

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Civile V

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE: n. 391 /2022

PERIZIA di STIMA dei BENI PIGNORATI

- CREDITORE PROCEDENTE
- SOGGETTI DEBITORI
- GIUDICE dell'ESECUZIONE
DOTT. CATALDI Giulio
- IMMOBILI PIGNORATI
Abitazione 1 - Napoli via Francesco Crispi n. 116 piano 1° sub 101;
Abitazione 2 -Napoli via Francesco Crispi n. 116 piano 1° sub 102.
- ESPERTO INCARICATO
Geom. ANTONIO PERAINO
Centro D.le Is. E/7
80143 – NAPOLI
tel.: 081 3440803 – cell.: 339 7981987
e_mail: antonio.peraino@geopec.it



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita e organizzazione della relazione di perizia;
- Dati Immobili;
- Cronologia principale delle operazioni di perizia.

IMMOBILE

- Premessa;
- Precisazioni;
- Quesiti e Risposte;
- Conclusioni del processo estimativo;
- Riepilogo o descrizione finale;
- Congedo esperto.



All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione**
Presidente del
Tribunale di Napoli
Sezione Civile V
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Oggetto: Esecuzione immobiliare n.391/2022

(Su istanza di _____, avvocato, con studio e domicilio eletto in _____ (NA),
alla Via _____, quale difensore di sé stesso).

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Geom. Antonio Peraino nato a Napoli il 12.06.1963, C.I.: CA83742FI, C.F.: PRNNTN63H12F839N, P.IVA.: 04535630638 iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Napoli al n. 4226, domiciliato in Napoli alla Salita Arenella 25 tel.: 081 3440803– 339 7981987.

AVENDO RICEVUTO

In data 27/09/2022 nomina di **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli *dott. Giulio Cataldi*, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con incarico accettato con verbale di giuramento in data 28/09/2022, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in C.F. nel Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 14, particella 364, sub 101 e 102 Cat. A/2 intestati catastalmente come segue:

Sub 101 – _____

Sub 102 – _____

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina e alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegato:

CARTELLA 0

ALLEGATO 0.1: Nomina e Giuramento;

ALLEGATO 0.2: Atto di pignoramento;

ALLEGATO 0.3: Certificazione notarile;

CARTELLA 1

ALLEGATO 1.1: Comunicazione accesso;

ALLEGATO 1.2: Verbale di accesso;

ALLEGATO 1.3: Documenti esegutati;

CARTELLA 2

ALLEGATO 2.1: Visura catastale storica per immobile in Catasto Fabbricati del 09/10/2022

ALLEGATO 2.2: Planimetrie catastali al 09/10/2022;

ALLEGATO 2.3: Estratto di Mappa;

ALLEGATO 2.4: Ispezione Conservatoria del 09/10/2022;

ALLEGATO 2.5: Rilievi metrici e calcolo superfici del 28/03/2023;

ALLEGATO 2.6: Inquadramento Urbanistico – Vincoli e P.R.G.;

ALLEGATO 2.7: Istanze Ufficio Condono e Contenzioso del Comune di Napoli;

ALLEGATO 2.8: Risposte Ufficio Condono e Contenzioso del Comune di Napoli;

ALLEGATO 2.9: Istanza contratti di locazione Agenzia delle Entrate e relative risposte;

ALLEGATO 2.10: Atto di donazione notaio Sergio Valentino del 1978;

ALLEGATO 2.11: Atto di divisione notaio Francesco Dente del 1989;

ALLEGATO 2.12: Planimetrie delle superfici di stima sub 101 e 102;

ALLEGATO 2.13: Richiesta informazioni condominiali;

ALLEGATO 2.14: Risposta amministratore;

ALLEGATO 2.15: Elaborato Fotografico;



ALLEGATO 2.16: Comparabili;

ALLEGATO 2.17: Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alla parte debitrice a mezzo raccomandata a/r;

ALLEGATO 2.18: E-MAIL di invio e ricezione dell'elaborato peritale alle parti a mezzo PEC.

CARTELLA 3

ALLEGATO 3.1: Fattura n. 52 in acconto del 13/10/2022 di €. 600,00;

ALLEGATO 3.2: Ricevute di pagamento servizi catastali – (Geoweb);

ALLEGATO 3.3: Ricevute di pagamento servizi di conservatoria;

ALLEGATO 3.4: Fattura ricerca comparabili;

ALLEGATO 3.5: Bollettini visure comunali;

ALLEGATO 3.6: Ricevute pagamento archivio notarile.



DATI IMMOBILI

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Napoli (NA) e così individuato:

IMMOBILE 1 –

- **DATI TOPONOMASTICI:**
 - **Abitazione in Napoli via Francesco Crispi n° 116 – piano 1°;**
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:**
 - **Sez.: CHI; Foglio 14; Particella 364; Sub 101 – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 5 vani – Sup. Catastale Mq. 104,00 – Rendita €. 1.020,00;**

IMMOBILE 2 –

- **DATI TOPONOMASTICI:**
 - **Abitazione in Napoli via Francesco Crispi n° 116 – piano 1°;**
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:**
 - **Sez.: CHI; Foglio 14; Particella 364; Sub 102 – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 2 vani – Sup. Catastale Mq. 38,00 – Rendita €. 408,00;**

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **27/09/2022:** Nomina Esperto;
- **28/09/2022:** Giuramento Esperto;
- **28/09/2022:** Acquisizione della documentazione;
- **09/10/2022:** Acquisizione Visura Catastale;
- **09/10/2022:** Acquisizione Planimetria;
- **09/10/2022:** Acquisizione ispezione ipotecaria;
- **14/10/2022:** Istanza richiesta pratiche di condono edilizio e antiabusivismo;
- **15/10/2022:** Indagini urbanistiche;
- **19/10/2022:** Acquisizione atti di donazione;
- **21/10/2022:** Invio istanza verifica contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate;
- **21/10/2022:** I Accesso all'immobile staggito sub 101-102;
- **26/10/2022:** Risposta Ufficio Antiabusivismo;
- **21/12/2022:** Acquisizione atti di divisione;
- **07/02/2023:** Risultanze di verifica contratti di locazione in corso;
- **20/02/2023:** II Accesso all'immobile staggito sub 101-102
- **27/02/2023:** Risposta Ufficio Condono;



- **28/03/2023:** III Accesso all'immobile staggito sub 101-102;
- **16/05/2023:** Ricerca comparabili;
- **25/05/2023:** Invio relazione alla parte debitrice a mezzo raccomandata A/R;
- **25/05/2023:** Invio relazione al creditore procedente, al C.G. e agli intervenuti a mezzo pec;
- **25/05/2023:** Deposito e trasmissione telematica elaborato peritale c/o la cancelleria del Tribunale di Napoli.



PREMESSA

Le comunicazioni di sopralluogo sono state inviate dal Custode Giudiziario Avv. Martina Petretta tramite raccomandata postale. Pertanto, dopo concordamento tra le parti, il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso fissando un primo sopralluogo in data 21/10/2022, purtroppo non andato a buon fine in quanto il Sig. _____ ha dichiarato che gli immobili sono a lui inaccessibili da circa un anno poiché il figlio _____ è l'unico a disporre delle chiavi di accesso e si è sempre rifiutato di restituirle. Secondo Quanto dichiarato dal debitore esecutato vi sarebbe un contratto di comodato ad uso gratuito mai sottoscritto dal sig. _____, a favore del suddetto figlio _____ - per cui fu necessario concordare un nuovo accesso, questa volta per il giorno 20/02/2023 alle ore 10:00 presso gli immobili in Napoli alla via Francesco Crispi n. 116 sub 101 e sub 102. Anche in quell'occasione, nonostante la presenza della figlia del sig. _____, la Sig.ra. _____, non fu possibile accedere agli immobili, in quanto anch'essa sprovvista di chiavi. Da informazioni rinvenute in loco si è appreso che gli immobili sono disabitati. E' stato quindi necessario concordare un nuovo accesso, questa volta in data 28/03/2023 alle ore 9:00 fu rinvenuta la presenza del sig. _____ possessore delle chiavi, rendendo possibile le operazioni peritali che ebbero inizio alle ore 9:20 con i rilievi metrici e fotografici per il sub 101 e 102.

PRECISAZIONI

Prima dell'inizio formale delle operazioni, per un'indispensabile e corretta identificazione del bene e al fine di individuare eventuali modifiche apportate ai beni negli anni, mi sono recato presso gli uffici catastali per estrarre copia delle documentazioni. Per quanto riguarda gli atti relativi alle Licenze Edilizie, faccio presente che la costruzione dell'edificio risale ad un periodo antecedente al 1935, per questo privo di licenza edilizia. In riscontro alla mia istanza, il Comune di Napoli ha attestato che risultano pervenute due istanze di condono, entrambe inviate dal Sig. _____ di cui la prima n.1969/8/1986; la seconda prat. 20596/95, di cui alla Legge 47/85, Legge 724/94 per gli immobili staggiti e che risultano precedenti di contenziosi amministrativi, tutti risolti in quanto sono state ritirate le disposizioni dirigenziali in sanatoria. Tutto ciò sarà meglio descritto nel capitolo relativo all'urbanistica.

Quindi, in data 28/03/2023 alle ore 09:20 alla presenza degli intervenuti ho eseguito il sopralluogo effettuando rilievi metrici e fotografici. **Si precisa che,** in seguito all'elaborazione grafica e all'acquisizione delle planimetrie catastali, ho potuto appurare che gli immobili sub 101 e sub 102, **NON SONO CONFORMI catastalmente e urbanisticamente.** Tutto ciò premesso mi accingo a



relazionare rispondendo ai sottoelencati quesiti riportati nel verbale di accettazione incarico del 27/09/2022.

a- Controllo Preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567

c.p.c.

Dall'esame degli atti del fascicolo, nonché, alla luce delle visure ipocatastali aggiornate, delle copie degli atti di provenienza e dalle verifiche fatte dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, la documentazione ipocatastale appare completa, atteso che:

- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile del notaio in Napoli dott. Paolo Morelli del 12/09/2022, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 22/07/2022 ai nn. 22519/17002, pignoramento notificato in data 13/07/2022. I dati catastali, attuali e storici, verificati con quelli richiesti, sono correttamente indicati.

Alla luce di ciò la documentazione è completa.

B – “Identificazione e descrizione attuale dei beni”

RISPOSTA AL QUESITO

Il diritto reale pignorato – trattasi di *intera proprietà* - indicata nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza degli atti in suo favore.

I beni pignorati sono stati correttamente identificati nell'atto di pignoramento i cui dati catastali sono:

IMMOBILE 1: Abitazione nel Comune di Napoli - via Francesco Crispi n. 116; C.F.: Sez.: CHI - Fg.: 14 – P.IIa:

364– Sub: 101 – Cat.: A/2 – Cl. 4 – Consistenza 5 – Sup. catastale 104 m² - Rendita €. 1.020,00

IMMOBILE 2: Abitazione nel Comune di Napoli - via Francesco Crispi n. 116; C.F.: Sez.: CHI - Fg.: 14 – P.IIa:

364– Sub: 102 – Cat.: A/2 – Cl. 4 – Consistenza 2 – Sup. catastale 38 m² - Rendita €. 408,00

Per detto pignoramento si procederà alla formazione di **UNICO LOTTO**.

Quesito n° c – “Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”

LOTTO UNICO

IMMOBILE 1: Abitazione nel Comune di Napoli - via Francesco Crispi n. 116; C.F.: Sez.: CHI - Fg.: 14 – P.IIa:

364– Sub: 101 – Cat.: A/2 – Cl. 4 – Consistenza 5 – Sup. catastale 104 m² - Rendita €. 1.020,00

IMMOBILE 2: Abitazione nel Comune di Napoli - via Francesco Crispi n. 116; C.F.: Sez.: CHI - Fg.: 14 – P.IIa:

364– Sub: 102 – Cat.: A/2 – Cl. 4 – Consistenza 2 – Sup. catastale 38 m² - Rendita €. 408,00



L'immobile è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Napoli, Comune di Napoli con i suesposti dati catastali, come risulta dalle visure rilasciate dagli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli; è parte di un edificio la cui costruzione risale ad un periodo antecedente al 1935, quindi privo di licenza edilizia.

L'immobile è identificato come appartamento sito al piano primo catastale, è confinante a Nord con il sub 11 con cui condivide l'ingresso, ad Ovest con il vano scala ed il cortile, ad Est e a Sud con il cortile.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della relazione si trova, come detto in precedenza, nel Comune di Napoli (NA) in pianura, precisamente nel quartiere Chiaia. Detta strada, di grande traffico, è considerata strategica in quanto collega varie zone del quartiere per cui il mercato immobiliare è di rilevante importanza; con un breve percorso a piedi si può raggiungere la villa Comunale, grande polmone verde del quartiere e la zona limitrofa al lungomare. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, è stato edificato in un periodo antecedente al 1935. Si tratta di un edificio originariamente unifamiliare, con struttura in muratura portante di tufo; con ingresso indipendente direttamente dalla via Francesco Crispi, è costituito da un unico corpo di fabbrica con un vano scala sprovvisto di ascensore; l'ingresso all'edificio avviene attraverso un cancello in ferro che da accesso ad un cortile esterno.

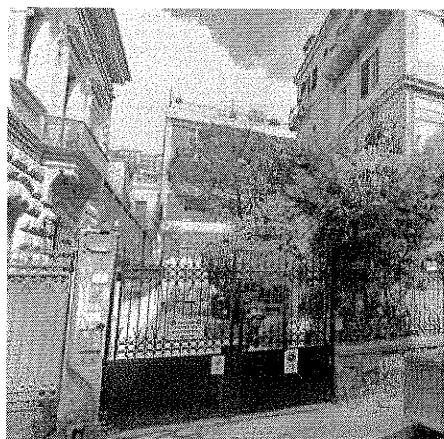


Immagine da Google Earth





Immagine da Google Earth



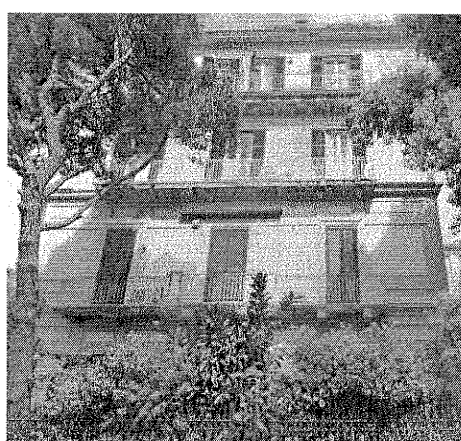
Cancello di accesso su via Francesco Crispi



Via Francesco Crispi



Androne principale



Prospetto su via Francesco Crispi



L'area dove è ubicato l'immobile è dotata di tutti i servizi indispensabili, negozi di prima necessità, trasporti pubblici. Ai fini immobiliari, l'area riscuote un buon interesse di mercato, sia per le immediate vicinanze alla stazione della linea 2 Metro Napoli di piazza Amedeo, sia per la vicinanza alla stazione della funicolare di Chiaia e per le vicine strutture scolastiche.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, presentano modanature e non sono in buono stato di conservazione. Il vano scala è rivestito in marmo di carrara, così come i pianerottoli dei vari piani. Il fabbricato è dotato dei principali impianti (allacciamenti alla rete idrica e fognaria comunale ed elettrica, gas metano).

CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

Al momento del sopralluogo i due appartamenti indentificati sub 101 – 102 si presentano fusi in un unico appartamento. Tuttavia, la descrizione che segue farà riferimento alla consistenza catastale per singolo sub.

SUB 101 - Al piano primo è ubicato il cespite oggetto di pignoramento, adibito a civile abitazione. L'appartamento, come si presenta in sede di sopralluogo, è dislocato su due livelli; al primo è presente un ingresso-salone, una camera da letto, un wc e una cucina-tinello; il piano soppalcato si raggiunge attraverso una scala posta all'ingresso che dà accesso a due camere ed un wc, la camera di smonto del soppalco è invasa, in parte dall'ingombro del bagno il cui accesso avviene attraverso una seconda scala posta nella camera sub 102, oggi fusa con il sub 101. L'appartamento sub 101 ha una **superficie interna netta (o superficie calpestabile) di ca. 95.80 mq.**, la **superficie del balcone posto a livello dell'appartamento è di ca. 7,60 mq.** L'altezza degli ambienti misurata al soffitto è 4.65 m, si evidenzia che l'altezza sotto il soppalco è di ca 2.25 m mentre gli ambienti soppalcati hanno un'altezza di circa 2.10 m.

L'unità immobiliare ha una pianta regolare ed è costituita dai seguenti vani:

APPARTAMENTO DAMIANI CARMELO SUB 101 - CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 28/03/2023						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso-Salone	1	29,30			
2	Disimpegno	1	2,10			
3	Camera 2	1	19,00			
4	Cucina	1	9,50			
5	Wc 1	1	4,50			
TOTALE LIVELLO 1			64,40			
6	Camera	2	27,50			
8	Wc 2	1	3,90			
TOTALE LIVELLO 2			31,40			
TOTALE APPARTAMENTO						95,80
9	Balcone	1		7,60		
TOTALE				7,60		7,60
				TOTALE		103,40



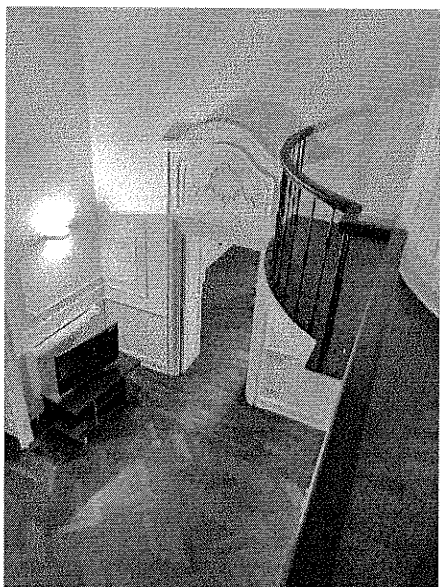
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO

Strutture verticali: per quanto riguarda le strutture verticali del piano 1°, esse sono della stessa tipologia dell'intero edificio ovvero in muratura portante.

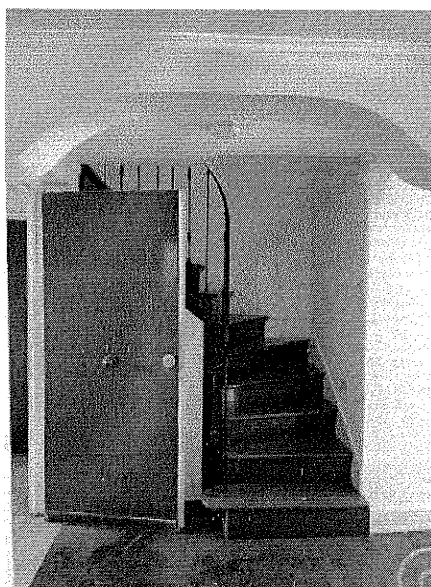
Solai: i solai sono realizzati in ferro.

Muratura: il perimetro è chiuso da muratura portante in blocchi di tufo.

Pavimenti: la pavimentazione è in legno (parquet) in tutta l'abitazione, fatta eccezione per bagno e cucina dove troviamo piastrelle in monocottura di varie dimensioni.



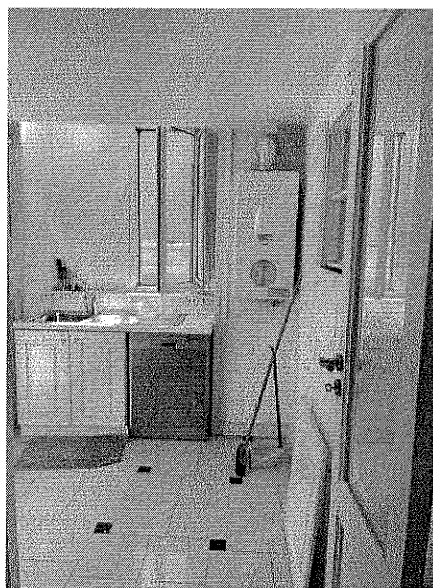
Pavimento Salone



Pavimento Ingresso – Scale soppalco



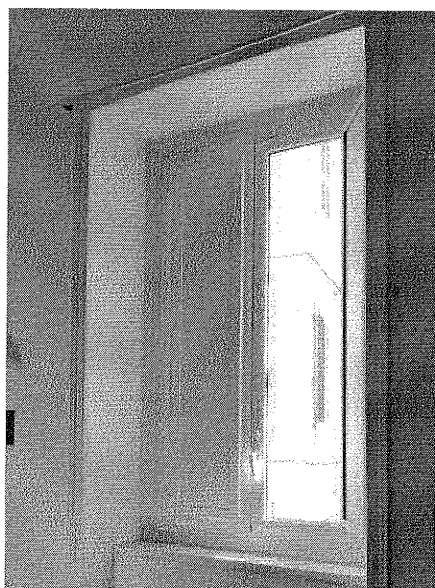
Pavimento Wc



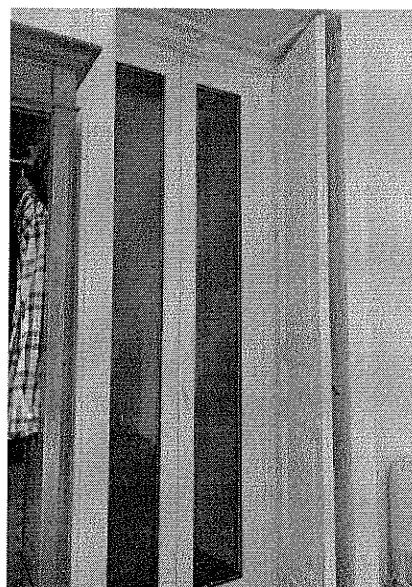
Pavimento Cucina



Serramenti: i serramenti esterni sono composti da infissi, finestre e porte/finestre in alluminio preverniciato con vetro-camera provvisti di persiane alla napoletana e/o scuri in alluminio. Le porte interne sono in legno con struttura tamburata piene o con pannelli in vetro; la porta di accesso ad una delle camere da letto è blindata.



Serramenti esterni e scuri in alluminio



Serramenti esterni e Napoletane in alluminio con scuri in legno



Porta interna legno e vetro



Porta interna in legno

Pareti e soffitti: le pareti e i soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati con pittura a pennello.



IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori e ventilconvettori.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia murale a gas-metano del tipo a tenuta stagna.

L'impianto idrosanitario è presente e funzionante.

L'impianto elettrico è presente, sulla parete all'ingresso è posto un quadretto di comando dotato di interruttore magnetotermico e dei due interruttori per prese e illuminazione nonché di differenziale salvavita. Non è provvisto di certificato di conformità pertanto è da verificare se totalmente adeguato alla normativa vigente.

La fognatura esistente è collegata alla condotta comunale.

Bagno: l'appartamento è fornito di 2 WC

Balconi:

l'appartamento è provvisto di 1 balcone comunicante tra le camere e condiviso con il sub 102, con affaccio su via Francesco Crispi.



Balcone lato via Francesco Crispi

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08/10/2005.

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

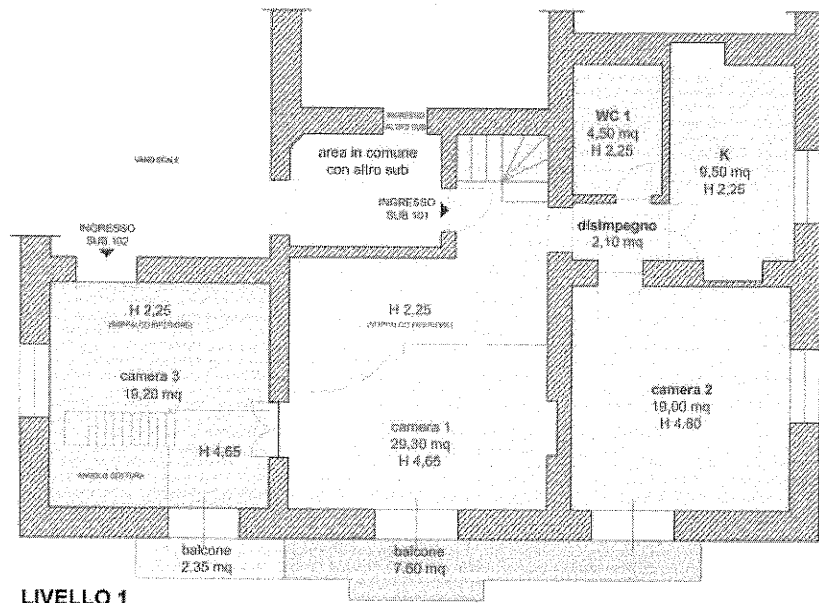
STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione con finiture di pregio.

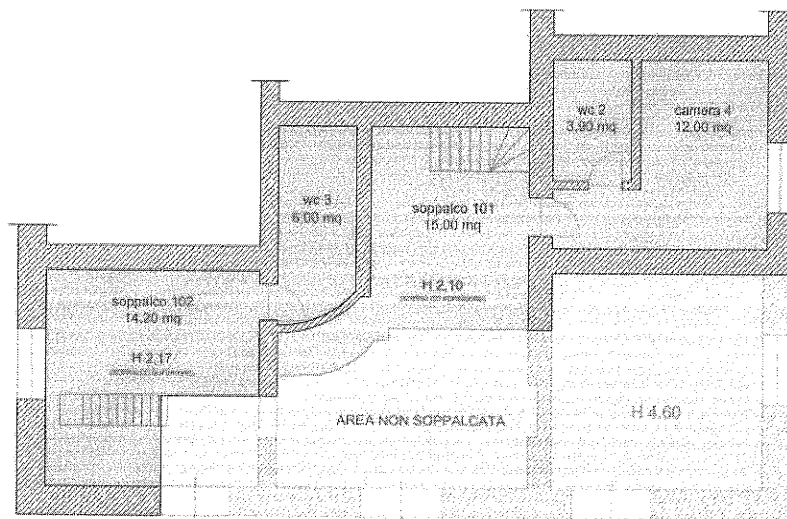
DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto si evince dagli atti catastali l'immobile non ha alcuna pertinenza ed è classificato in categoria A/2 in classe 4 per un totale di 5 vani ed una superficie catastale di 104,00 mq. Si fa presente che è costituito un Condominio, il cui amministratore è il dott. _____ al quale sono stati rivolti i quesiti di rito.





LIVELLO 1



LIVELLO 2

Planimetria appartamento rilevata in sede di accesso



APPARTAMENTO DAMIANI CARMELO SUB 101 - CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 28/03/2023						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso-Salone	1	29,30			
2	Disimpegno	1	2,10			
3	Camera 2	1	19,00			
4	Cucina	1	9,50			
5	Wc 1	1	4,50			
TOTALE LIVELLO 1			64,40			
6	Camera	2	27,50			
8	Wc 2	1	3,90			
TOTALE LIVELLO 2			31,40			
TOTALE APPARTAMENTO						95,80
9	Balcone	1		7,60		
TOTALE				7,60		7,60
						103,40

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi

d – “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”

Il bene è censito al catasto fabbricati; il sottoscritto esperto ha provveduto a richiedere le schede catastali e gli elaborati planimetrici indispensabili per l'esatta individuazione.

Come si evince dalle schede catastali, partendo dal C.T. l'immobile in oggetto era riportato al Fg. 196 della particella 17 passata successivamente alla costruzione C.F. alla particella 364 del Foglio 14 sub 101-102 della sezione Chiaia. I dati suelencati corrispondono esattamente a quelli inseriti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1-) la piena proprietà di cui risulta titolare _____

Napoli il 31.3.1934 e ivi residente alla Via Crispi n. 116 (C.F. _____)

ARUBAPEC S.P.A. UFFICIO ESTERNO AL RUC

1

34C31 F839H), sull'immobile (con ogni accessorio, accessione, pertinenza e servitù), sito in Napoli alla Via Crispi n. 116, piano 1, identificato al catasto alla sezione urbana, foglio 14, sez. CHI, particella 364, sub. 101, cat. A/2, vani 5;

2) la piena proprietà di cui risulta titolare _____, nato a _____

il _____ e ivi residente alla Via _____; (C.F. _____)

_____), sull'immobile (con ogni accessorio, accessione, pertinenza e servitù), sito in Napoli alla Via Crispi n. 116, piano 1, identificato al catasto alla sezione urbana, foglio 14, sez. CHI, particella 364, sub. 102, cat. A/2, vani 2.

Stralcio Atto di Pignoramento



Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 13/07/2022 Numero di repertorio 15825/2022
 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Codice fiscale 800 211 40639

Sede NAPOLI (NA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
 Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente AVV

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F839 - NAPOLI (NA)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana CHI Foglio 14 Particella 364 Subalterno 101

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5 vani N. civico 116
 Indirizzo VIA CRISPI
 Piano 1

Immobile n. 2

Comune F839 - NAPOLI (NA)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana CHI Foglio 14 Particella 364 Subalterno 102
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 2 vani
 Indirizzo VIA CRISPI N. civico 116
 Piano 1

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Cognome Nome
 Nato il
 Sesso Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

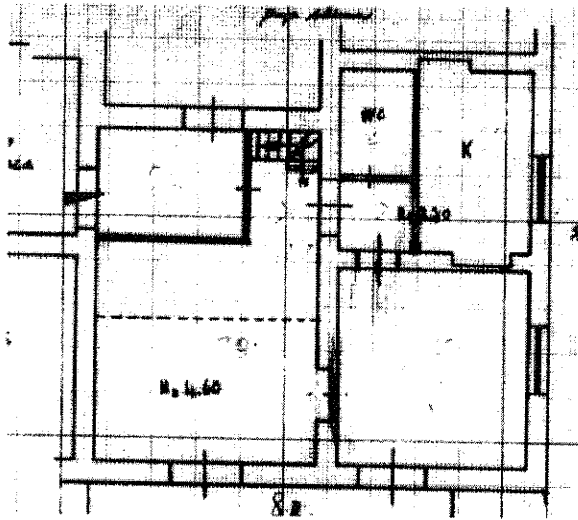
Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Cognome Nome
 Nato il
 Sesso Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

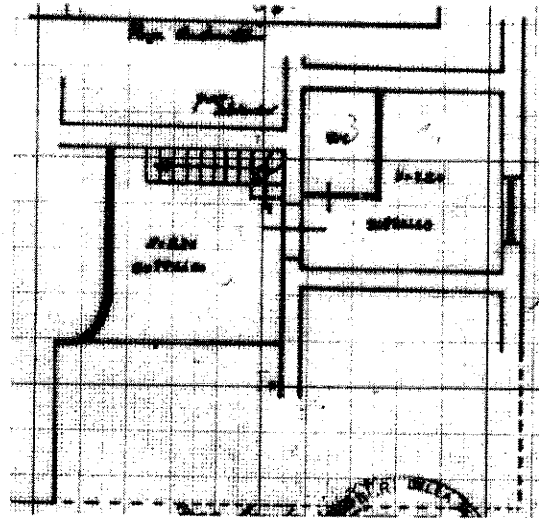
Stralcio Nota di Trascrizione



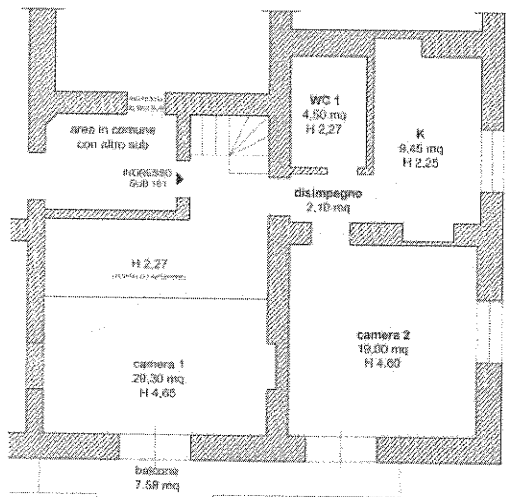
Raffrontando la planimetria catastale con quella dello stato dei luoghi, si rilevano difformità.



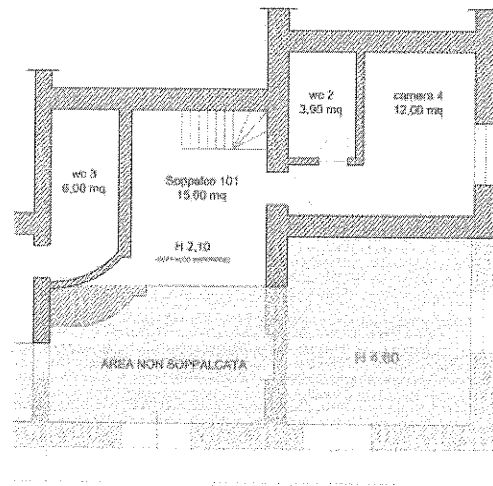
Planimetria Catastale sub 101 _livello 1



Planimetria Catastale sub 101 _livello 2



Livello 1 sub 101



livello soppalco sub 101

Planimetria rilevata in sede di sopralluogo

Dal raffronto delle planimetrie, risulta che la forma geometrica del soppalco è stata cambiata, inoltre è stato riaperto un vano che ha costituito la fusione tra il sub 101 e il sub 102.

Dalle indagini catastali non risulta depositato alcun aggiornamento presso l'Agenda del Territorio, per cui sarà necessario depositarlo in seguito alla vendita, previa istanza in sanatoria del titolo edilizio per fusione (di cui se ne parlerà in seguito). Il costo per detto aggiornamento che sarà portato in detrazione al valore stimato è di euro 1.100,00 comprensivo di spese di registrazione.



e – **“Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”**

LOTTO UNICO- La provenienza è specificata e nel Certificato Notarile a firma del Notaio in Napoli Dott. Paolo Morelli e confermata negli atti di donazione e divisione tra il sig. [redacted] e il Sig. [redacted] (debitore).

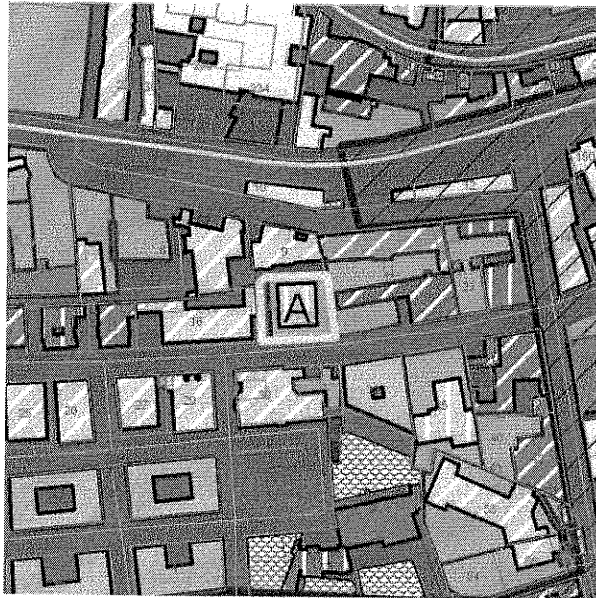
In particolare, si richiamano qui di seguito tutti i passaggi relativi al bene pignorato:

- in data 23/10/1989 con atto di divisione a firma del notaio in Napoli Francesco Dente, i sig.ri [redacted] e [redacted] di comune accordo decidono di porre fine allo stato di comunione, frazionando il sub 2 e generando le due nuove unità quali sub 10 e sub 11;
- Il sig. [redacted] e il sig. [redacted] in data 05/12/1981 a seguito del decesso del padre consolidano l'usufrutto alla nuda proprietà;
- con atto di donazione del 25/11/1978 a firma del Notaio in Pozzuoli dott. Sergio Valentino, il sig. [redacted] riceve insieme al fratello [redacted] in comunione, la nuda proprietà, da parte del padre [redacted] riservandosene l'usufrutto vita sua natural durante, dell'immobile sito al primo piano del fabbricato in via Francesco Crispi 116, riportato al NCEU, vecchie costruzioni, con i seguenti dati: fg. 14, sez. CHI, part. 364, SUB 2, classe 3, vani 9,5 – Rep. n. 16671 Raccolta n. 1318.

f-g-h-i – “Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico”

Dal punto di vista Urbanistico, come da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Napoli, l'area su cui sorge il fabbricato, riportato in C.F. foglio 14 p.lla 364 sub 101-102, corrispondente al Foglio 196 p.lla 17 del C.T., in base al PRG ricade in **Zona “A” – Centro Storico**. In particolare, l'edificio ha una classificazione disciplinata dall'Art. 99 Unità edilizia di base novecentesca originaria a struttura autonoma. Zona A Art. 26 – (Si allega Indagine Urbanistica).





Classificazione – "A"

PRG – Edificio art. 99 – Unità edilizia di base novecentesca originaria a struttura autonoma

Dall'analisi del PRG, l'immobile rientra in area Centro Storico classificazione art. 99 il quale prevede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo – tra questi è ammesso il frazionamento e la fusione.

Storia Urbanistica

il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche ha rilevato quanto segue:

LOTTO UNICO –

1. L'edificio nel quale insiste l'immobile oggetto della presente procedura risale a data antecedente al 1935, per cui non è richiesta licenza edilizia;
2. La conformazione planimetrica catastale originaria dell'immobile non è conforme alle planimetrie rilevate in sede di accesso.
3. Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Napoli, risultano due richieste di condono e contenzioso amministrativo. In base a quanto previsto dal vigente PRG del Comune di Napoli, in questa area sono ammessi interventi fino al restauro conservativo;

Si rilevano difformità urbanistiche.

Riporto in evidenza un riepilogo;

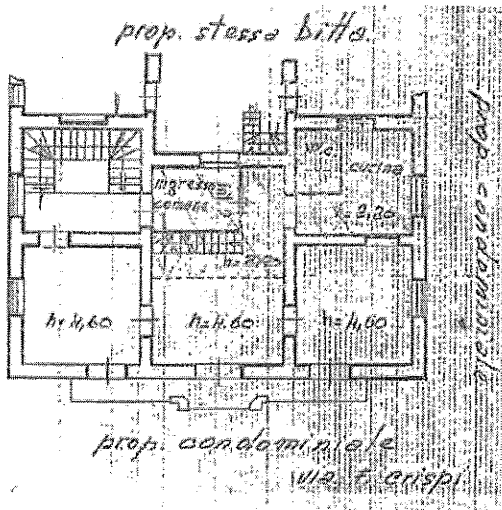
- che l'immobile, fu costruito prima del 1935 per cui non è richiesta licenza edilizia;
- che l'immobile fu acquisito del debitore per donazione nel 1978;



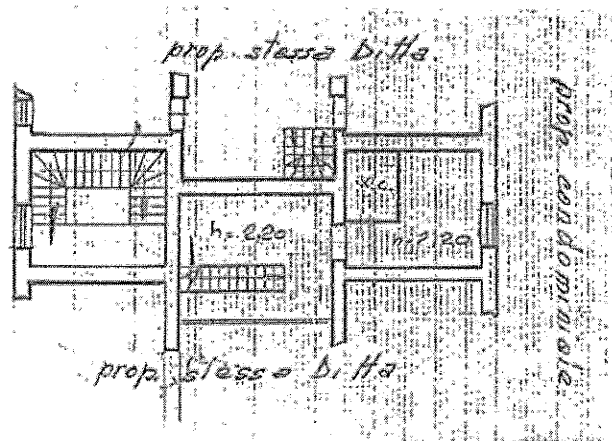
- che l'immobile è stato oggetto dell'attuale pignoramento trascritto in data 22/07/2022;
- che non risulta agli atti degli Enti preposti alcuna istanza relativa agli interventi di manutenzione straordinaria effettuati all'immobile, ovvero fusione tra i due sub;

Condono

- Il 30/09/1986 è stata presentata domanda di condono ai sensi della legge 47/85 per abusi riguardanti il frazionamento dell'unità immobiliare, fg. 14, sez. CHI, part. 364, SUB 2 e la realizzazione di soppalchi interni, - prat. N. 1969/8/1986; detto frazionamento è stato denunciato all'UTE di Napoli con den. N. B/4524 in data 03/05/1989 con i seguenti dati: Sez. CHI, fg. 14, p.lla 364 sub 10 int.2 e Sez. CHI, fg. 14, p.lla 364 sub 11 int.3. Per tale istanza, in data 15/03/2010, è stata rilasciata disposizione dirigenziale in sanatoria n. 22663.



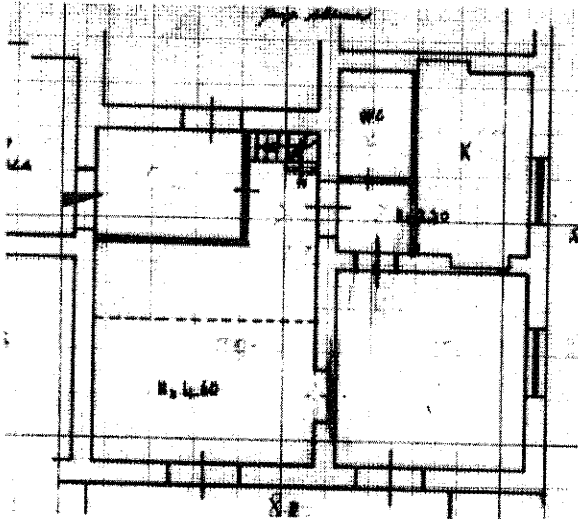
Livello 1 nuovo sub 10



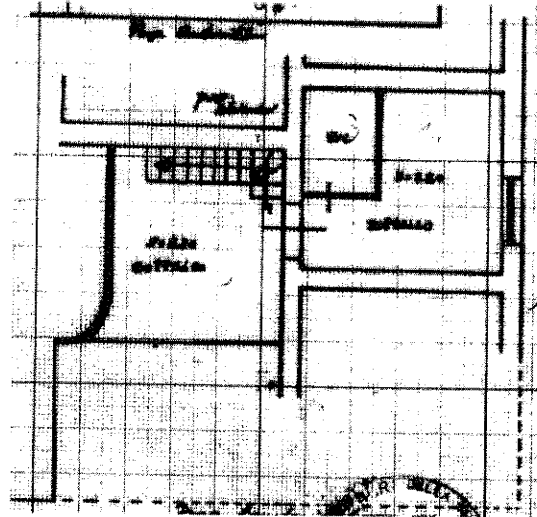
Pianta soppalco sub 10

- Nell'anno 1995 è stata presentata domanda di condono ai sensi della legge 724/94 per abusi riguardanti un ulteriore frazionamento. Per tale istanza in data 15/03/2010 è stata rilasciata disposizione dirigenziale in sanatoria n.22661.





Livello 1 nuovo sub 101



Pianta soppalco nuovo sub 101

In seguito all'analisi delle due pratiche si rileva che urbanisticamente e catastalmente i subalterni risultano indipendenti tra di loro ma fisicamente fusi in un unico immobile.

Le difformità riguardano:

1. Fusione tra i due sub;
2. Riapertura del vano originario precedentemente chiuso;
3. Il soppalco nella camera 1 è stato realizzato in difformità da quanto depositato agli atti di condono.

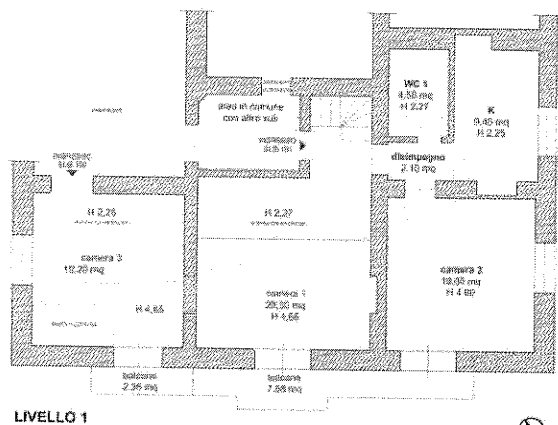
Alla luce degli interventi realizzati, vista la normativa vigente all'epoca e alla data odierna, l'immobile **NON E' URBANISTICAMENTE CONFORME ma SANABILE PARZIALMENTE.**

SANABILITÀ e COSTI DEGLI ABUSI.

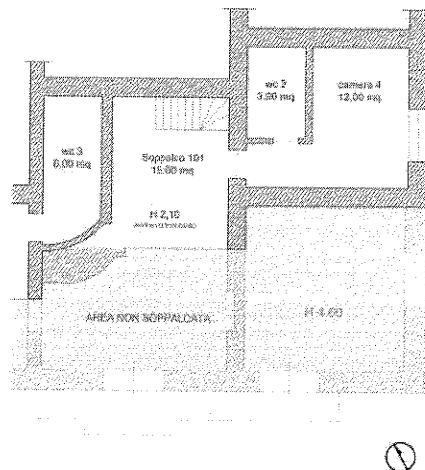
- Punto n. 1 – SANABILE;
- Punto n. 2 – SANABILE;
- Punto n. 3 – NON SANABILE;
-

Il costo per la sanatoria dei punti 1 e 2 comprensivo di sanzione e competenze tecniche è di euro 3.640,00 – detto costo sarà portato in detrazione all'importo di stima. In merito al punto 3 si prevede di ripristinare lo stato dei luoghi demolendo la parte in aggetto del soppalco – per detto intervento si stima un costo di euro 1.500,00 che sarà portato in detrazione all'importo di stima.



DIFFORMITÀ RILEVATE

Difformità rilevate livello 1



Difformità rilevate livello 2

j – “Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile”**LOTTO UNICO –**

Come si evince dal verbale di accesso del 28/03/2023 e dal contratto di locazione stipulato il 10 Novembre 2021, gli immobili sono nel possesso del sig. _____, nato a l _____ il _____ e la coniuge, Sig _____ nata ir _____. Dall’indagine effettuata presso l’Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione stipulato in data 10/11/2021 e registrato in data 18/11/2021, presso l’ufficio di DPNA 1 UT Napoli 2, per un canone annuo di 1.188,00 per entrambi i sub a durata annuale con prossima scadenza prevista al 17/11/2023. La trascrizione del pignoramento è successiva alla data di stipula, tuttavia, visto il provvedimento del G.E. del 11.05.2023 nel quale, previo calcolo di congruità del canone redatto dal sottoscritto, considera lo stesso **NON CONGRUO** e quindi con locazione **NON OPPONIBILE** alla procedura. Su richiesta del custode giudiziario il sottoscritto esperto ha individuato il più probabile canone di locazione in euro 1.300,00 mensili per il sub 101 ed euro 450,00 mensili per il sub 102, confermando la non congruità dell’attuale canone.

k – “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”

Alla data odierna non si rilevano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva.

Dall’ispezione telematica che qui di seguito riassumo in forma di “screenshot”, è risultata l’esistenza delle seguenti formalità:



N°	Formalità	Data	Gen/Part.	A favore/contro
1	Iscrizione Ipoteca Giudiziale	22/04/2022	11726-1699	
2	Trascrizione Verb. Pignoramento	22/07/2022	22516-17002	-

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 22/04/2022 - Registro Particolare 1699 Registro Generale 11726
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 4145/2022 del 24/03/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 17002 Registro Generale 22516
Pubblico ufficiale UFF.GIUD.CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 15825/2022 del 13/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Elenco Immobile

Registro generale n. 11726
Registro particolare n. 1699 Presentazione n. 9 del 22/04/2022

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 24/03/2022 Numero di repertorio 4145/2022
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Codice fiscale 800 164 80636
Sede NAPOLI (NA)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 37.500,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi € 663,00 Spese € 16.837,00 Totale € 55.000,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1



Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	F839 - NAPOLI (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	CHI	Foglio 14	Particella 364	Subalterno	101
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza	5 vani	
Indirizzo	VIA FRANCESCO CRISPI			N. civico	116
Piano	1				

Immobile n. 2

Comune	F839 - NAPOLI (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	CHI	Foglio 14	Particella 364	Subalterno	102

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	FAVORE	
Cognome			Nome
Sesso M	Nato il		
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/1		

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	CONTRO	
Cognome			Nome
Nato il			
Sesso M	Codice fiscale		
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/1		

Decreto ingiuntivo

Il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale.

m - "Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo"

L'immobile pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico.

n - "Fornire ogni informazione utile su eventuali procedimenti in corso"

SEZIONE A: Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

1. Si rilevano domande giudiziali accolte;
2. Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. Non si rilevano convenzioni matrimoniali;
4. Si rilevano difformità catastali e/o urbanistiche;



SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. Iscrizione ipoteca giudiziale;
2. Trascrizione di pignoramento immobiliare.

o - “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile”

LOTTO 1 –

Allo stato vi è la costituzione formale del condominio il cui amministratore è il Dott.

In risposta alla mia richiesta, il Dott. _____ in data 15/05/2023 ha inviato le seguenti informazioni ai quesiti posti:

1. Sono in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati;
2. Non sono in atto pesi o limitazioni di natura condominiale;
3. L’importo annuo delle quote condominiali ordinarie è pari ad euro 1.408,00;
4. Non sussistono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
5. Sussistono spese straordinarie e ordinarie scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del 13/07/2022 ammontanti a complessivi 3.025,80;
6. Non sussiste regolamento condominiale;
7. L’edificio è sprovvisto di impianto di riscaldamento centralizzato;

p - “Valutare complessivamente i beni”

Metodo di Stima, Criteri e Procedimenti

Il sottoscritto dichiara che la seguente stima è stata fatta in conformità agli Standard sulle Valutazioni Immobiliari.

L’immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all’effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite, degli affitti e delle costruzioni di beni analoghi.

L’attribuzione del valore medio di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell’età, dello stato di conservazione e manutenzione del bene, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Napoli zona in cui essi si trovano. Il valore dell’immobile è determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il prezzo a base d’asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all’asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l’aggiudicatario di un immobile



diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione.

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte dell'esecutato.^[11] Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione.

- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari preposti alla vendita.

- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso il preavviso è breve e la visita è limitata ad una soltanto per cui un così limitato tempo non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile, dove spesso sono necessarie più visite prima di prendere la decisione finale.

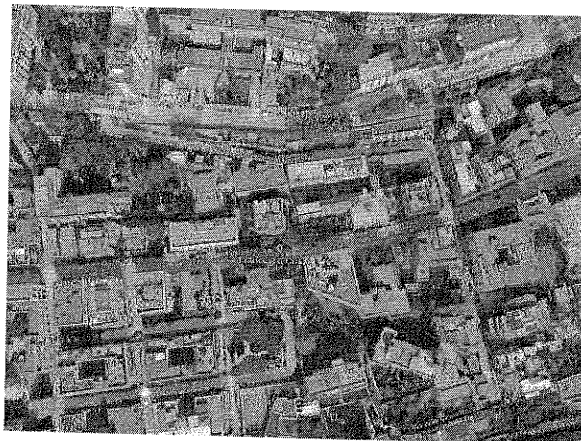
STIMA DEL VALORE VENALE

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene.

Gli immobili oggetto di stima sono così classificati:

LOTTO UNICO –

abitazione in condominio sito in Napoli alla via Francesco Crispi n. piano primo ad uso Residenziale;



Descrizione catastale Foglio Terreni di Mappa: Fg. 196 part.17**Descrizione generale degli immobili****Consistenza superficiaria****Tipo di consistenza – Cdvi – Superficie Esterna Lorda (SEL)**

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

La SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



APPARTAMENTO DE DAMIANI CARMELO - via Francesco Crispi n° 116, 1° piano						
CALCOLO DELLE SUPERFICI DI STIMA						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
SUB 101						
1	Ingresso-Salone	1	29,30		29,30	
2	Disimpegno	1	2,10		2,10	
3	Camera 2	1	19,00		19,00	
4	Cucina	1	9,50		9,50	
5	Wc 1	1	4,50		4,50	
TOTALE LIVELLO 1			64,40		64,40	64,40
6	Camera	2	32,70		32,75	
8	Wc 2	1	3,90		3,90	
TOTALE LIVELLO 2			36,60		36,65	36,60
4	Balcone	1		7,60		2,28
TOTALE						2,28
SUPERFICIE MURI INTERNI ED ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						21,26
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE						124,54

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m ²	Indice	Sup. Commerciale m ²
Superficie principale	SEL	122,26	1,00	122,26
Superficie balconi	SUB	7,60	0,30	2,28
Totale Superficie	m²			124,54

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Via Francesco Crispi n.116 piano 1° – 80132 Napoli (NA)

Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=si
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=alta 2=media 3=bassa 4=molto bassa
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	1	0=assente 1=presente



Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	0=assente 1=presente
Prossimità ad autostrade	AUT	0	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assente 1=presente
Parcheggi pubblici	PPU	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	PPP	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assente 1=presente
Scuole elementari	SEL	1	0=assente 1=presente
Scuole medie	SME	1	0=assente 1=presente
Scuole superiori di 2° grado	SSU	1	0=assente 1=presente
Università	SUN	1	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	AMM	1	0=assente 1=presente
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	1	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi assistenza sociale	SAS	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	0	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assente 1=presente
Strutture sportive	SRT	1	0=assente 1=presente
Strutture ricreative	STR	1	0=assente 1=presente
Stato manutenz. prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max

Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Un. Misura	Prezzo marg.(€)
Stato del fabbricato	SDI	4	0=demolire 1=in ristrutturazione	



			2=da costruire
			3=in costruzione
			4=costruito
Epoca di costruzione	ECT	Ante 1935	anno/i
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=si
Stato manutenz. fabbricato	SMF	2	1=min 2=med 3=max
Epoca di ristrutturazione	EPR	n.d.	anno/i
Pareti in aderenza	PAD	0	n.
N° piani fuori terra	NPF	4	n.
N° piani interrati	NPI	1	n.
N° unità immobiliari	NUI	9	n.
N° vani scala	NSC	1	n.
N° di cortili	COR	1	n.
N° di magazzini	NUM	0	n.
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Altezza utile interna	HUI	4,60	m
Epoca di ristrutturazione	EPU	1986	anno/i
Vani totali	VAT	7	n
Vani principali	VAN	4	n
Vani accessori	LOC	2	n
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente
Numero di servizi (bagni)	SER	2	n
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente
Numero Stanze da letto	NLE	2	n
Numero Stanze da letto singole	NLS	1	n
Numero Stanze da letto matrim.	NLM	1	n
Numero posti letto	NPL	3	n



Stato di manutenzione	STM	5	1=min 2=med 3=suff 4=disc 5=max
Qualità della manut.Unità	QTM	2	1=min 2=med 3=max
Panoramicità Unità Imm.	PAN	1	1=min 2=med 3=suff
Luminosità Unità Imm.	LUM	2	1=min 2=med 3=suff
Numero affacci	AFF	2	n
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	3	1=min 2=med 3=suff
Pavimenti zona giorno	PZG	PARQUET	
Pavimenti zona notte	PZN	PARQUET	

Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Impiantistica Unità Imm.	IMP	3	1=min 2=med 3=suff
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto idraulico fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Bene culturale	BC	0	0=no 1=si
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	0	0=no 1=si
Presenza elementi decorativi	PED	0	0=no 1=si
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=si
Stato di utilizzo	UTI	1	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato



Ispezionabile	ISP	2	3=visitabile a scopo turistico 0=non ispezionabile 1=parzialm. ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento acustico Imm.	INA	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	2	1=min 2=med 3=max

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS	Piena Prop.tà	
Stato Locativo	STL	4	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero

Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Ind.Merc.
Superficie principale	S1	122,26	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	2,28	m ²	0,30
Superficie Commerciale	SUP	124,54		

SEGMENTO DI MERCATO**Denominazione****Classificazione** Appartamento rifinito**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** NAPOLI**Provincia** NA**Posizione** Centro**Valutazione** Quota Piena Prop.tà**Tipologia Immobiliare****Tipologia** Appartamento**Tipo categoria** Abitabile**Proprietà** Esclusiva

Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Media
Tipologia Edile			
Edificio	Abitazione in condominio		

Indice superficario	Rapporto	Indice tipologico	%
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	124,54/124,54	100,00
Superficie principale	S1/SUP	122,26/124,54	98,17
Superficie balconi	SUB/SUP	2,28/124,54	1,83

Mercato

Lato domanda Singolo privato **Motivazione** Abitazione principale

Lato offerta Amministrazione pubblica **Motivazione** Vendita forzata

Intermediari Nessuno

Prezzo

Regime di mercato Concorrenza monopolistica ristretta

Livello di prezzo Non determinato **Fase di mercato** Fase di stabilizzazione

Filtering Assente (fasce sociali miste)

Rapporti mercantili

Rapporti mercantili superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SUB)	0,30

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. E' un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Abitazione tipica del luogo – Residenziale sito in Napoli (NA) – via Francesco Crispi, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach].

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è 16/05/2023.



A questo punto è necessario tracciare gli immobili “*comparabili*”; essi sono riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, la cui fonte di acquisizione E’ CERTA e fa riferimento all’acquisizione, da parte del sottoscritto, dei contratti di alienazione che qui di seguito elenco.

1. Comparabile “A” – compravendita a firma del Notaio Luigi Pomponio rep. 9044 del 09/07/2020;
2. Comparabile “B” - compravendita a firma del Notaio Giancarlo Iaccarino rep. 42524 del 27/12/2022;
3. Comparabile “C” - compravendita a firma del Notaio Pasqualino Visconti rep. 2950 del 22/07/2022;

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d’indagine per la comparazione estimativa dell’immobile oggetto di stima sono:

Comparabile A - Abitazione – Napoli – via Giuseppe Martucci n. 40

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio 4° piano
Superficie commerciale (SUP)	127 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	16/05/2023
Prezzo	€. 330.000,00

Comparabile B - Abitazione – Napoli – via Giuseppe Martucci n. 91

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio 5° piano
Superficie commerciale (SUP)	87,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	16/05/2023
Prezzo	€. 190.000,00

Comparabile C - Abitazione – Napoli – via Francesco Crispi n. 94

Tipo di dato	Compravendita
---------------------	---------------



Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio piano 1° piano
Superficie commerciale (SUP)	99,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	16/05/2023
Prezzo	€. 400.000,00

MARKET COMPARISON APPROACH

Determinazione della variabile Valore mediante il procedimento MCA.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (SEL): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- Superficie terrazzi (SUT): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Numero di servizi (SER): I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;
- Livello di piano (LIV): La caratteristica del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi del particolare segmento di mercato. Unità di misura: n.;
- Impianto di condizionamento (IDC): La caratteristica impianto di condizionamento descrive la presenza o meno dell'impianto stesso nell'unità immobiliare efficiente e utilizzabile a norma di legge. Unità di misura: 0=assente 1=presente;
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (STM): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti, nonché degli impianti. Unità di misura: 1=scadente; 2=normale; 3=ottimo.



Tabella dei Dati

TABELLA DEI DATI				
prezzo / caratteristiche	compravendite			subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
prezzo totale PRZ (euro)	330 000,00	190 000,00	400 000,00	
dati DAT (mesi)	24	5	10	0
superficie SUP (m ²)	126,00	60,00	99,00	122,26
balconi BAL (m ²)	3,00	27,00	0,00	7,60
servizi SER (n)	2,00	1,00	2,00	2,00
livello di piano LIV (n)	4,00	5,00	1,00	1,00
stato manutenzione STM (n)	2	1	3	3

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (SEL) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	2 600,47
Prezzo medio comparabile B	2 790,01
Prezzo medio comparabile C	4 040,40
Prezzo marginale	2 600,47

Prezzo marginale della caratteristica DATA (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{DAT}) = [\text{PRZ} * (-[i(\text{DAT})]) / 12$

$[i(\text{DAT})] = -0,02$ indice mercantile

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (SEL)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio Minimo [PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica $i(S1)$.

$[i(S1)] = 1,00$ rapporto mercantile

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (BAL)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[\text{PMM}] * [i(\text{BAL})]$



$[i(\text{SUB})]=0,30$ indice mercantile

Calcolo superficie commerciale	m²
SUP commerciale comparabile A	126,90
SUP commerciale comparabile B	68,10
SUP commerciale comparabile C	99,00
SUP commerciale subject	124,54

Prezzo marginale della caratteristica Livello di piano (LIV)

Si prevede un rapporto mercantile pari a 0,005 in assenza di ascensore

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale (STM)

Il prezzo marginale rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait per i 3 valori di scala.

Il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori:

$p(\text{STM})$ (da 2 a 3) = 70.000,00

Indici Mercantili	
indice e informazione	importo
$p(\text{DAT})/\text{PRZ}=i$	0,020
$p(\text{BAL})/p(\text{SUP})=\text{pigreco}$	0,30
$p(\text{LIV})/p(\text{SUP})=l$	0,005
$p(\text{STM})$ (da2 a 3) euro	70 000,00

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi (SER)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[i(\text{SER})]*[1- \text{Vet}/\text{Vit}]$

Servizi	
costo (euro)	7.500,00
durata (t)	8
anni (n)	10
costo dep. (euro)	1.500,00



Analisi prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	- 550,00	- 316,67	- 666,67
p(SUP) (euro/m ³)	2 600,47	2 600,47	2 600,47
p(BAL) (euro/m ³)	780,14	780,14	780,14
p(SER) (euro/m ³)	1 500,00	1 500,00	1 500,00
p(LIV) (euro)	1 650,00	950,00	2 000,00
p(STM) (euro)	70 000,00	70 000,00	70 000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	330 000,00	190 000,00	400 000,00
DAT (euro)	13 200,00	1 583,33	6 666,67
SUP (euro)	- 9 725,77	161 905,44	60 487,00
BAL (euro)	3 588,65	- 15 134,75	5 929,08
SER (euro)	-	1 500,00	-
LIV (euro)	- 4 950,00	- 3 800,00	-
STM (euro)	70 000,00	140 000,00	-
PREZZI CORRETTI	402 112,88	476 054,02	473 082,74

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Valore di mercato

Media ponderata o valore atteso del Subject

$$(402.112,88 + 476.054,02 + 473.082,74) / 3 = \text{€. } 450.416,55 - \text{€. in ct. } 450.500,00$$

SUB 101 EURO 450.500,00



SUB 102 – Al piano primo è ubicato il cespite oggetto di pignoramento, adibito a civile abitazione. L'appartamento, come si presenta in sede di sopralluogo, è dislocato su due livelli; al primo è presente la zona giorno con salotto ed angolo cottura; il piano soppalcato si raggiunge attraverso una scala posta nella zona giorno che dà accesso alla camera da letto ed al wc, il cui ingombro invade parte del soppalco del sub 101. L'appartamento sub 102 ha una **superficie interna netta** (o **superficie calpestabile**) di ca. **39,40 mq.**, la **superficie del balcone posto a livello dell'appartamento** è di ca. **2,35 mq.** L'altezza degli ambienti misurata al soffitto è **4.65 m**, si evidenzia che l'altezza sotto il soppalco è di ca. **2.25 m** mentre gli ambienti soppalcati hanno un'altezza di circa **2.17 m**.

L'unità immobiliare ha una pianta regolare ed è costituita dai seguenti vani:

APPARTAMENTO DAMIANI CARMELO SUB 102 - CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 28/03/2023						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso-Salone	1	19,20			
2	Camera soppalcata	1	14,20			
3	wc	1	6,00			
TOTALE LIVELLO 1			39,40			
9	Balcone	1		2,35		
TOTALE				2,35		2,35
				TOTALE		41,75

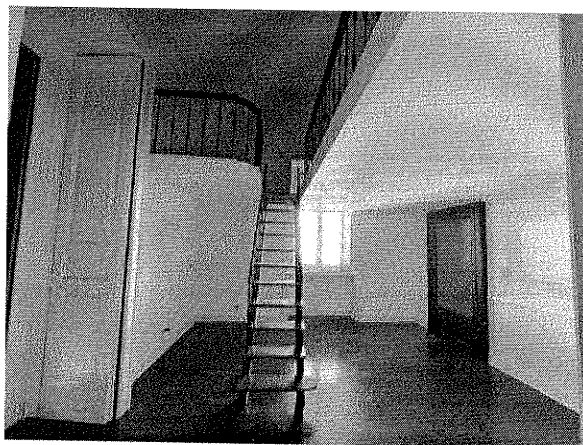
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO

Strutture verticali: per quanto riguarda le strutture verticali del piano 1°, esse sono della stessa tipologia dell'intero edificio ovvero in muratura portante.

Solai: i solai sono realizzati in ferro.

Muratura: il perimetro è chiuso da muratura portante in blocchi di tufo.

Pavimenti: la pavimentazione è in legno (parquet) in tutta l'abitazione, fatta eccezione per il bagno dove troviamo piastrelle in monocottura.

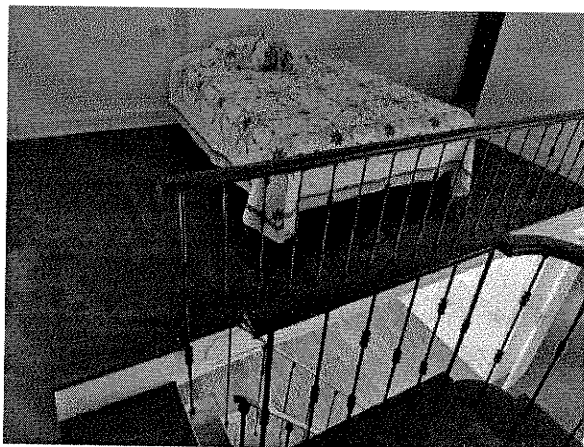


Zona giorno

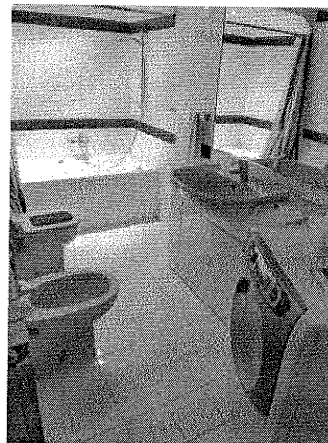


Pavimento zona giorno



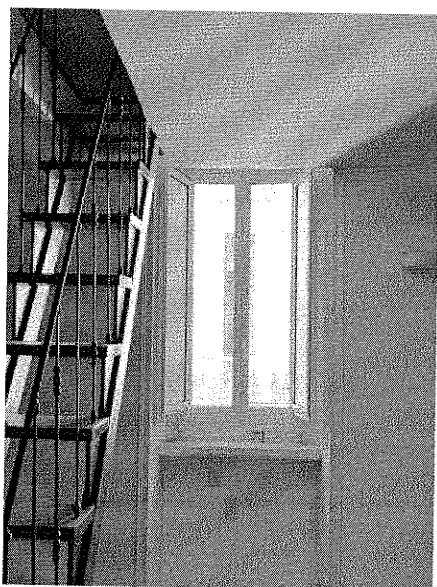


Soppalco_ camera da letto



Soppalco_ Wc

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da infissi, finestre e porte/finestre in alluminio preverniciato con vetro-camera provvisti di persiane alla napoletana e/o scuri in alluminio. La porta interna è in legno con struttura tamburata piena.



Serramenti esterni e scuri in alluminio



Porta interna in legno

Pareti e soffitti: le pareti e i soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati con pittura a pennello.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con un radiatore in bagno ed un ventilconvettore nella zona giorno/notte. L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia murale a gas-metano del tipo a tenuta stagna. L'impianto idrosanitario è presente e funzionante.



L'impianto elettrico è presente e funzionante. Non è provvisto di certificato di conformità pertanto è da verificare se totalmente adeguato alla normativa vigente.

La fognatura esistente è collegata alla condotta comunale.

Bagno: l'appartamento è fornito di 1 WC su soppalco che invade l'altro sub.

Balconi: l'appartamento è provvisto di 1 balcone condiviso con il sub 101, con affaccio su via Francesco Crispi.



Balcone lato via Francesco Crispi

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08/10/2005.

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

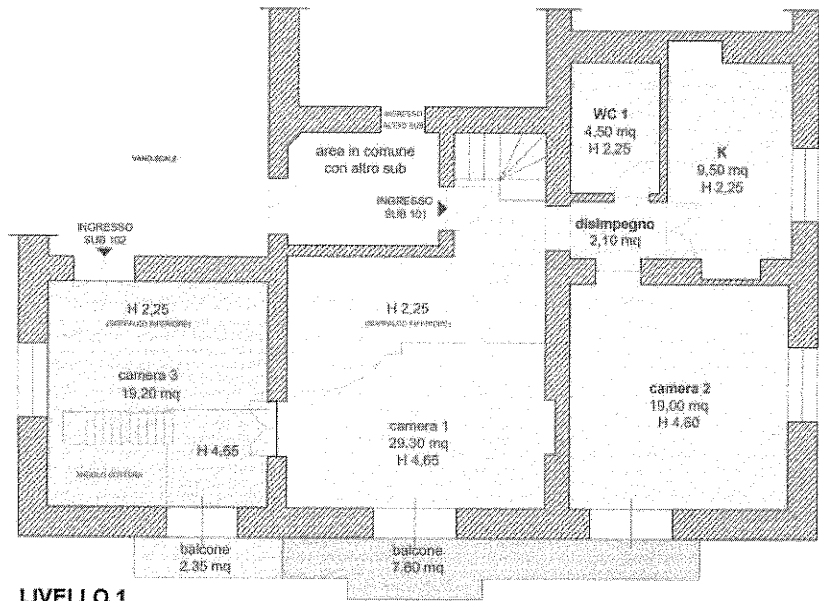
STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione con finiture di pregio.

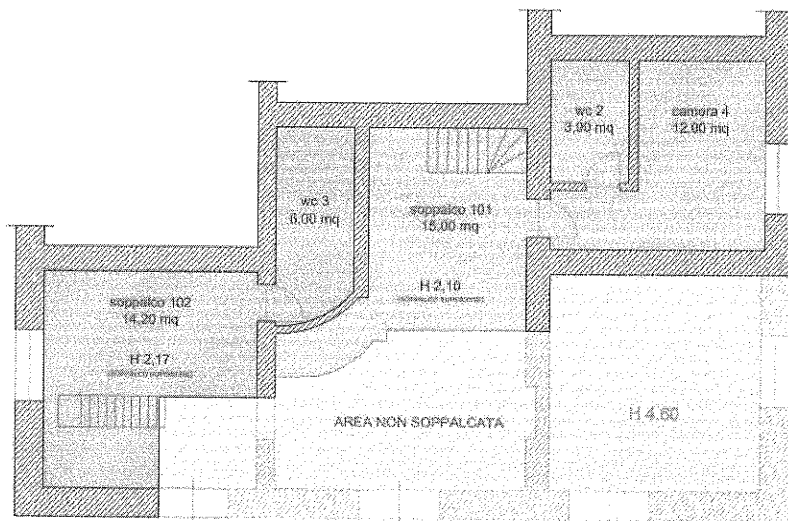
DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto si evince dagli atti catastali l'immobile non ha alcuna pertinenza ed è classificato in categoria A/2 in classe 4 per un totale di 2 vani ed una superficie catastale di 38,00 mq. Si fa presente che è costituito un Condominio, il cui amministratore è il dott. _____ al quale sono stati rivolti i quesiti di rito.





LIVELLO 1



LIVELLO 2



Planimetria appartamento rilevata in sede di accesso



APPARTAMENTO DE		J- via Francesco Crispi n° 116, 1° piano				
CALCOLO DELLE SUPERFICI DI STIMA						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
SUB 102						
1	Ingresso-Salone	1	19,20		19,20	
TOTALE			19,20		19,20	19,20
4	Balcone	1		2,35	0,71	
TOTALE					0,71	0,71
SUPERFICIE MURI INTERNI ED ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						7,67
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE						27,58

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi

d – “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”

Il bene è censito al catasto fabbricati; il sottoscritto esperto ha provveduto a richiedere le schede catastali e gli elaborati planimetrici indispensabili per l'esatta individuazione.

Come si evince dalle schede catastali, partendo dal C.T. l'immobile in oggetto era riportato al Fg. 196 della particella 17 passata successivamente alla costruzione C.F. alla particella 364 del Foglio 14 sub 101-102 della sezione Chiaia. I dati suelencati corrispondono esattamente a quelli inseriti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1-) la piena proprietà di cui risulta titolare

Napoli il 31.3.1934 e ivi residente alla Via Crispi n. 116 (C.F.:

DELLA
OFFICIA
nato a
ESTTI
AL RIK

I

34C31 F839H), sull'immobile (con ogni accessorio, accessione, pertinenza e servitù), sito in Napoli alla Via Crispi n. 116, piano 1, identificato al catasto alla sezione urbana, foglio 14, sez. CHI, particella 364, sub. 101, cat. A/2, vani 5;

2) la piena proprietà di cui risulta titolare

nato a

il e ivi residente alla (C.F.:

, sull'immobile (con ogni accessorio, accessione, pertinenza e servitù), sito in Napoli alla Via Crispi n. 116, piano 1, identificato al catasto alla sezione urbana, foglio 14, sez. CHI, particella 364, sub. 102, cat. A/2, vani 2.

Stralcio Atto di Pignoramento



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 13/07/2022 Numero di repertorio 15825/2022
 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Codice fiscale 800 211 40639

Sede NAPOLI (NA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
 Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F839 - NAPOLI (NA)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana CHI Foglio 14 Particella 364 Subalterno 101

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5 vani N. civico 116
 Indirizzo VIA CRISPI
 Piano 1

Immobile n. 2

Comune F839 - NAPOLI (NA)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana CHI Foglio 14 Particella 364 Subalterno 102
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 2 vani
 Indirizzo VIA CRISPI N. civico 116
 Piano 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Cognome Nome
 Nato il
 Sesso M Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

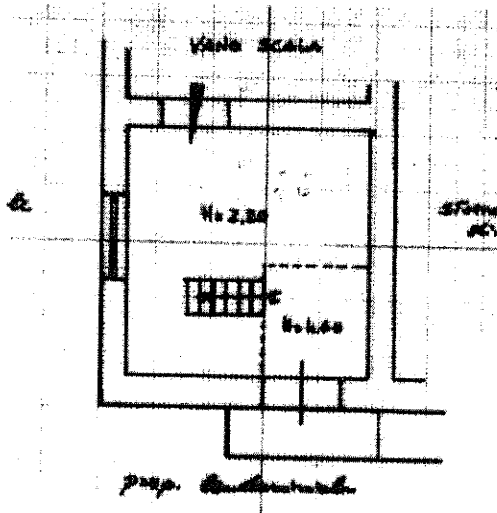
Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Cognome Nome
 Nato il
 Sesso M Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

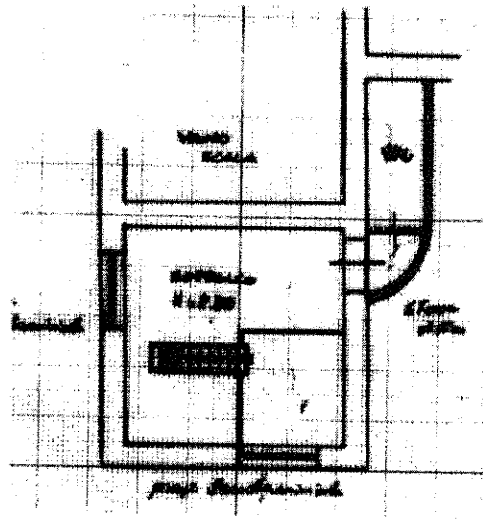
Stralcio Nota di Trascrizione



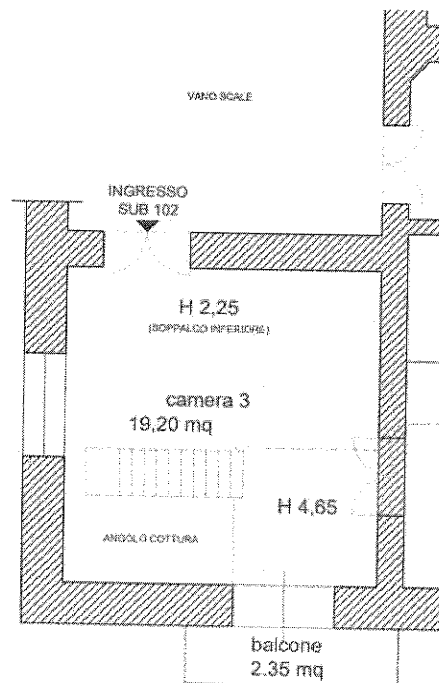
Raffrontando la planimetria catastale con quella dello stato dei luoghi, si rilevano difformità.



Planimetria Catastale sub 102 _livello 1



Planimetria Catastale sub 102 _livello 2



Planimetria rilevata in sede di sopralluogo apertura vano tra sub

Per quanto riguarda la difformità relativa alla mancata fusione si riporta al paragrafo del sub 101.



E – “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”

LOTTO UNICO- La provenienza è specificata e nel Certificato Notarile a firma del Notaio in Napoli Dott. Paolo Morelli e confermata negli atti di donazione e divisione tra il sig. [redacted] e il Sig. [redacted] (debitore).

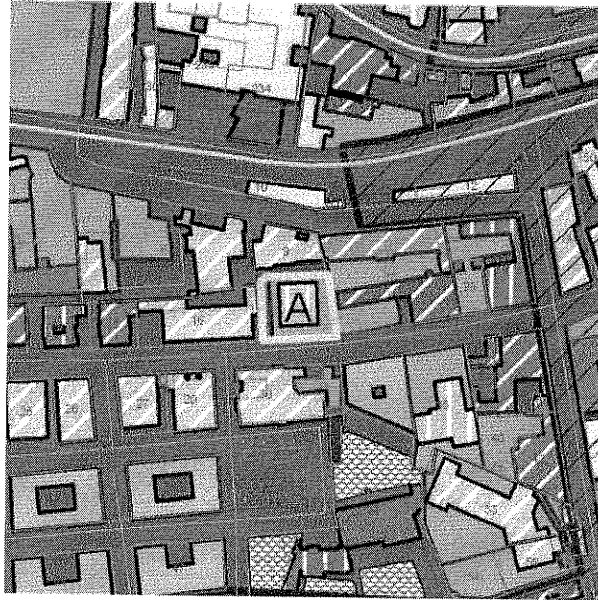
In particolare, si richiamano qui di seguito tutti i passaggi relativi al bene pignorato:

- in data 23/10/1989 con atto di divisione a firma del notaio in Napoli Francesco Dente, i sig.ri [redacted] e [redacted] di comune accordo decidono di porre fine allo stato di comunione, frazionando il sub 2 e generando le due nuove unità quali sub 10 e sub 11;
- Il sig. [redacted] e il sig. [redacted] in data 05/12/1981 a seguito del decesso del padre consolidano l'usufrutto alla nuda proprietà;
- con atto di donazione del 25/11/1978 a firma del Notaio in Pozzuoli dott. Sergio Valentino, il sig. [redacted] riceve insieme al fratello [redacted] in comunione, la nuda proprietà, da parte del padre [redacted] riservandosene l'usufrutto vita sua natural durante, dell'immobile sito al primo piano del fabbricato in via Francesco Crispi 116, riportato al NCEU, vecchie costruzioni, con i seguenti dati: fg. 14, sez. CHI, part. 364, SUB 2, classe 3, vani 9,5 – Rep. N. 16671 Raccolta n. 1318.

f-g-h-i – “Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico”

Dal punto di vista Urbanistico, come da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Napoli, l'area su cui sorge il fabbricato, riportato in C.F. foglio 14 p.lla 364 sub 101-102, corrispondente al Foglio 196 p.lla 17 del C.T., in base al PRG ricade in **Zona “A” – Centro Storico**. In particolare, l'edificio ha una classificazione disciplinata dall'Art. 99 Unità edilizia di base novecentesca originaria a struttura autonoma. Zona A Art. 26 – (Si allega Indagine Urbanistica).





Classificazione – "A"

PRG – Edificio art. 99 – Unità edilizia di base novecentesca originaria a struttura autonoma

Dall'analisi del PRG, l'immobile rientra in area Centro Storico classificazione art. 99 il quale prevede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo – tra questi è ammesso il frazionamento e la fusione.

Storia Urbanistica

il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche ha rilevato quanto segue:

LOTTO UNICO – ...

1. L'edificio nel quale insiste l'immobile oggetto della presente procedura risale a data antecedente al 1935, per cui non è richiesta licenza edilizia;
2. La conformazione planimetrica catastale originaria dell'immobile non è conforme alle planimetrie rilevate in sede di accesso.
3. Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Napoli, risultano due richieste di condono e contenzioso amministrativo. In base a quanto previsto dal vigente PRG del Comune di Napoli, in questa area sono ammessi interventi fino al restauro conservativo;

Si rilevano difformità urbanistiche.

Riporto in evidenza un riepilogo;

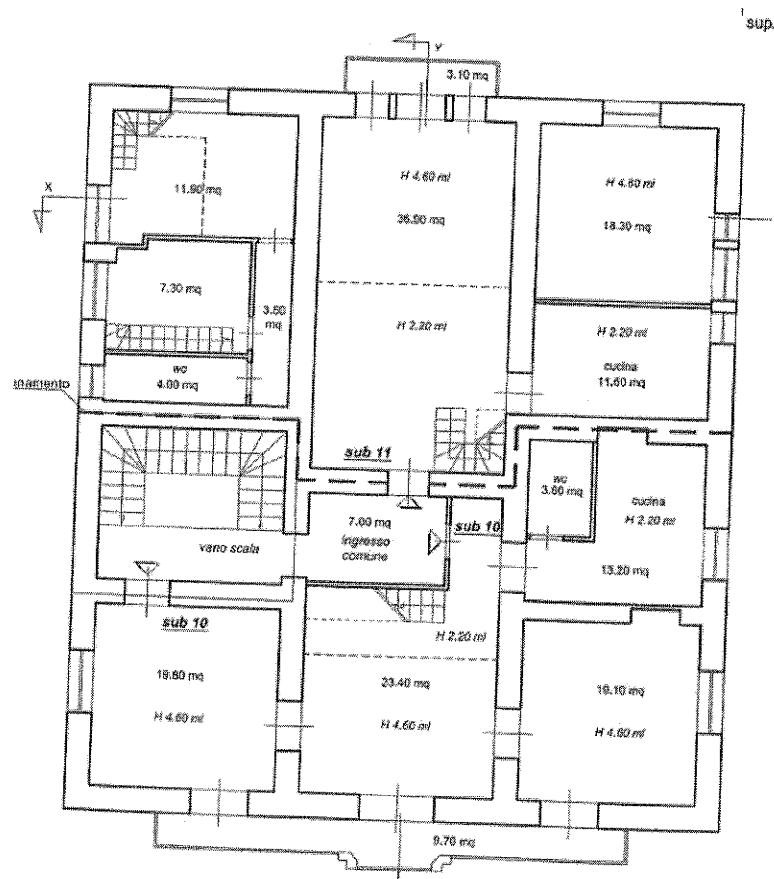
- che l'immobile, fu costruito prima del 1935 per cui non è richiesta licenza edilizia;
- che l'immobile fu acquisito del debitore per donazione nel 1978;

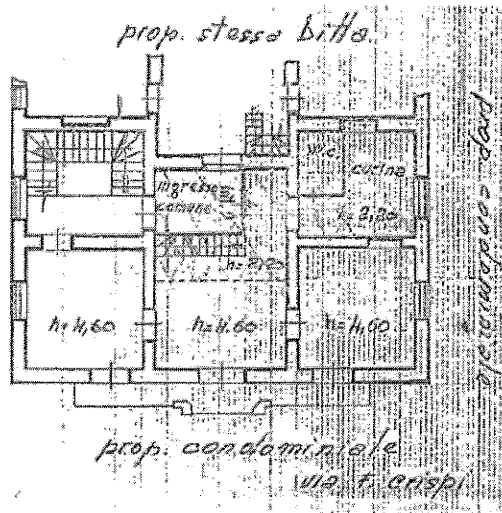


- che l'immobile è stato oggetto dell'attuale pignoramento trascritto in data 22/07/2022;
- che non risulta agli atti degli Enti preposti alcuna istanza relativa agli interventi di manutenzione straordinaria effettuati all'immobile, ovvero fusione tra i due sub;

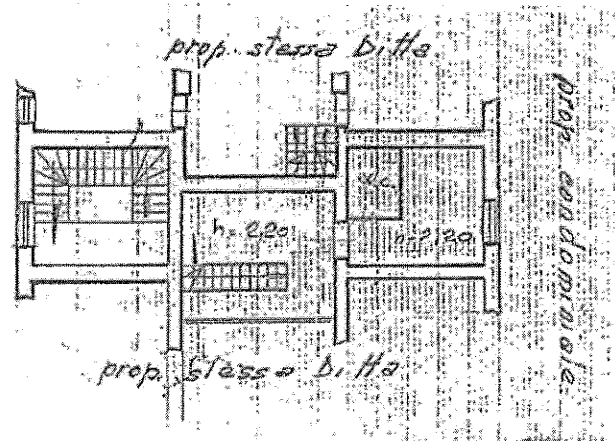
Condono

- Il 30/09/1986 è stata presentata domanda di condono ai sensi della legge 47/85 per abusi riguardanti il frazionamento dell'unità immobiliare, fg. 14, sez. CHI, part. 364, SUB 2 e la realizzazione di soppalchi interni che non furono realizzati in questo specifico sub - prat. N. 1969/8/1986; il frazionamento fu denunciato all'UTE di Napoli con den. N. B/4524 in data 03/05/1989 con i seguenti dati: Sez. CHI, fg. 14, p.lla 364 sub 10 int.2 (originario del successivo frazionamento) e Sez. CHI, fg. 14, p.lla 364 sub 11 int.3 (altra proprietà). Per tale istanza, in data 15/03/2010, è stata rilasciata disposizione dirigenziale n. 22663.



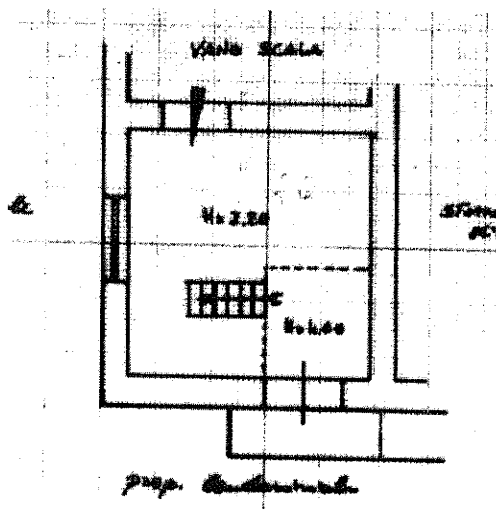


Livello 1 nuovo sub 10

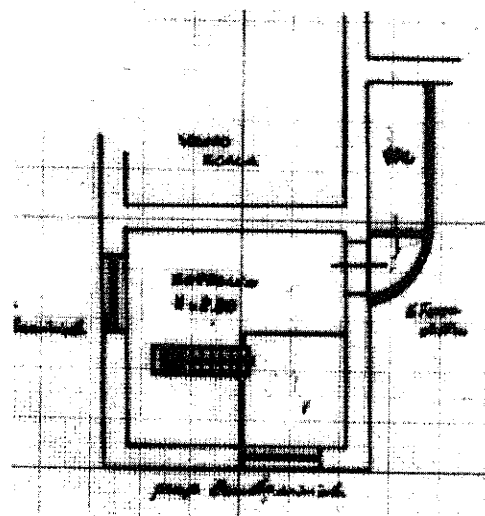


Pianta soppalco

- Nell'anno 1995 è stata presentata domanda di condono ai sensi della legge 724/94 per abusi riguardanti un ulteriore frazionamento. Per tale istanza in data 15/03/2010 è stata rilasciata disposizione dirigenziale n.22661.
- In data 10/11/2010 è stata rilasciata la Disposizione Dirigenziale di DINIEGO di cui all'istanza di accertamento di conformità n. 248/10 per la non conformità dell'intervento di cui all'art. 15 comma 2 del vigente Regolamento Edilizio in quanto l'altezza dell'area soppalcata è inferiore a quella fissata per gli ambienti abitativi e per i vani accessori – ordinando il ripristino dello stato dei luoghi.



Livello 1 nuovo sub 102



Pianta soppalco nuovo sub 102



In seguito all'analisi delle due pratiche si rileva che urbanisticamente e catastalmente i subalterni risultano indipendenti tra di loro ma fisicamente fusi in un unico immobile.

Le difformità riguardano:

1. Fusione tra i due sub;
2. Riapertura del vano originario precedentemente chiuso;
3. Realizzazione di un soppalco avente superficie non assentibile;
4. Apertura di un vano porta su struttura portante al piano soppalco;
5. Costruzione di un wc, delimitato da muratura, che va ad invadere la superficie soppalcata del sub 101;

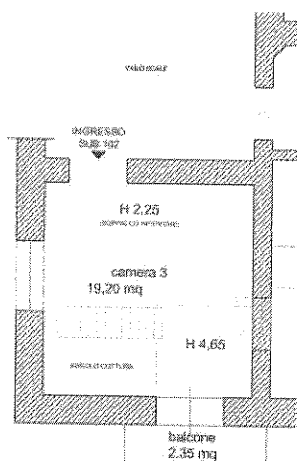
Alla luce degli interventi realizzati, vista la normativa vigente all'epoca e alla data odierna, l'immobile **NON E' URBANISTICAMENTE CONFORME ma SANABILE PARZIALMENTE.**

SANABILITÀ e COSTI DEGLI ABUSI.

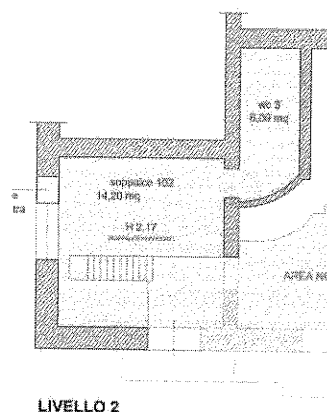
- Per quanto riguarda i punti 1 e 2 si fa riferimento a quanto previsto al sub 101;
- Punto n. 3 – NON SANABILE;
- Punto n. 4 – NON SANABILE;
- Punto n. 5 – NON SANABILE;

In merito ai punti da 3 a 5 si prevede di ripristinare lo stato dei luoghi demolendo il soppalco ed il wc – per detto intervento si stima un costo di 2.500,00 per deposito pratica e perizia giurata all'antiabusivismo e di euro 10.000,00 per la demolizione, che sarà portato in detrazione all'importo di stima.

DIFFORMITÀ RILEVATE



Livello 1 nuovo sub 102_ altezza inferiore a 2,70 m



Pianta soppalco nuovo sub 102 _non oggetto di condono



j – “Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile”**LOTTO UNICO –**

Come si evince dal verbale di accesso del 28/03/2023 e dal contratto di locazione stipulato il 10 Novembre 2021, gli immobili sono nel possesso del sig. _____ nato a _____ il _____ e la coniuge, _____ nata _____ Dall’indagine effettuata presso l’Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione stipulato in data 10/11/2021 e registrato in data 18/11/2021, presso l’ufficio di DPNA 1 UT Napoli 2, per un canone annuo di 1.188,00 per entrambi i sub a durata annuale con prossima scadenza prevista al 17/11/2023. Vista la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 22/07/2022, detto contratto si può considerare opponibile all procedura. Su richiesta del custode giudiziario il sottoscritto esperto ha individuato il più probabile canone di locazione in euro 1.300,00 mensili per il sub 101 ed euro 450,00 mensili per il sub 102, confermando la non congruità dell’attuale canone.

K – “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”

Alla data odierna non si rilevano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva.

Dall’ispezione telematica che qui di seguito riassumo in forma di “screenshot”, è risultata l’esistenza delle seguenti formalità:

N°	Formalità	Data	Gen/Part.	A favore/contro
1	Iscrizione Ipoteca Giudiziale	22/04/2022	11726-1699	
2	Trascrizione Verb. Pignoramento	22/07/2022	22516-17002	

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 22/04/2022 - Registro Particolare 1699 Registro Generale 11726
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 4145/2022 del 24/03/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 17002 Registro Generale 22516
Pubblico ufficiale UFF.GIUD.CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 15825/2022 del 13/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Elenco Immobile



Registro generale n. 11726
 Registro particolare n. 1699 Presentazione n. 9 del 22/04/2022

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 24/03/2022 Numero di repertorio 4145/2022
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Codice fiscale 800 164 80636
 Sede NAPOLI (NA)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
 Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
 Capitale € 37.500,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
 Interessi € 663,00 Spese € 16.837,00 Totale € 55.000,00
 Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune F839 - NAPOLI (NA)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana CHI Foglio 14 Particella 364 Subalterno 101
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5 vani
 CIVILE
 Indirizzo VIA FRANCESCO CRISPI N. civico 116
 Piano I

Immobile n. 2
 Comune F839 - NAPOLI (NA)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana CHI Foglio 14 Particella 364 Subalterno 102

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Cognome Nome
 Sesso M / F / NA a
 Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Cognome Nome
 Nato il a NA
 Sesso M / F / NA Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Decreto ingiuntivo



Il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale.

M – “Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo”

L’immobile pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico.

N – “Fornire ogni informazione utile su eventuali procedimenti in corso”

SEZIONE A: Oneri e vincoli che resteranno a carico dell’acquirente

2. Si rilevano domande giudiziali accolte;
3. Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
4. Non si rilevano convenzioni matrimoniali;
5. Si rilevano difformità catastali e/o urbanistiche;

SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

2. Iscrizione ipoteca giudiziale;
3. Trascrizione di pignoramento immobiliare.

O – “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile”

LOTTO 1 – 1

Allo stato vi è la costituzione formale del condominio il cui amministratore è il Dott. _____

In risposta alla mia richiesta, il Dot _____ in data 15/05/2023 ha inviato le seguenti informazioni ai quesiti posti:

1. Sono in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati;
2. Non sono in atto pesi o limitazioni di natura condominiale;
3. L’importo annuo delle quote condominiali ordinarie è pari ad euro 1.408,00;
4. Non sussistono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
5. Sussistono spese straordinarie e ordinarie scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del 13/07/2022 ammontanti a complessivi 3.025,80;
6. Non sussiste regolamento condominiale;
7. L’edificio è sprovvisto di impianto di riscaldamento centralizzato;



p – “Valutare complessivamente i beni”

Metodo di Stima, Criteri e Procedimenti

Il sottoscritto dichiara che la seguente stima è stata fatta in conformità agli Standard sulle Valutazioni Immobiliari.

L’immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all’effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite, degli affitti e delle costruzioni di beni analoghi.

L’attribuzione del valore medio di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell’età, dello stato di conservazione e manutenzione del bene, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Napoli zona in cui essi si trovano. Il valore dell’immobile è determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il prezzo a base d’asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all’asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l’aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell’immobile non è quantificabile prima dell’asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all’aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l’immobile a disposizione.

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l’usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte dell’esecutato.^{[1][2]} Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione.

- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all’asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l’intervento di agenti immobiliari preposti alla vendita.

- Difficoltà a visionare l’immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso il preavviso è breve e la visita è limitata ad una soltanto per cui un così limitato tempo non è sufficiente per una decisione importante come l’acquisto di un immobile, dove spesso sono necessarie più visite prima di prendere la decisione finale.



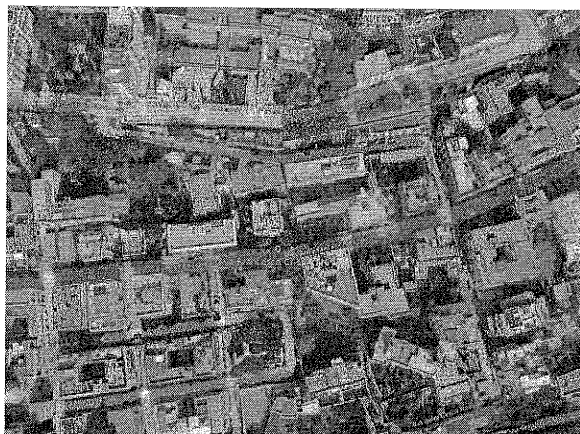
STIMA DEL VALORE VENALE

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene.

Gli immobili oggetto di stima sono così classificati:

LOTTO UNICO –

abitazione in condominio sito in Napoli alla via Francesco Crispi n. piano primo ad uso Residenziale;

**Descrizione catastale Foglio Terreni di Mappa: Fg. 196 part.17****Descrizione generale degli immobili****Consistenza superficiaria****Tipo di consistenza – Cdvi – Superficie Esterna Lorda (SEL)**

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;



La SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

APPARTAMENTO DE ... - via Francesco Crispi n° 116, 1° piano						
CALCOLO DELLE SUPERFICI DI STIMA						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
SUB 102						
1	Ingresso-Salone	1	19,20		19,20	
TOTALE			19,20		19,20	19,20
4	Balcone	1		2,35	0,71	
TOTALE					0,71	0,71
SUPERFICIE MURI INTERNI ED ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						7,67
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE						27,58

Metodo di misura**Rilievo sul campo accurato**

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m ²	Indice	Sup. Commerciale m ²
Superficie principale	SEL	26,87	1,00	26,87
Superficie balconi	SUB	2,35	0,30	0,71
Totale Superficie	m²			27,58

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI**Via Francesco Crispi n.116 piano 1° – 80132 Napoli (NA)****Locazionali Ubicazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=si
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=alta 2=media 3=bassa 4=molto bassa
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente



Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	1	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	0=assente 1=presente
Prossimità ad autostrade	AUT	0	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	0=assente 1=presente
Parcheggi pubblici	PPU	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	PPP	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assente 1=presente
Scuole elementari	SEL	1	0=assente 1=presente
Scuole medie	SME	1	0=assente 1=presente
Scuole superiori di 2° grado	SSU	1	0=assente 1=presente
Università	SUN	1	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	AMM	1	0=assente 1=presente
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	1	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi assistenza sociale	SAS	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	0	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assente 1=presente
Strutture sportive	SRT	1	0=assente 1=presente
Strutture ricreative	STR	1	0=assente 1=presente
Stato manutenz. Prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max
Vincoli			
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo paesaggistico	VPA	1	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente



Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Un. Misura	Prezzo marg.(€)
Stato del fabbricato	SDI	4	0=demolire 1=in ristrutturazione 2=da costruire 3=in costruzione 4=costruito	
Epoca di costruzione	ECT	Ante 1935	anno/i	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=si	
Stato manutenz. Fabbricato	SMF	2	1=min 2=med 3=max	
Epoca di ristrutturazione	EPR	n.d.	anno/i	
Pareti in aderenza	PAD	0	n.	
N° piani fuori terra	NPF	4	n.	
N° piani interrati	NPI	1	n.	
N° unità immobiliari	NUI	9	n.	
N° vani scala	NSC	1	n.	
N° di cortili	COR	1	n.	
N° di magazzini	NUM	0	n.	
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente	

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Altezza utile interna	HUI	4,60	m
Epoca di ristrutturazione	EPU	1986	anno/i
Vani totali	VAT	2	n
Vani principali	VAN	1	n
Vani accessori	LOC	1	n
Ingresso	ING	0	0=assente 1=presente
Soggiorno	SGG	0	0=assente 1=presente
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n
Cucina abitabile	CUC	0	0=assente 1=presente



Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente
Numero Stanze da letto	NLE	1	n
Numero Stanze da letto singole	NLS	0	n
Numero Stanze da letto matrim.	NLM	1	n
Numero posti letto	NPL	2	n
Stato di manutenzione	STM	5	1=min 2=med 3=suff 4=disc 5=max
Qualità della manut.Unità	QTM	2	1=min 2=med 3=max
Panoramicità Unità Imm.	PAN	1	1=min 2=med 3=suff
Luminosità Unità Imm.	LUM	2	1=min 2=med 3=suff
Numero affacci	AFF	2	n
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	3	1=min 2=med 3=suff
Pavimenti zona giorno	PZG	PARQUET	
Pavimenti zona notte	PZN	PARQUET	

Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Impiantistica Unità Imm.	IMP	3	1=min 2=med 3=suff
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto idraulico fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Bene culturale	BC	0	0=no 1=si



Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	0	0=no 1=si
Presenza elementi decorativi	PED	0	0=no 1=si
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=si
Stato di utilizzo	UTI	1	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzialm. Ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento acustico Imm.	INA	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	2	1=min 2=med 3=max

Economiche**Caratteristica**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS	Piena Prop.tà	
Stato Locativo	STL	4	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero

Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Ind.Merc.
Superficie principale	S1	26,87	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	0,71	m ²	0,30
Superficie Commerciale	SUP	27,58		



SEGMENTO DI MERCATO

Denominazione**Classificazione** Appartamento rifinito**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** NAPOLI**Provincia** NA**Posizione** Centro**Valutazione** Quota Piena Prop.tà**Tipologia Immobiliare****Tipologia** Appartamento**Tipo categoria** Abitabile**Proprietà** Esclusiva**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo civile**Dimensione unità** Media**Tipologia Edile****Edificio** Abitazione in condominio

Indice superficario	Rapporto	Indice tipologico	%
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	27,58/27,58	100,00
Superficie principale	S1/SUP	26,87/27,58	97,40
Superficie balconi	SUB/SUP	0,71/27,58	2,60

Mercato**Lato domanda** Singolo privato**Motivazione** Abitazione principale**Lato offerta** Amministrazione pubblica**Motivazione** Vendita forzata**Intermediari** Nessuno**Prezzo****Regime di mercato** Concorrenza monopolistica ristretta**Livello di prezzo** Non determinato**Fase di mercato** Fase di stabilizzazione**Filtering** Assente (fasce sociali miste)**Rapporti mercantili**

Rapporti mercantili superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SUB)	0,30



NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. E' un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Abitazione tipica del luogo – Residenziale sito in Napoli (NA) – via Francesco Crispi, avviene mediante la seguente formula:

Vista la tipologia dell'immobile ridotta ad un solo vano, non è stato possibile rintracciare comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Pertanto, per la stima si procederà mediando il valore unitario al metro quadro del sub 101 con il valore unitario al metro quadro ricavato dalla banca dati OMI.

Procedimento

Valore di stima al metro quadro sub 101 euro 3.617,00

Valore ricavato dalla banca dati OMI al metro quadro per immobili assimilabili euro 3.800,00

Valore mediato al metro quadro euro 3.700,00

Valore Stimato del sub 102 per una superficie commerciale di 27,58 euro 102.046,00.

SISTEMA DI STIMA

Vista la difformità urbanistica dell'immobile in oggetto, evidentemente privo di servizi e privo di requisiti nel rispetto delle norme igienico sanitarie a valle del ripristino dello stato dei luoghi, al fine di avere un valore di stima congruo, a questo punto per una singola camera, il valore di stima su ricavato subisce un abbattimento pari al 20% - per cui,

Valore di mercato

102.046,00 x (-20%) = euro 81.636,80 – c.t. euro 81.600,00

SUB 102 EURO 81.600,00

RIEPILOGO VALORE LOTTO UNICO

Sub 101 euro 450.500,00

Sub 102 euro 81.600,00

TOTALE LOTTO UNICO EURO 532.100,00



Descrizione sintetica

LOTTO UNICO - Intera Proprietà di **appartamenti** ubicati in Napoli alla via Francesco Crispi 116 al primo piano, di cui il sub 101, dislocato su due livelli; al primo è presente un ingresso-salone, una camera da letto, un wc e una cucina-tinello; il piano soppalcato si raggiunge attraverso una scala posta all'ingresso che dà accesso a due camere ed un wc, la camera di smonto del soppalco è invasa, in parte dall'ingombro del bagno il cui accesso avviene attraverso una seconda scala posta nella camera sub 102, oggi fusa con il sub 101. L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con altra proprietà ad Ovest con il vano scale ed il cortile esterno, ad Est e Sud con cortile esterno.

E' riportato nel C.F. del **Comune di Napoli sezione CHI**, al **foglio 14, p.lla 364, sub 101-102**; il descritto stato dei luoghi **NON corrisponde** alla consistenza catastale; l'edificio è antecedente al 1935. Dalle indagini espletate presso gli uffici comunali risultano istanze di pratiche edilizie e/o istanze di condono complete di disposizioni dirigenziali in sanatoria. Ai fini urbanistici e catastali, l'immobile è **NON CONFORME**.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Dal valore di mercato dell'intero immobile sono detratte le spese necessarie relative agli oneri derivanti dalla presente procedura espressi nei quesiti precedenti.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	€. 532.100,00
ONERI Condominiali già inseriti nel sub 101	-3.025,80
REDAZIONE APE	-€. 250,00
RIPRISTINO ABUSI E OBLAZIONE sub 101	-€. 3.640,00
RIPRISTINO ABUSI E OBLAZIONI sub 102	- €. 10.000,00
COMPETENZE TECNICHE PER SANATORIA sub 101 - 102	- €. 4.000,00
COMPETENZE TECNICHE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE	- €. 1.100,00
VALORE CALCOLATO	€. 510.084,00
VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'	€. 510.000,00



CONCLUSIONI

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione alla data del 16 maggio 2023, in base ai calcoli effettuati, singolarmente per ogni caratteristica, dopo le detrazioni necessarie per ottenere la conformità dello stesso, abbia un valore di mercato arrotondato di € 510.000,00 (in lettere Euro cinquecentodiecimila/00).

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing.
- Tempo intercorrente fra la data della valutazione e il giorno dell'asta.

DETERMINAZIONE DEI MAGGIORI ONERI IN UN ACQUISTO ALL'ASTA

Valore di mercato definito in perizia lotto unico	€ 510.000,00
Rendita catastale sub 101	€ 1020,00
Rendita Catastale sub 102	€ 408,00
Valore catastale sub 101	€ 128.520,00
Valore catastale sub 102	€ 51.408,00
Reddito presunto mensile sub 101	€ 1.300,00
Reddito presunto mensile sub 102	€ 450,00
Tempo presunto fra stima e aggiudicazione (anni)	1
Deprezzamento annuo per mancata gestione (% del valore)	6%



Acquisto al Libero Mercato

Acquisto all'Asta

Differenze

Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su rendita rivalutata + 170€ catastale + 170€ ipotecaria. Sommatoria sub 101 e sub 102	€. 18.332,80	Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su prezzo di aggiudicaz. + 170€catastale +170€ ipotecaria.	€. 51.340,00	€. 33.007,20
Agenzia Immobiliare 4% del prezzo	€. 7.200,00	Nessun costo di intermediazione	€. 0,00	-€. 7.200,00
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€. 0,00	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e cattivo utilizzo pari al 6% del valore.	€. 30.600,00	€. 30.600,00
Garanzia sul bene nuovo e vizi occulti per usato.	€. 0,00	Nessuna garanzia né sul nuovo né sull'usato. Incertezza sulla qualità del bene pari al 5%	€. 25.500,00	€. 25.500,00
Maggiori costi per acquisto all'asta				€. 81.907,20
Prezzo base d'asta				€. 428.092,80
Arrotondato				€. 428.000,00

q – *“Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”*

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota del 100%

Pertanto propongo che gli stessi oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbiano un valore complessivo arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta per lotto unico di:

€. 428.000,00
(Euro quattrocentoventottomila/00)



LOTTO UNICO sub 101-102	
DESCRIZIONE	Unità immobiliare costituita da due sub ad uso residenziale al piano primo situato in un fabbricato ubicato nel comune di Napoli (NA).
UBICAZIONE	Napoli – via Francesco Crispi 116 piano 1°.
STATO	Immobili in buono stato di conservazione con finiture di pregio.
DATO CATASTALI	C.F. – Provincia di Napoli – Comune di Napoli Sez.: CHI, Foglio 14, P.IIa 364, Sub 101, Cat. A/2, Consistenza 5 vani – Classe 4 – Rendita Euro 1.020,00; Sez.: CHI, Foglio 14, P.IIa 364, Sub 102, Cat. A/2, Consistenza 2 vani – Classe 4 – Rendita Euro 408,00;
CONFINI	L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con altra proprietà ad Ovest con il vano scale ed il cortile esterno, ad Est e Sud con cortile esterno.
PROPRIETA'	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: • Sig _____) nato _____) il _____, proprietario per 1000/1000.
STATO DI OCCUPAZIONE	L'unità immobiliare è occupata dai sigg. _____ e _____ in virtù del contratto di locazione registrato il 18/11/2021 per cui opponibile alla procedura. È stata prodotta relazione con calcolo dell'indennità di occupazione per euro 1.300,00 mensili per il sub 101 e euro 450,00 mensili per il sub 102.
REGOLARITA' EDILIZIA	Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu realizzato in periodo antecedente al 1935. Le unità immobiliari hanno subito modifiche e si considerano NON CONFORMI sia per l'urbanistica che per il catasto – Sanabili parzialmente.
SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq. 152,05
VALORE AL METRO QUADRATO	€. 2.815,00
VALORE COMPLESSIVO	Valore arrotondato del bene Euro 428.000,00 compreso diritti, accessori e pertinenze, al netto degli oneri per l'assenza della garanzia per vizi sul bene venduto.



Attestazione di invio alle parti della Relazione peritale

Si comunica e si attesta che in data 25/05/2023, il sottoscritto ha provveduto ad inviare alle parti (debitori esecutati, creditori, intervenuti e custode giudiziario) una copia del testo relativo alla presente Relazione di stima.

In data 23/05/2023, il sottoscritto ha provveduto a depositare telematicamente la presente relazione presso la Cancelleria della V sezione civile del Tribunale di Napoli.

Le modalità di invio della Relazione sono state le seguenti:

- Per il debitore Sig. _____: a mezzo raccomandata a/r;
- Per il debitore Avv. _____ a mezzo pec _____, con conferma di ricezione;
- Creditore procedente, Avv. _____ a mezzo pec _____ con conferma di ricezione;
- Custode Giudiziario, Avv. Martina Petretta a mezzo di pec (martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it), con conferma di ricezione.

CONGEDO ESPERTO

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con la presente relazione, che si compone di n. 69 pagine dattiloscritte e n. 30 allegati, che congiuntamente ai fascicoli di causa ed alla richiesta di liquidazione della parcella dell'Esperto viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

Napoli, 25/05/2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Antonio Peraino

