

ARKSTUDIO .PROGETTI

ARCH. MARIA QUARRA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli**  
**ill. mo G.E. Dott. Manera Guglielmo**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Procedimento di Esecuzione N° 167/2023**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Arch. Maria Quarra**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Via Antonio Tarsia in Curia n.3- 80132 Napoli 347.3410708*  
*[borgomar@libero.it](mailto:borgomar@libero.it)*  
*[maria.quarra@archiworldpec.it](mailto:maria.quarra@archiworldpec.it)*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
V Sezione Esecuzioni Immobiliari di Napoli  
ill. mo G.E. Dott. Manera Guglielmo



**Procedimento di Esecuzione N° 167/2023**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
Arch. Maria Quarra



**PREMESSA**

La sottoscritta arch. Maria Quarra, il giorno 08/06/2023 veniva nominata CTU Esperto Stimatore nel Procedimento di Esecuzione N°167/2023 promosso da: [REDACTED]. Il giorno 12/06/2023 prestava il giuramento con modalità telematiche, accettando di svolgere il mandato che si articola nei sotto elencati quesiti :

**ELENCO QUESITI:**

**A) : Controllo preliminare verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

**QUESITO B):**  
**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

*Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, indicando: la loro tipologia, i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, etc., la superficie commerciale ed utile; la loro tipologia e natura, reale e*



*catastale; tutti i riferimenti catastali attuali; indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali.*

### **Identificazione pregressa dei beni**

*L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto; deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo, precisando tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F.. L'esperto deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, e precisare le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.*

### **QUESITO C):**

#### **Stato di possesso**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato*

### **QUESITO D):**

#### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale**

*Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo (vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, vincoli urbanistici e/o amministrativi); sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;*

*Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale e l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute.*

**QUESITO E):****Regolarità edilizia ed urbanistica**

*Accerti, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria (eventualmente specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria).*

**QUESITO F):****Formazione dei lotti**

*Accerti se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo all'identificazione dei singoli beni*

**QUESITO G):****Valore del bene e costi**

*Determini, il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicando il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*



## PREMESSA

Nel Procedimento di Esecuzione N°167/2023 la sottoscritta quindi, in data 12/06/2023 prestava il giuramento per l'incarico peritale con modalità telematica, l'udienza successiva veniva fissata per il giorno 13/11/2023 per il proseguimento del procedimento, e la comparizione delle parti. Il Giudice concedeva alla sottoscritta il termine sino a 30 giorni prima della suddetta udienza per il deposito della Relazione e l'invio delle copie alle parti .

La sottoscritta ha eseguito, nella data 05/07/2023 un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto dell' Esecuzione Immobiliare, congiuntamente all' Avv. Avallone Daniela (Custode nominato), ma nella suddetta data non è stato possibile accedere all'immobile. Successivamente in data 12/10/2023 fu richiesta ed accettata dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la proroga dei termini di consegna dell' elaborato peritale, e rinviata l'udienza alla data 06/05/2024.

In data 20/12/2023, in seguito all'Ordinanza di liberazione dell'immobile emessa dal Giudice il16/11/2023 è stato eseguito un accesso in presenza della madre del soggetto esecutato che si è resa disponibile ma senza chiavi per accedere all'appartamento; quindi nella suddetta data e con l'ausilio dei fabbri che hanno forzato il portoncino d'ingresso, è stato eseguito l'accesso presso l'immobile per la ricognizione e il rilievo dei luoghi .

Durante l'accesso, la sottoscritta ha proceduto ad eseguire il rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato (appartamento) sia internamente che esternamente; ha effettuato un confronto della documentazione in suo possesso, con lo stato dei luoghi, riscontrando con la stessa, una sostanziale conformità. Ha verificato inoltre lo stato di conservazione dell'immobile.

Raccolti sul posto tutti gli elementi utili allo svolgimento dell' elaborato peritale, nei giorni successivi ha esperito le ulteriori indagini relative al mandato conferitole, recandosi presso gli Uffici competenti per raccogliere tutte le informazioni utili a svolgere il mandato. Ha quindi redatto la presente relazione, rispondendo puntualmente ai quesiti del mandato.



Inoltre all'udienza del 06/05/2024 l'ill.mo Giudice chiedeva alla scrivente di "acquisire presso il Comune di Napoli eventuali certificazioni necessarie a verificare la situazione urbanistica dell'immobile".

La scrivente quindi ha provveduto a chiedere, presso gli uffici preposti, copia di documentazione relativa ad eventuale Licenza/Autorizzazione edilizia dell'immobile pignorato, (il cui primo impianto catastale risale al 1945).

**A): CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Preliminarmente come richiesto nel mandato del Giudice, la sottoscritta ha esaminato, la documentazione in atti ai sensi dell'ex art 567 cpc verificando che il creditore procedente ha optato per il deposito di:

- Certificazione notarile sostitutiva del 06/04/2023 (Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo), risalente all'Atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di 20 anni alla trascrizione del pignoramento.
- Il Certificato di stato civile dell'esecutato, aggiornato al 03/04/2024 , è stato prodotto dalla scrivente ed allegato a codesta relazione. Da esso risulta che l'esecutato è Celibe .

Dalla verifica preliminare della documentazione si evince quindi che essa risulta completa ed idonea in ogni sua parte.

**RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:**

**QUESITO B): Identificazione e descrizione attuale dei beni. Identificazione pregressa dei beni**

Il bene pignorato, indicato nell'Atto di Pignoramento , è un immobile sito nel Comune di Napoli alla via Bologna n.33. Precisamente è un Appartamento ubicato

al piano 5° dell'edificio residenziale di cui fa parte. L'edificio si trova in una zona centrale tra corso Novara e corso Garibaldi e nelle immediate vicinanze della Stazione di Piazza Garibaldi. L'edificio ha sei piani fuori terra (compreso il piano terra). La struttura dell'edificio è in muratura ed è di forma rettangolare ed in aderenza con altri edifici che formano un unico lotto tra via Torino, via Venezia e via Palermo. L'edificio ha un ingresso (in ferro e vetro) e citofono posto a lato del portoncino. Dal portoncino si accede all'androne da cui si accede alla scala condominiale e all'ascensore per i piani.



Vista aerea della zona di ubicazione dell'immobile (tra Corso Garibaldi e Corso Novara)

Il rivestimento esterno è ad intonaco, con basamento di altezza di circa un metro in intonaco bocciardato. Sulla facciata di via Bologna sono presenti a tutti i piani i balconi. L'edificio è in discreto stato di conservazione. Le pareti della scala condominiale sono trattate ad intonaco, gli scalini sono rivestiti in marmo bianco tipo carrara, e la ringhiera ed in corrimano sono in ferro e legno; il portoncino

caposcala è in ferro blindato. L'appartamento pignorato è ubicato al piano quinto dell'edificio residenziale di cui fa parte.



Foto 01 Facciata lato ingresso





Foto 02 Ingresso Condominiale



Foto 03 Scala Condominiale

L' Immobile pignorato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli sez. VIC, al foglio 14, particella 373, sub 22.

Più precisamente:

Abitazione (A/4) al piano quinto (ingresso alla destra dello sbarco ascensore e rampa scala condominiale), confinante a sud con altra unità immobiliare, ad est con via Bologna, a nord con altra unità immobiliare e ad ovest con vano scala condominiale.

L'Immobile corrisponde alla sua attuale identificazione catastale, e alla situazione planimetrica di fatto.

Per quanto rilevato, si ritiene opportuna la formazione di un lotto unico per la stima e per la vendita del bene pignorato:

Lotto Unico : *Appartamento in Napoli alla via Bologna n. 33, ubicato al piano quinto.*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (Appartamento):

L'Appartamento pignorato, ha una superficie commerciale di circa 40,00 MQ. Esso è composto da un piccolo ingresso, una piccola cucina con finestra che affaccia nel

vano scala, due camere, un piccolo bagno con un piccolo finestrino lato via Bologna. Le due camere hanno due balconi che affacciano su via Bologna. La pavimentazione interna è di mattonelle in ceramica in pessimo stato, i balconi hanno guaina impermeabilizzante a copertura della vecchia pavimentazione. Gli infissi esterni sono in legno e vetro con scuri interni in legno, il tutto in pessime condizioni. Attualmente l'appartamento non è abitato, le utenze sono tutte disattivate, e si trova in pessimo stato di conservazione.



Foto 04 Ingresso



Foto 05 Cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 06 Camera

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 07 Camera

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 08 Infisso e balcone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 09 Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





PLANIMETRIA RILIEVO

L'Immobile pignorato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli sez. VIC, al foglio 14, particella 373, sub 22.

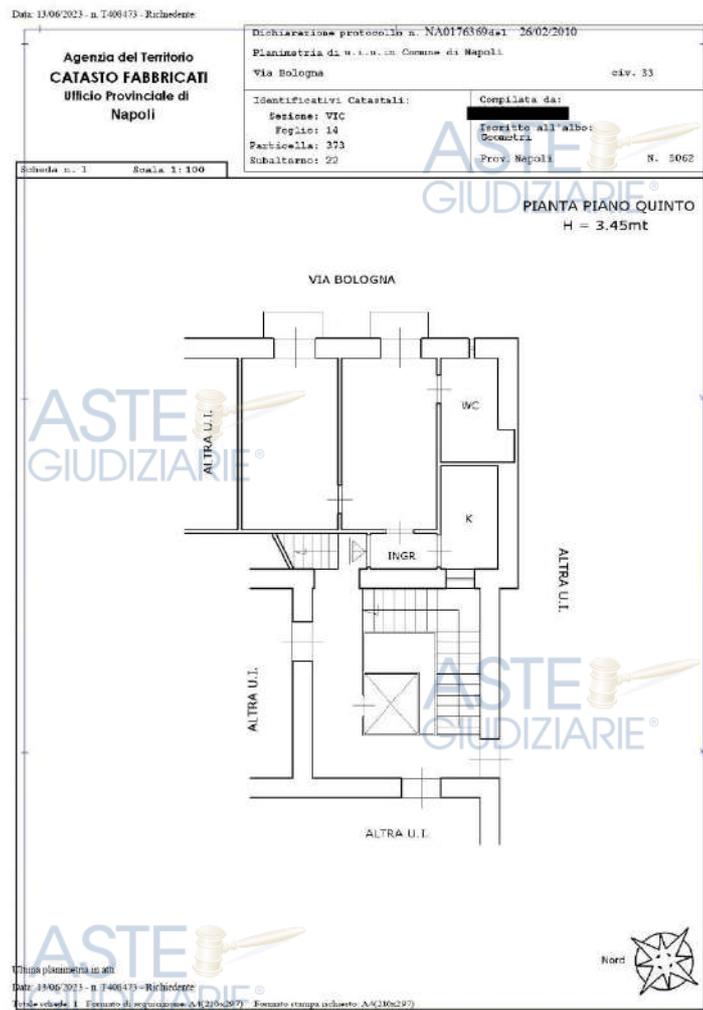
Più precisamente:

Abitazione (A/4) al piano quinto dell'immobile in via Bologna n.33, (ingresso alla destra dello sbarco ascensore e rampa scala condominiale), confinante a sud con altra unità immobiliare, ad est con via Bologna, a nord con altra unità immobiliare e ad ovest con vano scala condominiale.

In riferimento ai diritti reali pignorati, la sottoscritta ha verificato che il diritto reale indicato nell'Atto di Pignoramento del Tribunale di Napoli in data 15/02/2023, corrisponde a quello in titolarità dell' esecutato sig. [REDACTED] così come riportato nell'Atto di Compravendita (del Notaio dott. Luigi Castaldo in data 30/03/2010 rep.n.16883/8130), in favore dell' esecutato.

Non risultano variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento;

L'immobile corrisponde alla sua attuale identificazione catastale, e alla situazione planimetrica di fatto.



Planimetria Catastale

Si evidenzia inoltre che, la planimetria catastale di primo impianto dell'appartamento pignorato (allegata) risalente al 1945, è anch'essa corrispondente allo stato dei luoghi rilevato.



**QUESITO C): Stato di possesso**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato*

L'immobile pignorato (appartamento), sito nel Comune di Napoli alla via Bologna n.33, piano 5°, risulta essere in possesso del soggetto esecutato. In sede di accesso si è riscontrato che esso risulta libero e non abitato/utilizzato da numerosi anni.



**QUESITO D): Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale**

*Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo (vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, vincoli urbanistici e/o amministrativi); sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;*

*Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale e l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute.*



In merito alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per l'immobile pignorato, e dalla documentazione acquisita, si evince quanto segue:

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici, architettonici, paesaggistici, urbanistici e/o amministrativi;



Non rientra nelle aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'art. 142 D.I.42/2004

L'area in cui insiste l'immobile pignorato non è sottoposta a vincoli idrogeologico, archeologico e militare.

Non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale (l'esecutato non è coniugato).

Non risultano sequestri penali ed amministrativi, diritti demaniali e usi civici.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali ordinari e straordinari, in allegato distinta delle morosità accumulate negli anni dall'esecutato, compreso debito di € 284,38 relativo ai lavori condominiali per "l'adeguamento dell'impianto fognario" in seguito a diffida del Comune di Napoli del 24/11/2023.

Elenco sintetico delle formalità da Visure Ipotecarie del 04/03/2024 sull'Immobile pignorato

1. ISCRIZIONE del 10/06/2006 - Registro Particolare 10458 Registro Generale 26126 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 148162/71 del 31/05/2006  
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
  1. Annotazione n. 1080 del 19/03/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 02/04/2010 - Registro Particolare 5830 Registro Generale 9157 Pubblico ufficiale CASTALDO LUIGI Repertorio 16883/8130 del 30/03/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 02/04/2010 - Registro Particolare 2015 Registro Generale 9158 Pubblico ufficiale CASTALDO LUIGI Repertorio 16885/8132 del 30/03/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. TRASCRIZIONE del 27/12/2013 - Registro Particolare 27416 Registro Generale 40692 Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA Repertorio 4984 del 13/09/1934  
ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE
5. TRASCRIZIONE del 31/03/2023 - Registro Particolare 7193 Registro Generale 9507 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 232 del 28/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Si evidenzia che il punto 4 si riferisce ad un Atto amministrativo del 13/09/1934 per un canone a carico di circa 2900 sub catastali (tra cui il sub 22), le cui particelle insistono*

tutte nel foglio 14 nella stessa sezione catastale Vicaria al Foglio 14 (intera area del Vasto)

in favore del Consorzio di Bonifica delle paludi di Napoli e Volla.

**QUESITO E) : Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Accerti, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria (eventualmente specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria).

Procedendo alla verifica della documentazione relativa alla regolarità Urbanistico -Edilizia del bene pignorato, acquisiti online dall'Ufficio tecnico/urbanistico del Comune di Napoli, e dalla verifica della documentazione agli atti, nonché dalla verifica dei dati acquisiti dall'Atto di Compravendita dell'immobile, si è potuto evincere che:

L'epoca di realizzazione dell'immobile risale agli anni 1930/40. L'edificio è stato edificato nell'ambito di una lottizzazione che comprendeva Il Vasto che insieme all'Arenaccia è nato poco dopo il Risanamento (legge n. 2359 del 1865), con l'attuazione delle leggi che prevedevano un'espansione verso la zona orientale: tutte le abitazioni sono prevalentemente di carattere popolare e sono state realizzate dalla Società del Risanamento, dalle cooperative dei ferrovieri, dall'Ina casa e da privati.

Fu costruito in un'ampia zona a ridosso della stazione centrale a tutti nota come 'a ferrovia. L'etimologia del suo nome deriva dalla parola guasto, infatti il Vasto, l'Arenaccia, che fino alla fine dell'800 erano zone paludose e insalubri: a séguito di radicali interventi di bonifica, sorse appunto il Vasto.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, individua nella Tavola di classificazione tipologica tav.07 al foglio 15 IV, l'edificio in cui è ubicato l'immobile

pignorato, la cui disciplina è riportata all'art. 92 (Unità edilizia di base otto/novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco) delle Norme di Attuazione.

Per gli interventi e le utilizzazioni compatibili specificati dall' articolo n.92 delle Norme di Attuazione della Variante del P.R.G. si rimanda agli allegati, da cui si evince che l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato, è compatibile con le attuali Norme di Attuazione.

Per quanto attiene la conformità, o meno, dell' immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative, è necessario chiarire che il fabbricato in oggetto, ubicato in Via Bologna 33, così come evinto dall'indagine sui Titoli traslativi, nonché dalla documentazione catastale, è stato edificato nell'ambito di una lottizzazione che ha riguardato tutta l'area del Vasto, a seguito di interventi di bonifica: (a carico dell'immobile pignorato vi è un Atto amministrativo del 1934 che riguarda un consorzio di bonifica paludi). Tutte le abitazioni sono prevalentemente di carattere popolare e sono state realizzate dalla Società del Risanamento, dalle Cooperative dei ferrovieri, dall'Ina casa e da Privati.

Non sono presenti modifiche all'appartamento in oggetto rispetto all'impianto originario che ne compromettano la legittimità e la sua commerciabilità.

Non vi sono differenze tra planimetria catastale del 2010 e lo stato di fatto rilevato; inoltre dalla Planimetria catastale di primo impianto, prodotta per l'accertamento ed il classamento immobiliare dell'appartamento, il 04/10/1945, non presenta difformità dall'attuale stato dei luoghi rilevato.

*La scrivente in seguito alla richiesta di approfondimenti riguardanti la legittimità urbanistica dell'immobile, ha richiesto a mezzo pec in data 13/09/2024, agli uffici preposti del Comune di Napoli, copia di eventuale Licenza/Autorizzazione edilizia, dell'immobile ubicato in via Bologna 33: in risposta a mezzo pec del 27/09/2024 prot.n.822780 (in allegato) è stato certificato che non sono stati rinvenuti Titoli autorizzativi, nè certificati di agibilità riguardanti l'immobile in questione.*

#### **QUESITO F) : Formazione dei lotti**

Per quanto rilevato, il bene pignorato l'immobile pignorato, Abitazione in via Bologna 33 piano 5°, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli sez. VIC, al foglio 14, particella 373, sub 22, costituisce un:

**Lotto unico** per la stima e per la vendita .

**QUESITO G): Valore del bene e costi**

*Determini, il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicando il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

L'immobile di cui fa parte il lotto individuato in questa relazione, è da ritenersi ad esclusiva destinazione abitativa, è ubicato in una una zona centrale tra corso Novara e corso Garibaldi e nelle immediate vicinanze della Stazione di Piazza Garibaldi. Il lotto costituisce certamente un bene commerciale appetibile, in virtù della ubicazione correlata all'attuale standard qualitativo dei servizi residenziali e infrastrutturali.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale negli appartamenti, saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- 100% Superficie calpestabile;
- 100% Pareti divisorie e 50% muri perimetrali
- 25% balconi e terrazzi (fino a 25mq.+ 10% eccedenza)

Per ricercare il più probabile valore di mercato del lotto unico riferendosi ai PREZZI DI MERCATO MEDI, la sottoscritta ha inteso effettuare il metodo di stima a suo giudizio più affidabile e di seguito descritto:

**METODO DI STIMA DIRETTO SINTETICO-COMPARATIVO**

Il metodo di stima diretto sintetico-comparativo riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato".

Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche di mercato dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando nell'ordine:

la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (riferito al 1° semestre Anno 2023), per dati relativi ad un prezzo unitario variabile e di tale indagine se ne riportano i risultati. il Borsino Immobiliare relativo al Comune di Napoli zona tra Corso Garibaldi, Vasto, e Stazione tenendo conto della classificazione catastale - Abitazioni civili .

Infine si è indagato sui prezzi al MQ di immobili simili, disponibili presso la Agenzie Immobiliari di zona, riferendosi ad immobili analoghi nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima e per appartamenti molto simili per tipologia e superficie.

Gli scostamenti tra i valori reperibili attraverso le tre diverse fonti sono minimi, a conforto della attendibilità della stima.

### **FONTE 1: O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari**



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

#### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE

Codice di zona: C23

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2700	L	5,2	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1850	L	3,7	5,7	L

### **FONTE 2: BORSINO IMMOBILIARE**

**ZONA** CORSO GARIBALDI VASTO STAZIONE

Posizione Zona

Tipologia Prevalente

**Abitazioni** in stabili di fascia mediaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.572**

Valore medio

Euro **2.089**

Valore massimo

Euro **2.606**

Valuta subito questo immobile

**FONTE 3: Agenzie immobiliari di Zona** ( [REDACTED] ) *Comune di Napoli, zona Corso Garibaldi, Vasto*

Appartamenti in zona Corso Garibaldi Vasto e via Bologna con analoga tipologia e condizione: valore medio al MQ 1.822,00 €/mq

TABELLA di RAFFRONTO dei VALORI DI MERCATO ABITAZIONI su 3 diverse FONTI:

ELENCO QUOTAZIONI IN ZONA	Euro/mq
VALORE medio OMI ABITAZIONI di tipo economico	€ 1.525,00
VALORE BORSINO ABITAZIONI qualità media di zona	€ 2089,00
VALORE medio AGENZIE IMMOBILIARI	€ 1.822,00

Pertanto si deducono i seguenti valori medi per abitazioni: € 1.812,00/ MQ

Per la Stima, ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, aggiungendo come consuetudine una percentuale riferita alle murature ed alle pertinenze; la stima viene riferita alla superficie commerciale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

Per quanto detto si procederà alla stima del lotto unico:

LOTTO Unico:

- Superficie commerciale LOTTO unico (appartamento in via Bologna n.33) = 40.00 MQ
- Prezzo medio di mercato risulta pari € 1.812,00/ MQ

Valore stimato Lotto unico (appartamento) MQ 40.00 x €/mq 1.812,00 = € 72.480,00

Nel calcolo, ovviamente, si terrà conto del prezzo medio di mercato ricavato dal raffronto sopra riportato e di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile) che viene dalla scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%, da cui:

Valore stimato Lotto unico (appartamento) = € 65.232,00

**ADEGUAMENTI e DETRAZIONI PER LA RETTIFICA DEL VALORE DI STIMA:**

Il valore sopra calcolato va tuttavia rettificato per tener conto ai fini della vendita del fatto che sono presenti degli insoluti relativi agli oneri condominiali, pari a € 3.911,83

Altra rettifica del valore va fatta per le spese tecniche relative alla redazione dell'APE essendone l'abitazione sprovvista; per tali spese si stima la cifra di €250,00

**Si desume quindi valore finale stimato dell' appartamento pari a**

**€ 65.232,00- € 3.911,83 - € 250,00 = € 61.070,17**

Sulla scorta del valore di mercato del Lotto Unico determinato come sopra, e le necessarie detrazioni applicate, la scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione il

**Prezzo base d'Asta del LOTTO UNICO pari a: € 61.000,00 (sessantunomila/00)**

**Schema sintetico-descrittivo del Lotto****Lotto Unico :**

Piena ed intera proprietà (1/1 Esecutato sig. ██████████ ) di Appartamento ubicato nel Comune di Napoli in via Bologna n.33, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli sez. VIC, al foglio 14, particella 373, sub 22.

Abitazione (A/4) al piano quinto dell'immobile in via Bologna n.33, confinante a sud con altra unità immobiliare, ad est con via Bologna, a nord con altra unità immobiliare e ad ovest con vano scala condominiale.

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa 40,00 MQ. Esso è composto da un piccolo ingresso, una piccola cucina due camere, un piccolo bagno, e due balconi con affaccio su via Bologna .

Attualmente l'appartamento non è abitato e si trova in pessimo stato di conservazione.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde come volume e come consistenza ai dati catastali che si evincono dalla visura e dalla planimetria attuale e quella di primo impianto del 1945.

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato è stato edificato nell'ambito di una lottizzazione che ha riguardato tutta l'area del Vasto, a seguito di interventi di bonifica. Tutte le abitazioni sono prevalentemente di carattere popolare e sono state realizzate dalla Società del Risanamento, dalle Cooperative dei ferrovieri, dall'Ina casa e da Privati.

Non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi e licenza di agibilità.

La planimetria catastale di primo impianto (accertamento del 1945) è perfettamente coincidente con l'attuale stato dei luoghi rilevato e con la più recente planimetria catastale.

Non sono presenti modifiche all'edificio in oggetto rispetto all'impianto originario che ne compromettano la legittimità e la sua commerciabilità.

L'immobile è compatibile con le attuali Norme del Piano Regolatore Generale e le relative Norme di Attuazione

**Prezzo base d'Asta del LOTTO UNICO pari a: € 61.000,00 (sessantunomila/00)**



○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○



Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed osservazioni che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti in causa ritenessero opportuni.

Tanto in ottemperanza a quanto richiestomi



Napoli 27/09/2024

Esperto Stimatore

arch. *Maria Quarra*



### ELENCO ALLEGATI

- AII.01 VERBALI DI ACCESSO
- AII.02 VISURE CATASTALI ATTUALE E STORICA
- AII.03 VISURA IPOTECARIA
- AII.04 PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO e PLANIMETRIA PRIMO IMPIANTO 1945
- AII.05 PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI
- AII.06 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- AII.07 STRALCIO PIANO REGOLATORE E NORME DI ATTUAZIONE (art. 92)
- AII.08 FONTI PER LA STIMA DELL' IMMOBILE (BORS. IMMOB. ,OMI, AGENZIE IMMOB. DI ZONA)
- AII.09 ATTO DI COMPRAVENDITA (Notaio Spena del 23/06/1986 rep.76478/14956)
- AII..10 ATTO DI COMPRAVENDITA (Notaio L.Castaldo del 30/03/2010 rep.16883/8130)
- AII. 11 CERTIFICATO DI STATO CIVILE ESECUTATO
- AII.12 ONERI e MOROSITA' CONDOMINIALI
- AII.13 Atto amministrativo del 1934 a favore della società consortile per la bonifica delle paludi (area del Vasto)
- AII.14 RICHIESTA al Comune Napoli e RISPOSTA di non reperibilità Titoli autorizzativi

