



FRANCESCO PAOLO COMITE
INGEGNERE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Francesco Paolo Comite, nell'Esecuzione Immobiliare
247/2018 del R.G.E.,

promossa da :



contro



Codice fiscale:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



NAPOLI - VIA S. FILIPPO 4 TEL. 081 680183 FAX 081 680411
COD. FISC. CMT FNC 571422 F839U
E-MAIL: INGEGNERIACOMITE@IOL.IT
PEC: FRANCESCOPAULO.COMITE@ORDINGNA.IT

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

- INCARICO
- PREMESSA
- DESCRIZIONE
- LOTTO UNICO
- COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567
- TITOLARITA'
- PROVENIENZA VENTENNALE
- CONFINI
- CONSISTENZA IMMOBILIARE
- CRONISTORIA CATASTALE
- DATI CATASTALI
- PRECISAZIONI
- STATO CONSERVATIVO
- PARTI COMUNI
- CARATTERISTICHE PREVALENTI
- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE
- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- NORMATIVA URBANISTICA
- VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI
- REGOLARITA' EDILIZIA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- STIMA/FORMAZIONE LOTTI
- SCHEMA RIEPILOGATIVO PROCEDURA R.G.E. 362_2018
- FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO
- RIEPILOGO DATI DELL'UNITA' IMMOBILIARE PER IL BANDO D'ASTA



All'udienza del 20/01/2019, il sottoscritto Ing. Francesco Paolo Comite, con studio alla Via S. Filippo, 4 80122 - Napoli (NA), email: ingegneriacomite@iol.it, PEC francescopaolo.comite@ordingna.it, tel. 081 680183, fax 081 680411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento in Napoli, al piano secondo sottostrada, della consistenza catastale di vani 7,5, confinante con cassa scale, cortile di proprietà aliena e proprietà Sollazzini. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, alla Sezione VIC, foglio 3, p.lla 184, subalterno 35, Via Nuova del Campo n. 51, piano S2, z.c. 8, categ. A/10 (uffici e studi privati), classe 2, vani 7,5, R.C. Euro 2.401,52.

DESCRIZIONE

Il fabbricato sito in Napoli, alla Via Nuova del Campo, 51, ove è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nel quartiere Vicaria che è uno dei comparti urbani del Centro Storico di Napoli. Fa parte della IV^a Municipalità del Comune di Napoli. La zona presenta una forte connotazione popolare e si estende verso la zona orientale della città a confine con S. Pietro a Patierno. Sussistono in questa zona i quattro nuclei cimiteriali di Santa Maria del Pianto. Negli anni cinquanta verrà quasi del tutto occupata da immobili ad uso industriale. Lo stabile ove si trova l'appartamento in oggetto è dotato dell'impianto di ascensore, ma privo del servizio di portierato. Vi si accede dalla strada comunale tramite un portone in ferro, che immette in un'area cortilizia scoperta, dalla quale mediante un portone si accede ad una scala, che serve i vari livelli del fabbricato, mediante la quale si raggiunge l'appartamento de quo.

Il fabbricato, costruito alla fine degli anni '50, ha la struttura verticale in cemento armato, mentre quella orizzontale è stata realizzata con solai latero cementizi.

L'appartamento è costituito da un ampio salone-ingresso - cucina, tre camere, due bagni, ed una terrazza coperta. Gli infissi esterni, realizzati in alluminio con vetrocamera, sono costituiti da una veranda di ampia superficie, da alcune finestre e da un balcone coperto. Risulta ben rifinito e si trova in normale stato di conservazione. La pavimentazione dell'abitazione è in marmo, il salone è tinteggiato con pittura lavabile, mentre nelle camere da letto, vi sono dei parati. L'immobile ha un'altezza interna di ml 2,93, gode di una discreta illuminazione ed aerazione, che, però, in parte, risulta limitata dal piano basso e dai fabbricati limitrofi.

L'appartamento risulta censito presso l'N.C.E.U. [REDACTED], nato a Napoli il 21/10/1982 per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni., Sez. VIC, foglio 3, p.lla 184, sub.35, z.c. 8, categ. A/10, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 149, rendita € 2.401,52.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento sito in Napoli, Via Nuova del Campo n. 51, al piano secondo sottostrada, della consistenza catastale di vani 7,5, di superficie di mq 149.

ASTE GIUDIZIARIE COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalle indagini esperite dallo scrivente, presso gli uffici competenti e dall'acquisizione della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli, del dott. Gian Marco Bertacchini, notaio in Reggio Emilia (RE), iscritto al Collegio Notarile di Reggio Emilia, si conferma che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, è completa.

ASTE GIUDIZIARIE TITOLARITA'

ASTE GIUDIZIARIE

La allegata relazione notarile è stata redatta dal [REDACTED] incaricato dall'avv. [REDACTED] quale legale del creditore procedente, di redigere la predetta relazione, sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale ventennale, che prevede l'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio, anteriore alla trascrizione del pignoramento, aggiornato alla data del 02/05/2018. Da tale indagine risulta che l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, è attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sez. Urb. VIC, foglio 3, p.lla 184, sub. 35, Via Nuova del Campo n. 51 ed è intestato, per la piena proprietà, a [REDACTED] nato a Napoli [REDACTED] per acquisto fattone dal [REDACTED] in virtù di atto di compravendita [REDACTED] del 13/06/2006, rep. n. 111491/16162, trascritto a Napoli 1, il 15/06/2006 al n. 12775 di R.P., in regime di separazione dei beni, come dichiarato nell'atto. Come risulta dall'allegato estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli, [REDACTED] coniugato con la [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla allegata relazione notarile della [REDACTED] dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio, anteriore alla trascrizione del pignoramento, aggiornato alla data del 02/05/2018, risulta la seguente storia ipotecaria del bene in questione:

- a [REDACTED] precedente proprietario, la porzione immobiliare in oggetto, è pervenuta per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, come dichiarato in atto, dalla [REDACTED] con sede in Napoli, [REDACTED] in virtù di atto di compravendita [REDACTED] del 02/05/2006, rep. n. 110876/16015, trascritto a Napoli 1, il 16/05/2006 al n. 9553 di R.P.;
- alla Società [REDACTED] la porzione immobiliare in oggetto, è pervenuta per acquisto fattone dalla Società [REDACTED] con sede in Napoli, C.F. 07969230635, in virtù di atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 13/01/2003, rep. n. 14410 di R.P.;
- alla Società [REDACTED], la porzione immobiliare in oggetto, è pervenuta per acquisto fattone dalla Società [REDACTED] con sede in Napoli, C.F. 02738803004, in virtù di atto di compravendita per [REDACTED] data 25/06/2003, rep. n. 13992, trascritto a Napoli 1, il 04/07/2003 al n. 10514 di R.P.;
- alla Società [REDACTED] porzione immobiliare in oggetto, già censita nel Catasto fabbricati, al foglio 3, p.lla 184, subalterni 9,10,11,12,13,14,15 e 16 è pervenuta per acquisto fattone dalla Società [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per Notar Alfonso Ajello di Milano in data 28/12/2001, rep. n. 345981, trascritto a Napoli 1, il 22/01/2002 al n. 1373 di R.P.;
- alla Società [REDACTED] la porzione immobiliare in oggetto, già censita nel Catasto fabbricati, al foglio 3, p.lla 184, subalterni 9,10,11,12,13,14,15 e 16 è pervenuta per acquisto fattone dalla Società [REDACTED]

in virtù di mutamento di denominazione sociale [REDACTED]
[REDACTED] 06/09/2000, rep. n. 12687, trascritto a Napoli 1, il 13/03/2000, al n.

- con atto d [REDACTED] 1999, trascritto a Napoli l'01/10/1999 al n. 12747 di R.P., [REDACTED]

- alla [REDACTED], la porzione immobiliare in oggetto, è pervenuta per acquisto fattone d [REDACTED], con sede in Roma, in virtù di mutamento di denominazione sociale [REDACTED] D'Ettorre di Roma, in data 28/06/1970, rep. 121137, atto che non risulta trascritto nei Registri Immobiliari;

- [REDACTED] la porzione immobiliare in oggetto, è pervenuta per acquisto fattone dalla [REDACTED], società in nome collettivo, con sede in Napoli, in virtù di atto di [REDACTED]

CONFINI

- Bene N° 1 - Appartamento in Napoli, al piano secondo sottostrada, della consistenza catastale di vani 7,5, *confinante con cassa scale, cortile di proprietà aliena e proprietà Sollazzini.*

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Il bene in esame non è comodamente divisibile in natura. Prima di definire il valore unitario di mercato per metro quadro dell'immobile de quo, nel capitolo "Stima dell'immobile", è indispensabile procedere a determinare l'altro parametro necessario per la sua valutazione e cioè:

"Superficie Commerciale Convenzionale = "Sc"

Nella valutazione delle superfici vendibili, destinate ad appartamenti, si deve innanzi tutto ricordare che particolare rilevanza assumono le superfici delle pertinenze accessorie degli appartamenti che, in questo caso, sono rappresentate dalle superfici esterne di uso esclusivo; superfici accessorie che possono incidere in modo sensibile sulla valutazione della superficie vendibile stessa. Pertanto, lo scrivente ha ritenuto equo riferirsi al Borsino Immobiliare, nel quale il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Pertanto, qui di seguito, si applicherà il citato criterio all'immobile oggetto di pignoramento, per il calcolo della superficie commerciabile:

	p.u.	mt	mt	mq
SVILUPPO SUPERFICIE COPERTA				
VIA NUOVA DEL CAMPO, 51, NAPOLI				
ingresso/salone		5,33	2,70	14,39
		9,87	4,49	44,32
		2,11	3,23	6,82
w.c. 1		2,03	1,15	2,33
camera 1		3,20	3,54	11,33

ASTE GIUDIZIARIE®
camera 2
camera 3ASTE GIUDIZIARIE®
3,87 3,14 12,15
0,58 2,06 1,19
3,62 3,96 14,34
0,40 0,98 0,39
3,86 1,20 4,63
2,49 1,50 3,74
2,49 1,81 4,51
120,13ripostiglio
antibagno
bagno
Totale superficie

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SVILUPPO SUPERFICIE SCOPERTA

Terrazzino coperto 3,54 2,34 8,28
Totale superficie scoperta 8,28ASTE GIUDIZIARIE®
Superficie principale (coperta)

ASTE GIUDIZIARIE®

-mq coperti fuori terra

Per il calcolo delle mura perimetrali si applica

convenzionalmente una maggiorazione del 10%

mq 120,13 110%

Superfici Ornamento (scoperte)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

-Terrazzino coperto, ecc.

mq 8,28 35%

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq 25.

Per l'eccedenza il 10%

Dal calcolo risultano le seguenti superfici

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Totale mq commerciabili coperti

mq 132,00 (eff. mq 120)

Totale mq commerciabili scoperti

mq 2,00 (eff. mq 8)

Totale superficie commerciabile mq 134,00 (effettiva mq 128)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		134,00 mq	1,00	134,00 mq	mt 2,53	S2
Totale superficie convenzionale:				134,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,00mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Per rispondere compiutamente al quesito n. 3 del mandato, dalla consultazione dell'allegata visura storica dell'immobile in oggetto, lo scrivente riporta qui di seguito, la seguente storia catastale.

Situazione degli intestati dall'11/07/2005

Dati anagrafici

proprietà per 1/1 fino al 28/07/2005



Dati Derivanti da: Variazione dell'11/07/2005, protocollo n. NA047797 in atti dall'11/07/2005-
Registrazione: Ampliamento - Diversa Distribuzione degli spazi interni
Ristrutturazione - Frazionamento e Fusione (n. 93135.1/2005)

Situazione degli intestati dal 28/07/2005

Dati anagrafici

[REDACTED] proprietà per 1/1 fino all'08/05/2006.

Dati Derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 28/07/2005. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2005 Repertorio n. [REDACTED] Rogante [REDACTED]
Registrazione: sede Compravendita ([REDACTED]).

Situazione degli intestati dall'08/05/2006

Dati anagrafici

Dati Derivanti da: Dati Derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 08/05/2006. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/05/2006 Repertorio n. 111491 Rogant [REDACTED] sede Napoli
Registrazione: sede Compravendita ([REDACTED]).

Situazione degli intestati dal 13/06/2006

Dati anagrafici

[REDACTED] proprietà per 1/1 in

Dati Derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 13/06/2006. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/06/2006 Repertorio n. 111491 [REDACTED]
Registrazione: sede Compravendita (n.12775.1/2006).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
VIC	113	184	35	8	A/10	2	7,5	149 mq	2.401,52	S2	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra la piantina catastale allegata e lo stato dei luoghi, lo scrivente non ha rilevato modifiche interne, per cui vi è perfetta rispondenza tra loro.

ASTE
GIUDIZIARIE

PRECISAZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE

Come risulta dall'allegato verbale redatto in data 15 marzo 2019, dal Custode Giudiziario, dott. Marcello Parlato, l'appartamento è condotto da [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

Come si rileva anche dalla allegata documentazione fotografica, l'appartamento risulta in normale stato conservativo, così come l'intero fabbricato, nel quale è ubicato.

PARTI COMUNI

L'atto di compravendita per notar Paolo Morelli del 13 giugno 2006, all'art. secondo così testualmente recita: *"il cespite descritto viene venduto e trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da vincoli di locazione e vuoto di persone e cose, con ogni diritto, ragione ed azione, accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché con le proporzionali quote di comproprietà e diritti condominiali sulle cose e parti comuni del fabbricato di cui fa parte, ai sensi di legge. Il venditore dichiara che le parti comuni del fabbricato saranno individuate e regolamentate nel regolamento di condominio e relative tabelle millesimali a redigersi.*

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile in oggetto, non è gravato da servitù, censi ed usi civici di particolare entità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo di fabbrica nel quale è ubicato l'appartamento de quo, ha le seguenti caratteristiche:

- Fondazioni: dirette in cemento armato;
- Esposizione: doppia;
- Altezza media interna utile: mt 2,93;
- Strutture verticali: travi e pilastri in c.a.;
- Solai: travetti e pignatte in c.a.;
- Copertura : terrazza piana;
- Manto di copertura: guaina bitumplastica;
- Pareti esterne ed interne: realizzate con mattoni forati, tinteggiate con pittura lavabile ed in parte con parati;
- Pavimentazione interna: marmo;
- Infissi esterni ed interni: legno;
- Volte: non presenti;
- Scale: cemento armato;
- Sono presenti, impianto elettrico, idrico, termico, realizzati sotto traccia;
- Soffitta, cantina o simili: non presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dall'allegato verbale redatto dal Custode Giudiziario, dott. Marcello Parlato, nell'accesso del 12 luglio 2019, l'appartamento è occupato da [REDACTED] e [REDACTED]

è presso l'immobile de quo, occupando l'immobile senza titolo, per cui lo stesso, ai fini della vendita, è da considerarsi libero.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla allegata relazione notarile della [redacted] iscritto al Collegio Notarile di Reggio Emilia, quale associato designato dalla Associazione Notarile Procedure esecutive, del 29/05/2018, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

-IPOTECA VOLONTARIA: iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1, in data 15/06/2006, R.G. 27368, R.P. 10375, per il complessivo importo di [redacted] a favore di [redacted] con sede in Reggio Emilia, codice fiscale [redacted] elettivamente domiciliata in Reggio Emilia, Via Emilia S. Pietro n. 4, concessa a garanzia di mutuo fondiario stipulato [redacted] a carico di [redacted]

-PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1, il 06/04/2018, R.G. 9724, R.P. 7492, a favore di [redacted] con sede in Reggio Emilia, codice fiscale 01806740153, a [redacted] eseguito.

NORMATIVA URBANISTICA

DESTINAZIONE URBANISTICA

TAV. 6 ZONIZZAZIONE

L'edificio nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, nella Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, ricade in zona "B Agglomerati urbani di recente formazione", sottozona "Bb Espansione recente".

Per detta zona le norme di attuazione della variante al piano regolatore vigente sono riportate nella parte I all'art. 33;

TAV. 7 CENTRO STORICO - classificazione tipologica con modifiche in accoglimento delle osservazioni con rettifiche ai sensi dell'art. 63 delle Norme di Attuazione.

L'edificio nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, non ricade nel Centro Storico della città di Napoli.

TAV. 13 VINCOLI PAESAGGISTICI ex L. 1497/1939 ora D.lgs 42/2004.

L'edificio in questione, è assoggettato al vincolo paesaggistico.

TAV. 14 VINCOLI E ARE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO.

L'edificio in questione, non è assoggettato al vincolo di interesse archeologico

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il sottoscritto, al fine di acquisire la documentazione attestante la conformità urbanistica dell'immobile in oggetto, si è recato presso i competenti uffici del Comune di Napoli - Edilizia Privata, ove ha presentato una istanza per ottenere copia della licenza edilizia e relativi grafici, rilasciata dal Comune di Napoli in data 16 febbraio 1959 n. 110. Inoltre, a seguito di lavori di ristrutturazione e di risanamento conservativo del fabbricato in oggetto è stata presentata una D.I.A., prot n. 1299 del 04/05/2005, ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 28 novembre 2001 n. 19 e successive modifiche nonché dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche; lo scrivente, anche per questa procedura amministrativa, ha richiesto, per iscritto, una copia della documentazione presentata.

Tutta la predetta la documentazione è stata richiesta con nota del 15/07/2019, prot.0619595 del 17/07/2019. Relativamente alla licenza edilizia è stata rilasciata dal Comune di Napoli - Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizio, una certificazione dalla quale risulta che il servizio ha

provveduto a verificare che i dati forniti (licenza edilizia n. 110 del 16/02/1959), corrispondono alla pratica edilizia n. 572/1957, ma non è possibile consultare tale pratica, a causa dell'interdizione all'accesso dei locali archivio di Soccavo - Napoli.

In merito alla D.I.A. la 3^a Municipalità del Comune di Napoli, Stella, S. Carlo all'Arena, U.O. Attività Tecniche, con nota protocollo PG/2019/669376 del 5 agosto 2019 ha comunicato che presso i loro archivi non risulta alcuna pratica all'indirizzo indicato.

Alla luce di tutta la documentazione in atti nonché alle risposte avute dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, l'immobile in questione risulta costruito a seguito di rilascio di licenza edilizia n°110 del 16/02/1959.

A causa dell'inaccessibilità dell'archivio del Comune, non è stato possibile consultare i grafici di detta licenza.

Analogamente nell'atto di compravendita dell'appartamento pignorato, si fa riferimento ad una DIA per ampliamento, ristrutturazione, diversa distribuzione degli spazi interni e fusione di tutto il fabbricato. Anche di tale documentazione non è stato possibile reperire copia dei grafici.

Di conseguenza, in via cautelativa, si può affermare che l'immobile in questione potrebbe aver subito nel corso del tempo, delle trasformazioni eseguite in assenza di relativo titolo abilitativo, ma che sono sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

Per l'espletamento di tale pratica edilizia, verrà detratto dal valore di stima un importo forfettario pari ad € 8.000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- non esiste il certificato energetico dell'immobile - A.P.E.;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come indicato nel quesito n.2 del mandato conferito dalla S.V. Ill.ma, lo scrivente ha verificato che l'immobile pignorato è privo della attestazione di prestazione energetica (A.P.E.). Tale attestazione, che descrive le caratteristiche energetiche di un appartamento è un documento obbligatorio che in quanto indica, in sostanza, una stima del consumo energetico dell'unità immobiliare in questione. Difatti, in caso di vendita va apposta una specifica clausola con la quale l'acquirente dichiara di aver ricevuto, tra l'altro, anche la documentazione comprensiva dell'attestato dell'A.P.E. dell'immobile. Pertanto, lo scrivente ha proceduto al rilievo energetico dell'immobile de quo con l'acquisizione dei relativi dati ed elaborazione degli stessi su supporto informatico, procedendo, quindi, alla redazione dell'A.P.E. e al successivo invio, per via telematica, del documento redatto, presso la Regione Campania, (detto documento si allega anche in forma cartacea alla copia di cortesia della C.T.U. per il Giudice dell'Esecuzione).

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Premesso che non è stato possibile contattare l'esecutato sia dal sottoscritto che dal custode giudiziario, ed essendo il fabbricato ove è ubicato l'immobile in questione privo del servizio di portierato, lo scrivente ha inviato una nota a mezzo raccomandata ar. in data 09/09/2019, presso il predetto edificio, intestata all'Amministratore del Condominio. L'Amministratore p.t. del citato fabbricato, comunicava con lettera raccomandata del 18/09/2019 che il [redacted] esecutato, ha maturato debiti con il condominio dal 2012 ad oggi, per un importo pari ad € 10.573,20. Tale importo è sprovvisto delle quote maturate a congruaggio per quanto inerente gli ultimi anni di gestione, poiché al momento non ancora oggetto di approvazione da parte dell'assemblea. Le morosità maturate negli ultimi due anni, come si rileva dalla citata nota sono pari ad € 1.872,00, che saranno detratte dal valore di stima dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento in Napoli, al piano secondo sottostrada, della consistenza catastale di vani 7,5, confinante con cassa scale, cortile di proprietà aliena e proprietà Sollazzini. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, alla Sezione VIC, foglio 3, p.lla 184, subalterno 35, Via Nuova del Campo n. 51, piano S2, z.c. 8, categ. A/10 (uffici e studi privati), classe 2, vani 7,5, R.C. Euro 2.401,52.

Il fabbricato sito in Napoli, alla Via Nuova del Campo, 51, ove è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nel quartiere Vicaria che è uno dei comparti urbani del Centro Storico di Napoli. Fa parte della quarta Municipalità del Comune di Napoli. La zona presenta una forte connotazione popolare e si estende verso la zona orientale della città a confine con S. Pietro a Patierno. Sussistono in questa zona i quattro nuclei cimiteriali di Santa Maria del Pianto. Negli anni cinquanta verrà quasi del tutto occupata da immobili ad uso industriale. Lo stabile è dotato dell'impianto di ascensore, però manca del servizio di portierato. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, uso studio (categ. A/10), è ubicato al piano - 2 di un fabbricato, in cemento armato, costruito alla fine degli anni '50.

L'appartamento è costituito da un ampio salone-ingresso - cucina, tre camere, due bagni, due balconi ed una terrazza coperta. Gli infissi esterni, di ampia superficie, sono stati realizzati in legno con vetrocamera. Risulta ottimamente rifinito, con pavimentazione in marmo, e tinteggiatura delle pareti e con parati nelle camere da letto. L'immobile si trova in buono stato di conservazione ed ha un'altezza interna di ml 2,93. L'unità immobiliare gode di una discreta illuminazione ed aerazione, che, però, risulta limitata a causa del piano basso e dai fabbricati limitrofi.

Il bene risulta censito presso l'N.C.E.U. in [REDACTED], nato a Napoli il 21/10/1982 per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni., Sez. VIC, foglio 3, p.lla 184, sub.35, z.c. 8, categ. A/10, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 149, rendita € 2.401,52.

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del Valore medio attuale di mercato del bene in oggetto, il sottoscritto ha optato per il procedimento della "STIMA SINTETICA COMPARATIVA", basato sulla comparazione diretta del cespite de quo, con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato. E' in prima istanza necessario definire quale parametro di base il valore unitario (V.um.) di mercato per metro quadrato di superficie convenzionale abitabile di beni simili nella stessa zona. Pertanto, lo scrivente, ha espletato una serie di indagini che ha ritenuto utili per la determinazione del valore della zona interessata, sia presso agenzie immobiliari sia consultando i valori desunti dall'OMI e dal Borsino Immobiliare.

Prima di definire il valore di stima della unità immobiliare, il sottoscritto ha inteso valutare, in prima istanza, il "V.um." = Valore unitario attuale medio di mercato della zona valido per l'appartamento in oggetto, al quale saranno applicati i coefficienti appresso specificati che tengono conto dell'effettivo stato conservativo del bene, per la determinazione del suo valore.

Applicando i valori riportati nelle allegate Tabelle OMI e dal Borsino Immobiliare) per abitazioni di tipo civile, nella fascia media, per il grado di finitura dell'appartamento in questione, si ricava il valore unitario per mq di superficie lorda pari a :

-Valore medio Banca dati quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate:

€/mq 1.450,00/ 2.250,00=

€/mq 1.850,00

-Valore medio Borsino Immobiliare

€/mq 1.392,00

Facendo la media aritmetica dei due valori, avremo:

€/mq $(1.850,00 + 1.392,00) : 2 =$ €/mq 1.621,00 Valore unitario attuale medio di mercato

Pertanto, come accennato in precedenza, per determinare l'esatto valore di stima del suddetto immobile, saranno applicati dal sottoscritto dei coefficienti correttivi al valore precedentemente determinato (€/mq 1.621,00), per tener conto della reali condizioni in cui si trova l'unità immobiliare.

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito
 Si riportano qui di seguito, le tabelle inerenti i coefficienti di merito da attribuire all'immobile pignorato, evidenziati con colore giallo:

Stato locativo	Contratto	Coefficiente di merito
Abitazioni libere		0%
Abitazioni locatate a canone libero	con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-20%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Discreto stato	-5%
Ristrutturato	+10%
Finemente ristrutturato	+15%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%

Completamente Interna

-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

Questo coefficiente correttivo si può determinare sommando analiticamente le suddette percentuali:
 $(0; -25\%; 15\%; 0; -5\%; 0; 5\%) = -10\%$

Per quanto sopra esposto, il valore unitario attuale del bene "sia pari a:

$Vub = \text{€}/\text{mq } 1.621,00 - 10\% = \text{€}/\text{mq } 1.459,00$

che in cifra tonda è pari ad $\text{€}/\text{mq } 1.500,00$.

Applicando detto valore unitario alla superficie precedentemente calcolata, si ha:

$\text{mq } 134,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.500,00 = \text{€ } 201.000,00$ (euro duecentounomila/00)

(prezzo di acquisto sul mercato attuale).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento sito in Napoli Via Nuova del Campo n. 51, piano S2	134,00mq	1.500,00 €/mq	€ 201.000,00	100,00	€ 201.000,00
Valore di stima:					€ 201.000,00

Dal citato importo vanno detratte le morosità condominiali maturate negli ultimi due anni pari ad € 1.872,00, nonché l'importo di € 8.000 per la sanatoria con accertamento di conformità per cui si ha:

$\text{€ } (201.000,00 - 1.872,00 - 8.000) = \text{€ } 191.128,00$ che si arrotonda ad **€ 191.000,00** (euro centonovantunomila/00)

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

Napoli, li 12/12/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

dott. Ing. Francesco Paolo Comite

LOTTO UNICO	
Lotto n. 1: appartamento	
Ubicazione	Unità immobiliare sita in Napoli, alla Via Nuova del Campo n. 51, piano S2.
Tipologia Immobile	Appartamento della superficie di mq 149
Diritto reale	L'unità immobiliare risulta di proprietà del sig. Cacace Francesco, nato a Napoli il 21/10/1982, per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.
Dati catastali	Il bene risulta censito presso l'N.C.E.U. in Ditta Cacace Francesco, nato a Napoli il 21/10/1982 per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, Sez. VIC, foglio 3, p.lla 184, sub.35, z.c. 8, categ. A/10, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 149, rendita €2.401,52.
Stato Conservativo	L'immobile si trova in normale stato conservativo, con finiture di buona qualità.
Descrizione dell'immobile	Il fabbricato sito in Napoli, alla Via Nuova del Campo, 51, ove è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nel quartiere Vicaria che è uno dei comparti urbani del Centro Storico di Napoli. Fa parte della quarta Municipalità del Comune di Napoli. La zona presenta una forte connotazione popolare e si estende verso la zona orientale della città a confine con S. Pietro a Patierno. Sussistono in questa zona i quattro nuclei cimiteriali di Santa Maria del Pianto. Negli anni cinquanta verrà quasi del tutto occupata da immobili ad uso Industriale. Lo stabile è dotato dell'impianto di ascensore, però manca del servizio di portierato. Vi si accede dalla strada comunale tramite un portone in ferro, che immette in un'area esterna ove si trova la scala che conduce all'appartamento de quo. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, uso studio (categ. A/10), è ubicato al piano - 2 di un fabbricato, in cemento armato, costruito negli anni '60. L'appartamento è costituito da un ampio salone-ingresso - cucina, tre camere, due bagni, due balconi ed una terrazza coperta. Gli infissi esterni, di ampia superficie, sono stati realizzati in legno con vetrocamera. Risulta ben rifinito, con pavimentazione in marmo, e tinteggiatura delle pareti del salone e con parati nelle camere da letto. L'immobile si trova in buono stato di conservazione ed ha un'altezza interna di ml 2,93. L'unità immobiliare gode di una discreta illuminazione ed aerazione, che, però, risulta limitata a causa del piano basso e dai fabbricati limitrofi.
Stato di occupazione	Occupato da terzi senza titolo, per cui ai fini della vendita l'immobile può considerarsi libero.
Continuità Trascrizioni ex art 2650 c.c	si
Vendita soggetta ad IVA	no



- Bene N° 1 - Appartamento in Napoli, al piano secondo sottostrada, della consistenza catastale di vani 7,5, confinante con cassa scale, cortile di proprietà aliena e proprietà Sollazzini. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, alla Sezione VIC, foglio 3, p.lla 184, subalterno 35, Via Nuova del Campo n. 51, piano S2, z.c. 8, categ. A/10 (uffici e studi privati), classe 2, vani 7,5, R.C. Euro 2.401,52.

Il fabbricato sito in Napoli, alla Via Nuova del Campo, 51, ove è ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nel quartiere Vicaria che è uno dei comparti urbani del Centro Storico di Napoli. Fa parte della quarta Municipalità del Comune di Napoli. La zona presenta una forte connotazione popolare e si estende verso la zona orientale della città a confine con S. Pietro a Patierno. Sussistono in questa zona i quattro nuclei cimiteriali di Santa Maria del Pianto. Negli anni cinquanta verrà quasi del tutto occupata da immobili ad uso industriale. Lo stabile è dotato dell'impianto di ascensore, però manca del servizio di portierato. Vi si accede dalla strada comunale tramite un portone in ferro, che immette in un'area esterna ove si trova la scala che conduce all'appartamento de quo.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, uso studio (categ. A/10), è ubicato al piano - 2 di un fabbricato, in cemento armato, costruito negli anni '60.

L'appartamento è costituito da un ampio salone-ingresso - cucina, tre camere, due bagni, due balconi ed una terrazza coperta. Gli infissi esterni, sono stati realizzati in alluminio con vetrocamera. Risulta ottimamente rifinito, con pavimentazione in marmo, e tinteggiatura delle pareti del salone e con parati nelle camere da letto. L'immobile si trova in buono stato di conservazione ed ha un'altezza interna di ml 2,93. L'unità immobiliare gode di una discreta illuminazione ed aerazione, che, però, risulta limitata a causa del piano basso e dai fabbricati limitrofi.

Il bene risulta censito presso l'N.C.E.U. in [redacted] nato a Napoli il 21/10/1982 per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni., Sez. VIC, foglio 3, p.lla 184, sub.35, z.c. 8, categ. A/10, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 149, rendita € 2.401,52.

Situazione degli intestati dall'11/07/2005

Dati anagrafici

[redacted] proprietà per 1/1 fino al 28/07/2005

Dati Derivanti da: Variazione dell'11/07/2005, protocollo n. NA047797 in atti dall'11/07/2005- Registrazione: Ampliamento - Diversa Distribuzione degli spazi interni
Ristrutturazione - Frazionamento e Fusione (n. 93135.1/2005)

Situazione degli intestati dal 28/07/2005

Dati anagrafici

[redacted] proprietà per 1/1 fino all'08/05/2006.

Dati Derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 28/07/2005. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2005 Repertorio n. 107431 Rogante Morelli Paolo sede Napoli
Registrazione: sede Compravendita (n.14410.1/2005).

Situazione degli intestati dall'08/05/2006

Dati anagrafici

[redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 13/06/2006.

Dati Derivanti da: Dati Derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 08/05/2006. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/05/2006 Repertorio n. 110876 Rogante Morelli Paolo sede Napoli
Registrazione: sede Compravendita (n.9553.1/2006).

Situazione degli intestati dal 13/06/2006

Dati anagrafici

[redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati Derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 13/06/2006. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/06/2006 Repertorio n. 111491 [redacted] sede Napoli
Registrazione: sede Compravendita (n.12775.1/2006).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

DESTINAZIONE URBANISTICA



TAV. 6 ZONIZZAZIONE

L'edificio nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, nella Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, ricade in zona "B Agglomerati urbani di recente formazione", sottozona "Bb Espansione recente".

Per detta zona le norme di attuazione della variante al piano regolatore vigente sono riportate nella parte I all'art. 33;

TAV. 7 CENTRO STORICO – classificazione tipologica con modifiche in accoglimento delle osservazioni con rettifiche ai sensi dell'art. 63 delle Norme di Attuazione.

L'edificio nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, non ricade nel Centro Storico della città di Napoli.

TAV. 13 VINCOLI PAESAGGISTICI ex L. 1497/1939 e 431/1985.

L'edificio in questione, non è assoggettato al vincolo paesaggistico.

TAV. 14 VINCOLI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.

L'edificio in questione, non è assoggettato al vincolo di interesse archeologico 01/09/1967. Sono presenti vincoli urbanistici. L'immobile risulta agibile.

Il sottoscritto, al fine di acquisire la documentazione attestante la conformità urbanistica dell'immobile in oggetto, si è recato presso i competenti uffici del Comune di Napoli – Edilizia Privata, ove ha presentato una richiesta della copia della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 16 febbraio 1959 n. 110. Inoltre, a seguito di lavori di ristrutturazione e di risanamento conservativo del fabbricato in oggetto è stata presentata una D.I.A., ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 28 novembre 2001 n. 19 e successive modifiche e dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, lo scrivente, anche per questa documentazione, ha richiesto, per iscritto, una copia, se esistente, nell'archivio dei citati uffici.

La copia della suddetta licenza edilizia, con i relativi grafici, richiesta ai predetti uffici comunali non è stata fornita allo scrivente.

PROCEDURA R.G.E. 247/2018

FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

-IPOTECA VOLONTARIA: iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1, in data 15/06/2006, R.G. 27368, R.P. 10375, per il complessivo importo di Euro 440.000,00 a [REDACTED], con sede in Reggio Emilia, codice fiscale 01806740153, elettivamente domiciliata in Reggio Emilia, Via Emilia S. Pietro n. 4 [REDACTED] concessa a garanzia di mutuo fondiario stipulato dal notaio Fabio Morelli di Napoli in data 13/06/2006, rep. 111492, racc. 16164, a carico di Cacace Francesco, eseguito.

-PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1, il 06/04/2018, R.G. 9724, R.P. 7492, a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia, [REDACTED] a carico di Cacace Francesco, eseguito.