

# TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Civile XIV

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 224/2019

### PERIZIA di STIMA dei BENI PIGNORATI

- CREDITORE PROCEDENTE  
\*\*\*\*\*
- CREDITORE INTERVENUTO  
\*\*\*\*\*
- SOGGETTI DEBITORI  
\*\*\*\*\*
- GIUDICE dell'ESECUZIONE  
**DOTT.ssa M. R. GIUGLIANO**
- IMMOBILE PIGNORATO  
**Abitazione in Napoli via Luca Samuele Cagnazzi 48 – piano T-S1 – int. 8;**
- ESPERTO INCARICATO  
**Geom. ANTONIO PERAINO**  
Piazza G. Bovio 14  
80133 – NAPOLI  
tel.: \*\*\*\*\* – cell.: \*\*\*\*\*  
e\_mail: \*\*\*\*\*



## **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 del**  
**Tribunale di Napoli**  
 Sezione Civile XIV  
**-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-**

**Oggetto:** Esecuzione immobiliare n. 224/2019

(Su istanza di \*\*\*\*\* con sede legale in ..... al n.....della via ....., rappresentata e difesa dall' Avv. \*\*\*\*\* nei confronti di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*).

### PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Geom. Antonio Peraino nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.I.: \*\*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\*\*, P.IVA.: \*\*\*\*\* iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Napoli al n. \*\*\*\*\*, domiciliato in \*\*\*\*\* alla \*\*\*\*\* \*\* tel.: \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*.

### AVENDO RICEVUTO

In data 23/05/2020 nomina di **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli *dott.ssa M. R. Giugliano*, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con incarico accettato con verbale di giuramento in data 08/06/2020, con la precisazione di procedere alla stima dell' immobile riportato in C.F. nel Comune di Napoli, sez. STE, foglio 4, particella 17, sub 62 Cat. A/2; intestato al sig. \*\*\*\*\*.

### 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:** Visure catastali storiche per immobili in Catasto Fabbricati del 15/06/2020;

**ALLEGATO 2.2:** Planimetrie catastali al 25/06/2020;

**ALLEGATO 2.3:** Estratto di Mappa;

**ALLEGATO 2.4:** Ispezione Conservatoria del 15/06/2020 - 25/06/2020 – 27/11/2020;

**ALLEGATO 2.5:** Rilievi metrici e calcolo superfici del 01/07/2020;

**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:** Pratiche Contenzioso del Comune di Napoli;

**ALLEGATO 2.10:** Atto di compravendita del 1968 a firma del Notaio N. Monda;

**ALLEGATO 2.11:** Pubblicazione testamento olografo \*\*\*\*\* a firma Notaio B. Giusti;

**ALLEGATO 2.12:** Nota di trascrizione dell'accettazione dell'eredità;

**ALLEGATO 2.13:** Planimetria delle superfici di stima;





**ALLEGATO 2.14:** Planimetria delle difformità;

**ALLEGATO 2.15:** Istanza contratti di locazione Agenzia delle Entrate e relative risposte;

**ALLEGATO 2.16:** Elaborato Fotografico;

**ALLEGATO 2.17:** Comparabili;

**ALLEGATO 2.18:** Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alla parte debitrice a mezzo raccomandata a/r;

**ALLEGATO 2.19:** E-MAIL di invio e ricezione dell'elaborato peritale alle parti a mezzo PEC.

### CARTELLA 3

**ALLEGATO 3.1:** Fattura n. 14 in acconto del 29/06/2020 di €. ....

**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 postali per indagini comunali;



**DATI IMMOBILI**

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

**IMMOBILE 1 – \*\*\*\*\***

- DATI TOPONOMASTICI:
  - **Abitazione in Napoli via Samuele Cagnazzi 48 – piano T-S1 int. 8;**
- DATI CATASTALI: N.C.E.U.:
  - **Sez.: STE; Foglio 4; Particella 17; Sub 62 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Sup. Catastale Mq. 268,00;**

**CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

- **23/05/2020:** Nomina Esperto;
- **08/06/2020:** Accettazione incarico;
- **08/06/2020:** Acquisizione della documentazione;
- **15/06/2020:** Acquisizione Visura Catastale;
- **25/06/2020:** Acquisizione Planimetria Catastale Attuale;
- **15/06/2020:** Acquisizione ispezione ipotecaria;
- **30/06/2020:** Acquisizione certificato residenza storica;
- **30/06/2020:** Acquisizione estratto di matrimonio;
- **01/07/2020:** Accesso e rilievi;
- **28/07/2020:** Acquisizione Pubblicazione Testamento Notaio B. Giusti;
- **21/09/2020:** Istanza richiesta pratiche di condono edilizio e antiabusivismo;
- **21/09/2020:** Invio istanza verifica contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate;
- **28/09/2020:** Acquisizione atto notarile di provenienza Notaio N. Monda;
- **30/09/2020:** Acquisizione pubblicazione testamento \*\*\*\*\*;
- **09/11/2020:** Indagini urbanistiche;
- **17/11/2020:** Risposta Ufficio Condono;
- **24/11/2020:** Acquisizione atti Ufficio Antiabusivismo;
- **10/01/2021:** Acquisizione sentenza TAR \*\*\*\*\* vs. Comune di Napoli;
- **14/01/2021:** Acquisizione risposta edilizia privata Comune di Napoli;
- **06/09/2021:** Acquisizione note dell'amministratore;
- **06/09/2021:** Invio relazione alla parte debitrice a mezzo raccomandata A/R;



- **07/09/2021:** Invio relazione al creditore precedente, al C.G. e agli intervenuti a mezzo pec;
- **07/09/2021:** 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 Dott. Stefano Vitale tramite raccomandata postale in data 08/06/2020. Pertanto, dopo concordamento tra le parti, il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso fissando il sopralluogo presso l'immobile staggito in Napoli alla via Samuele Cagnazzi 48 per il giorno 01/07/2020 alle ore 15:40.

## PRECISAZIONI

Prima dell'inizio formale delle operazioni, per un'indispensabile e corretta identificazione dei beni e al fine di individuare eventuali modifiche apportate agli stessi 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 l'immobile di categoria catastale A/2 risale a data antecedente il 1939, come si evince dalla planimetria originaria di impianto catastale, per cui, l'immobile è privo di titolo edilizio. Dalle indagini e da quanto risulta dagli atti di provenienza, l'immobile è stato oggetto di frazionamento proveniente da una maggiore consistenza (*planimetria originaria del 1939*). In riscontro alla mia istanza, il Comune di Napoli ha attestato che **non** risultano pervenute istanze di condono di cui alla Legge 47/85, Legge 724/84 e Legge 326/03, diversamente, ha attestato che **risultano** precedenti di contenziosi amministrativi a nome del sig. \*\*\*\*\* – n. CA 288/86 e CA 932/90 per abusi edilizi commessi. Quindi, in data 01/07/2020 alle ore 15:40, alla presenza degli intervenuti ho eseguito il sopralluogo effettuando rilievi metrici e fotografici. **Si precisa che**, in seguito all'elaborazione grafica di quanto rilevato in sede di sopralluogo e all'acquisizione delle planimetrie catastali, ho potuto appurare che l'immobile di proprietà del sig. \*\*\*\*\* **è CONFORME catastalmente ma NON urbanisticamente**. Tutto ciò premesso mi accingo a relazionare rispondendo ai sottoelencati quesiti riportati nel verbale di accettazione incarico del 08/06/2020.





**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 procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile del notaio in Napoli dott.ssa Maria Landolfo del 11/04/2019, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 01/04/2019 ai nn. 8986/6841, pignoramento notificato in data 08/03/2019. I dati catastali, attuali e storici sono correttamente indicati, inoltre, sono stati richiesti e allegati gli estratti catastali attuali e storici che riguardano il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione notarile.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il quale, richiesto dal sottoscritto, risulta essere coniugato con \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* senza annotazioni. Inoltre, ho provveduto a richiedere anche il certificato di residenza storica per il quale, il \*\*\*\*\* risulta residente in via L. Samuele Cagnazzi 48 interno 8 dal \*\*\*\*\*.

Alla luce di ciò la documentazione depositata è completa.

**b – “Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”**

**RISPOSTA AL QUESITO**

Il diritto reale pignorato – trattasi di ***piena proprietà*** - indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza del Testamento in suo favore.

Il bene pignorato è stato correttamente identificato nell'atto di pignoramento i cui dati catastali sono:

**IMMOBILE: \*\*\*\*\* - Immobile ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Napoli alla via Luca Samuele Cagnazzi 48, distinto al C.F.: Sez.: STE - Fg.: 4 – P.lla: 17 – Sub: 62 – Int. 8 - Rendita Euro 619,75**

Non si riscontrano difformità formali né sostanziali dei dati di identificazione catastale – 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”**

**IMMOBILE: \*\*\*\*\*- Immobile ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Napoli alla via Luca Samuele Cagnazzi 48, distinto al C.F.: Sez.: STE - Fg.: 4 – P.lla: 17 – Sub: 62 – Int. 8 - Rendita Euro 619,75**

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.

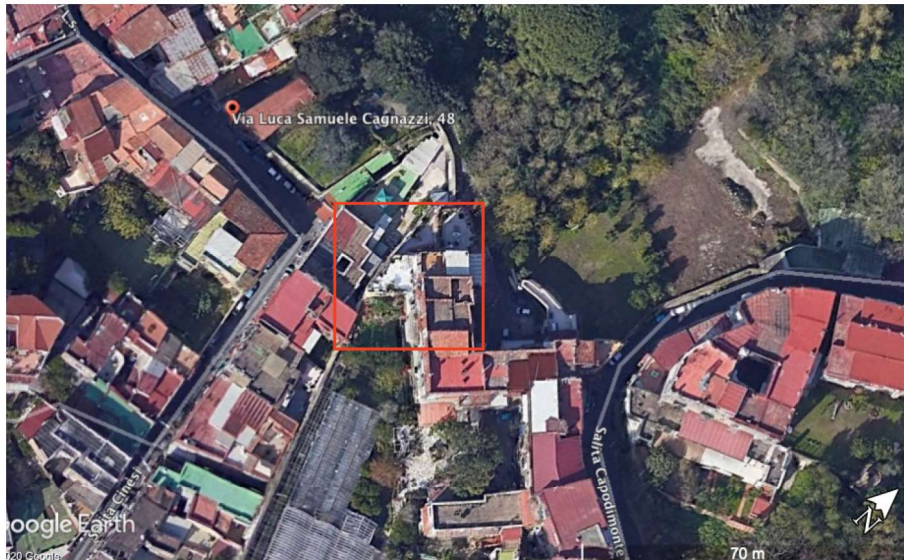
L’immobile, oggetto di procedura esecutiva immobiliare, è parte di un edificio la cui costruzione risale ad un periodo precedente al 1900, periodo in cui non era previsto lo strumento della Licenza Edilizia. L’edificio è costituito da 3 piani fuori terra, è sito nel comune di Napoli (NA) con accesso diretto dal viale interno di “Villa .....” in via L. S. Cagnazzi. L’immobile è identificato come appartamento sito al piano terra ed è confinante a Nord con viale di accesso, a Est e Sud con altra proprietà, a Ovest con area verde.

#### **CARATTERISTICHE DELL’EDIFICIO**

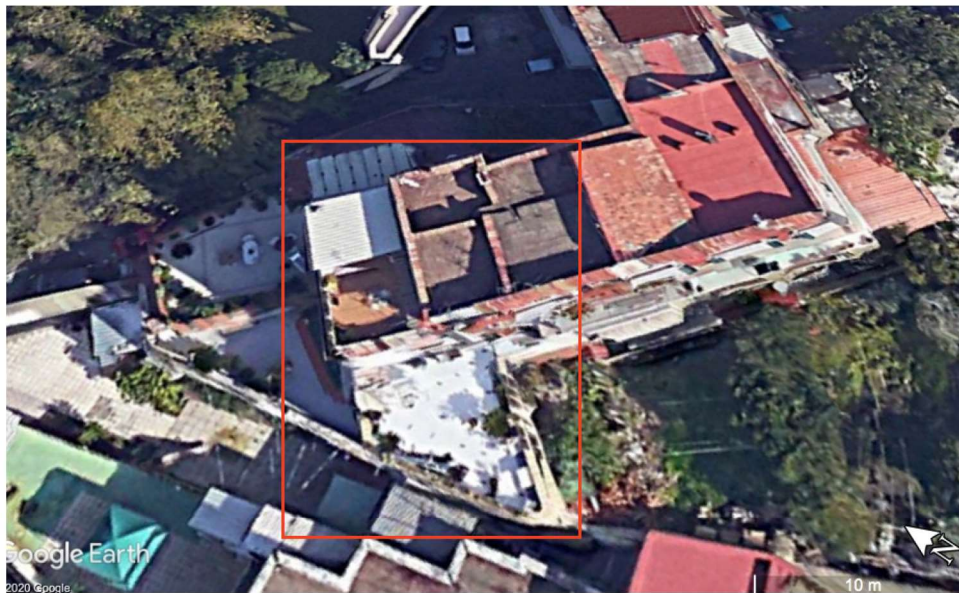
Il fabbricato contenente l’unità immobiliare oggetto della relazione si trova, come detto in precedenza, nel Comune di Napoli (NA) in zona centrale, facente parte del centro storico, precisamente in via Luca Samuele Cagnazzi – quartiere Stella. Detto quartiere, uno dei più antichi della città, è composto da un reticolo formato per la maggior parte da stradine e gradini, le quali, convergono nel vicino e importante asse viario suddiviso in due tratti, Santa Teresa degli Scalzi il primo, corso Amedeo di Savoia il secondo – anticamente denominato corso Napoleone. Grazie a questo asse viario è garantito il collegamento con la zona collinare e l’immediato ingresso alla tangenziale di Napoli. Si tratta di un edificio la cui costruzione risale all’epoca antecedente il 1900, senza Licenza Edilizia in quanto in quel periodo non era prevista. L’edificio, è costituito da un unico corpo di fabbrica; l’ingresso all’edificio avviene percorrendo un vialetto a cui si accede dal cancello posto lungo la via Cagnazzi al civico 48 che da accesso al complesso denominato “Villa .....” ovvero la dimora che fu del poeta ....., Percorrendo il vialetto si giunge all’interno 8 la cui porta di caposcala è posta su una rampa di scale posta direttamente sul vialetto di accesso.







*Immagine da Google Earth – area cerchiata in rosso*



*Immagine da Google Earth – edificio in oggetto cerchiato in rosso*



*Scala di accesso*



*Edificio*







Vialetto di accesso



Facciata laterale

L'area dove è sito l'immobile è dotata di tutti i servizi indispensabili, negozi di prima necessità, trasporti pubblici. L'area riscuote un discreto interesse di mercato ai fini immobiliari, tuttavia, l'immobile ubicato nel parco "Villa ....." da un lato risulta interessante ai fini della sicurezza, dall'altro presenta notevoli disagi come parco come il disagio degli spostamenti da fare necessariamente con l'auto, nonostante la vicina strada principale corso Amedeo di Savoia – tuttavia un buon vantaggio è quello di avere un posto auto. La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufo, le facciate esterne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura, non presentano fregi né modanature e sono in discreto stato di conservazione. Il fabbricato è dotato dei principali impianti (allacciamenti alla rete idrica e fognaria comunale ed elettrica, gas metano).

#### CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

Al piano terra è ubicato il cespite oggetto di pignoramento con numero di interno 8, adibito a civile abitazione. L'appartamento, come si presenta in sede di sopralluogo, è dislocato su un unico piano al cui interno è stato ricavato un piano soppalcato - è suddiviso in un ingresso, una cucina, un salone, una camera e un wc al piano terra - tre camere e un wc al piano soppalcato – al piano interrato è ubicata la cantina. L'appartamento ha una **superficie interna netta (o superficie calpestabile) di ca. mq. 162,35 tra piano terra e piano soppalco, una superficie del terrazzo posto a livello del piano terra di ca. mq. 82,70 e una superficie della cantina di ca. mq. 44,00 – per una superficie rilevata totale di Mq. 289,05**. L'altezza degli ambienti al piano terra è variabile – al piano terra varia da **ml. 2,84 a ml. 3,08** e nel salone (area soppalcata) è di **ml. 2,65** – al piano soppalcato l'altezza è di **ml. 2,55** e al piano cantina l'altezza è di **ml. 1,70**. L'unità immobiliare ha una pianta irregolare ed è costituita dai seguenti vani:





APPARTAMENTO		CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO A/2				
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 01/07/2020						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Totale
1	Camera 1	1	17,30			
2	Salone	1	47,15			
3	Cucina	1	11,50			
4	Disimpegno	1	19,60			
5	WC 1	1	5,00			
<b>TOTALE PIANO TERRA</b>			<b>100,55</b>			
6	Camera 2	1	20,05			
7	Camera 3	1	16,40			
8	Camera 4	1	10,20			
9	Corridoio	1	8,20			
10	WC 2	1	4,45			
11	Disimpegno 2	1	2,50			
<b>TOTALE PIANO SOPPALCO</b>			<b>61,80</b>			<b>162,35</b>
12	Terrazzo	1		82,70		
13	Cantina	1		44,00		
<b>TOTALE</b>				<b>126,70</b>		<b>126,70</b>
				<b>TOTALE</b>		<b>289,05</b>

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO

**Strutture verticali:** per quanto riguarda le strutture verticali, esse sono della stessa tipologia dell'intero edificio ovvero in muratura portante di tufo.

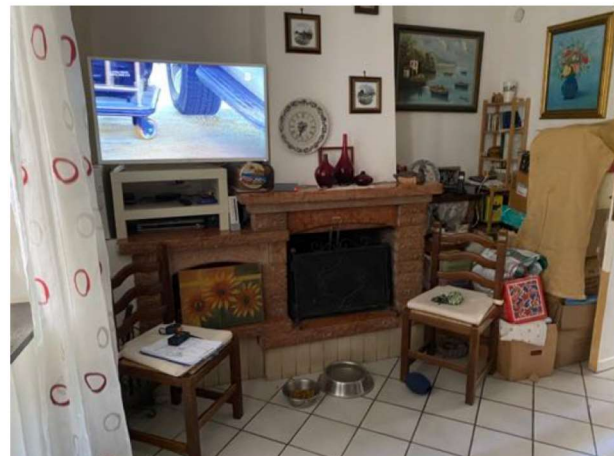
**Solai:** non è stato possibile individuare la tipologia costruttiva dei solai ma, dalle informazioni reperite, è risultato che essi sono stati ricostruiti in ferro; il soppalco è stato costruito con putrelle in ferro.

**Tompagnatura:** muratura portante in blocchi di tufo.

**Pavimenti:** la pavimentazione degli ambienti è formata da piastrelle in monocottura delle dimensioni di cm. 30x30 sia al piano terra che quello soppalcato, i wc sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in monocottura delle dimensioni cm. 20x30, la cucina è rivestita con piastrelle in gres cm. 10x10. La pavimentazione del balcone è realizzata con piastrelle in gres delle dimensioni di cm. 15x30.



Salone



Camera





**Serramenti:** i serramenti esterni sono composti da infissi, finestre e porte/finestre in alluminio preverniciato con vetro-camera provvisti di persiane in ferro del tipo alla napoletana. Le porte interne sono in legno e riquadri in vetro.



*Porte interne*



*Serramenti esterni in alluminio*

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

Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in monocottura delle dimensioni di cm. 10x10.

#### IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento alimentato a metano con caldaia murale posta all'esterno – la stessa caldaia alimenta l'acqua calda sanitaria. L'impianto idrosanitario è presente e funzionante.

L'impianto elettrico è presente e funzionante, sulla parete di accesso alla cantina 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.

E' presente l'impianto televisivo.

**Bagno:** l'appartamento è fornito di 2 WC con i seguenti accessori:

wc piano terra: vaso igienico, bidet, lavabo e doccia;

wc soppalco: vaso igienico, bidet, doppio lavabo e vasca.

#### **Terrazzo:**

l'appartamento è provvisto di un terrazzo al livello del piano terra, con accesso dal salone e dalla cucina, l'affaccio verso sud discretamente panoramico.





Balcone 1



Balcone 2

### **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.

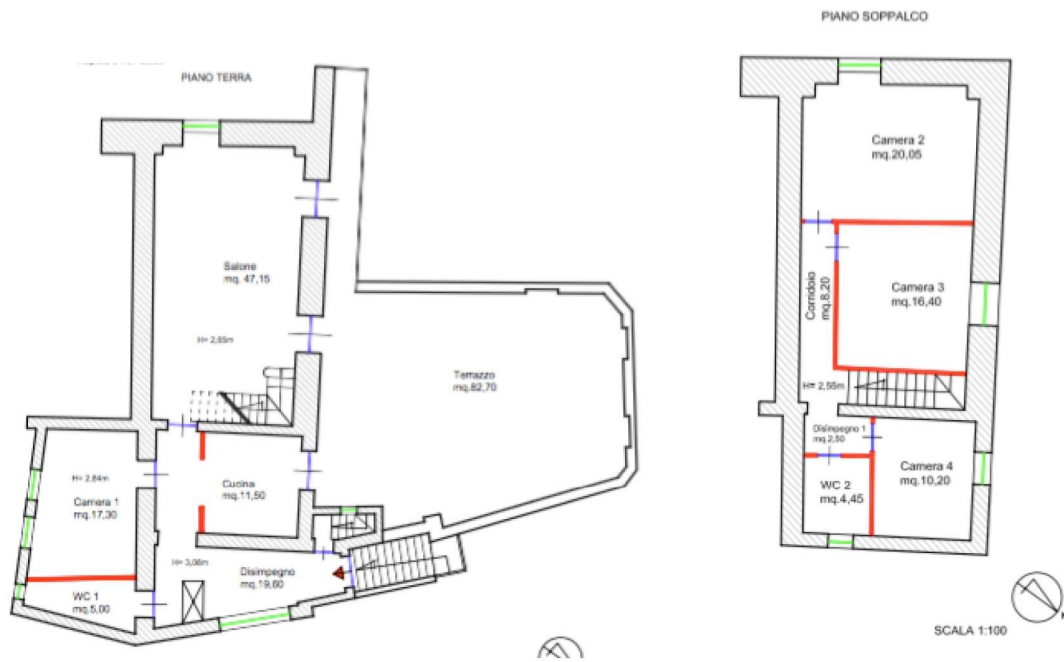
### **STATO DI CONSERVAZIONE**

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione. Dalle rifiniture e dai materiali utilizzati, nonché dalla distribuzione dell'impianto elettrico e dai suoi componenti, l'immobile si può considerare funzionale.

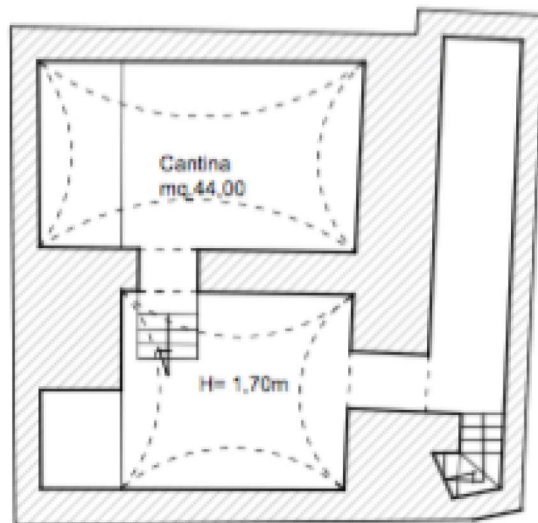
### **DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Da quanto si evince dagli atti catastali l'immobile non ha alcuna pertinenza ed è classificato in categoria A/2 in classe 2 per un totale di 8 vani ed una superficie catastale di 268,00 mq.. L'immobile fa parte di un Condominio gestito dall'amministratore sig. \*\*\*\*\* al quale ho inviato i quesiti di rito.





PIANO INTERRATO



Planimetrie rilevate in sede di accesso





APPARTAMENTO		CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO A/2				
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 01/07/2020						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Totale
1	Camera 1	1	17,30			
2	Salone	1	47,15			
3	Cucina	1	11,50			
4	Disimpegno	1	19,60			
5	WC 1	1	5,00			
<b>TOTALE PIANO TERRA</b>			<b>100,55</b>			
6	Camera 2	1	20,05			
7	Camera 3	1	16,40			
8	Camera 4	1	10,20			
9	Corridoio	1	8,20			
10	WC 2	1	4,45			
11	Disimpegno 2	1	2,50			
<b>TOTALE PIANO SOPPALCO</b>			<b>61,80</b>			<b>162,35</b>
12	Terrazzo	1		82,70		
13	Cantina	1		44,00		
<b>TOTALE</b>				<b>126,70</b>		<b>126,70</b>
				<b>TOTALE</b>		<b>289,05</b>

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi

#### Descrizione sintetica

**LOTTO UNICO** - Intera Proprietà di **appartamento** ubicato in Napoli alla via Luca Samuele Cagnazzi, piano terra e sottostrada, è composto da 1 salone e 1 camera con cucina e bagno al piano terra con accesso al terrazzo, 3 camere e 1 bagno al piano soppalco. Confina a Nord con viale di accesso, a Est e Sud con altra proprietà, a Ovest con area verde.

E' riportato nel C.F. del **Comune di Napoli sezione STE**, al **foglio 4, p.lla 17, sub 62**; il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale attuale; l'edificio risale all'epoca antecedente il 1900, senza Licenza Edilizia in quanto in quel periodo non era prevista. Dalle indagini espletate presso gli uffici comunali NON risultano istanze di condono – risulta invece un'istanza per "Accertamento di Conformità" relativa alla realizzazione di opere edili, con numero di pratica 218/10, per il quale, in data 9/07/2010 l'ufficio tecnico del Comune di Napoli ha comunicato l'improcedibilità per mancanza di documentazione utile. Inoltre, sono stati riscontrati contenziosi amministrativi a nome del sig. \*\*\*\*\* – n. CA 288/86 e CA 932/90 per abusi edilizi commessi. Ai fini urbanistici, l'immobile è **NON È CONFORME**.

PREZZO BASE EURO 185.000,00

#### 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. 76 Particella 23 passata successivamente alla costruzione C.F. alla particella 17 del Foglio 4 sub 62 della sezione Stella. I dati suelencati corrispondono esattamente a quelli inseriti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

#### CHIEDE

che sia sottoposto a pignoramento l'immobile appresso descritto a carico:

del Sig. ██████ nato a ██████ il ██████ - C.F. ██████, residente in Napoli, Via Samuele Cagnazzi n. 48 per la quota di 1/1 della piena proprietà;

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

"In Comune di Napoli, Via Cagnazzi n. 48, in fabbricato denominato "Villa Russo" appartamento distinto al n. 8 sviluppato su due livelli. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune alla sez. STE, fg. 4, p.lla 17, sub. 62, cat. A/2".

Ai sensi dell'art. 170, disp. att. C.p.c., sottoscrive il presente atto la parte istante e, per essa, il suo procuratore .

Roma 21.02.2019

Stralcio Atto di Pignoramento

#### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	F839 - NAPOLI (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	STE	Foglio 4	Particella 17	Subalterno	62

 **agenzia entrate**  
 Ufficio provinciale di NAPOLI - Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI I

#### Nota di trascrizione

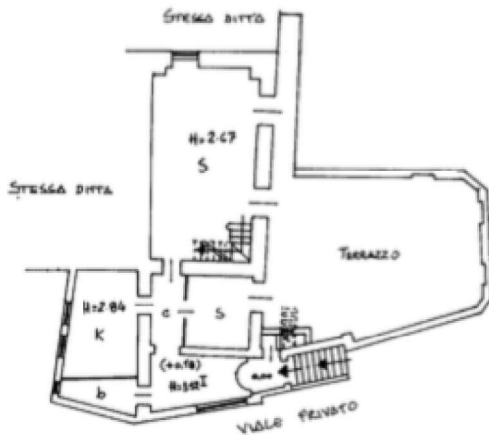
Registro generale n. 8986  
 Registro particolare n. 6841  
 Presentazione n. 18 del 01/04/2019

Pag. 2 - Fine

Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	8 vani	N. civico	48
Indirizzo	VIA LUCA SAMUELE CAGNAZZI				
Interno	8 Piano S01				

Stralcio Nota di Trascrizione

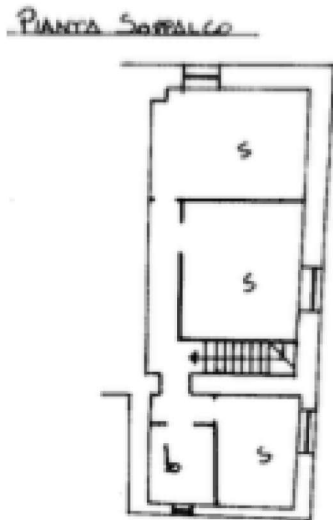
Raffrontando la planimetria catastale con quella dello stato dei luoghi, **non si rilevano difformità.**



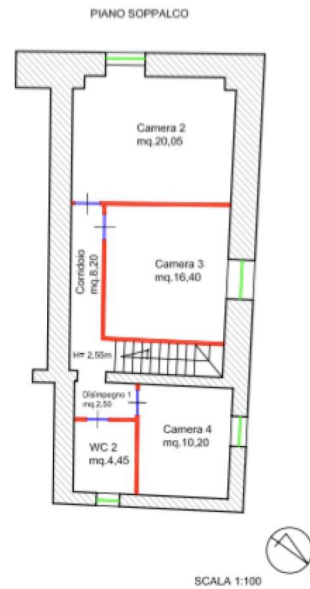
Planimetria Catastale piano terra



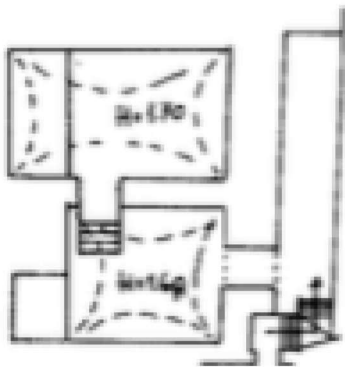
Planimetria p.t. rilevata in sede di accesso



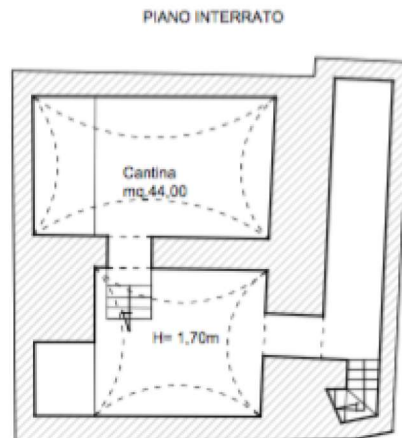
Planimetria Catastale piano soppalco



Planimetria piano soppalco rilevata in sede di accesso



Planimetria Catastale piano cantina



Planimetria piano cantina rilevata in sede di accesso



Dal raffronto delle planimetrie non si riscontrano difformità. Pertanto l'immobile si considera conforme catastalmente.

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

**LOTTO UNICO** - La provenienza è ben specificata nel Certificato Notarile a firma del Notaio in Napoli Dott.ssa Maria Landolfo e confermata nella pubblicazione del testamento a firma del Notaio Benedetto Giusti.

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

- a mezzo di Testamento olografo del 3 gennaio 2002, il sig. \*\*\*\*\* entra in possesso del bene suindicato a partire dal 5 agosto 2012 data del decesso del padre \*\*\*\* – testamento pubblicato il 29/07/2013 per Notaio Benedetto Giusti in Napoli, Rep. 9206 Racc. 4236;
- atto di compravendita del 16/11/1968 a firma del Notaio in Napoli dott. Nicola Monda, il sig. \*\*\*\*\* acquista dalla sig.ra \*\*\*\*\* il bene oggetto della presente relazione – Rep. N.64148 Raccolta n. 34397 per la maggiore consistenza.

*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 4 p.lla 17 sub 62, corrispondente al Foglio 76 p.lla 23 del C.T., in base al PRG ricade in **Zona “A” – Centro Storico**. In particolare, l'edificio ha una classificazione disciplinata dall'art. 105 delle NTA il quale lo identifica come “Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto”, nelle quali sono indicati gli interventi ammissibili - **sinteticamente da uno stralcio delle Norme di attuazione della Variante al PRG art. 105** – (*Si allega Indagine Urbanistica*).







Estratto di Mappa

Dall'analisi del PRG, l'immobile rientra in area Centro Storico classificazione art. 105 il quale, rifacendosi ai commi 4, 5, 6 e 7 dell'art. 102 delle NTA, prevede interventi relativi al Restauro conservativo e al Consolidamento - NON prevede interventi di Ristrutturazione Edilizia.

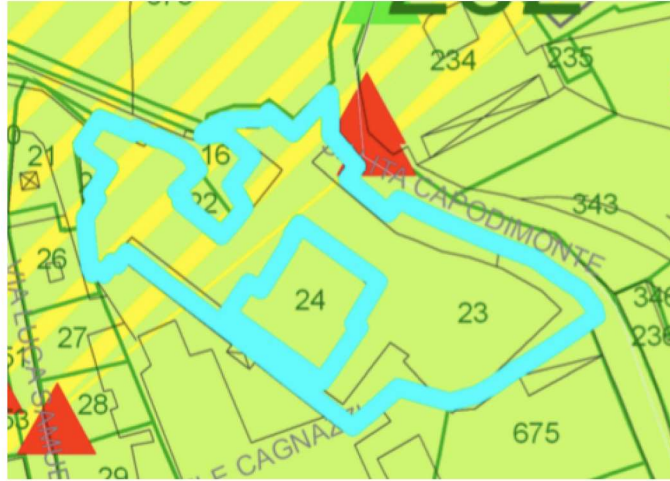


PRG – Edificio art. 105 NTA – Unità edilizia speciale preottocentesca

Dall'analisi del PRG, l'immobile rientra in un'area con vincolo aeroporto – secondo quanto previsto dalla L. 58/1963 relativa alla superficie orizzontale altitudine 117 m.







PRG – Area soggetta a vincolo aeroporto superficie orizzontale altitudine 117 m.

### 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 all'epoca precedente il 1900;
2. La conformazione planimetrica catastale originaria dell'immobile NON è conforme alla planimetria rilevata in sede di accesso, per suddivisione interna e per estensione di metri quadri abitabili.
3. Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Napoli risultano pratiche edilizie, inoltre, l'ufficio antiabusivismo ha confermato l'esistenza di più contenziosi amministrativi, prima nel 1985 poi nel 1992.

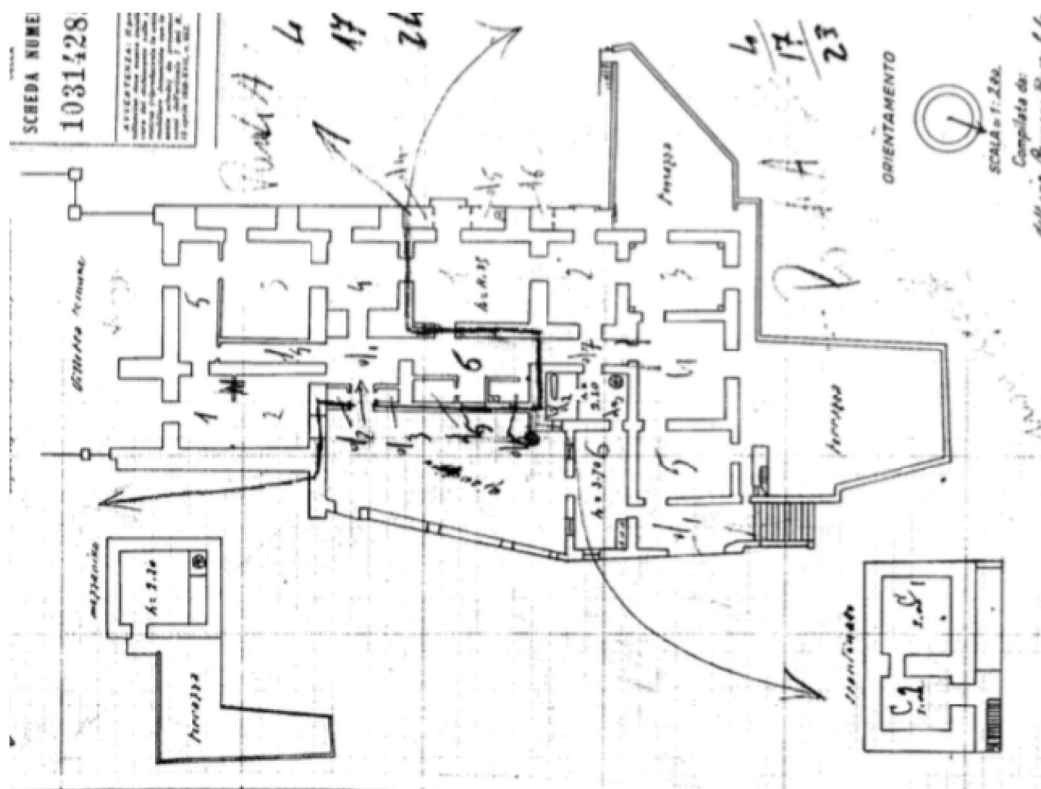
#### RICOSTRUZIONE DALLE ORIGINI

Come indicato nell'atto di compravendita del 16/11/1968 a firma del Notaio Nicola Monda, il sig. \*\*\*\*\* , padre dell'esecutato \*\*\*\*\* , acquista l'immobile oggetto della presente relazione distinto con il numero di interno 8 sub 23, insieme ad un altro appartamento distinto con il numero di interno 8bis sub 24. Ma, ritornando al 1939, anno dell'impianto catastale, i due subalterni 23 e 24 erano unificati in un unico immobile, sub 10, di proprietà della sig.ra \*\*\*\*\* (Villa \*\*\*\*\*) – venuta in possesso grazie al consolidamento dell'usufrutto dalla sig.ra \*\*\*\*\* la quale, a sua volta, ne era venuta in possesso per atto di divisione del 30/11/1946 per Notaio Vincenzo Suriano di Napoli. Poco prima della vendita al sig. \*\*\*\*\* , la signora \*\*\*\*\* operò un frazionamento (solo catastale) all'immobile ricavandone 2 appartamenti, per l'appunto il sub 23 e il sub 24 (*intervento che necessitava di titolo edilizio*).



A questo punto, il sig. \*\*\*\*\*, operando sull'intera consistenza dei 2 subalterni, nel 1992 decide di frazionare ulteriormente ricavando dai precedenti subalterni 23 e 24, 3 unità immobiliari distinte e separate, individuate con i sub 62 int. 8 (nostro immobile), sub 63 int. 8a e sub 64 int. 8b. Inoltre, il sig. \*\*\*\*\* interviene anche sulle strutture portanti, aprendo e chiudendo vani porta e costruendo soppalchi.

Dall'analisi dei documenti acquisiti dalle indagini esperite presso i competenti uffici, risultano in particolare due fascicoli all'antiabusivismo – il primo identificato con numero 288/86 nel quale, previo sopralluogo in data 1/03/1986 dell'unità operativa antiabusivismo, si riscontra la realizzazione di opere senza il dovuto titolo edilizio. Dette opere consistono nella demolizione del tetto di copertura e nell'innalzamento delle murature perimetrali di cm. 50. il sig. \*\*\*\*\* riceve un verbale di demolizione e ripristino delle opere in corso per non aver chiesto il regolare titolo edilizio, ovvero un permesso di costruire (**ATTENZIONE trattasi di intervento NON realizzato nel cespite staggito**)



**Si precisa che**, l'immobile oggetto di esecuzione deriva dal frazionamento del sub 23.





il secondo, identificato con numero 932/90, riguarda l'immobile sub 64 interno 8b all'epoca 8bis, per aver eseguito opere senza il regolare titolo edilizio. Dette opere consistono nella demolizione e ricostruzione di solai intermedi, realizzazione di nuove piattabande in acciaio, allargamento di vani finestra e balconi. Dall'analisi degli atti e dalle verifiche, si può dedurre che dette opere non riguardano il cespite oggetto di esecuzione immobiliare. (**ATTENZIONE trattasi di intervento NON realizzato nel cespite staggito**)

**Ciò detto,**

**Queste opere NON riguardano l'immobile oggetto di esecuzione ma si riportano per completezza storica, in quanto il sig. \*\*\*\*\* era proprietario dell'intero piano:**

**nel 1985**, il sig. \*\*\*\*\* realizzò alcune opere di trasformazione dell'unità individuata dal numero di interno 8bis (sub 24) - innalzamento della quota del tetto di un soppenno esistente, costruzione di soppalco e rifacimento del manto di tegole della copertura distribuita su due falde.

**in data 1/3/1986**, previo accertamento dell'unità antiabusivismo, dette opere, realizzate nel dettaglio all'interno 8 bis, furono verbalizzate e riconosciute abusive in quanto prive di titolo edilizio;

**in data 1/4/1986**, il Comune di Napoli emette l'Ordinanza Sindacale n. 1183 di sospensione dei lavori;

**in data 1/5/1986**, il Comune di Napoli emette l'Ordinanza Sindacale n. 2028 di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi entro 30 giorni;

**in data 5/11/1986**, il TAR, visto il ricorso proposto dal sig. \*\*\*\*\*, respinge la domanda di sospensione dell'ordinanza.

**in data 23/05/1990**, l'unità di P.M. unitamente al tecnico comunale, verbalizzano la realizzazione di opere ritenute abusive in corso d'opera;

**in data 19/6/1990**, il Comune di Napoli emette un'Ordinanza Sindacale n. 1079 di immediata sospensione dei lavori;

**in data 16/11/1992**, l'unità operativa, previo sopralluogo, constatano che i lavori sono completati e rifiniti;

**In data 15/04/1993**, il Comune di Napoli emette un'Ordinanza Sindacale n. 773 di ripristino dello stato dei luoghi;

**in data 22/10/1993**, il sig. \*\*\*\*\* per il tramite del suo avvocato difensore, deposita un ricorso al TAR per l'annullamento della precedente Ordinanza Sindacale;

**in data 24/06/2010**, il sig. \*\*\*\*\*, a nome del coniuge sig.ra \*\*\*\*\*, deposita un'istanza di accertamento di conformità pratica n. 218/10;





**in data 09/07/2010**, il Comune di Napoli invia la nota di improcedibilità per l'istanza presentata, in quanto carente di documentazione tecnica;

**in data 25/02/2011**, il TAR emette la sentenza n. 1166 nella quale indica l'accoglimento del ricorso presentato dal \*\*\*\*\*.

Per quanto riguarda l'immobile staggito individuato come sub 62 interno 8, alla luce degli interventi realizzati, vista la normativa vigente all'epoca e alla data odierna, **NON E' URBANISTICAMENTE CONFORME ma SANABILE PARZIALMENTE.**

### **RIEPILOGO DEGLI ABUSI SANABILI CHE INTERESSANO L'IMMOBILE STAGGITO INT. 8 SUB 62.**

- Frazionamento dell'originario sub 10 in due nuovi subalterni 23 e 24;
- Frazionamento dei sub 23 e 24 in tre nuovi subalterni 62 (int. 8), 63 (int. 8a), 64 (int. 8b).

**Il costo per la sanatoria dei frazionamenti di cui sopra è di euro 2.500,00 – detto costo sarà portato in detrazione all'importo di stima.**

### **RIEPILOGO DEGLI ABUSI NON SANABILI CHE INTERESSANO L'IMMOBILE STAGGITO INT. 8 SUB 62.**

- Costruzione di soppalco nella zona salone – il soppalco è stato realizzato poggiando le strutture a ridosso della muratura portante per l'intera superficie, dividendo verticalmente l'ambiente originario – al piano superiore sono state ricavate camere da letto e stanza da bagno con disimpegno;
- Apertura di tre nuovi vani finestra.

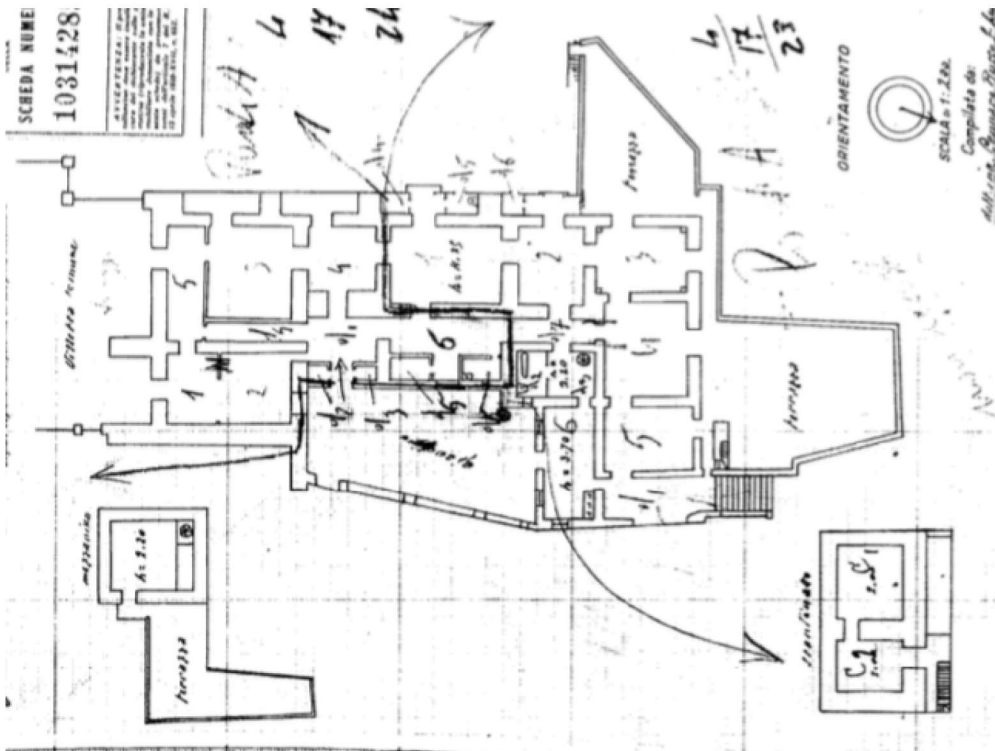
Visto l'art. 105 delle NTA a cui è sottoposto l'edificio, non potranno essere sanati né il soppalco né tantomeno i nuovi vani finestra – inoltre, il soppalco oltre ad interferire con tutti i vani finestra, non rispetta i limiti di altezze di cui alla normativa igienico-sanitaria.

**Pertanto, il soppalco andrà demolito e i vani finestra dovranno essere richiusi.**

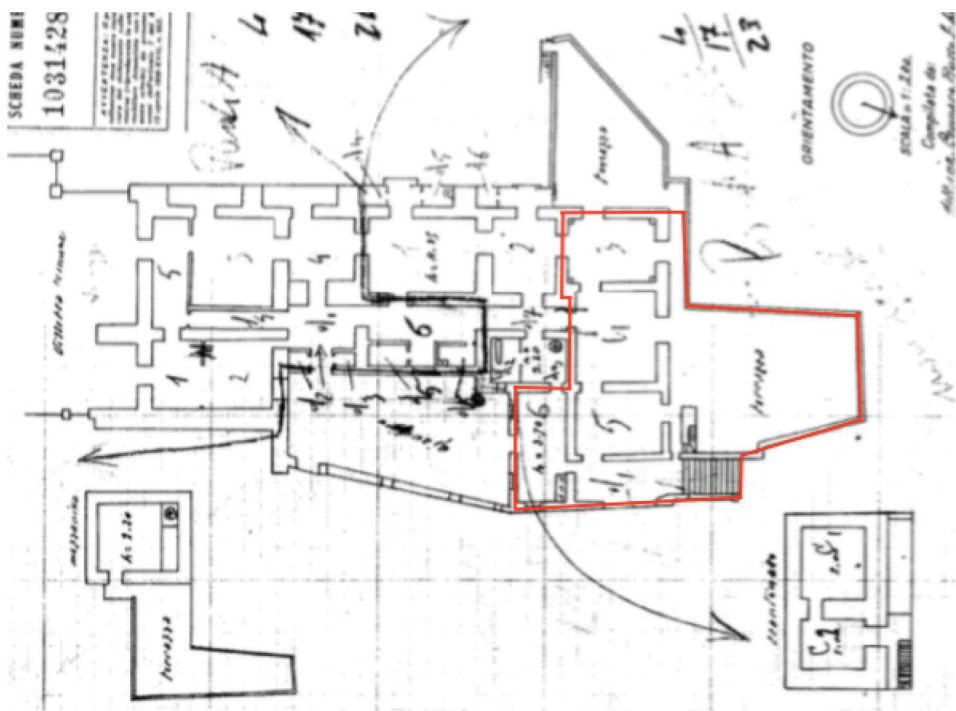
Per calcolare i costi per la rimessa in pristino, è stato sviluppato un computo metrico con l'applicazione dei prezzi da tariffa per le opere pubbliche della Regione Campania, tenendo presente della superficie di ca. 64 mq, si stima un costo di euro 250,00/mq comprensivo della chiusura dei vani, del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta in discarica autorizzata e degli oneri per la sicurezza, per un totale di euro 16.000,00. Inoltre, bisogna aggiungere euro 2.000,00 per competenze tecniche.

**Detti costi di euro 18.000,00, saranno portati in detrazione dal valore di stima.**



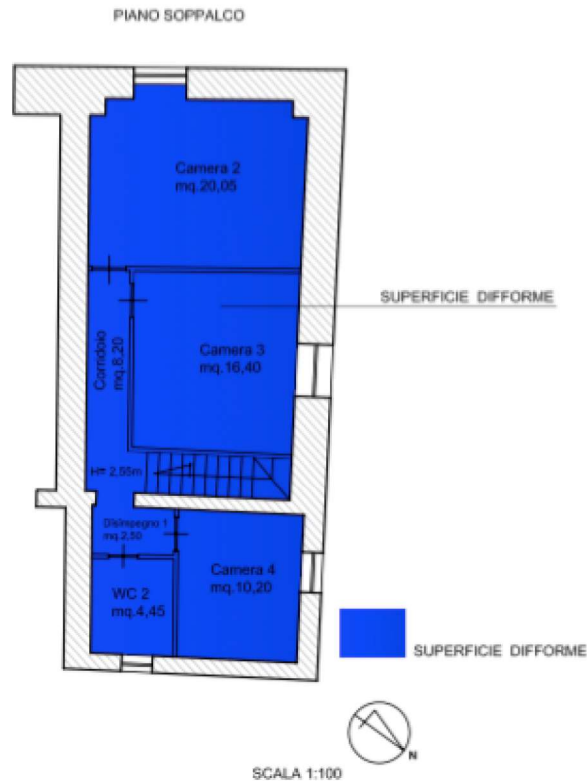


Planimetria originaria



2° frazionamento - Planimetria attuale .....





Planimetria difforme piano soppalcato

Riporto in evidenza alcune date;

- che l'immobile, fu costruito in epoca antecedente il 1900 per cui privo di Licenza Edilizia;
- che l'immobile fu acquisito per successione testamentaria dall'esecutato nel 2013 – previa pubblicazione del testamento in data 29/07/2013 a firma del Notaio in Napoli Dott. Benedetto Giusti;
- che l'immobile è stato oggetto dell'attuale pignoramento trascritto in data 01/04/2019;

**j – “Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile”**

**LOTTO UNICO – \*\*\*\*\***

Come si evince dal verbale di sopralluogo e dalla dichiarazione del sig. \*\*\*\*\*, l'immobile pignorato è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, al momento dell'accesso, oltre al sig. \*\*\*\*\*, sono presenti la moglie \*\*\*\*\* e la figlia \*\*\*\*\*. Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione.





**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 espropriativa.

**Dalle indagini espletate, su detto immobile grava ipoteca volontaria contro il sig. \*\*\*\*\*, a favore della \*\*\*\*\* per concessione a garanzia di mutuo.**

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

**LOTTO UNICO – \*\*\*\*\***

---

**Elenco immobili**

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana STE Foglio 0004 Particella 00017 Subalterno 0062

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

---

**Elenco sintetico delle formalità**

---

1. ISCRIZIONE del 26/11/2007 - Registro Particolare 14459 Registro Generale 47084  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2704/1944 del 23/11/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 20239 Registro Generale 25543  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3764/9990 del 02/08/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. ISCRIZIONE del 13/06/2017 - Registro Particolare 2320 Registro Generale 15902  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 939/17 del 10/01/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
  4. ISCRIZIONE del 13/11/2017 - Registro Particolare 4400 Registro Generale 30110  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 4043 del 19/11/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
- 
5. TRASCRIZIONE del 05/10/2018 - Registro Particolare 20619 Registro Generale 27130  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 10370 del 03/09/2018  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
  6. TRASCRIZIONE del 01/04/2019 - Registro Particolare 6841 Registro Generale 8986  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI NAPOLI-UNEP Repertorio 5654 del 08/03/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

*Elenco immobili*



**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]  
 Lungo di nascita [REDACTED]  
 Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto/i richiesto/i risultano:  
 Trascrizioni vol. 1346 pag. 70

**Elenco sintetico della formalita**

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 15/06/2010 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1977 al 31/05/1994

1. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2006 - Registro Particolare 2827 Registro Generale 7486  
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 114729/71 del 20/02/2006

**IPOTECA LEGALE** derivante da **IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01**

Immobili siti in **NAPOLI(NA)**

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5265 del 04/09/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/09/2013 - Registro Particolare 20239 Registro Generale 25543  
 Pubblico ufficiale **UFFICIO DEL REGISTRO** Repertorio 3764/9990 del 02/08/2013  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
 Immobili siti in **NAPOLI(NA)**  
 Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2017 - Registro Particolare 2320 Registro Generale 15902  
 Pubblico ufficiale **GIUDICE DI PACE** Repertorio 939/17 del 10/01/2017  
**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**  
 Immobili siti in **NAPOLI(NA)**  
**SOGGETTO DEBITORE**  
 Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2017 - Registro Particolare 4400 Registro Generale 30110  
 Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI LATINA** Repertorio 4043 del 19/11/2015  
**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**  
 Immobili siti in **NAPOLI(NA)**  
**SOGGETTO DEBITORE**  
 Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/10/2018 - Registro Particolare 20619 Registro Generale 27130  
 Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI NAPOLI** Repertorio 10370 del 03/09/2018  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
 Immobili siti in **NAPOLI(NA)**  
 Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/2019 - Registro Particolare 6841 Registro Generale 8986  
 Pubblico ufficiale **CORTE D'APPELLO DI NAPOLI-UNEP** Repertorio 5654 del 08/03/2019  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Immobili siti in **NAPOLI(NA)**  
 Nota disponibile in formato elettronico

*Elenco .....*



**SEZIONE A - Generale****Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO AMMINISTRATIVO	Numero di repertorio	3764/9990/13
Data	02/08/2013	Codice fiscale	-
Pubblico ufficiale	UFFICIO DEL REGISTRO DPNA2 UT NAPOLI 3 (NA)		

**Dati relativi alla convenzione**

Specie	ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione	305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Voltura catastale automatica	NO
Atto mortis causa	Data di morte 05/08/2012 Successione testamentaria SI
Rinuncia o morte di un chiamato	-

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali	-	Soggetti a favore	6	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

**Sezione B - Immobili****Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1						
Comune	F839 - NAPOLI (NA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	STE Foglio 4	Particella	17	Subalterno		62
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	8 vani			
Immobile n. 2						
Comune	F839 - NAPOLI (NA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	STE Foglio 4	Particella	17	Subalterno		1
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	5,5 vani			

**Unità negoziale n. 2**

Immobile n. 1						
Comune	F839 - NAPOLI (NA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	STE Foglio 4	Particella	17	Subalterno		63
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	7,5 vani			

**Unità negoziale n. 3**

Immobile n. 1						
Comune	F839 - NAPOLI (NA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	STE Foglio 4	Particella	17	Subalterno		64
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	8 vani			

**Unità negoziale n. 4**

Immobile n. 1						
Comune	F839 - NAPOLI (NA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	STE Foglio 4	Particella	14	Subalterno		3
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	5,5 vani			

**Unità negoziale n. 5**

Immobile n. 1						
Comune	F839 - NAPOLI (NA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	STE Foglio 4	Particella	17	Subalterno		70
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	4,5 vani			
Immobile n. 2						
Comune	F839 - NAPOLI (NA)					
Catasto	TERRENI					
Foglio	76	Particella	35	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO	Consistenza			2690 centiare	
Immobile n. 3						
Comune	F839 - NAPOLI (NA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	STE Foglio 4	Particella	19	Subalterno		-
Natura	A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE	Consistenza	2,5 vani			





**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Cognome [redacted] Nome [redacted]  
 Nata il [redacted] a [redacted]  
 Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]  
 Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 100/200

Soggetto n. 2 In qualità di -  
 Cognome [redacted] Nome [redacted]  
 Nato il [redacted] a [redacted]  
 Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]  
 Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 100/200

Soggetto n. 3 In qualità di -  
 Cognome [redacted] Nome [redacted]  
 Nato il [redacted] a [redacted]  
 Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]  
 Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 100/100

Soggetto n. 4 In qualità di -  
 Cognome [redacted] Nome [redacted]  
 Nato il [redacted] a [redacted]  
 Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 100/100

Soggetto n. 5 In qualità di -  
 Cognome [redacted] Nome [redacted]  
 Nata il [redacted] a [redacted]  
 Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]  
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 100/100

Soggetto n. 6 In qualità di -  
 Cognome [redacted] Nome [redacted]  
 Nato il [redacted] a [redacted]  
 Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]  
 Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 100/100

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Cognome [redacted] Nome [redacted]  
 Nato il [redacted] a [redacted]

Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]  
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 100/100  
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 100/100  
 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 100/100  
 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 100/100  
 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 100/100

*Successione*



**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]  
 Luogo di nascita [REDACTED]  
 Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:  
 Trascrizioni vol. 21 pag. 179

**Elenco sintetico delle formalità**

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 25/06/2020 - Periodo recuperato e validato dal 01/01/1977 al 31/05/1994

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/1997 - Registro Particolare 10396 Registro Generale 14926  
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 62226 del 01/07/1997  
 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE  
  
 Immobili siti in NAPOLI(NA)  
 Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE CONTRO del 15/09/2006 - Registro Particolare 14948 Registro Generale 40108  
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 169595/71 del 06/09/2006  
 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01  
 Immobili siti in NAPOLI(NA)  
 SOGGETTO DEBITORE  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3437 del 23/04/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 26/11/2007 - Registro Particolare 14459 Registro Generale 47084  
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2704/1944 del 23/11/2007  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Immobili siti in NAPOLI(NA)  
 SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
 Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2013 - Registro Particolare 20239 Registro Generale 25543  
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3764/9990 del 02/08/2013  
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
 Immobili siti in NAPOLI(NA)  
 Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2018 - Registro Particolare 20619 Registro Generale 27130  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 10370 del 03/09/2018  
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
 Immobili siti in NAPOLI(NA)  
 Nota disponibile in formato elettronico



Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
 Data 10/01/2017 Numero di repertorio 939/17  
 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Codice fiscale 920 913 60286  
 Sede PADOVA (PD)

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE  
 Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO  
 Capitale € 4.136,99 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
 Interessi - Spese - Totale € 10.000,00  
 Presenza di condizione risolutiva - Durata -

### Altri dati

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

Richiedente  
 Codice fiscale  
 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 STE Foglio 4 Particella 17 Subalterno 1  
 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5,5 vani  
 POPOLARE  
 Indirizzo VIA LUCA SAMUELE CAGNAZZI N. civico 48  
 Piano T

Immobile n. 2

Comune F839 - NAPOLI (NA)  
 Catasto FABBRICATI

registro particelle n.	4269	ETICORRELAZIONE IN 73	del 13/09/2014
Sezione urbana	STE	Foglio 4	Particella 17 Subalterno 62
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO	Consistenza	8 vani
Indirizzo	VIA LUCA SAMUELE CAGNAZZI		N. civico 48
Interno	8 Piano TS1		

## Sezione C - Soggetti

### A favore

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

Decreto ingiuntivo Bano Lorenzo





Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
 Data 19/11/2015  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA  
 Sede LATINA (LT)

Numero di repertorio 4043  
 Codice fiscale 800 059 10593

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE  
 Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO  
 Capitale € 26.628,76 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
 Interessi € 12.528,61 Spese € 10.842,63 Totale € 50.000,00

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A  
 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 STE Foglio 4 Particella 17 Subalterno 1  
 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5,5 vani  
 POPOLARE  
 Indirizzo VIA LUCA SAMUELE CAGNAZZI N. civico 48  
 Piano T

Immobile n. 2

Comune F839 - NAPOLI (NA)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana STE Foglio 4 Particella 17 Subalterno 62  
 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO  
 Indirizzo POPOLARE Consistenza 8 vani  
 Piano VIA LUCA SAMUELE CAGNAZZI N. civico 48  
 S1,T

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Denominazione o ragione sociale  
 Sede  
 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 -  
 Cognome Nome  
 Nato il a  
 Sesso Codice fiscale  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

Decreto ingiuntivo \*\*\*\*\*

Allo stato, su dichiarazione del sig. \*\*\*\*\* , è costituito un condominio.

**l – “Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”**

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 rileva ipoteca giudiziale a favore della società \*\*\*\*\*;
2. Si rileva ipoteca giudiziale a favore della ditta individuale \*\*\*\*\*;
3. Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
4. Non si rilevano convenzioni matrimoniali – il debitore esecutato è coniugato con la sig.ra \*\*\*\*\* come da certificato senza annotazioni;
5. Non si rilevano difformità catastali ma si rilevano difformità urbanistiche;
6. Non si rilevano altri pesi o limitazioni.

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

1. Iscrizione del 26/11/2007 Registro Particolare 14459, Registro Generale 47084 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di \*\*\*\*\*;
2. Trascrizione di pignoramento immobiliare del 01/04/2019 Registro Particolare 6841 Registro Generale 8986;
3. Iscrizione di ipoteca giudiziale del 13/06/2017 Registro Particolare 2320 Registro Generale 15902;
4. Iscrizione di ipoteca giudiziale del 13/11/2017 Registro Particolare 4400 Registro Generale 30110.

**o - “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile”****LOTTO UNICO – \*\*\*\*\***

Da quanto dichiarato, è costituito un condominio il cui amministratore è il Dott. \*\*\*\*\* con studio in Napoli al c.so \*\*\*\*\* n. \*\*. Da me invitato, ho ricevuto la seguente documentazione:

Non risultano procedimenti giudiziari in corso, anche se è in fase di deposito un decreto ingiuntivo per mancato rispetto della transazione;





L'importo annuo per le spese ordinarie è di euro 1.400,00;

Risultano un debito per le quote ordinarie dal bilancio per euro 4.763,23;

Risultano spese per lavori straordinari deliberati pari a euro 6.465,00 la cui quota già scaduta e non versata è di euro 5.679,00.

**Pertanto sarà portato in detrazione un importo pari a euro 10.442,23.**

*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. - Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/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.

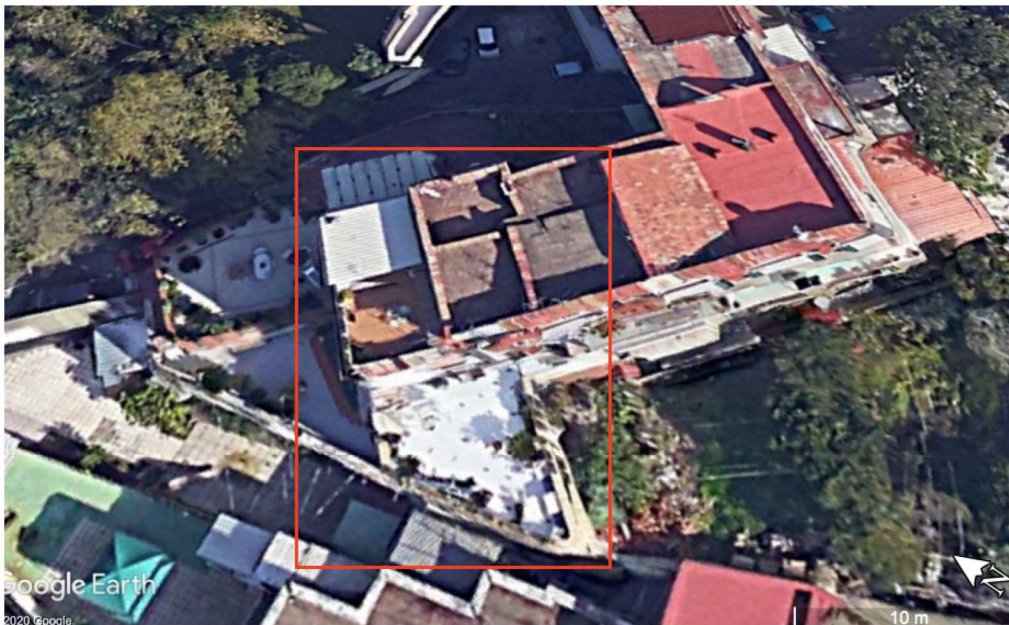
## STIMA DEL VALORE VENALE

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 Luca Samuele Cagnazzi 48 piano terra e S1 ad uso Residenziale;



**Descrizione catastale Foglio Terreni di Mappa: Fg. 76 Part. 23;**

**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 [REDACTED] via Luca Samuele Cagnazzi 48 – Napoli						
CALCOLO DELLE SUPERFICI DI STIMA						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Commerciale
1	Camera 1	1	17,30		17,30	
2	Salone	1	47,15		47,15	
3	Cucina	1	11,50		11,50	
4	Disimpegno	1	19,60		19,60	
5	WC 1	1	5,00		5,00	
<b>TOTALE PIANO TERRA</b>			<b>100,55</b>		<b>100,55</b>	<b>100,55</b>
<b>SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)</b>						<b>39,25</b>
12	Terrazzo	1		82,70	12,02	
13	Cantina	1		44,00	15,40	
<b>TOTALE</b>						<b>27,42</b>
<b>TOTALE</b>						<b>167,22</b>

Metodo di misura

Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m <sup>2</sup>	Indice	Sup. Commerciale m <sup>2</sup>
Superficie principale	SEL	139,80	1,00	139,80
Superficie terrazzo	SUT	82,70	misto	12,02





Superficie cantina	SUC	44,00	0,35	15,40
<b>Totale Superficie</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>266,50</b>		<b>167,22</b>

## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Vi Luca Samuele Cagnazzi 48 – 80136 Napoli (NA)

## Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=si
Morfologia della zona	MFO	2	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	1	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assente 1=presente
Parcheeggi pubblici	PPU	0	0=assente 1=presente
Parcheeggi 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	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	AMM	1	0=assente 1=presente





Mercati settimanali	MER	0	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	0	0=assente 1=presente
Stato manutenz. prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max

### Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo paesaggistico	VPA	0	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	1900	anno/i	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=si	
Stato manutenz. fabbricato	SMF	1	1=min 2=med 3=max	
Epoca di ristrutturazione	EPR	0	anno/i	
Pareti in aderenza	PAD	1	n.	
N° piani fuori terra	NPF	3	n.	
N° piani interrati	NPI	1	n.	
N° unità immobiliari	NUI	10	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	3,00	m
Epoca di ristrutturazione	EPU	1992	anno/i
Vani totali	VAT	6	n
Vani principali	VAN	3	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	0	n
Numero Stanze da letto matrim.	NLM	2	n
Numero posti letto	NPL	5	n
Stato di manutenzione	STM	2	1=min 2=med 3=suff 4=disco 5=max
Qualità della manut.Unità	QTM	2	1=min 2=med 3=max
Panoramicità Unità Imm.	PAN	2	1=min 2=med 3=suff
Luminosità Unità Imm.	LUM	2	1=min 2=med 3=suff
Numero affacci	AFF	3	n
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=suff
Pavimenti zona giorno	PZG	MARMETTE	
Pavimenti zona notte	PZN	MARMETTE	

## Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Impiantistica Unità Imm.	IMP	2	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	2	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	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	1	1=min 2=med 3=max

### Economiche

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





5=libero

**Caratteristiche Superficiarie**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Ind.Merc.</b>
Superficie principale	SEL	139,80	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie terrazzo	SUT	12,02	m <sup>2</sup>	0,25-0,10
Superficie cantina	SUC	15,40	m <sup>2</sup>	0,35
<b>Totale Superficie</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>167,22</b>		
<b>Superficie Commerciale</b>	<b>SUP</b>	<b>167,22</b>		

**SEGMENTO DI MERCATO****Denominazione****Classificazione** Appartamento rifinito**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** NAPOLI**Provincia** NA**Posizione** Centro Storico**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

<b>Indice superficario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico</b>	<b>%</b>
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	167,22/167,22	100,00
Superficie principale	S1/SUP	139,80/167,22	83,60
Superficie terrazzi	SUB/SUP	12,02/167,22	7,19
Superficie cantina	SUC/SUP	15,40/167,22	9,21

**Mercato****Lato domanda** Singolo privato**Motivazione** Abitazione principale**Lato offerta** Amministrazione pubblica**Motivazione** Vendita forzata

<b>Intermediari</b>	Nessuno		
<b>Prezzo</b>			
<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica ristretta		
<b>Livello di prezzo</b>	Non determinato	<b>Fase di mercato</b>	Fase di stabilizzazione
<b>Filtering</b>	Assente (fasce sociali miste)		

### Rapporti mercantili

<b>Rapporti mercantili superficiali</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice merc.</b>
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie terrazzo	i(SUT)	0,25-0,10
Superficie cantina	i(SUC)	0,35

### 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 L. Samuele Cagnazzi, 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 26/07/2021.

**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 Antonella Manno rep. 18576 del 22/05/2020;
2. Comparabile “B” - compravendita a firma del Notaio Massimo Prodigio rep. 5927 del 22/04/2021;
3. Comparabile “C” - compravendita a firma del Notaio Maria Francesca Scognamiglio rep. 1816 del 19/03/2021;

### COMPARABILI



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

**Comparabile A - Abitazione – Napoli – corso Amedeo di Savoia 181**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita
<b>Descrizione</b>	Abitazione abitabile A/2
<b>Destinazione</b>	Residenziale in condominio 1° piano
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Acquisizione atto notarile
<b>Provenienza</b>	sito web – stimatrixcity.it
<b>Data</b>	22/05/2020
<b>Prezzo</b>	€. 125.000,00

**Comparabile B - Abitazione – Napoli – via Santa Teresa degli Scalzi 162**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita
<b>Descrizione</b>	Abitazione abitabile A/2
<b>Destinazione</b>	Residenziale in condominio 3° piano
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Acquisizione atto notarile
<b>Provenienza</b>	sito web – stimatrixcity.it
<b>Data</b>	22/04/2021
<b>Prezzo</b>	€. 220.000,00

**Comparabile C - Abitazione – Napoli – vico Maresca alla Sanità 5**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita
<b>Descrizione</b>	Abitazione abitabile A/2
<b>Destinazione</b>	Residenziale in condominio piano 4° piano
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Fonte dato</b>	Acquisizione atto notarile
<b>Provenienza</b>	sito web – stimatrixcity.it
<b>Data</b>	19/03/2021
<b>Prezzo</b>	€. 210.000,00

**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: m<sup>2</sup>;
- 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: m<sup>2</sup>;
- 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

prezzo / caratteristiche	compravendite			subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
prezzo totale PRZ (euro)	125.000,00	220.000,00	210.000,00	
dati DAT (mesi)	16	4	5	0
superficie SUP (m <sup>2</sup> )	111,00	133,00	133,00	139,80
balconi BAL (m <sup>2</sup> )	4,00	22,00	9,00	82,70
cantina CAN (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	44,00
servizi SER (n)	1,00	2,00	2,00	1,00
livello di piano LIV (n)	1,00	3,00	4,00	0,00
stato manutenzione STM (n)	1	3	3	3

## Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficarie

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficarie 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.

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



<b>Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)</b>		€
Prezzo medio comparabile A		1.114,08
Prezzo medio comparabile B		1.575,93
Prezzo medio comparabile C		1.547,53
Prezzo marginale		<b>1.114,08</b>

#### 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  $i(\text{S1})$ .

$[i(\text{S1})] = 1,00$  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

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantina (CAN)

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

$[i(\text{SUB})] = 0,35$  indice mercantile

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto (PAU)

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

$[i(\text{SUB})] = 0,15$  indice mercantile

<b>Calcolo superficie commerciale</b>		m <sup>2</sup>
SUP commerciale comparabile A		112,20
SUP commerciale comparabile B		139,60
SUP commerciale comparabile C		135,70
SUP commerciale subject		167,22





**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) = 30.000,00

Indici Mercantili	
indice e informazione	importo
$p(\text{DAT})/\text{PRZ}=i$	0,020
$p(\text{BAL})/p(\text{SUP})=\text{pigreco}$	0,30
$p(\text{CAN})/p(\text{SUP})=\text{pigreco}$	0,35
$p(\text{LIV})/p(\text{SUP})=l$	0,005
$p(\text{STM})$ (da2 a 3) euro	30.000,00

**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
$p(\text{DAT})$ (euro/mese)	- 208,33	- 366,67	- 350,00
$p(\text{SUP})$ (euro/m <sup>2</sup> )	1.114,08	1.114,08	1.114,08
$p(\text{BAL})$ (euro/m <sup>2</sup> )	334,22	334,22	334,22
$p(\text{CAN})$ (euro/m <sup>2</sup> )	116,98	116,98	116,98
$p(\text{SER})$ (euro/m <sup>2</sup> )	1.500,00	1.500,00	1.500,00
$p(\text{LIV})$ (euro)	625,00	1.100,00	1.050,00
$p(\text{STM})$ (euro)	30.000,00	30.000,00	30.000,00





## 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)	125.000,00	220.000,00	210.000,00
DAT (euro)	3.333,33	1.466,67	1.750,00
SUP (euro)	32.085,56	7.575,76	7.575,76
BAL (euro)	26.303,48	20.287,43	24.632,35
CAN (euro)	5.147,06	5.147,06	5.147,06
SER (euro)	-	1.500,00	1.500,00
LIV (euro)	625,00	3.300,00	4.200,00
STM (euro)	60.000,00	-	-
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>251.244,43</b>	<b>249.676,92</b>	<b>243.405,17</b>

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

$$(251.244,43+249.676,92+243.405,17)/3 = \text{€. } 248.108,84 - \text{€. in ct. } 248.000,00$$

#### Verifica di congruità differenza prezzo < 5%

$$(\text{Prezzo max} - \text{Prezzo min}) / \text{Prezzo min}$$

$$(251.244,43 - 243.405,17) / 243.405,17 = 3,22\% \text{ Risultato Congruo}$$

I prezzi corretti degli immobili differiscono per effetto delle restanti caratteristiche qualitative. Il sistema di stima separa i loro effetti calcolando i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del subject.

In questo caso specifico non si può escludere la rilevanza del posto auto all'interno del complesso che qui vado a rappresentare:

Prezzi e Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzi Corretti Euro	251.244,43	249.676,92	243.405,17	
Posto Auto (n)	0	0	0	1



Si ritiene congrua l'applicazione di una valutazione dello stallo auto pari a Euro 6.500,00

Per cui:

Il valore medio atteso corretto è di  $248.000,00 + 6.500,00 = \underline{\underline{\text{€. 254.500,00}}}$

### 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.

<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>	<b>€. 254.500,00</b>
<b>ONERI Condominiali</b>	<b>-€. 10.442,23</b>
<b>REDAZIONE APE</b>	<b>-€. 250,00</b>
<b>ONERI TECNICI PER RIPRISTINO</b>	<b>- €. 20.500,00</b>
<b>VALORE CALCOLATO</b>	<b>€. 223.307,77</b>
<b>VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'</b>	<b>€. 223.500,00</b>

### CONCLUSIONI

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione alla data del 06 settembre 2021, 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 **€. 223.500,00 (in lettere Euro duecentoventitremilacinquecento/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	€. 223.500,00
Rendita catastale	€. 619,75
Valore catastale	€. 71.581,13



Reddito presunto mensile	€. 1.100,00
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.	€. 7.498,11	Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su prezzo di aggiudicaz. + 170€catastale +170€ ipotecaria.	€. 22.690,00	€. 15.191,89
Agenzia Immobiliare 2% del prezzo	€. 1.500,00	Nessun costo di intermediazione	€. 0,00	-€. 1.500,00
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.	€. 13.410,00	€. 13.410,00
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%	€. 11.175,00	€. 11.175,00
<b>Maggiori costi per acquisto all'asta</b>			<b>€. 38.276,89</b>	
<b>Prezzo base d'asta</b>			<b>€. 185.223,11</b>	
<b>Arrotondato</b>			<b>€. 185.000,00</b>	

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

L'immobile è pignorato per l'intera quota del 100%

**Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di:**

**€. 185.000,00**  
**(Euro centoottantacinquemila/00)**

**r – “Acquisire le certificazioni di stato civile”**

L'esecutato, su richiesta all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* ha contratto matrimonio in data \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*.





<b>LOTTO UNICO</b>	Unità immobiliare costituita da un appartamento al piano secondo situato in un fabbricato ubicato nel comune di Napoli (NA).
<b>DESCRIZIONE</b>	
<b>UBICAZIONE</b>	<b>Napoli – via Luca Samuele Cagnazzi 48 piano T-S1 int. 8.</b>
<b>STATO</b>	Immobile in buono stato di conservazione privo di finiture di pregio.
<b>DATO CATASTALI</b>	C.F. – Provincia di Napoli – Comune di Napoli – Sez.: STE, Foglio 4, P.Illa 17, Sub 62, Cat. A/2, Consistenza 8 vani – Classe 2;
<b>CONFINI</b>	L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con viale di accesso, a Est e Sud con altra proprietà, a Ovest con area verde.
<b>PROPRIETA'</b>	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sig. ***** nato a ***** (**), il *****, proprietario per 1000/1000 coniugato con ***** nata a ***** il *****;</li> </ul>
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	L'unità immobiliare è occupata dal debitore e la sua famiglia.
<b>REGOLARITA' EDILIZIA</b>	Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu realizzato prima del 1939. L'unità immobiliare ha subito modifiche e si considera <b>CONFORME per il catasto e NON CONFORME per l'urbanistica.</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Mq. 167,22</b>
<b>VALORE AL METRO QUADRATO</b>	<b>€. 1.106,33-----</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>	Valore arrotondato del bene Euro <b>185.000,00</b> 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 06 e 07/09/2021, 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 pari data, il sottoscritto ha provveduto a depositare telematicamente la presente relazione presso la Cancelleria della XIV sezione del Tribunale di Napoli.

Le modalità di invio della Relazione sono state le seguenti:

- Per il debitore esecutato Sig. \*\*\*\*\*: a mezzo raccomandata a/r;
- Per il debitore esecutato Avv. \*\*\*\*\* a mezzo pec \*\*\*\*\*;
- Creditore procedente, Avv. \*\*\*\*\* per \*\*\*\*\* a mezzo di e-mail pec con conferma di ricezione;
- Creditore intervenuto, Avv. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , a mezzo pec \*\*\*\*\*;
- Custode Giudiziario, Avv. Stefano Vitale a mezzo di e-mail pec, 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. 52 pagine dattiloscritte e n. 32 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, 07/09/2021

L'Esperto Stimatore  
Geom. Antonio Peraino

