree scoperte : 66 m ²	€ 180,76 £ 350.000	1	

Corrispondenza catastale



La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi: la sottoscritta ha verificato che non sono state apportate modifiche né esterne né interne allo stesso.



Unica Planimetria catastale rinvenuta coincide con lo Stato dei Luoghi al 01/02/2023

La planimetria catastale rappresenta senza alcun dubbio il cespite descritto nell'atto di pignoramento.

Ai paragrafi che seguono verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti la u.i.u. concorrenti alla formulazione della stima (vedi all.ti).

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Il Lotto pignorato è situato nella zona suburbana/BARRA (SEMICENTRO- PERIFERIA) del Comune di Napoli. Trattasi di un cespite a destinazione abitativa, posto al piano terzo, di uno stabile di edificazione risalente alla prima metà del 1900 con una struttura portante in ca. I dati catastali che identificano il bene, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il cespite in oggetto è ubicato in "**via Figarelle, 42- P. 3-int.13- Napoli**", come riportato in visura.

Dopo l'acquisizione dei certificati e della planimetria catastale, è stato effettuato un confronto della detta pianta con lo stato attuale dei luoghi: è risultata una rispondenza completa tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

NCEU- SEZ. SGO -F.9-PLLA 9-SUB. 13



Periodo	1Proprietà	Dati catastali
Precedente all'impianto meccanografico 30/06/1987 <i>Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992</i>	OMISSIS	Catasto Fabbricata Sez. SGT-F 9-P.IIa 9- Sub 13 - z. 14-Cat. A/3 cl. 4-cons. 3.5 VANI-L. 1.120 Indirizzo VIA FIGURELLE n. 42 Interno 13 Piano 3
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico 30/06/1987	OMISSIS	Catasto Fabbricata Sez. SGT-F 9-P.IIa 9- Sub 13 - z. 14-Cat. A/3 cl. 4-cons. 3.5 VANI-L. 350.000 Indirizzo VIA FIGURELLE n. 42 Interno 13 Piano 3
Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/12/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)	OMISSIS	Catasto Fabbricata Sez. SGT-F 9-P.IIa 9- Sub 13 - z. 14-Cat. A/3 cl. 4-cons. 3.5 VANI-L. 350.000 Indirizzo VIA FIGURELLE n. 42 Interno 13 Piano 3
Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/01/1987	OMISSIS	Catasto Fabbricata Sez. SGT-F 9-P.IIa 9- Sub 13 - z. 14-Cat. A/3 cl. 4-cons. 3.5 VANI-L. 350.000 Indirizzo VIA FIGURELLE n. 42 Interno 13 Piano 3
Situazione dell'unità immobiliare dal 15/02/1999 SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del RETTIFICA DELLA SEZIONE RIC.N.I/	OMISSIS	Catasto Fabbricata Sez. SG0 -F 9-P.IIa 9- Sub 13 - z. 14-Cat. A/3 cl. 4-cons. 3.5 VANI-Euro 180,76 L. 350.000 Indirizzo VIA FIGURELLE n. 42 Interno 13 Piano 3
Situazione degli intestati dal 04/12/2017	OMISSIS	Catasto Fabbricata Sez. SG0 -F 9-P.IIa 9- Sub 13 - z. 14-Cat. A/3 cl. 4-cons. 3.5 VANI- Sup. Cat: Totale: 67 m ² Totale: escluse aree scoperte :66 m ² -Euro 180,76 L. 350.000 Indirizzo VIA FIGURELLE n. 42 Interno 13 Piano 3

CONFINI

Il LOTTO UNICO risulta così confinante a:

- A Nord con via Figurelle;
- A Sud con vano scala;
- A Est altra Corte;
- A Ovest altra U.i.U.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato ha accesso dal vano scala entrando nell'androne dal civico 42 di via Figurelle.



Nel fabbricato non vi è servizio di portineria né vano ascensore.

Il LOTTO UNICO è all'attualità adibito ad abitazione; presenta una struttura portante in cemento armato, altezza utile interna di circa 3,00 m, si presenta ristrutturato, pavimenti in gres, le pareti interne tinteggiate; nel locale igienico sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres dai colori chiari, come da repertorio fotografico allegato. Gli infissi interni sono in tamburato di legno in buono stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro e protetti da persiane in pvc e zanzariere in mediocre stato di manutenzione. Il locale è fornito di impianto elettrico e idrico a norma, è fornito di un impianto di climatizzazione, ma è privo di impianto di riscaldamento.

Il bene risulta quindi essere un cespite dalle caratteristiche e rifiniture di tipo economico, di medie dimensioni, fornito degli impianti utili alla fruibilità del bene, in buono stato di conservazione.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il fabbricato sorge in una zona periferica della città di Napoli a carattere principalmente residenziale e commerciale. L'area è dotata di adeguati servizi, si trova nelle immediate vicinanze dei principali collegamenti su gomma, risulta essere ben servita dalle principali infrastrutture di trasporto cittadino, poco fornita dai collegamenti di trasporto pubblico.

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "zona suburbana" con riferimento a "ABITAZIONI di tipo economico".

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

- in termini di mobilità, la facilità di parcheggio;
- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza a strade principali;
- in termini di mobilità, la vicinanza ai principali collegamenti ferroviari;

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- in termini di mobilità, la mancanza di adeguati collegamenti del trasporto pubblico;
- in termini di ubicazione, trattasi di zona degradata della città;
- in termini di servizi, la mancanza di attività commerciali nell'immediate vicinanze;
- in termini di vivibilità, bassa qualità della vita.

L'edificio, in cui risulta essere ubicato il cespite oggetto di consulenza, è situato nella zona suburbana di della città di Napoli. Trattasi di edificio con struttura portante in ca di edificazione della prima metà del Novecento. L'edificio si sviluppa su n. 3 livelli fuori terra, con copertura piana (piano terra, 1°-2°-3°p. oltre il solaio di copertura e eventuali livelli seminterrati).

La facciata principale è presenta una partitura a bugnato; al secondo piano la fascia marcapiano a rilievo contiene anche i parapetti in muratura dei balconi. Il varco di accesso si protende con decorazioni fino al secondo livello. La facciata è intonacata e presenta una colorazione chiara. Il fabbricato verte in buono stato di manutenzione.

La zona è fornita dei servizi essenziali ed è posizionato nelle immediatezze dei principali collegamenti viari. Il LOTTO si trova a pochi metri dalla stazione ferroviaria, dallo svincolo autostradale e dalla zona portuale industriale .



Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare in questo momento si è attestato su valori medio-bassi.

RIF. 1 LOTTO UNICO - VIA FIGURELLE, 42- P.3-INT.13

Si accede al Fabbricato dal civico 42 tramite un corridoio esterno che conduce all'androne e da qui alla scala interna. Salendo sulla destra si raggiunge il terzo livello. Un portone in ferro introduce direttamente all'interno del lotto pignorato. L'indirizzo riportato sulla planimetria catastale corrisponde a quello attuale.

Il Lotto è costituito da un cespite inserito al piano 3 di fabbricato di edificazione risalente alla prima metà del Novecento, con caratteristiche di residenza popolare, rifiniture di mediocre qualità.

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e materiali tipiche dell'edilizia della metà del Novecento.

Lo stabile verte in mediocre stato di manutenzione e presenta segni di infiltrazioni di acqua all'interno del vano scala.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL LOTTO

Il lotto si sviluppa su un unico livello ed è costituito da:

1. n. 2 camere da letto;
2. n. 1 corridoio;
3. n.1 locale igienico;
4. n.1 zona pranzo/cucina.

Il cespite è utilizzato come abitazione di tipo continuativo caratterizzato da una media-piccola cubatura, controsoffittato. Tutti i vani sono forniti di illuminazione e areazione diretta tramite finestre in alluminio anodizzato e vetro in buono stato di manutenzione.

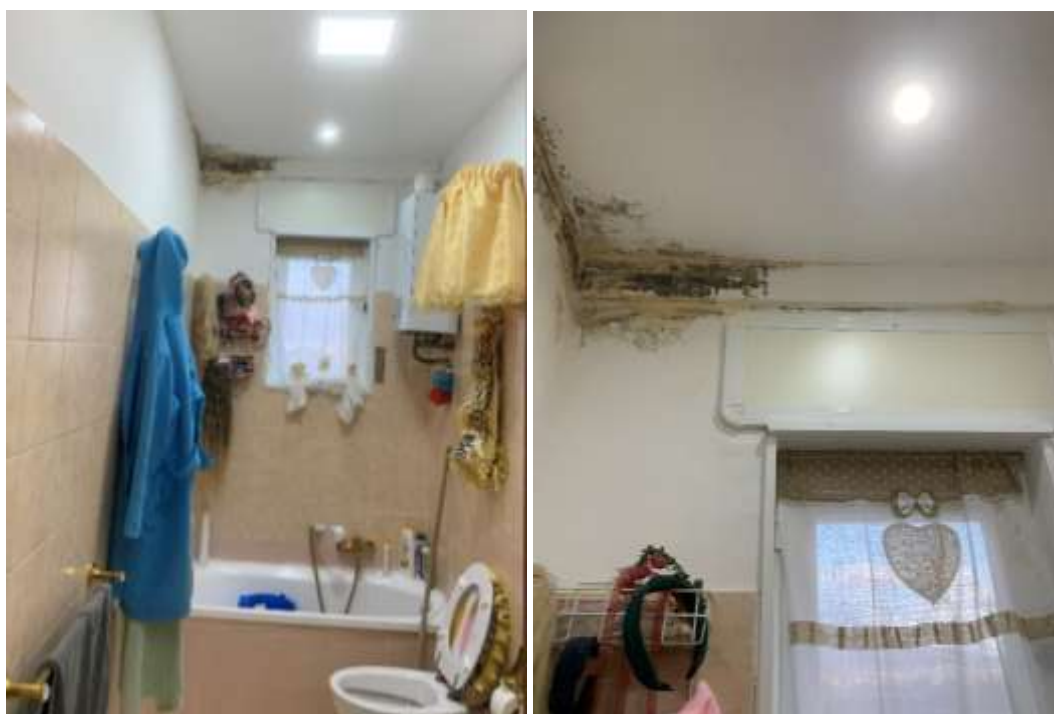
Le camere sono arredate, la camera da letto matrimoniale risulta rivestita con parato dai toni caldi, in buono stato di manutenzione.





L'interno del bene si presenta servito da un locale igienico pavimentato e rivestimento con materiale ceramico dai colori chiari. È presente il lavabo, il wc, bidet e vasca, illuminato e areato da una piccola finestra che fornisce luce diretta e aereazione.

È stata rinvenuta una macchia da infiltrazione sul soffitto del bagno delle immediatezze della colonna fecale.



La cucina si presenta arredata, ha un rivestimento in gres per un'altezza di circa 2,00 m.





Il cespite non è fornito di impianto di riscaldamento ma è fornito di impianto di climatizzazione.

Vi è una fornitura idrica condominiale; non è fornito di impianto di gas.

Le porte sono in tamburato legno e vetro in buono stato di manutenzione; la porta di ingresso è una porta in ferro rivestita in legno esternamente.

La pavimentazione presente in tutti gli ambienti interni è in gres.

Il cespite ad uso abitativo di tipo popolare presenta dimensioni medio-piccole, in buono stato di manutenzione.

CONDIZIONI

Il LOTTO UNICO è caratterizzato quindi da una piccolo-media cubatura, da caratteristiche generali di tipo economico, da pavimenti e rifiniture di media qualità, le rifiniture sono buone ed è arredato ed utilizzato come abitazione. Il bene risulta essere privo di impianto a gas e presenta una distribuzione idrica condominiale. Gli impianti sembrano a norma ma di essi non si hanno le certificazioni; non è presente un sistema autonomo di riscaldamento è il bene risulta invece provvisto di impianto di climatizzazione. Buono lo stato di conservazione. Si rimanda al rilievo fotografico allegato.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non si è a conoscenza della presenza di certificato energetico dell'immobile, il cui costo ammonterà a circa € 250,00.
- Non si è a conoscenza della presenza di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è a conoscenza della presenza di conformità dell'impianto termico.
- Non si è a conoscenza della presenza di conformità dell'impianto idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE



Durante l'accesso, il cespite è risultato adibito abitazione della sig.ra **OMISSIS** che lo occupa in forza di contratto di locazione della durata di anni 4+4, con decorrenza dal 10.11.2020 e scadenza al 09.11.2024, registrato a Napoli 2 il 19.11.2020 al n. 9104/3T, per un canone mensile di € 400,00.

Il contratto dallo stesso esibito è opponibile alla procedura in quanto risulta registrato in data antecedente al pignoramento(vedi allegati).

Ai fini della consulenza il bene viene considerato occupato.

PARTI COMUNI

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, non risulta esservi servizio di portineria né ascensore è costituito condominio, amministrato, che ha fornito quale pec a cui si è provveduto ad inviare formale istanza per conoscere la posizione condominiale del bene staggito.

L'amministratore di condominio non ha trasmesso alcuna documentazione, né copia del regolamento condominiale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dopo aver contattato l'amministratore protempore del condominio, sono state richieste tutte le informazioni relative alla gestione condominiale che si riportano sinteticamente di seguito:

La parte dichiara di non avere pendenze condominiali ordinari fatta eccezione degli ultimi due mesi, il cui importo mensile comprensivo di consumi idrici ammonta a **€ 55,00.**

L'amministratore di condominio ha indicato che **vi sono morosità ordinarie/straordinarie per spese messe all'incasso sull'immobile pignorato pari a € 578,00.**

Alla data odierna non sono state fornite dall'amministratore p.t. indicazioni circa:

I millesimi di pertinenza dell'immobile;

su eventuali spese straordinarie deliberate non messe all'incasso

su eventuali giudizi in corso o conclusi che riguardino l'immobile pignorato.

su eventuali liti stragiudiziali aventi ad oggetto il bene pignorato.

L'amministratore di condominio non ha trasmesso la specifica dei millesimi di pertinenza dell'immobile e né delle spese(vedi allegati).

Il CTU ha sollecitato ulteriormente e si riserva di depositare eventuali ulteriori indicazioni dovessero venire a sua conoscenza successivamente .

CONSISTENZA

Al principale scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell' immobile in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)**, , così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (grafici in all.to), confrontati con le planimetrie catastali (vedi all.to), tenendo conto che, nel calcolo sono state computate, come consuetudinariamente



adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%, i soppalchi non abitabili di altezza inferiore a 2,40 m saranno considerati al 35 %, i patii, balconi e terrazze coperti al 35%, balconi e terrazzi al 25% e spazi a giardino al 10%. A detta superficie verranno poi applicati idonei coefficienti di adeguamento ed in particolare il coefficiente di deprezzamento che tiene conto della vetustà della struttura e del suo stato di conservazione, nonché dell'eventuale stato di locazione, per pervenire in tal modo alla definizione della Superficie Commerciale sulla base della quale verrà effettuata la stima.

❖ **Coefficiente Di Stato Manutentivo (Ccons)**

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

stato di conservazione qui applicato è :1

gli spazi esterni abitabili saranno calcolati al 25%

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cespite	57,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3.00 m	3
balcone	1,00 mq		25%	0,25 mq		
Totale superficie convenzionale:				67.25		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva in cifra tonda:				67.0 mq		

Il LOTTO non è comodamente divisibile in natura.

Il lotto è **pignorato per l'intero**.

Si procede alla stima dell'intera proprietà.

Il bene verte in buono stato di manutenzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima degli immobili sarà riferita alla Superficie Commerciale Totale appena individuata nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle singole unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, salubrità della zona, etc.), nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali - International Valuation Standard IVS. European Valuation Standard EVS- nella presente



relazione si adotterà il Metodo di stima sintetico comparativo, che consiste nel confrontare gli immobili 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 valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato, quindi, sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Esso sarà così dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da osservatorio del mercato immobiliare ("Quotazioni Immobiliari" all.to) e mediante indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.). Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, concorrono a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

RIF. 1 LOTTO UNICO VIA FIGURELLE, 42- P.3-INT.13

QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Cespite: Napoli-
nella zona suburbana/BARRA (SEMICENTRO- PERIFERIA) del Comune di Napoli (Vedi All.to)

- Quotazioni Immobiliari OMI 1/2022 – Abitazioni di tipo economico €/mq. 800,00÷ 1.350,00
- INDAGINI DI MERCATO (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.) Abitazioni in stabili di qualità inferiore
€/mq. 959,00÷ 1.206,00÷ 1.453,00

La quotazione per il cespite ad uso abitativo in oggetto, considerando i fattori esterni quali grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione, sistema viario, livello di appetibilità del bene; tenuto conto dei luoghi, delle rifiniture, dell'accessibilità, dei servizi, del piano, degli spazi accessori del mercato attualmente in forte calo nonché che la valutazione effettuata è sempre prudentiale, è da ritenersi pari a **€/mq 1.200,00**.

IL VALORE DI STIMA

Si procede di seguito all'identificazione del PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO dei beni in esame, ottenuto applicando alle superfici commerciali calcolate le quotazioni parametriche assunte.

RIF. 1 LOTTO UNICO – VIA FIGURELLE, 42- P.3-INT.13

Trattasi di un LOTTO UNICO così costituito:

Trattasi di cespite a carattere signorile inserito in uno stabile di edificazione risalente con Ottocento.

Identificato al catasto Fabbricati - NCEU del Comune di Napoli

Sez. SG0-F 9-P.IIa 9- Sub 13- z. 14-Cat. A/3 cl. 4-cons. 3.5 VANI- Sup. Cat: Totale: 67 m² Totale: escluse aree scoperte :66 m²-Euro 180,76 L. 350.000

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1	67.00 mq	1.200.00 €/mq	€ 80.400,00	100,00	€ 80.400,00
				Totale lotto:	€ 80.400,00

Valore di stima: € 80.400,00

1 -DEPREZZAMENTO

Considerando lo stato del cespite, l'indeterminatezza della leicità del bene, si ritiene congruo effettuare un deprezzamento pari al 20% del valore stimato.

Per cui:

Valore di stima: € 80.400,00

Deprezzamento _____ 20%

Valore stima 1 deprezzamento: € 64.320,00

2-DEPREZZAMENTO

Si ritiene effettuare, altresì, per eventuali vizi occulti, un deprezzamento pari al 5% del valore stimato.

Per cui:

Valore di stima: € 64.320,00

Deprezzamento _____ 5%

Valore stima 2 deprezzamento: € 61.104,00

DECURTAZIONI

Considerando infine la necessità di regolarizzare lo stato dei luoghi, la mancanza della certificazione energetica, il sottoscritto CTU, riporta i costi da dover decurtare al valore di mercato su indicato:

- Per **certificazione energetica**- € 250,00

COSTI TOTALI DA DECURTARE, come su specificati: € 250,00

VALORE FINALE BASE D'ASTA

Quindi si procede alla definizione del Valore Base d'asta:

Valore di stima deprezzato: € 61.104,00

Costi da decurtare: € 250,00

€ 60.854,00



Valore Base d'Asta dell'Intero LOTTO LIBERO, in cifra tonda: € 60.850,00

VALORE FINALE BASE D'ASTA IMMOBILE LOCATO

Trattandosi di un bene locato per anni 4+4, la cui prima scadenza è fissata al 2024, si procede con una riduzione del valore causa la non disponibilità del possesso del bene.

Quindi si procede alla definizione del Valore Base d'asta:

Valore base d'asta cespite libero:	€ <u>60.850,00-</u>
Coefficienti per immobili locati ad uso abitativo:	20%
	€ 48.683,20

Valore base d'asta LOTTO LOCATO in cifra tonda: € 48.700,00

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

Napoli, li 19/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Palombella Maria Giella



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO è formato dal seguente bene:

Bene - Cespite ubicato in Napoli (Na), alla via Figurelle, 42 - P. 3- int. 13

Trattasi di un cespite a destinazione catastale quale abitazione popolare, inserito in stabile di edificazione risalente alla prima metà del millenovecento.

Identificato al catasto Fabbricati NCEU del Comune di Napoli-

**Sez. SG0-F 9-P.IIa 9- Sub 13- z. 14-Cat. A/3 cl. 4-cons. 3.5 VANI- Sup. Cat: Totale: 67 m²
Totale: escluse aree scoperte :66 m²-Euro 180,76 L. 350.000**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000).

Destinazione urbanistica: Il bene ricade, secondo le normative vigenti urbanistiche ed edilizie, in:

l'area, su cui insiste il cespite in questione, ricade secondo la zonizzazione del variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale **P.R.G. del Comune di Napoli, in zona D-Sottozona Db - nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi artt. 35 e 37.**

Insiste in ambito **PUA-ambiti pianificazione attuativa- Ambito 15 - serre Pazzino- art. norme art.145.**

Zonizzazione acustica-ZONA V- Aree prevalentemente industriali, ovvero aree interessate da insediamenti industriali e da scarsa presenza di abitazioni.

Vincolo Geomorfologico -Tav. 12 -Area stabile

Aree di crisi-rischio idraulico -fenomeni da allagamento per esondazione - R1 rischio moderato

Vincolo aeroportuale I.58/1963- superficie conica-pendenza 1:20

Dalle informazioni in possesso della sottoscritta, il cespite è di edificazione certa anteriore antecedente al 11/07/1958, data della planimetria d'impianto.

Non sono state rinvenute documentazioni tecniche che autorizzino il bene, ma si può affermare che la sua edificazione risale con certezza anteriormente al 1/09/1967. Non si può affermare con le informazioni in possesso del CTU che il fabbricato sia di edificazione certa antecedente al 16/11/1935, data di applicazione del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli.

VALORE base d'asta INTERO LOTTO LIBERO: € 60.850,00

VALORE base d'asta INTERO LOTTO LOCATO: € 48.700,00



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 446/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA LIBERO: € 60.850,00

PREZZO BASE D'ASTA LOCATO: € 48.700,00

Bene			
Ubicazione:	Napoli (Na) VIA FIGURELLE, 42- P. 3- int. 13		
Diritto reale:	Proprietà 1000/1000	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Identificato al catasto Fabbricati - Sez. SG0-F 9-P.IIa 9- Sub 13- z. 14-Cat. A/3 cl. 4-cons. 3.5 VANI- Sup. Cat: Totale: 67 m ² Totale: escluse aree scoperte :66 m ² -Euro 180,76 L. 350.000	Superficie	67 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	IL LOTTO è un cespite ad uso abitativo di tipo economico		
Descrizione:	Trattasi di abitazione di tipo economico, ubicato al piano terzo di uno stabile di edificazione della prima metà del Novecento in buono stato di manutenzione		
Vendita soggetta a IVA:			

