

Tribunale Ordinario di Napoli Nord  
Sezione III – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al  
n° 704/2016 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: .....

## RELAZIONE DI STIMA

### Premessa

Con decreto del ..... il sottoscritto architetto ..... , iscritto al n° ..... dell'ordine degli architetti della Provincia di Caserta, è stato nominato dalla dott.ssa ..... , giudice dell'esecuzione della procedura esecutiva immobiliare a carico di ..... ( Napoli ..... ) , iscritta al n° ..... R.G.E., esperto per la stima dell'immobile in ..... ( NA) alla ..... di via ..... snc , riportato in N.C.E.U. al F. .... p.lla ..... sub..... cat. A/3, e del posto auto al piano terra riportato in catasto al F.....part. .... sub. .... cat C/6 e del posto auto coperto al piano terra riportato in catasto al F..... part. .... sub. .... cat. C/6 con il mandato di verificare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 , secondo comma , c.p.c., e di provvedere alla redazione della relazione di stima sulla base dei quesiti formulati ai quali , nella considerazione che la perizia è indirizzata ad una pluralità di destinatari per la pluralità delle funzioni che persegue, è stato dato riscontro puntuale , evitando risposte cumulative ed indistinte.

### A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

L'incarico prevedeva, in via preliminare, la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma ,c.p.c. , esplicitata nella sezione A del precitato mandato di incarico del giudice dell'esecuzione.

A1- Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile del notaio dott. Enrico Siracusano attestante le iscrizioni e le trascrizioni gravanti sul bene pignorato e la stessa risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di 20 anni la trascrizione del pignoramento dalla quale risulta che l'immobile avanti



descritto ha formato oggetto delle seguenti Formalità Pregiudizievoli : ( allegato sub.1 )

1. iscrizione di ipoteca volontaria del 08/07/2005 ai nn .....  
nascente da atto di mutuo del notaio ..... del 05/07/2005 rep. n°  
.....a favore di ..... con sede in Milano in via .....n°  
....codice fiscale ..... contro ..... . Mutuo di € 160.000,00 durata  
anni 30 ipoteca di € 400.000,00 sugli immobili in oggetto
2. trascrizione nn ..... del 28/12/2006 nascente da pignoramento  
n° .....Ufficio Giud. UNEP Corte di Appello di Napoli del 21/11/2016 a  
favore di ..... sede Milano cod. fisc : ..... contro  
.....

A2- Agli atti della procedura esecutiva non risultano depositate dal creditore le visure catastali storiche ed attuali e le planimetrie catastali , non presenti nella banca dati informatizzata dell'Agenzia dell'Entrate, ed inserite a seguito di richiesta del sottoscritto. (allegato sub. 2. e sub .3)

La certificazione notarile precitata riporta i dati attuali e storici degli immobili pignorati.

A3- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di matrimonio degli eseguiti , richiesto dal sottoscritto ed allegato sub.4 che non riporta alcuna annotazione a margine.

Pertanto i coniugi ..... sono in regime di comunione di beni.

## QUESITO 1 – IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI PIGNORATI

### 1.1

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento , piena proprietà, corrisponde a quello in titolarità dell' eseguitato in forza dell'atto di acquisto stipulato dal notaio dott.re ..... in data 05/07/2005 ( allegato sub.5 ).

### 1.2



I beni pignorati , di proprietà per 1/1 del sig.re ..... , siti nel comune di ..... Na) alla .....di ..... snc sono :

- appartamento al secondo piano , scala " D " ,int....., riportato in catasto al F.... p.lla ..... sub..... cat. A/3 ;
- posto auto scoperto al piano terra , di circa mq 10,00 riportato in catasto al F. ....p.lla .....sub..... cat. C/6
- box auto coperto al piano terra riportato in catasto al F..... p.lla sub..... cat. C/6

Non sono state riscontrate "difformità formali e/o sostanziali "dei dati di identificazione catastale.

1.3

Al fine dell'esatta individuazione dei beni pignorati il fabbricato , di cui sono parte , è evidenziato nella foto satellitare (fig.1).



fig.1

Fig.1

1.4



Ai fini della vendita degli immobili pignorati il lotto è unico ed è così costituito :

- appartamento al secondo piano , scala “ D” , int 6, del fabbricato in ..... di via ..... riportato in catasto al F. .... p.lla .....sub..... cat. A/3, composto da soggiorno /cucina , due camere da letto ed un bagno , della consistenza catastale di 3,5 vani , confinante con cassa scala , spazio condominiale per due lati ed altro appartamento al piano;
- posto auto scoperto al piano terra , di circa mq 10,00, riportato in catasto al F. .... p.lla .....sub..... cat. C/6 confinante con spazio condominiale ed altri posti auto per due lati
- box auto coperto al piano terra riportato in catasto al F.....p.lla sub. ....cat. C/6

## QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE DELLO STESSO

L'unità residenziale è parte del fabbricato con accesso da traversa di via ..... snc in ..... comune in Provincia di Napoli di 124.139 abitanti,, (fig. 2)

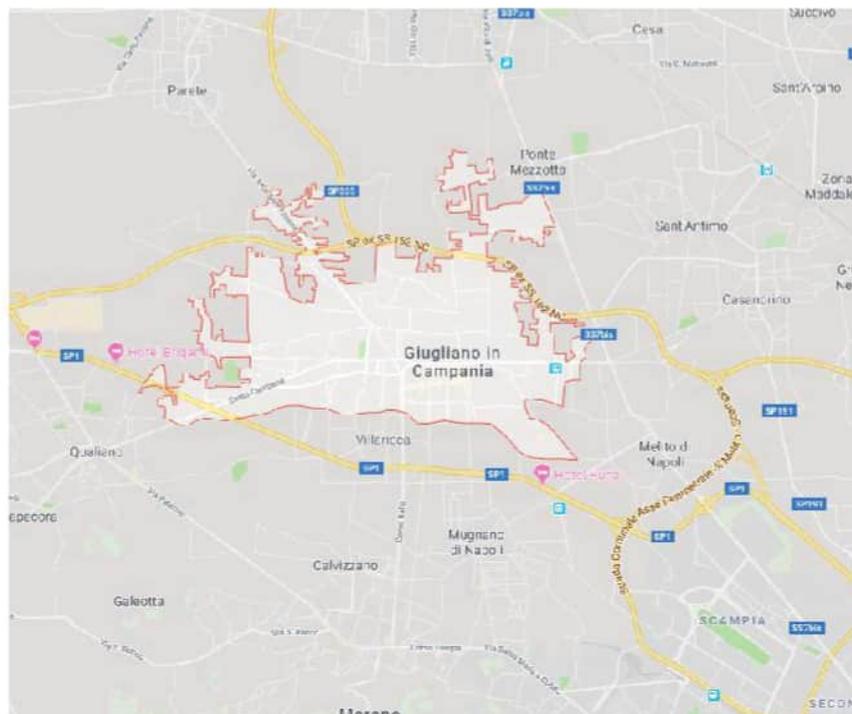


fig.2

distribuita su un territorio molto esteso che dal nucleo centrale, sviluppatosi probabilmente nel Medioevo all'incrocio tra la via Campana e la via Cumana, ed oggi divenuto un unico agglomerato urbano con i contermini comuni di Qualiano,



Mugnano di Napoli, Villaricca e Melito, si estende fino al mare dove in epoca recente (1960-1990) si è sviluppata la frazione Lago Patria che comprende la località omonima nonché Varcaturò ed una parte di Licola, nuclei urbani distinti tra loro e lontani dal capoluogo rispetto agli standard della zona.

Il complesso edilizio è composto da n° 4 corpi di fabbrica , separati da un giunto di dilatazione, costituito da piano terra ,porticato adibito alla sosta delle auto , primo , secondo , terzo piano e piano sottotetto. Ogni corpo di fabbrica è costituito da n° 12 appartamenti , per un totale di 48 unità residenziali , serviti da una scala posta centralmente ad ogni corpo di fabbrica .

L'accesso è da traversa di via ..... la cui carreggiata è di ml 6,00 con marciapiedi laterali di ml 1,00, dotata di sottoservizi ( rete fognaria, elettrica ed idrica). ( fig.3)



Fig.3

Il fabbricato è ubicato in prossimità del centro della città e nella zona sono attivi numerosi esercizi commerciali di vicinato; nel raggio di circa un km sono ubicati l'ufficio postale ed il comune di .....



L'appartamento si compone di ingresso , un unico ambiente soggiorno/cucina , due camere da letto ed un bagno , catastalmente di 3,5 vani , di altezza interna netta ml 3,00.

La superficie utile è di mq 55,00. Il balcone sul lato nord, prospiciente la cucina misura mq 7,90 circa ; quello antistante le camere da letto, lato est è di mq 11,00 ; Per la determinazione della superficie commerciale complessiva dell'unità residenziale si è tenuto conto di quelle utili nonché della ponderazione di tutte quelle afferenti le pertinenze. Pertanto si ha :

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
appartamento	mq 55,00	100%	mq 55,00
balconi e terrazzi	mq 18,90	25%	mq 4,72
Box auto coperto	mq 19,00	50%	mq 9,50
posto auto scoperto	mq 10,00	15%	mq 1,50

Totale mq 70,72

Le superfici convenzionali sono state calcolate sulla scorta delle indicazioni dell'art. 13 della L. 392/78

L'appartamento è in buone condizioni e non necessita di alcun tipo di intervento di manutenzione e non è dotato di impianto di riscaldamento ; l'impianto tv è centralizzato e l'impianto elettrico non necessita di adeguamento alla vigente normativa.

Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco, con vetrocamera, con persiane alla romana in stecche di alluminio.

Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di maiolica di colore bianco di cm 20 x cm 20 per tutta l'altezza ; le pareti dei bagni, in maiolica cm 20 x cm 40 , sono rivestite per l'intera altezza; le porte interne sono in legno tamburato colore rovere , quella di caposcala è del tipo corazzata.

La struttura portante dell'edificio è in c.a. con solai in latero-cemento.

Le facciate del fabbricato necessitano di intervento di pitturazione delle stesse.

Le caratteristiche complessive dell'immobile pignorato sono documentate nel rilievo fotografico che segue:





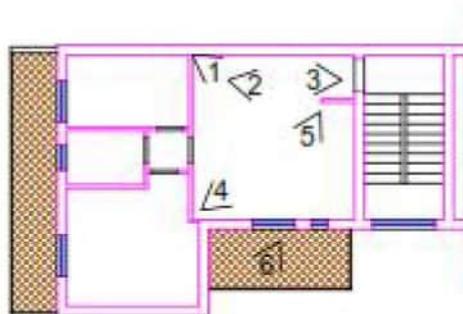
1



6



2



3



4



5





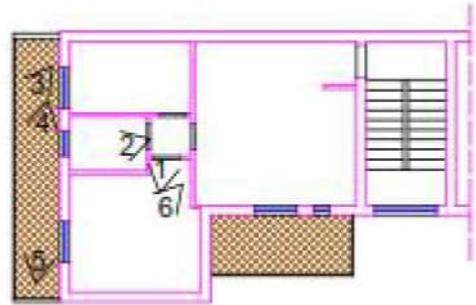
1



6



2



3



4



5

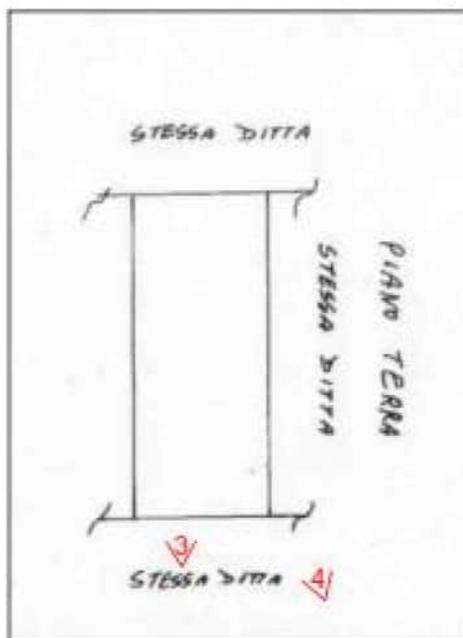
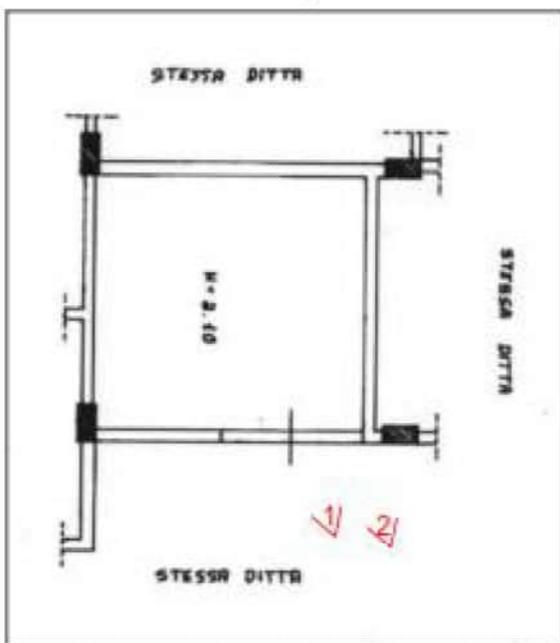




1



2



3



4



### QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

#### 3.1

L'estratto catastale, anche storico , e la corrispondente planimetria catastale sono allegati sub.3

I precitati beni sono agli atti del catasto fabbricati – Ufficio Provinciale di Napoli - dal 26/10/1993 , per quanto riguarda l'unità residenziale ed il posto auto scoperto, e dal 25/10/1995 per il box auto coperto e non sono intervenute variazioni.

Il fabbricato, di cui è parte il bene pignorato , è stato costruito sul lotto di terreno riportato in catasto F.54 p.lla .....i mq 4.240

#### 3.2

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, hanno esatta rispondenza formale con le risultanze catastali.

#### 3.3

Lo stato dei luoghi (fig.4) è sostanzialmente conforme a quello riportato nella planimetria catastale (fig.5). (Allegato 6 e allegato 3)



fig.4

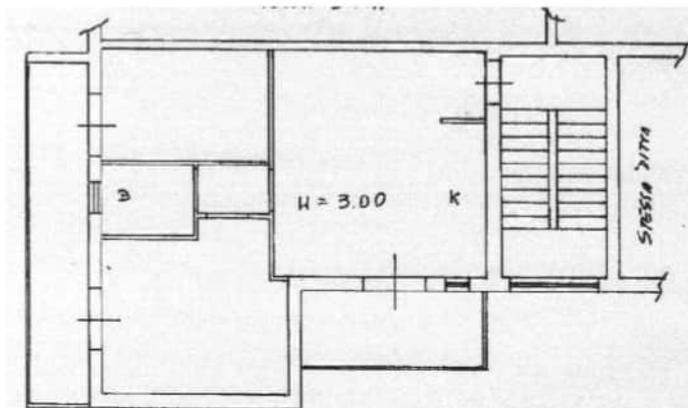


fig.5



LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà dell'appartamento in ..... (NA) alla traversa di via ..... secondo piano , scala “ D” , – int. ....; è composto da ingresso ,soggiorno/cucina , due camere da letto ed un bagno , catastalmente di 3,5 vani , di altezza interna netta ml 3,00; confinante con cassa scale , spazio condominiale per due lati ed altro appartamento al piano; è riportato in Catasto al F. ....p.lla ..... sub. .... cat. A/3; piena ed intera proprietà del posto auto scoperto, di mq 10 circa , al piano terra , riportato in catasto al F..... p.lla .....sub..... cat C/6 ;piena ed intera proprietà del posto auto coperto, di mq 20 circa , al piano terra , riportato in catasto al F..... p.lla .....sub..... cat C/6.Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, il complesso di cui è parte l'unità residenziale è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n° ..... e successiva variante n° .....

Prezzo base: € ..... (...../00)

## QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE PASSAGGIO DI PROPRIETA'

### 5.1

L' immobile oggetto della procedura esecutiva risulta alla data di trascrizione del pignoramento di piena proprietà del sig.re .....

La cronistoria dei passaggi di proprietà trascritti nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento è :

- il lotto di terreno su cui è stato realizzato il complesso residenziale è pervenuto al sig.re ..... , in qualità di amministratore unico della società “ ..... “per acquisto fattone dal sig.re ..... in virtù di atto a rogito del Notaio ..... in data 22/01/92 n° di repertorio .....e n° di raccolta n°..... registrato a Napoli ..... sul precitato terreno riportato in catasto al ..... p.lla ..... con Concessione edilizia in Sanatoria n° ..... e successiva variante n° ....., era stato autorizzato l'intervento edilizio di cui sono parte i precitati beni pignorati ;
- Con atto di compravendita del Notaio ..... del 21/04/1994 , registrato in Napoli il 10/05/1994 e trascritto in Napoli II il 14/05/1994 ai nn ..... i sig.ri .....acquistavano l'appartamento al secondo piano ,



riportato in catasto al F. .... p.lla .... sub..... cat. A/3 e il posto auto scoperto al piano terra , di mq 10 circa , riportato in catasto al F..... p.lla ..... sub. .... cat C/6.

- Con atto del 05/07/2005 del notaio ..... rep n° ..... registrato presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio d Teano- il 06/07/2005 al n° ..... e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli II il 08/07/2005 ai nn ..... ed ai nn ..... , il sig.re ..... ( Napoli .....) acquistava dai signori ..... l'appartamento al secondo piano del fabbricato in ..... alla traversa di via ..... , riportato in catasto al F..... P.lla ..... sub. ....cat. A/3 ed il posto auto scoperto al piano terra , di mq 10 circa , riportato in catasto al F..... p.lla ..... sub. .... cat C/6 e dalla soc. .... " con liquidatore il sig.re ..... ( Napoli .....) il box auto coperto al piano terra della scala " C" di circa mq 20 , riportato in catasto al F..... p.lla ..... sub..... cat. C/6.

La visura storica per immobile è la seguente:

INTESTATO												
1												(1) Proprieta' per 1/1
Unità immobiliare dal 26/11/2018												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		54	129	66			A/3	2	3,5 vani	Totale: 66 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 61 m <sup>2</sup>	Euro 234,99	VARIAZIONE del 26/11/2018 protocollo n. NA0331689 in atti dal 26/11/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 115190.1/2018)
Indirizzo TRAVERSA DI VIA GIARDINI piano: 2;												
Notifica 8937/1997 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni di stadio: acquisizione planimetria												
Mappali Terreni Correlati Codice Comune E054 - Sezione - Foglio 54 - Particella 129												
Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/1993												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		54	129	66			A/3	2	3,5 vani		Euro 234,99 L. 455.000	CLASSAMENTO del 26/10/1993 in atti dal 01/09/1997 (n. 25876.1/1993)
Indirizzo TRAVERSA DI VIA GIARDINI piano: 2;												
Notifica 8937/1997 Partita 12441 Mod.58 -												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/1993**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		54	129	66								COSTITUZIONE del 26/10/1993 in atti dal 30/11/1995 T. M.4201/93 (n. 25876.19/1993)
Indirizzo TRAVERSA DI VIA GIARDINO piano: 2;												
Notifica - Partita 12441 Mod.58 -												

**Situazione degli intestati dal 05/07/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2005 protocollo n. NA Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/07/2005 Repertorio n.: 88347 Rogante: FIORDILISO GENNARO Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21918.1/2005)			

**Situazione degli intestati dal 26/10/1993**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 21/04/1991
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 26/10/1993 in atti dal 30/11/1995 Registrazione: T.M.4201/93 (n. 25876.19/1993)			

**Situazione degli intestati dal 21/04/1991**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 05/07/2005
2			(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 05/07/2005
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 21/04/1991 protocollo n. NA0358756 Voltura in atti dal 01/07/2004 Repertorio n.: 12049 Rogante: ANGELONE Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: VENDITA DV 28378/94 -ISTANZA 357270/04 (n. 357270.1/2004)			

**INTESTATO**

1			(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--	------------------------

**Unità immobiliare dal 26/11/2018**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		54	129	30			C/6	2	10 m²	Totale: 11 m²	Euro 27,37	VARIAZIONE del 26/11/2018 protocollo n. NA0331682 in atti dal 26/11/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 115189.1/2018)
Indirizzo TRAVERSA DI VIA GIARDINI piano: T;												
Notifica 8937/1997 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni di studio: acquisizione planimetria												

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune E054 - Sezione - Foglio 54 - Particella 129

**Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/1993**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		54	129	30			C/6	2	10 m²		Euro 27,37 L. 53.000	CLASSAMENTO del 26/10/1993 in atti dal 01/09/1997 (n. 25876.1/1993)
Indirizzo TRAVERSA DI VIA GIARDINI piano: T;												
Notifica 8937/1997 Partita 12441 Mod.58 -												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/1993**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		54	129	30								COSTITUZIONE del 26/10/1993 in atti dal 30/11/1995 T. M.4201/93 (n. 25876.5/1993)
Indirizzo TRAVERSA DI VIA GIARDINO piano: T;												
Notifica - Partita 12441 Mod.58 -												

**Situazione degli intestati dal 05/07/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2005 protocollo n. NA Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/07/2005 Repertorio n.: 88347 Rogante: FIORDILISO GENNARO Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21918.1/2005)			

**Situazione degli intestati dal 26/10/1993**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 21/04/1991
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 26/10/1993 in atti dal 30/11/1995 Registrazione: T.M.4201/93 (n. 25876.5/1993)			

**Situazione degli intestati dal 21/04/1991**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 05/07/2005
2			(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 05/07/2005
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 21/04/1991 protocollo n. NA0358756 Voltura in atti dal 01/07/2004 Repertorio n.: 12049 Rogante: ANGELONE Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: VENDITA DV 28378/94 -ISTANZA 357270/04 (n. 357270.1/2004)			

INTESTATO

1												(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	54	129	219				C/6	2	20 m²	Totale: 23 m²	Euro 54,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo TRAVERSA DI VIA GIARDINI piano: T scala: C;												
Notifica 18929/1998 Partita 1016711 Mod.58 -												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune E054 - Sezione - Foglio 54 - Particella 129

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/10/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	54	129	219				C/6	2	20 m²		Euro 54,74 L. 106.000	VARIAZIONE del 25/10/1995 in atti dal 07/04/1996 CLASSAMENTO PF 98 (n. 17628.1/1995)
Indirizzo TRAVERSA DI VIA GIARDINI piano: T scala: C;												
Notifica 18929/1998 Partita 1016711 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/10/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	54	129	219									VARIAZIONE del 25/10/1995 in atti dal 09/01/1996 FRAZIONAMENTO (n. 17628.1/1995)
Indirizzo TRAVERSA DI VIA GIARDINI piano: T scala: C;												
Notifica - Partita 12441 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 05/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2005 protocollo n. NA Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/07/2005 Repertorio n.: 88347 Rogante: FIORDILISO GENNARO Sede: SESSA AURUNCA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21919.1/2005)			

Situazione degli intestati dal 10/05/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 05/07/2005
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 10/05/2000 protocollo n. NA0442334 Voltura in atti dal 28/06/2005 Repertorio n.: 21536 Rogante: ANGELONE Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: ATTO DI RETT. DV 70318/20-1442192-AGGIOR (n. 18023.1/2005)			

Situazione degli intestati dal 11/11/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 10/05/2000
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 10/05/2000
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/11/1998 protocollo n. 63904 Voltura in atti dal 25/01/2001 Repertorio n.: 27622 Rogante: ROSSI Sede: SOMMA VESUVIANA Registrazione: PU Sede: NAPOLI n: 9999 del 01/12/1998 C/V (n. 194.1/1999)			

Situazione degli intestati dal 14/07/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 11/11/1998
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1997 protocollo n. NA0175170 Voltura in atti dal 26/02/2008 Repertorio n.: 21536 Rogante: ANGELONE Sede: NAPOLI Registrazione: AP Sede: NAPOLI n: 3947 del 30/05/2000 RETTIFICA TRASCR. 19801-19803IST. 7172/08 (n. 70318.2/2000)			

Situazione degli intestati dal 14/07/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 14/07/1997
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/07/1997 Voltura in atti dal 22/12/1997 Repertorio n.: 18577 Rogante: NICOLA ANGELONE Sede: NAPOLI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 32447.1/1997)			

Situazione degli intestati dal 25/10/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 14/07/1997
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 25/10/1995 in atti dal 09/01/1996 Registrazione: FRAZIONAMENTO (n. 17628.1/1995)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/10/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	54	129	203									VARIAZIONE del 14/10/1995 in atti dal 06/12/1995 FUSIONE (n. 16937.1/1995)
Indirizzo TRAVERSA DI VIA GIARDINO piano: T scala: C;												
Notifica - Partita 12441 Mod.58 -												

## QUESITO 6 – REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

### 6.1

I lavori di costruzione del fabbricato, di cui sono parte i beni pignorati , sono stati assentiti con Concessione Edilizia in Sanatoria n° ..... già realizzati al rustico ( struttura , tompagni e tramezzi); il rilascio del precitato titolo in sanatoria presuppone che il certificato di Idoneità Statica dell'immobile sia stato allegato alla richiesta ma lo stesso non è agli atti della pratica;

Opere in variante alla citata Concessione Edilizia in sanatoria sono state autorizzate con Concessione edilizia n° .....( allegato 7)

Per i lavori in difformità dalla precitata autorizzazione , consistenti in un aumento di volumetria complessiva di mc 357 ( attestato allegato 8) con nota prot ..... del 10/06/93 è stata richiesta conc. edilizia di variante in sanatoria , valutata con parere favorevole dalla commissione edilizia nella seduta del 17/06/94, verbale n° ..... , non definita. ( allegato 9)

Dagli atti della concessione Edilizia n° ..... , in variante alla Concessione Edilizia in sanatoria n° ..... non risulta presentata e rilasciata richiesta di agibilità.

La struttura del fabbricato è in c.a. con solai in latero- cemento.

La relazione tecnica allegata agli atti della concessione Edilizia n° ..... riporta che è stata realizzata in base a specifico progetto strutturale del quale non sono indicati i dati del deposito presso il Genio Civile di Napoli né , peraltro , è allegato il certificato di collaudo.

Le unità del fabbricato , n° 48 , sono occupate dai proprietari e/o locatari dall'anno 1993 , e nel caso occorresse richiedere il certificato di agibilità necessita il precitato collaudo delle strutture.

Le unità immobiliari sono distribuite in un unico fabbricato, articolato in quattro blocchi in linea , n° 12 unità residenziali ognuno , separati da idoneo giunto di dilatazione e , pertanto , dal punto di vista strutturale sono indipendenti tra loro .

In tal senso il certificato di collaudo è riferito al singolo blocco e le prove sui materiali , previste dalla disposizioni impartite dalla Giunta Regionale della Campania in data 22/01/2018 (prove sclerometriche, pacometriche, prove distruttive) effettuate da laboratorio autorizzato interessano esclusivamente lo stesso. La spesa complessiva per la redazione della precitata certificazione ammonta ad € 12.000,00 ( € 8.000 ,00 per prove e 4.000,00 per oneri tecnici).



### 6.3

La planimetria dell'unità residenziale riportata nei grafici a corredo dei titoli autorizzativi ( fig.7) è conforme allo stato dei luoghi rilevati.(fig.6)

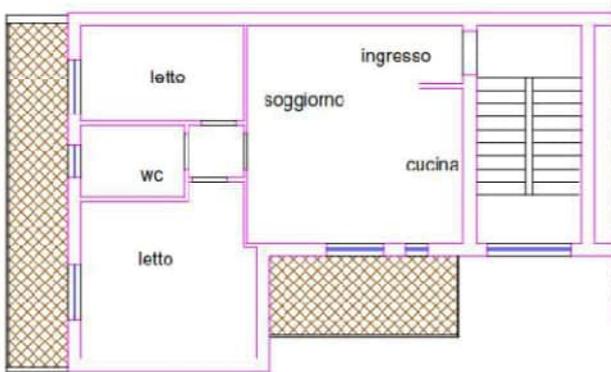


Fig. 6

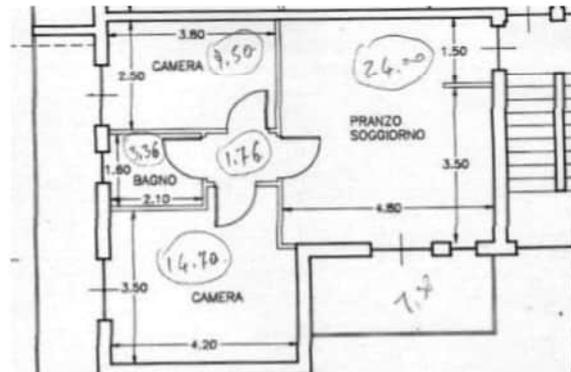


fig.7

### 6.4

Dagli atti dell'amministrazione comunale non risulta dalla data di presentazione ad oggi emesso nei confronti dell'immobile in ..... Traversa di Via ..... alcun provvedimento sanzionatorio urbanistico nel suo complesso e/o per l' unità oggetto della procedura esecutiva.

Il lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato è classificato per circa mq 3216 zona B/2 – zona di completamento di primo grado – e per circa mq 1120 ricade in zona F/1 – zona per standard ed attrezzature , ivi compresa l'istruzione superiore ed i servizi sociali a scala comunale - dallo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione , P.R.G. approvato con delibera del Commissario ad Acta del 06/07/1984 , ed ad oggi vigente.

## QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

### 7.1

L' unità avanti descritta è la residenza del sig.re ..... , nato a Napoli il ..... , esecutato , e famiglia



Il titolo legittimante il possesso del bene ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

## 7.2

Il valore locativo dell'immobile , considerato che l'art. 14 della Legge n° 431 del 19/12/1998( Disciplina delle Locazioni) ha abrogato , limitatamente alle locazioni abitative , l'art. 12 e seguenti della legge n° 392 del 27/07/1978 che determinava i parametri per il calcolo dello stesso , è stato individuato con il metodo della stima sintetica comparativa , ricercando i valori al mq di immobili nella zona con caratteristiche simili e quelle reperibili dalla Banca Dati OMI riferiti al primo semestre 2018.

Le indagini di mercato sono state rivolte, quindi , verso due tipi di fonti.

La prima rinvie dal reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate , ..... di ..... , via ..... n° ..... - ..... ( NA ), ed [REDACTED] via .....n° - ..... ( NA ), e da quelli assunti in linea diretta sul posto , che , tenuto conto delle caratteristiche generali dell'immobile e del verosimile ribasso nel caso di una reale trattativa di locazione tra soggetti privati , porta ad individuare il costo al mq in € 4,17/mese. (Allegato 10)

La seconda è desunta dalla Banca Dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e porta ad individuare, ponderando il valore minimo ed il valore massimo , e tenuto conto dell'ubicazione e dello stato di manutenzione, il canone al mq in € 3,90/mese. (Allegato 11)

Il valore locativo individuato in € 4,03 al mq rinvie dalla media aritmetica dei valori precitati.

Per la determinazione del computo della superficie complessiva dell'unità si è tenuto conto di quelle utili nonché della ponderazione di tutte quelle afferenti le pertinenze dello stesso.

Pertanto si ha :



Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
appartamento	mq 55,00	100%	mq 55,00
balconi e terrazzi	mq 18,90	25%	mq 4,72
Box auto coperto	mq 19,00	50%	mq 9,50
posto auto scoperto	mq 10,00	15%	mq 1,50

Totale mq 70,72

Il valore locativo dell'immobile in oggetto è :

mq 70,72 x € 4,03= € 285,00

## QUESITO 8 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1

Procedure esecutive relative al bene pignorato in oggetto, diverse da quella originante quella in atto , non sono pendenti, né , altresì, sono pendenti procedimenti giudiziari civili.

Il regolamento condominiale esiste e le spese condominiali sono ripartite in base ad apposito regolamento.

### SEZIONE A

Gli oneri a carico dell'acquirente sono quelli rinvenienti dalle domande giudiziali.

### SEZIONE B

Nel Contesto della Procedura sono cancellati e/o regolarizzati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

## QUESITO 9 e 10



I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale e non sono gravati da censo, livello o uso civico.

## QUESITO 11

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e condominiali ordinarie è di € 528,00 come riferito dal sig.re .....
- Non sono state previste, né deliberate, spese straordinarie, né sono in corso cause passive ed attive, come riferito dal .....
- le spese condominiali sono state regolarmente corrisposte negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.
- ad oggi non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato.

## QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto con il metodo della stima sintetica – comparativa, ricercando i valori di immobili nella zona con caratteristiche simili e quelli reperibili dalla BANCA DATI OMI riferiti al primo semestre 2018 e dal sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), ed ancora, attualizzando il costo di produzione dell'immobile.

Le indagini di mercato sono state rivolte, quindi, verso tre tipi di fonti.

La prima rinvie dal reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate. Sono state valutate le proposte di vendita dell' ..... di ....., via ..... n° ..... – ..... (NA) ed in particolare quelle che per tipologia, ubicazione ed anno di costruzione sono riconducibili al medesimo segmento di mercato. E' stato, altresì, tenuto conto della zona in cui insiste il fabbricato, del grado di manutenzione dell'unità e del buon livello delle finiture, anche se la stessa è parte di un fabbricato che necessita di interventi di pitturazione delle facciate. Il costo al mq, tenuto conto del verosimile ribasso nel caso di una reale trattativa di compravendita tra soggetti privati, porta ad individuarlo in € 1.495,00 al mq.



Analoga valutazione è stata fatta per le proposte di vendita della ..... via ..... n° .....- ..... ( NA ), individuando un costo di € 1.495,00 al mq. (allegato 12)

La seconda è desunta dalla BANCA DATI delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) ritenuti, comunque, non vincolanti per le intrinseche caratteristiche di genericità, non potendo cogliere gli aspetti peculiari del bene da stimare. Il valore, pertanto, individuato è di € 1.325,00 al mq, tenuto anche conto della perdurante stagnazione del mercato immobiliare. (allegato 11)

La terza rinvia dalla determinazione del costo di costruzione al mq nell'anno 1990 calcolato in base all'aggiornamento dello stesso previsto dall'art. 22 della L.392/78. (allegato 13)

Il costo di produzione di £ 1.070.000 pari ad € 552,61 al mq nell'anno 1990 (D.P.R. n° 268/1991. -G.U. n°34 del 11/02/1992) attualizzato al 31/12/2018 in base agli indici di rivalutazione ISTAT è di € 1.032,83 (€ 552,61 x 1,869), ed adeguato con l'applicazione dei parametri di cui alla L.392/78. (allegato 14) è:

$$- \text{Cup} = \text{Cc} \times \text{Tc} \times \text{D} \times \text{U} \times \text{Lp} \times \text{V} \times \text{CS}$$

dove:

Cup = Costo unitario produzione;

Cc = Costo costruzione (D.P.R. del 26/09/1991)

Tc = Tipologia catastale (art.16 legge 392/78)

D = Classe demografica (art.17 legge 392/78)

U = Ubicazione (art.18 legge 392/78)

Lp = Livello di piano (art.19 legge 392/78)

V = Vetustà (art.20 legge 392/78)

CS = stato di conservazione (art.21 legge 392/78).

$$\text{Cup} = €1.032,83 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,94 \times 1,00 = € 1.284,44$$



Il valore unitario di € 1.368/mq rinviene dalla media aritmetica dei valori come sopra individuati.

Per la determinazione del computo della superficie complessiva dell'immobile si è tenuto conto di quelle lorde nonché della ponderazione di tutte quelle afferenti le pertinenze dello stesso.

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
appartamento	mq 55,00	100%	mq 55,00
balconi e terrazzi	mq 18,90	25%	mq 4,72
Box auto coperto	mq 19,00	50%	mq 9,50
posto auto scoperto	mq 10,00	15%	mq 1,50

Totale mq 70,72

Pertanto si ha :

mq 70,72 x € 1368,00 = € 96.744,93

a detrarre :

- assenza garanzia vizi (20 % valore) € 19.348,99
  - oneri tecnici certificato di collaudo + prove € 1.000,00
  - attestato prestazione energetica € 200,00
- € .....

In c.t. € .....

euro s...../00 ritenuto il valore di mercato dell'immobile in oggetto.

### QUESITO 13

Il pignoramento interessa per intero l'immobile in oggetto.



## QUESITO 14

14.1

La residenza anagrafica alla data del pignoramento ed a quella attuale è:  
..... Traversa di via ..... (NA)

14.2

Il certificato di matrimonio dell'esecutato non riporta alcuna annotazione a margine  
Pertanto i coniugi .....sono in regime di comunione di beni.

Aversa 03/03/2019

arch. Raffele Golia

