

TRIBUNALE DI NAPOLI

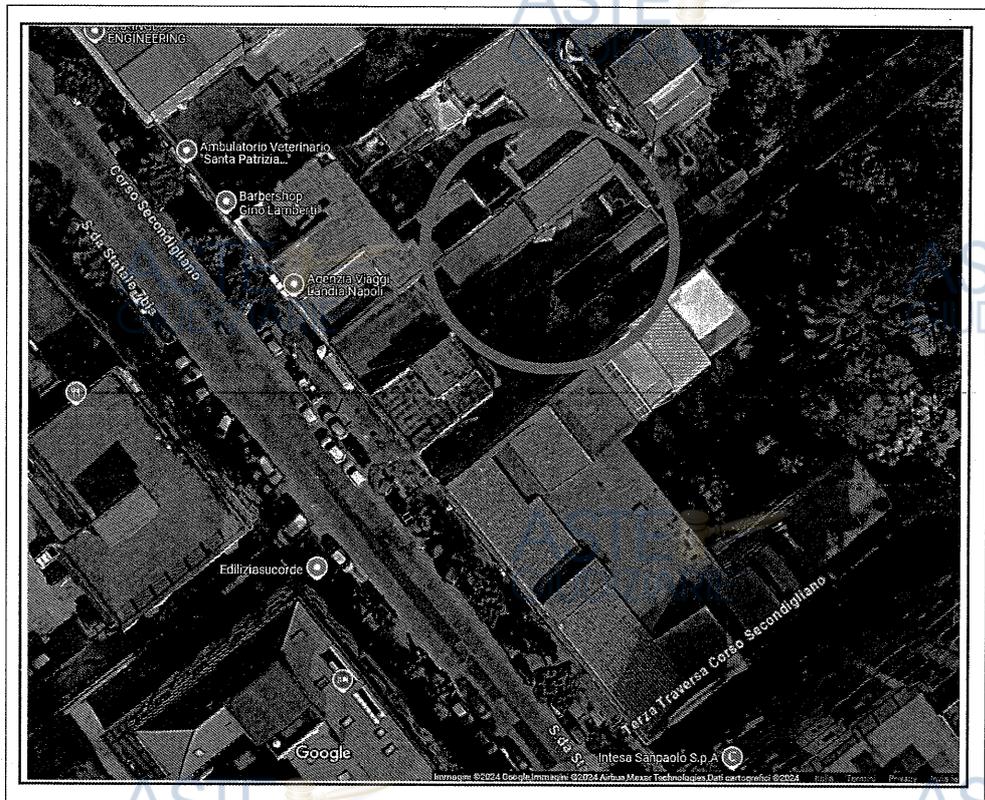
V SEZIONE CIVILE

REPARTO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N. R.G.E. 383/2024 G.E. DR. Mario Ciccarelli

ITACA SPV S.R.L. contro ~~XXXXXXXXXXXX~~

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



Corso Secondigliano n°546 - Napoli

Data

Napoli, dicembre 2024

Il C.T.U.

arch. Elisabetta Varriale

arch. Elisabetta Varriale

via F. Caracciolo, 2 - 80122 Napoli * tel. 081 7613535 - fax 081 7613535

e-mail varriale.elisabetta@fastwebnet.it - elisabetta.varriale@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

0. PREMESSA.....	3
1. INCARICO DEL C.T.U.	4
2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	4
2.1 VERBALI DI ACCESSO SOPRALLUOGO.....	5
3. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE IN FASCICOLO.....	5
3.1 -Certificato notarile del notaio Niccolò Tiecco del 15/07/2024	5
3.2 - Atto di pignoramento	6
3.3 – Precetto del 20/03/2024	7
3.4 – Istanza di vendita del 23/07/2024.....	7
3.5 - Ricevuta telematica di pagamento.....	7
3.6 - Titolo esecutivo Contratto di Mutuo del notaio Maria Luisa D'Anna del 22/06/2006 Rep. N° 93426 – Racc. N° 32926.....	7
3.7 - Nota iscrizione a ruolo promossa da Itaca del 09/07/2024	7
3.8 - Nota di trascrizione di atto giudiziario del 26/06/2024 Rep. N° 11003	7
3.9 – Visura Camerale su ITACA SPV S.R.L.....	7
4.0 - Documentazione acquisita.....	7
4.1 - Estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio.....	8
4.2 - Certificato di residenza.....	8
4.3 - Certificato di stato di famiglia	8
4.4 - Dati catastali.....	8
4.5 - Atto del notaio Maria Luisa D'Anna del 22/06/2006 Rep. N° 93425 – Racc. N° 32925, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 26/06/2006 al n. 13645 di formalità	13
4.6 - Atto di compravendita del notaio Guido Maria del 26/01/1984 Rep. N. 7077, Racc. n. 229, trascritto a Napoli 1 il 20/02/1984 al n. 4732/3741, registrato all'ufficio del Registro di Napoli il 14/02/1984 al n. 757/C.....	14
4.7-Analisi Ispezioni ipotecarie.....	14
4.8 - Elenco Provenienze Ventennali.....	17
4.9 - Corrispondenza catastale.....	17
4.10 - Destinazione urbanistica.....	18
4.11- Liceità urbanistica.....	20
5. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.....	22
6. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	30

0. PREMESSA

Presso il Tribunale di Napoli - V Sezione Civile Espropriazioni - è instaurata procedura di espropriazione immobiliare n. **383/2024 R.G.E.** promossa da:

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

ITACA SPV s.r.l. via V. Alfieri, 1 – 31015 – Conegliano (TV) - Italia

Titolo esecutivo: Contratto di Mutuo del notaio Maria Luisa D'Anna del 22/06/2006, Rep. N° 93426, Racc. n° 32926, registrato a Napoli 1 il 22/06/2006 al n. 1064/1T.

DEBITORI

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]

Il pignoramento immobiliare è ricaduto sulla quota di 1/2 del diritto di piena proprietà appartenente ai debitori su indicati, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 10/07/2024 al n. 16195 di formalità a favore di ITACA SPV s.r.l. via V. Alfieri, 1 – 31015 – Conegliano (TV) – Italia e contro

[REDACTED] residente

Valore della Controversia - Importo del precetto: € 64.167,65

DATA PIGNORAMENTO 26/06/2024 N. rep. 11003 (data notifica pignoramento 26/06/2024)

DATA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: 10/07/2024 Reg. gen. N. 20905 Reg. Part. 16195

DATA ISTANZA DI VENDITA : 23/07/2024

DATA NOTIFICA PRECETTO: 09/04/2024

Bene oggetto di pignoramento:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Corso Secondigliano n°546 Napoli. I dati catastali sono i seguenti:

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Dati Catastali - Comune di NAPOLI (F839)(NA)

Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 160-Sub. 1 – Cat. A2- Classe 3 – Consistenza 3,5 vani – Rendita euro 216,91, Zona censuaria 4, Dati di superficie 62 mq – Indirizzo: Corso Secondigliano n° 546 piano T.

Intestato a :

1)

[REDACTED]

2)

[REDACTED]

1. INCARICO DEL C.T.U.

La sottoscritta arch. Elisabetta Varriale, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli con il n° 5078 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 8421, con studio professionale in Napoli alla via Caracciolo n° 2- c.a.p. 80122 - Napoli (NA), e-mail: varriale.elisabetta@fastwebnet.it, pec: elisabetta.varriale@archiworldpec.it, tel. 081 7613535, Fax 081 7613535, il giorno **31/07/2024**, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e riceve incarico di eseguire una relazione di stima per la procedura di espropriazione immobiliare **N. R.G.E. 383/2024** promossa da:

ITACA SPV s.r.l. [REDACTED]

In data **01/08/2024** accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il G.E. dott. Maria Ciccarelli fissa l'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita, per il giorno **12/02/2025**.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta esegue un sopralluogo unitamente al custode, avv. Federica Troisi, acquisisce il certificato di residenza di entrambi, lo stato di famiglia e l'estratto dell'atto di matrimonio.

Acquisisce i titoli di provenienza (cfr. allegati n° 6-7).

Ha svolto inoltre il suo incarico acquisendo documenti, certificati, informazioni, ecc. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, l'Ufficio Edilizia Privata, il Catasto tramite Sister, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, Archivio notarile, Agenzie immobiliari.

2.1 VERBALI DI ACCESSO SOPRALLUOGO

La sottoscritta, unitamente al custode giudiziario, avvocato Federica Troisi, effettua un sopralluogo il giorno **21/10/2024** alle ore 11,30.

E' presente il sig. Salvatore Lauria nato a Napoli il 31/05/1981 che non ha mostrato documento di riconoscimento.

Il locale è adibito a deposito per l'attività commerciale di panificio.

E' in discreto stato manutentivo.

Quanto all'Amministratore non ha informazioni in merito.

La scrivente, esegue un rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare al piano terra e piano ammezzato collegati attraverso una scala a chiocciola. Verifica lo stato manutentivo, le finiture, gli impianti, gli infissi.

L'immobile non è dotato di certificato energetico, né di certificati di regolare esecuzione degli impianti (cfr. allegato n° 1).

3. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE IN FASCICOLO

Di seguito la scrivente riporta l'elenco dei documenti allegati al fascicolo della procedura.

3.1 -Certificato notarile del notaio Niccolò Tiecco del 15/07/2024

L'immobile oggetto di pignoramento è

Comune di Napoli, Corso Secondigliano n° 546:

Catasto Fabbricati:

= Sezione SEC Foglio 4 particella 160 sub 1; p. T, cat.A/2, di vani 3,5/ Mappali Foglio 7 p.lla 160.

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. D'Anna Maria Luisa del 22/06/2006 rep.93425/32925, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 26/06/2006 al n.13645 di formalità;

favore: [REDACTED]

[REDACTED] di piena proprietà; contro: Buongiorno Salvatore nato a Napoli il 02/03/1935 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, loro pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Maria Guida del 26/01/1984 rep. 7077 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 20/02/1984 al n. 3741 di formalità

Gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, e che a tutto il 12/07/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 11346 del 26/06/2006 favore: BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Roma Viale Umberto

Tupini 180) e contro: [REDACTED] a Napoli [REDACTED], per Euro 162.000,00 di cui Euro 83.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito D'anna Maria Luisa, Notaio in Napoli, in data 22/06/2006 rep.93426/32926.

- Pignoramento Immobiliare n. 16195 del 10/07/2024 favore: ITACA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: GETESI S.R.L. PER AVV. FABIO FORINO CENTRO DIREZIONALE ISOLA G/8 NAPOLI) e contro: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep Corte di Appello di Napoli, in data 26/06/2024 rep.11003.

3.2 - Atto di pignoramento

Ipoteca volontaria n. 11346 del 26/06/2006 favore: BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Roma Viale Umberto Tupini 180) e contro: [REDACTED]

6. Atto del notaio Maria Luisa D'Anna del 22/06/2006 Rep. N° 93425 – Racc. N° 32925, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 26/06/2006 al n. 13645 di formalità
7. Atto di compravendita del notaio Guido Maria del 26/01/1984 Rep. N. 7077, Racc. n. 229, trascritto a Napoli 1 il 20/02/1984 al n. 4732/3741, registrato all'ufficio del Registro di Napoli il 14/02/1984 al n. 757/C
8. Protocollo richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di un contratto di locazione
9. Risposta della richiesta di accesso agli atti fatti al Comune.

4.1 - Estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio

Dal certificato di matrimonio risulta che ~~_____~~
~~_____~~ hanno contratto tra loro matrimonio il ~~_____~~
 Annotazioni nessuna

4.2 - Certificato di residenza

Dal certificato acquisito, risulta che FORIA CIRO nato il 12-04-1975 a NAPOLI (NA) atto N.550 p.I s.A sez.X NAPOLI (NA) è residente in VICOLETTO DUCA DEGLI ABRUZZI Nr. 34 Pi. 1 Int. 1 - Quartiere Secondigliano

Stessa residenza per la signora ~~_____~~

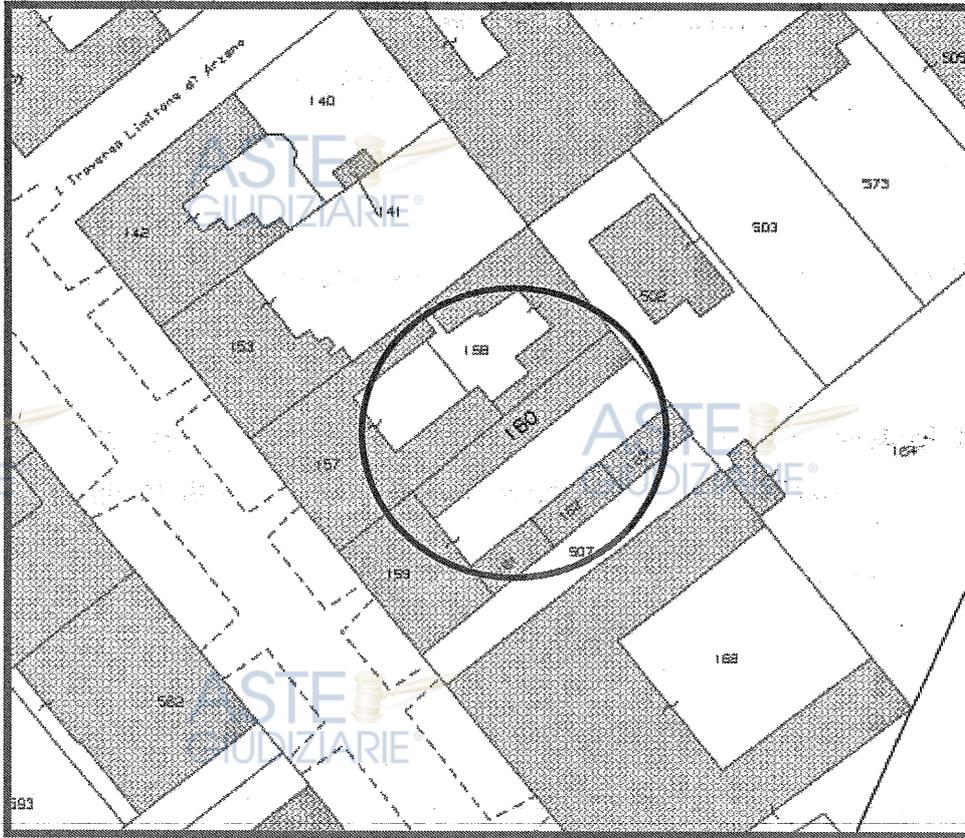
4.3 - Certificato di stato di famiglia

Dal certificato di stato di famiglia risulta che la famiglia è composta:

- da ~~_____~~
- ~~_____~~
- ~~_____~~ (C.C. allegato n°8).

4.4 - Dati catastali

La sottoscritta ha acquisito la visura storica catastale dell'unità immobiliare:
 Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 160 Subalterno 1
 Classamento: Rendita: Euro 216,91, Zona censuaria 4, Categoria A/2a), Classe 3,
 Consistenza 3,5 vani, Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 160 Subalterno 1



Sovrapposizione vax catastale e vista aerea da Sogei – Geopoi

Storia catastale

dall'impianto al 20/03/1996, i dati catastali sono:

Sez. Urb. SEC Foglio 3 Particella 206 Subalterno 1, Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 20/03/1996

Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 160 Subalterno 1 - SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 20/03/1996 in atti dal 20/03/1996 PER UNIFICAZIONE MAPPA NCT (n. A/126.1/1996)

dal 26/01/1984 al 26/01/1984 antecedente l'impianto meccanografico del 30/06/1987

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. SEC Foglio 3 Particella 206 Subalterno 1 CORSO UMBERTO I n. 546 Piano T
Partita: 32816

Si evidenzia che l'indirizzo era diverso e anche il foglio

dal 26/01/1984 al 20/03/1996

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. SEC Foglio 3 Particella 206 Subalterno 1 - CORSO SECONDIGLIANO n. 546 Piano T

Partita: 1124942 - Voltura del 26/01/1984 in atti dal 22/10/1988 (n. 7155/1984) dal 20/03/1996

Immobile attuale

Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 160 Subalterno 1- CORSO SECONDIGLIANO n. 546 Piano T

Partita: 1124942

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del
20/03/1996 in atti dal 20/03/1996 PER UNIFICAZIONE MAPPA NCT (n. A/126.1/1996)

Dati di classamento
dal 26/01/1984 al 01/01/1992

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SEC** Foglio 3 Particella **206** Subalterno **1** - Rendita: **Lire 620** – Zona censuaria **4** - Categoria **A/5_e**, Classe **3**, Consistenza **2,0 vani** - Partita: **32816**

Impianto meccanografico del 30/06/1987 dal **01/01/1992** al **20/03/1996**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SEC** Foglio 3 Particella **206** Subalterno **1** - Rendita: **Lire 122.000** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Zona censuaria **4** Categoria **A/5_e**, Classe **3**, Consistenza **2,0 vani**
Partita: **1124942**

dal **20/03/1996** al **28/02/2006**

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SEC** Foglio 4 Particella **160** Subalterno **1** - Rendita: **Euro 63,01**
Rendita: **Lire 122.000**
Zona censuaria **4**
Categoria **A/5_e**, Classe **3**, Consistenza **2,0 vani**
Partita: **1124942**

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 20/03/1996 in atti dal 20/03/1996 PER UNIFICAZIONE MAPPA NCT (n. A/126.1/1996)

dal **28/02/2006** al **04/12/2006**

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SEC** Foglio 4 Particella **160** Subalterno **1** - Rendita: **Euro 102,26** - Zona censuaria **4** - Categoria **A/4_d**, Classe **2**, Consistenza **3,0 vani**

VARIAZIONE del 28/02/2006 Pratica n. NA0115512 in atti dal 28/02/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 12752.1/2006) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

dal **04/12/2006**

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SEC** Foglio 4 Particella **160** Subalterno **1** - Rendita: **Euro 216,91** - Zona censuaria **4** - Categoria **A/2_a**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2006
Pratica n. NA0777884 in atti dal 04/12/2006 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 110679.1/2006)
Notifica in corso con protocollo n. NA0082743 del 01/02/2007 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.701/94)

Dati di superficie

dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SEC** Foglio 4 Particella **160** Subalterno **1** Totale: **62 m²** Totale escluse aree scoperte: **62 m²**
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/02/2006, prot. n. NA0115512

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. SEC Foglio 3 Particella 206 Sub. 1

1. IMBRIANI FEDERICO.DI GENNARO

dall'impianto al 26/01/1984 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. BUONGIORNO Salvatore (CF BNGSVT35C02F839P) - nato a NAPOLI (NA) il 02/03/1935 dal 26/01/1984 al 20/03/1996

(deriva dall'atto 2)

2. Documento del 26/01/1984 Voltura in atti dal 22/10/1988 Repertorio n.: 7077 Rogante MARIA GUIDA Sede NAPOLI (NA) Registrazione UR Sede NAPOLI - (NA) Volume C n. 757 del 14/02/1984 (n. 7155/1984)

Dati identificativi: Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 160 - Sub. 1

1. BUONGIORNO Salvatore (CF BNGSVT35C02F839P) nato a NAPOLI (NA) il 02/03/1935 dal 20/03/1996 al 22/06/2006

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

3. SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 20/03/1996 in atti dal 20/03/1996 PER UNIFICAZIONE MAPPA NCT (n. A/126.1/1996)

~~1.~~

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~_____~~ (deriva dall'atto 4)

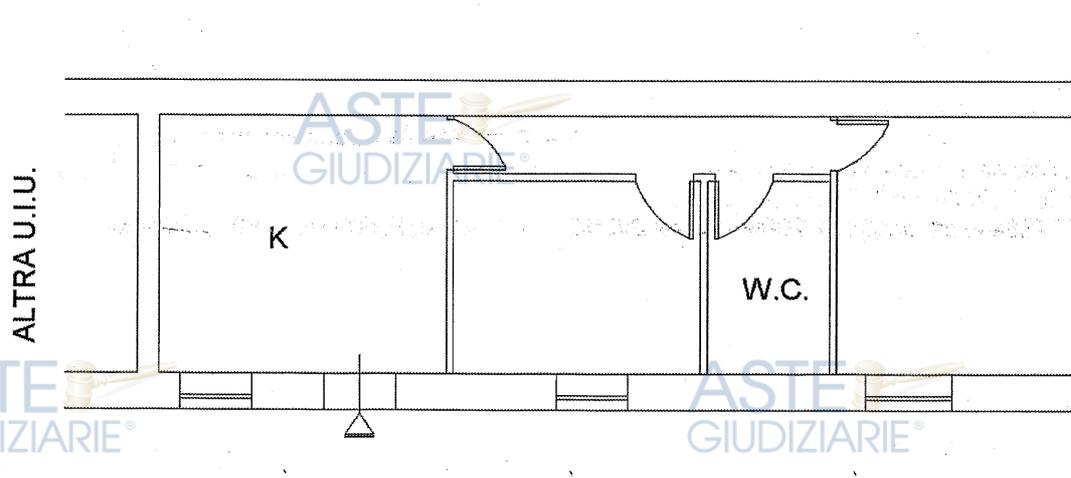
4. Atto del 22/06/2006 Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 93425 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13645.1/2006 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 27/06/2006

~~2.~~

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~_____~~ (deriva dall'atto 4)

Si nota che nel 2006 risultano lavori di ristrutturazione e in quello stesso anno è stata presentata una planimetria catastale.

La categoria catastale è passata da A5 ad A4 e nel 2006 ad A/2.



La documentazione catastale è riportata in allegato n°2.

4.6 - Atto di compravendita del notaio Guido Maria del 26/01/1984 Rep. N. 7077, Racc. n. 229, trascritto a Napoli 1 il 20/02/1984 al n. 4732/3741, registrato all'ufficio del Registro di Napoli il 14/02/1984 al n. 757/C

Il sig. Federigo Imbriano o Imbriani, vende al sig. Salvatore Buongiorno che acquista la piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato in Napoli-Secondigliano, al Corso Secondigliano n. 546 e precisamente:

quartinetto a piano terra in fondo a sinistra nel cortile, distinto col numero undici, composto di saletta, cucina e camera da letto, confinante con proprietà di Ciampi Gennaro, con proprietà Carbonelli Pasquale e con cortile; riportato in Catasto alla partita 32816, in ditta Imbriani Federico di Gennaro, **sezione SEC, foglio 3, particella 206, sub 1, corso Umberto 1, n. 546 piano T, zona censuaria 4, categ. A/5, classe 3, vani 2, rendita catastale L. 620**. Tale immobile pervenne al venditore per acquisto fattone dal sig. Ciampi Pietro con atto del 22 maggio 1947 del notaio Nicola Bianco di Fontanarosa, registrato a Grottaminarda1, il 3 giugno 1947 al n. 1173 e trascritto a Napoli il 24 luglio 1947 al n. 16167. (cfr. allegato n°7).

Si nota che la categoria catastale è passata da A/5 a A/4 e dal foglio 3 al foglio 4.

Dalla visura catastale attuale la categoria catastale è passata da A/4 foglio 4 ad A/2 sempre foglio 4.

4.7-Analisi Ispezioni ipotecarie

Dalla visura su [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/06/2006 - Registro Particolare 13645 Registro Generale 29171
Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 93425/32925 del 22/06/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/06/2006 - Registro Particolare 11346 Registro Generale 29172
Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 93426/32926 del 22/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2024 - Registro Particolare 16195 Registro Generale 20905
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 11003 del 26/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NAPOLI(NA)

Dalla visura su [REDACTED]

risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/06/2006 - Registro Particolare 13645 Registro Generale 29171

Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 93425/32925 del 22/06/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in NAPOLI(NA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/06/2006 - Registro Particolare 11346 Registro Generale 29172

Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 93426/32926 del 22/06/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in NAPOLI(NA)

SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2024 - Registro Particolare 16195 Registro Generale 20905

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 11003 del 26/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla visura sull'immobile risulta quanto segue:

Comune di NAPOLI (NA)

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana SEC - Foglio: 4 - Particella 160 - Subalterno 1

1. TRASCRIZIONE del 26/06/2006 - Registro Particolare 13645 Registro Generale 29171

Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 93425/32925 del 22/06/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 26/06/2006 - Registro Particolare 11346 Registro Generale 29172

Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 93426/32926 del 22/06/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 10/07/2024 - Registro Particolare 16195 Registro Generale 20905

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 11003 del 26/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Praticamente le stesse formalità sui soggetti debitori e sull'immobile.

Ho letto la nota relativa alla trascrizione dell'atto di compravendita del notaio Maria Luisa D'anna

**Nota di trascrizione - Registro generale n. 29171 - Registro particolare n. 13645
Presentazione n. 24 del 26/06/2006**

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 22/06/2006 Numero di repertorio 93425/32925
Notaio D'ANNA MARIA LUISA Codice fiscale DNN MLS 51M66 I862 J
Sede NAPOLI (NA)

Immobile. Comune NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana SEC Foglio 4 Particella 160 Subalterno 1 - Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE Consistenza 3 vani Indirizzo CORSO SECONDIGLIANO N. civico 546-Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nato il [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale FRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime
di COMUNIONE LEGALE

Con [REDACTED] (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di -Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] Nata il [REDACTED] a

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [REDACTED] (soggetto n.1)

Contro

Soggetto n. 1 BUONGIORNO SALVATORE, nato il 02/03/1935 a NAPOLI (NA) Sesso M

Codice fiscale BNG SVT 35C02 F839 P

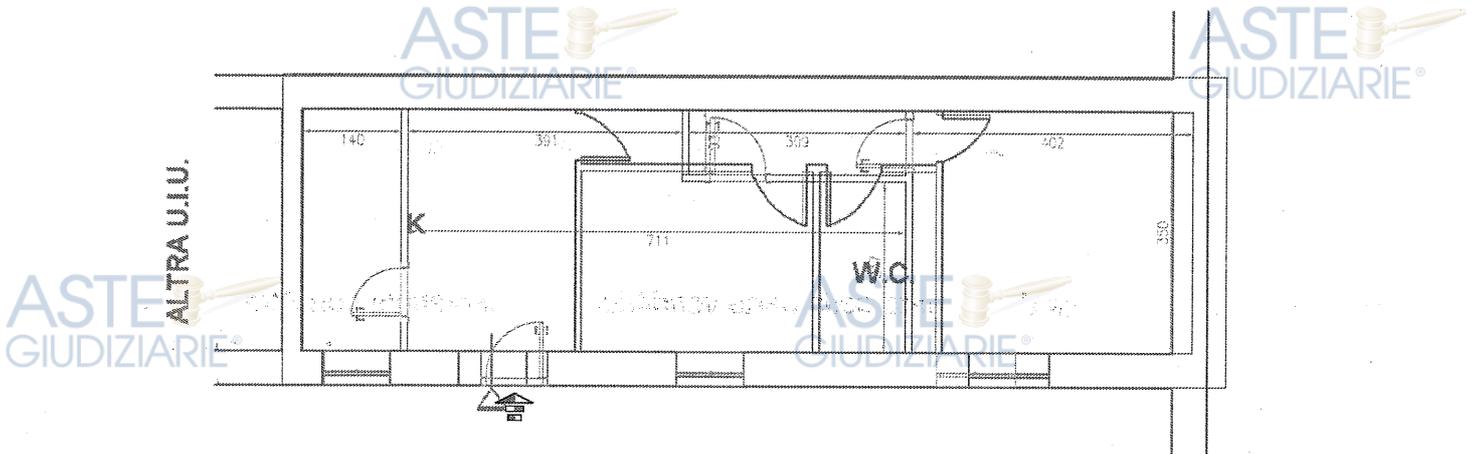
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

L 'IMMOBILE SI INTENDE COMPRAVENDUTO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN
CUI ATTUALMENTE SI TROVA, CON TUTTE LE ACCESSIONI, ACCESSORI, DIPENDENZE,
PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE ESISTENTI, IN UNO AI
PROPORZIONALI DIRITTI CONDOMINIALI SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO, TALI
PER LEGGE, DESTINAZIONE, USO E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, COSI' COME
PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE.

Non ho avuto notizie sull'Amministrazione condominiale, il sig. Luigi Peluso come da contatti
avuti anche dal custode dichiara che non vi è il Condominio.

(cfr. allegato n°5)

SOVRAPPOSIZIONE PIANTA DI RILIEVO CON PIANTA CATASTALE



4.10 - Destinazione urbanistica

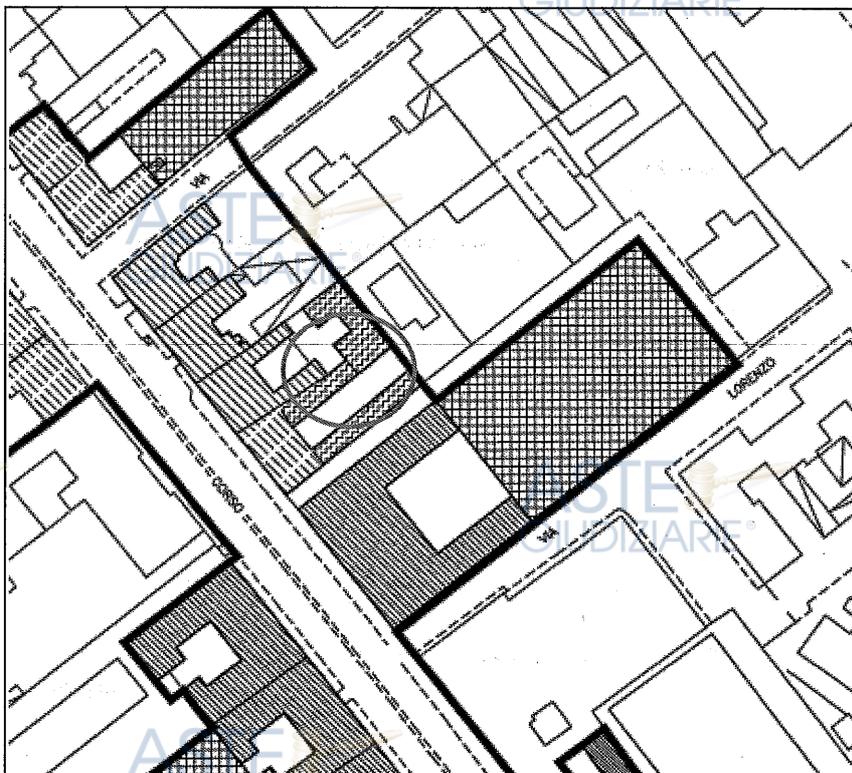
Quartiere di appartenenza	Secondigliano
Area mq	1825799,11
Informativa Destinazione	Proposta PTC Art. 51--Insediamenti urbani prevalentemente compatti
Comune di appartenenza	Napoli
Numero articolo	51
Norme capo	5
Numero sezione	4
Articolo	Insediamenti urbani prevalentemente compatti
Sezione	Aree e componenti d'interesse urbano
Area kmq	10,322370839757196
Area mq	10322370,8398
Informativa Destinazione	Municipalita 7 - Miano, Secondigliano, S.Pietro a Patierno
Codice Istat del Comune	63049
Numerazione	7
Municipalità	7 - Miano, Secondigliano, S.Pietro a Patierno
Comune di appartenenza	Napoli
Municipio di appartenenza	7 - Miano, Secondigliano, S.Pietro a Patierno
Quartiere di appartenenza	Miano, Secondigliano, S.Pietro a Patierno

Aggiornamento del dato **2017**
 Informativa Destinazione **NCT aggiornamento 2017 foglio 7 part.160**
 Codice Istat del Comune **63049**
 Comune di appartenenza **Napoli**
 Foglio Catastale **7**
 Livello **TERRENO**
 Codice Foglio e Particella **7 160**
 Particella catastale **160**
 Area mq **132**

Numero articolo CDU **Art.124**
 Campiture **10**
 Informativa Destinazione **tavola 7 - Classificazione tipologica - Unità edilizie di recente formazione**
 Identificativo univoco dell'area **15109**
 Normativa di riferimento **<http://Progetti GeoR9/Napoli-ware/norme/norme-classificazione tipologica/10.pdf>**
 Unità Spaziale **Unità edilizie di recente formazione**
 Area mq **614906,497**
 Numero articolo **art. 26**
 Informativa Destinazione **zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale**
 Destinazione Variante **zona A - insediamenti di interesse storico variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale**
 link alla documentazione **<[a href="C:\Progetti GeoR9\Napoli-ware\norme\norme-zonizzazione\sottozonaA.pdf"](C:\Progetti GeoR9\Napoli-ware\norme\norme-zonizzazione\sottozonaA.pdf)>**
 Link normativa **<http://pmmims01.pmm.napoli.it/norme/norme-zonizzazione/sottozonaA.pdf>**
 Norme **C:\Progetti GeoR9\Napoli-ware\norme\norme-zonizzazione\sottozonaA.pdf**
 Sigla **A**
 Area mq **51211051**
 Informativa Destinazione **Tavola dei vincoli geomorfologici - area stabile**
 Codice Istat del Comune **63049**
 Comune di appartenenza **Napoli**
 Legenda di vestizione **area stabile**

Si fa presente che nella Tavola 7 Centro Storico classificazione Tipologica, il fabbricato risulta essere di recente formazione. Tuttavia dal titolo di provenienza del notaio Guido Maria del 26/01/1984 Rep. N. 7077, Racc. n. 229, trascritto a Napoli 1 il 20/02/1984 al n. 4732/3741, registrato all'ufficio del Registro di Napoli il 14/02/1984 al n. 757/C, tale immobile pervenne al venditore per acquisto fattone dal sig. Ciampi Pietro con atto del 22 maggio 1947 del notaio Nicola Bianco di Fontanarosa, registrato a Grottaminarda1, il 3 giugno 1947 al n. 1173 e trascritto a Napoli il 24 luglio 1947 al n. 16167.

Dalla visura di una foto aerea risulta invece preesistente al 1929.



Stralcio Tavola 7

4.11- Liceità urbanistica

La scrivente ha preso visione di una foto aerea risalente al 1929, strisciata I fotogramma 31D in cui risultava la presenza di questo immobile.

La licenza edilizia pertanto non era prevista perché realizzato prima del 1935.

Rispetto alla planimetria catastale si rileva la mancanza di un tramezzo e leggere differenze nel posizionamento del muro terminale come si vede dalla sovrapposizione tra il catastale e lo stato attuale dei luoghi.

Da ricerche fatte al comune relative a pratiche edilizie presentate, si fa presente che il comune riesce a controllare le pratiche Dia, Scia, Cil a partire dal 2010, per il pregresso non è possibile avere certezza in quanto gli uffici di Secondigliano non rispondono a tali richieste. Ogni volta si faccia richiesta non si hanno risposte. In ogni caso la sola differenza rispetto al catastale è nel tramezzo e nel numero di vani.

Per la regolarizzazione urbanistica, è necessario presentare una cila in sanatoria per la diversa distribuzione interna e la presentazione di una pratica docfa di aggiornamento catastale. Il costo è di circa € 2.500,00.



Foto 1

Il locale confina:

- a nord con proprietà aliena facente parte del fabbricato ricadente nel foglio 7 particella 157 e particella 502
- a sud con corte interna da cui si accede al locale,
- ad est con corte interna da cui si accede al locale,
- ad ovest con proprietà aliena facente parte del fabbricato ricadente nel foglio 7 particella 157.

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un ampio cortile come si vede dalle foto 2 e 3

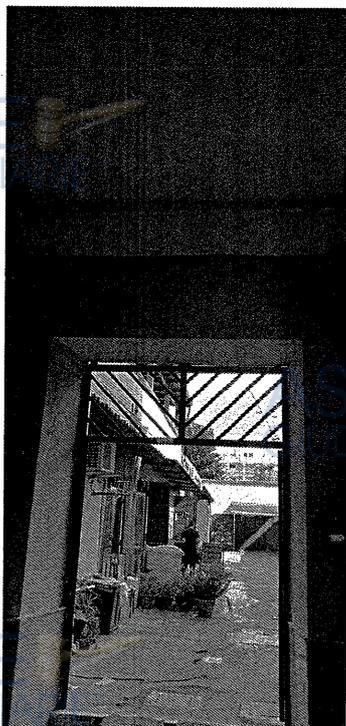


Foto 2

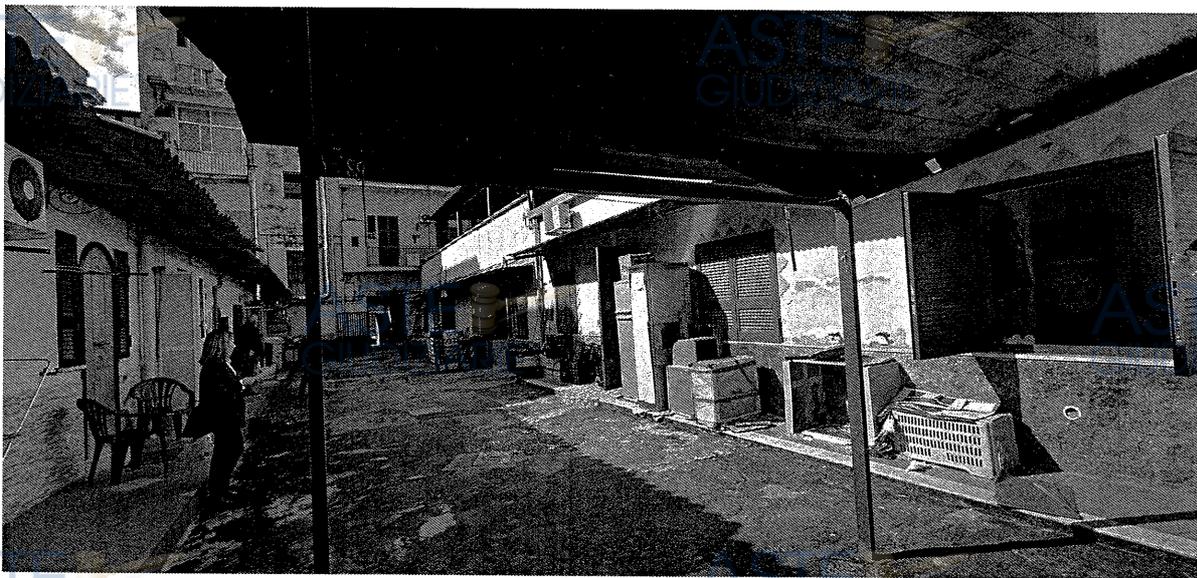


Foto 3 – Vista del cortile interno

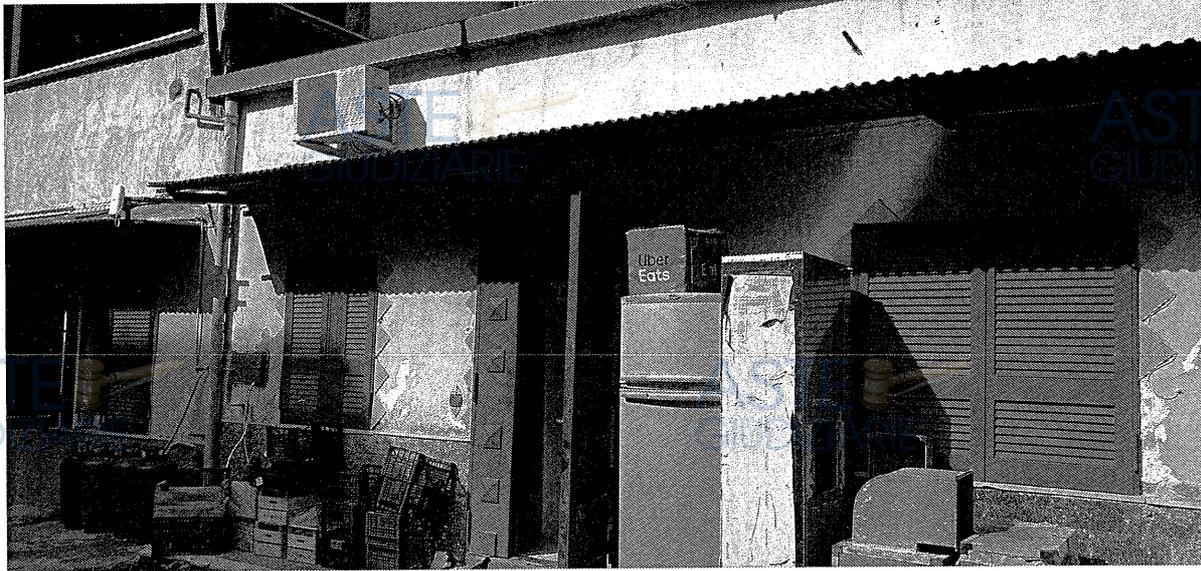


Foto 4 – Ingresso al piano terra

Dalla foto 4 è possibile vedere l'ingresso.

Lo stato di manutenzione è discreto

L'accesso avviene attraverso una porta in ferro di colore marrone con cuspidi piramidate schiacciate.

L'edificio presenta struttura in muratura portante.

L'altezza utile interna è pari a 3,47 m.

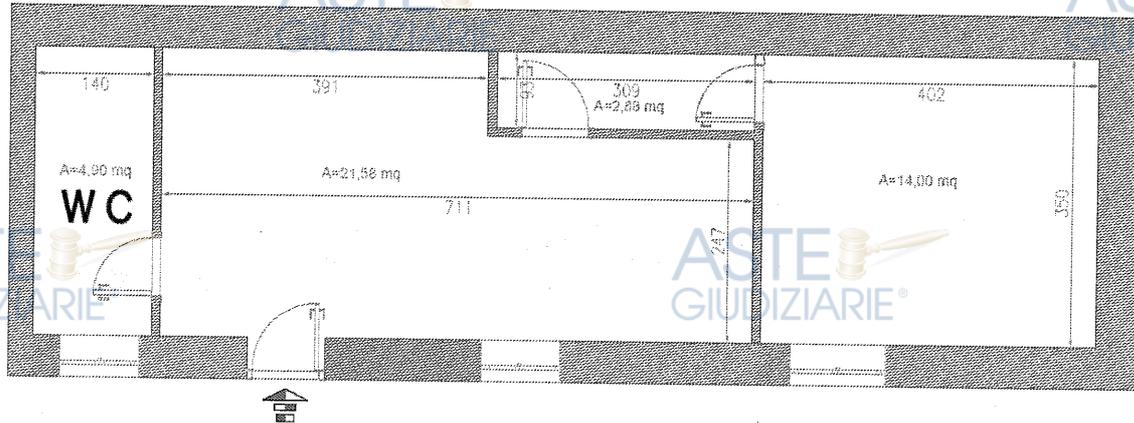
La superficie utile è di 43,36 mq

La superficie lorda è di 60 mq

La superficie commerciale utile ai fini della stima è di 60 mq.

Di seguito riporto la pianta dello stato attuale

PIANTA PIANO TERRA



Si entra in un unico ampio vano adibito a deposito.



Foto 5 – Ingresso locale adibito a deposito



Foto 6

A sinistra è presente un bagno più che altro un ambiente utilizzato come accatastamento di materiali vari dotato di solo vaso da quanto ho potuto vedere.



Foto 7 – Ambiente bagno



Foto 8,9 – Disimpegno



Foto 9

Esiste un piccolo corridoio sormontato da un soppalco che conduce ad un altro ambiente dotato di finestra.

Un rivestimento in finte pietre è presente fino ad h 1,27 e negli altri ambienti all'ingresso è fatto con piastrelle.

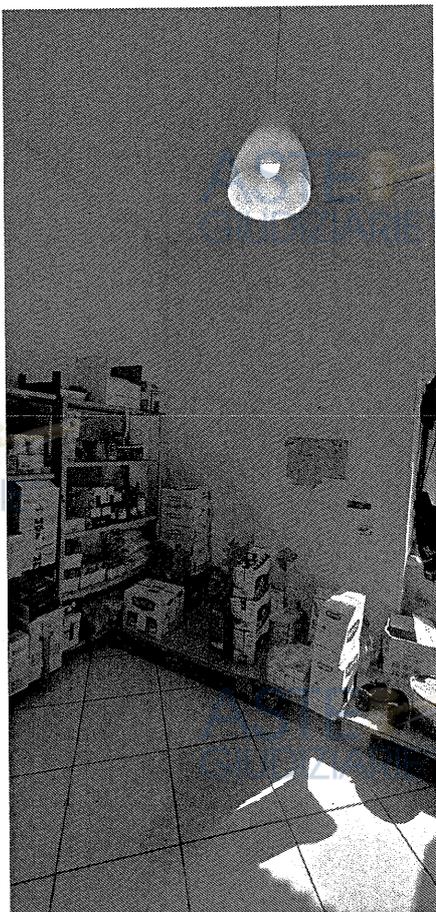


Foto 10, 11

Foto 11

La pavimentazione è costituita da piastrelle 60x60 cm disposte a cardamone di finitura chiara.

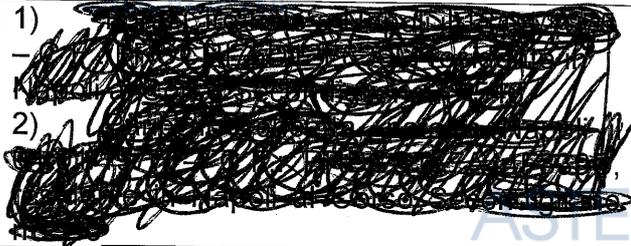
Gli infissi sono di alluminio anodizzato effetto legno e all'esterno sono dotati di persiane in ferro di colore marrone.

L'impianto elettrico è esistente, della Living. Gli interruttori, le prese e le placche sono di colore legno.

Sono presenti due split per il condizionamento di marca Fiseldem 100 gradi.

Di seguito si riporta uno schema sintetico descrittivo del lotto.

6. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Bene N° 1 - Unità immobiliare negozio			
Ubicazione:	Corso Secondigliano n°546 Napoli		
Accesso	Interno del cortile in fondo a sinistra entrando		
Diritto reale:	1)  2)	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento catastalmente e utilizzato come deposito	Superficie utile Circa 43,36 mq	Superficie Lorda 60 mq
Confini	<ul style="list-style-type: none"> - a nord con proprietà aliena facente parte del fabbricato ricadente nel foglio 7 particella 157 e particella 502 - a sud con corte interna da cui si accede al locale, - ad est con corte interna da cui si accede al locale, - ad ovest con proprietà aliena facente parte del fabbricato ricadente nel foglio 7 particella 157. 		
Superficie commerciale	60 mq		
Catasto Fabbricati	Dati Catastali - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. SEC Foglio 4 Particella 160-Sub. 1 - Cat. A2- Classe 3 - Consistenza 3,5 vani - Corso Secondigliano n° 546 piano T		
Catasto Terreni	Foglio 7 Particella 160		
Provenienza	- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. D'Anna Maria Luisa del 22/06/2006 rep.93425/32925, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 26/06/2006 al n. 13645 di formalità; favore:  nato a  il 		

	<p>il 04/01/1977 per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà; contro: Buongiorno Salvatore nato a Napoli il 02/03/1935 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.</p> <p>- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, loro pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Maria Guida del 26/01/1984 rep. 7077 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 20/02/1984 al n. 3741 di formalità</p>		
Stato conservativo:	Discreto		
Consistenza	<p>La superficie utile è di 43,36 mq La superficie lorda è di 60 mq La superficie commerciale utile ai fini della stima è di 60 mq.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile è ubicato in Corso Secondigliano n°5468 – Napoli. Si trova all'interno di un cortile cui si accede attraverso un androne. E' ubicato in fondo a sinistra rispetto al cortile. Si sviluppa in un piano terra adibito a deposito di materiale del panificio Delizie del Grano.</p> <p>Accesso: Interno del cortile dell'edificio sito in Corso Secondigliano n° 546 - Napoli</p> <p>Struttura: Edificio in muratura</p> <p>Solai: Il solaio è realizzato con putrelle di ferro</p> <p>Copertura: Piana</p> <p>Pareti interne: Le pareti interne sono tinteggiate con pittura di colore bianco e presentano un rivestimento in piastrelle fino ad h. 1,27 m. Nel corridoio la finitura effetto pietra è bianca e anche nell'ultima stanza presenta un ringrosso nella parte bassa.</p> <p>Soffitto: tinteggiato con pittura a tempera di colore bianco</p> <p>Pavimenti: la pavimentazione è in mattonelle di monocottura smaltate bianche di dim. 60x60 cm disposte a cardamone</p> <p>Bagno pavimenti e rivestimenti: Il locale bagno è dotato di un vaso da quanto ho potuto vedere perché il resto è nascosto da oggetti accantonati.</p> <p>Infissi esterni: Sono in alluminio anodizzato effetto legno. Sono presenti degli scuri in ferro color marrone.</p> <p>Porta di ingresso: la porta di ingresso è vetrata in acciaio e vetro di sicurezza.</p> <p>Infissi interni: esiste solo la porta della stanza in fondo al corridoio in legno tamburato rivestito in noce.</p>		

	<p>Impianti: L'impianto elettrico è esistente, della Living. Gli interruttori, le prese e le placche sono di colore legno. L'impianto lascia molto a desiderare con fili a vista.</p> <p>Sono presenti due split per la climatizzazione.</p> <p>Per quanto riguarda le seguenti certificazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il certificato energetico dell'immobile / APE, • la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, • a dichiarazione di conformità dell'impianto termico, • la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, <p>non risultano esistenti.</p>
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da "Delizie del Grano" un panificio senza titolo, questo da quanto dichiarato dal signore che ci ha consentito l'accesso. Non ho reperito alcun contratto all'Agenzia delle Entrate.
Destinazione urbanistica	<p>Informativa Destinazione zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale</p> <p>Destinazione zona A - insediamenti di interesse storico</p> <p>Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale</p> <p>sottozonaA.pdf</p> <p>norme-zonizzazione\sottozonaA.pdf</p> <p>Sigla A</p> <p>Area mq — 51211051</p> <p>Informativa Destinazione Tavola dei vincoli geomorfologici - area stabile</p>
Liceità urbanistica	L'immobile risulta preesistente al 1935- Da una foto aerea del 1929 si è vista la sua presenza.
PREZZO BASE DELLA QUOTA 1000/1000	€ 55.600,00 (cinquantacinquemilaseicento/00 euro)

7. STIMA DELL'IMMOBILE

La scrivente perviene alla stima dell'unità immobiliare sita in **Corso Secondigliano n°546**, seguendo due procedure di stima, vale a dire quella analitica e quella sintetica – comparativa; in seguito dei valori ottenuti, esegue una media aritmetica. Al valore così ottenuto detrae una percentuale relativa all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e l'aggiornamento catastale.

7.1 - La stima analitica

Tale metodo perviene al valore di mercato attraverso la capitalizzazione del reddito medio annuo ordinario.

Per eseguire una stima analitica per capitalizzazione del reddito è necessario:

- determinare il beneficio fondiario da capitalizzazione,
- scegliere il tasso di capitalizzazione,
- risolvere la formula di capitalizzazione dei redditi,
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Il Beneficio fondiario si determina detraendo dal canone annuo lordo di fitto, le spese di competenza del proprietario.

Il reddito lordo si ricava in base ai canoni ordinari della zona.

Le spese padronali possono essere così schematizzate:

- quote di manutenzione, reintegrazione del fabbricato 6 ÷ 15% del Ca
- quota di assicurazione 2 ÷ 3% del Ca
- amministrazione
(varia in relazione alla categoria del fabbricato 2 ÷ 5% del Ca)
- sfitto e inesigibilità
- imposte e tributi (IRPEF, ecc.) in relazione al reddito.

Il saggio (o tasso) di capitalizzazione si ricava dal rapporto esistente tra i redditi e i valori di un certo numero di fabbricati analoghi al bene oggetto di stima:

$$i = B_f / V$$

Il valore di capitalizzazione è il valore che si attribuisce ad un bene attraverso la capitalizzazione (somma economica) di tutti i redditi futuri da esso ottenibili.

$$V = \frac{R_{tl} - \text{spese annue}}{i}$$

i

ove:

V = Valore dell'immobile

Rtl = Reddito Totale lordo

i = tasso di capitalizzazione che varia dal 2% al 6%

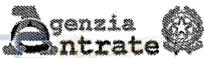
M = mensilità

La scrivente intende precisare che il saggio di capitalizzazione per i fabbricati, normalmente oscilla fra 0,02 e 0,025 – anche 0,03 se l'investimento è poco sicuro.

Il locale si trova in mediocri condizioni di manutenzione. Il bagno andrebbe ristrutturato ed adeguato così come gli impianti.

Dalla valutazione dei dati dell'OMI per i fitti dei locali commerciali e attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali di beni che presentano le medesime o simili caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione e dell'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore locativo scaturito dalla media delle valutazioni.

Il valore a metroquadro varia da un minimo di € 3,00 ad un massimo di € 4,5.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SECONDIGLIANO%20(Centro%20Storico)

Codice zona: E34

Microzona: 0

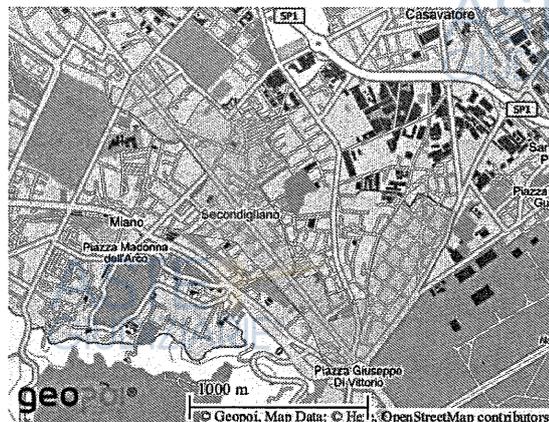
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1400	2100	L	4,5	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1450	L	3	4,5	L
Box	Normale	910	1400	L	3,8	5,8	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



Legenda

Si considera una media tra i due valori, pertanto l'importo a metroquadrato calcolato è di € 3,75 a metroquadrato. Considerando la superficie commerciale di 60 mq circa si ricava quanto segue:

€ 3,75 x 60,00 = € 225,00 Tale sarebbe il fitto secondo questo metodo.

$$V = \frac{7 \times \text{€ } 225,00}{0,020} = \text{€ } 78.750,00$$

Pertanto il valore dell'intera unità immobiliare secondo questo metodo di stima è di **€ 78.750,00** (settantottomilasettecentocinquanta/00 euro)

Se si vuole calcolare un canone di fitto in tale zona e per questo tipo di immobile che per uso abitativo avrebbe bisogno di una ristrutturazione l'importo è di € 250,00.

7.2 - Stima con procedimento sintetico

Tale metodo di stima segue il criterio del valore di mercato facendo ricorso al metodo di calcolo diretto, cioè il valore dell'immobile lo si deduce dai prezzi di vendita di beni che hanno caratteristiche simili per tipo, esposizione, taglio, rifiniture, ecc. In altri termini, noto il prezzo di vendita a metro quadrato di un appartamento medio della zona, l'immobile da stimare vale qualcosa in più o in meno perchè ha un certo numero di caratteristiche positive o negative rispetto alla media. Il valore medio da attribuire ad un locale commerciale ubicato a Napoli in via Sanità.

In tale zona, la Banca dati delle quotazioni immobiliari, per locali commerciali in condizioni normali riporta i seguenti valori:

da un minimo di € 940,00 ad un massimo di € 1.450,00 per immobili con uno stato conservativo normale.

Facendo una media tra i due valori si ottiene **€ 1.195,00** (cfr. allegato n°10).

La sottoscritta ha poi analizzato una serie di dati relativi alle compravendite effettuate nella zona acquisendo informazioni presso l'agenzia immobiliare Tecnocasa e Tempocasa.

Calcolo superficie commerciale

Noto il valore medio di vendita a metro quadrato calcolato nel paragrafo precedente, per ottenere il valore di un appartamento medio, bisogna moltiplicarlo per la sua *superficie*

commerciale. Essa è data dalla somma della *superficie lorda* (superfici nette più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine) e delle superfici degli spazi accessori, queste ultime moltiplicate per opportuni coefficienti, cioè:

$$(1) S_C = S_l + X_1 S_1 + X_2 S_2 + \dots + X_n S_n$$

dove:

S_C = superficie commerciale

S_l = superficie lorda

$X_1 X_2 \dots X_n$ = coefficienti

$S_1 S_2 \dots S_n$ = superfici accessorie

Superficie commerciale

La (1) diventa in questo caso:

$$S_C = S_l + X_1 S_1$$

dove:

S_l = superficie lorda = 60 mq relativa al piano terra

In definitiva si ha:

S_l = 60 mq superficie lorda al piano terra

S_C = 60 mq

S_C = 60 mq

Il valore V_a dell'immobile sarà dato da:

$$(2) V_a = K_t S_C V_m$$

in cui:

K_t = coefficiente sintetico che tiene conto di tutte le caratteristiche positive e negative dell'immobile

S_C = superficie commerciale

V_m = valore medio a metro quadrato nella zona

Il coefficiente K_t è dato da:

$$(3) K_t = K_1 K_2 K_3 K_4 K_5 K_6 K_7$$

in cui:

K_1	coefficiente di standard sociale	esprime la qualità del locale rispetto a
-------	----------------------------------	--

		quelle medie nella zona
K ₂	coefficiente di standard servizi	esprime apprezzamento per la presenza nel condominio di servizi non ordinari
K ₃	coefficiente di manutenzione condominiale	esprime un deprezzamento per la spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare
K ₄	coefficiente per introiti	esprime un apprezzamento se ci sono beni condominiali a reddito
K ₅	coefficiente di dimensione	esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione della dimensione dell'immobile in relazione alla richiesta della zona
K ₆	coefficiente di posizione	è un coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto della posizione dell'appartamento: piano, vista, esposizione, soleggiamento, rumore
K ₇	coefficiente di manutenzione dell'immobile	è un coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e del suo stato di manutenzione

Coefficiente K₁: standard sociale

Il coefficiente K₁ esprime la qualità del fabbricato rispetto a edifici medi nella zona.

L'edificio da stimare è ubicato in **Napoli Corso Secondigliano n°546**. Nella tabella successiva ho elencato le caratteristiche del locale che ci si aspetta di trovare e le percentuali di riduzione o di incremento che ho ritenuto di applicare per i discostamenti dell'edificio in esame dalle condizioni medie.

Caratteristiche		Considerazioni	Percentuale di variazione rispetto a condizioni medie
Tipologia	Elenco		
essenziale	aspetto architettonico esterno dignitoso	presente	0%
	ingresso adeguato	presente	0%
opzionale	vicinanza a monumenti celebri	presente	0%
	vicinanza mezzi di trasporto pubblici	presente	0%

	possibilità di parcheggio	assente	-1%
	rivestimento esterno materiali durevoli	assente	0%

In definitiva:

$$K_1 = 1 + (0\% - 1\%) / 100 = 0,99$$

Coefficiente K₂: standard dei servizi

Il coefficiente K₂ esprime apprezzamento per la presenza nel palazzo di servizi non ordinari.

$$K_2 = 1,00$$

Coefficiente K₃: standard di manutenzione

Il coefficiente K₃ esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare nel fabbricato. Il Condominio non ha deliberato lavori di manutenzione straordinaria. Le condizioni di manutenzione dell'edificio sono mediocri.

La percentuale di deprezzamento P è pari a:

$$P = (-5\%) = -5\%$$

Trasformando la percentuale di deprezzamento in coefficiente si ha:

$$K_3 = 1 + (0 - 5\%) / 100 = 0,95$$

Coefficiente K₄: introiti

Il coefficiente K₄ esprime un apprezzamento se ci sono beni condominiali a reddito.

Nel caso in esame non vi sono beni condominiale a reddito per cui:

$$K_4 = 1,00$$

Coefficiente K₅: la dimensione

Il coefficiente K₅ esprime un apprezzamento o un deprezzamento relativo alla dimensione del locale commerciale.

Il valore medio a metro quadrato di un negozio ubicato nel **Comune di Napoli (NA)**

Corso Secondigliano, tiene già conto della dimensione dell'immobile

$$K_5 = 1,00$$

Coefficiente K₆: la posizione

Il coefficiente K₆ esprime un apprezzamento o un deprezzamento relativo alla posizione del negozio: piano, vista, esposizione, soleggiamento, rumore.

Coefficiente a di piano

E' ubicato al piano terra utilizzato come deposito. L'unità immobiliare presenta un'adeguata illuminazione pertanto si assume:

$$a = 1,00$$

Coefficiente b relativo alla vista

$$b = 1,00$$

Coefficiente c relativo ad esposizione e soleggiamento

L'esposizione è adeguata, quindi si assume

$$c = 1,00$$

Coefficiente d relativo al rumore

L'immobile è ubicato all'interno di un ampio cortile al piano T, ed è utilizzato come deposito, pertanto

$$d = 1,00$$

In definitiva:

$$K_6 = a b c d = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$$

$$K_6 = 1 + (0\%/100) = 1,00$$

Coefficiente K7: il manufatto

Il coefficiente K7 esprime un apprezzamento o un deprezzamento relativo alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e al suo stato di manutenzione.

Analizziamo l'immobile nel suo insieme rispetto alle caratteristiche medie della zona: nella tabella successiva si esprimono le assunzioni effettuate.

Caratteristica	Percentuale di variazione rispetto a condizioni medie
Altezza dei soffitti	0%
Corretta distribuzione degli spazi: - quantità dei disimpegni - stanze passanti numero dei bagni in relazione alla grandezza del locale - - arredabilità degli spazi	0%
Tipo di rifinitura in rapporto allo standard della zona	-3%
Presenza di rifiniture particolarmente pregiate in relazione a quelle medie della zona (non cumulabile con la voce precedente): - travi in legno a soffitto - affreschi - pavimenti pregiati - rivestimenti pregiati - stoffe - stucchi - boiserie - impianto di climatizzazione - split	0%

Presenza di accessori utili o costosi: - soppalchi esiste ma non rispetta la normativa - sistema di allarme o sicurezza - infissi e vetri termici - impianto di diffusione musica - impianto di climatizzazione - antenna parabolica -	0%
Presenza di bagni ciechi	0%

In definitiva la prima percentuale P_1 di apprezzamento dell'appartamento vale:

$$P_1 = -3\%$$

Valutiamo ora l'incidenza P_2 (deprezzamento) delle opere di manutenzione necessarie per migliorare l'immobile. L'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione e va adeguato dal punto di vista strutturale verifica delle lesionature e adeguamento impianti

$$P_1 - P_2 = 0\% - 3\% = -3\%$$

Il coefficiente K_7 vale:

$$K_7 = 1 + (-3\%/100) = 0,97$$

Coefficiente sintetico K_t

Applicando la (3), si ha:

$$K_t = 0,99 \cdot 1,00 \cdot 0,95 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,97 = 0,91$$

Stima dell'appartamento

Applicando la (2), si ha:

$$V_a = 0,91 \times 60 \times 1.195,00 = \mathbf{\text{€ } 65\ 247,00}$$

L'immobile di proprietà dei Signori Foria-Paribelli, nello stato attuale dei luoghi, consistente in un locale adibito a deposito, facendo una media tra i due metodi di stima vale:

$$V_a = \mathbf{\text{€ } 78.750,00 + \text{€ } 65\ 247,00/2 = \text{€ } 143.997,00/2 = \text{€ } 71\ 998,5}$$

Per la regolarizzazione urbanistica, è necessario presentare una cila in sanatoria per la diversa distribuzione interna e la presentazione di una pratica docfa di aggiornamento catastale. Il costo è di circa € 2.500,00.

Al valore così ottenuto bisogna considerare la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il costo della presentazione della cila in sanatoria e l'aggiornamento catastale della planimetria con la docfa catastale.

Ricapitolando:

€ 71.998,50 – € 2.500,00 (aggiornamento pratica catastale) = € 69 498,5

Applicando la riduzione del 20% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto si ottiene

€ 69 498,5 – € 13 899,7 = € 55 598,8

In definitiva il valore dell'immobile è arrotondando di =
€ 55.600,00 (cinquantacinquemilaseicento/00 euro)

8. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Di seguito riporto in sintesi le risposte ai quesiti del Giudice.

ASTE
GIUDIZIARIE® - A -ASTE
GIUDIZIARIE®

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

E' stata depositata la relazione notarile del notaio Certificato notarile del notaio Niccolò Tiecco del 15/07/2024.

La certificazione risale sino Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. D'anna Maria Luisa del 22/06/2006 rep.93425/32925, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 26/06/2006 al n. 13645 di formalità;

A favore: ~~Costantino Tale - Napoli il 22/06/2006, [redacted]~~ nata a ~~[redacted]~~ il ~~[redacted]~~ per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà;

contro: Buongiorno Salvatore nato a Napoli il 02/03/1935 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, loro pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Maria Guida del 26/01/1984 rep. 7077 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 20/02/1984 al n. 3741 di formalità.

Il creditore non ha allegato la visura catastale (la ricerca catastale viene fatta comunque dalla sottoscritta).

Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato no quelli storici.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

La documentazione catastale storica, attuale, la vax è stata acquisita dalla sottoscritta.

Ho acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori, lo stato di residenza, di famiglia e civile.

Esiste continuità nelle trascrizioni come riportato nel paragr. 4.7.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

Dati di superficie:

La superficie utile è di 43,36 mq

La superficie lorda 60 mq

La superficie commerciale utile ai fini della stima è di 60 mq.

Struttura: Edificio in muratura

Solai: Il solaio piano struttura non visibile.

Copertura: Piana

Pareti interne: Le pareti interne sono tinteggiate con pittura di colore bianco anche se all'ingresso è presente un rivestimento in piastrelle fino ad h 1,27, nel corridoio elementi in pietra finta tinteggiati in bianco

Soffitto: tinteggiato con pittura a tempera di colore bianco.

Pavimenti: la pavimentazione è in mattonelle di monocottura smaltate colore bianco di dim. 60x60 cm disposte a cardamone con fuga.

Bagno pavimento e rivestimenti:

Piastrelle smaltate in colore azzurro dim. 20x20 cm al pavimento e rivestimento. Ho visto il solo vaso, l'interno del bagno è pieno di oggetti ingombranti.

Infissi esterni: infissi in alluminio anodizzato color legno con vetrocamera a doppio battente e persiane in ferro di colore marrone.

Porta di ingresso: la porta di ingresso è in alluminio anodizzato ma protetta da un doppio battente pieno in ferro di colore marrone.

Infissi interni: esiste solo la porta di un solo ambiente in legno tamburato rivestito di noce.

Impianti: L'impianto elettrico è esistente, della Living. Gli interruttori, le prese e le placche sono di colore legno.

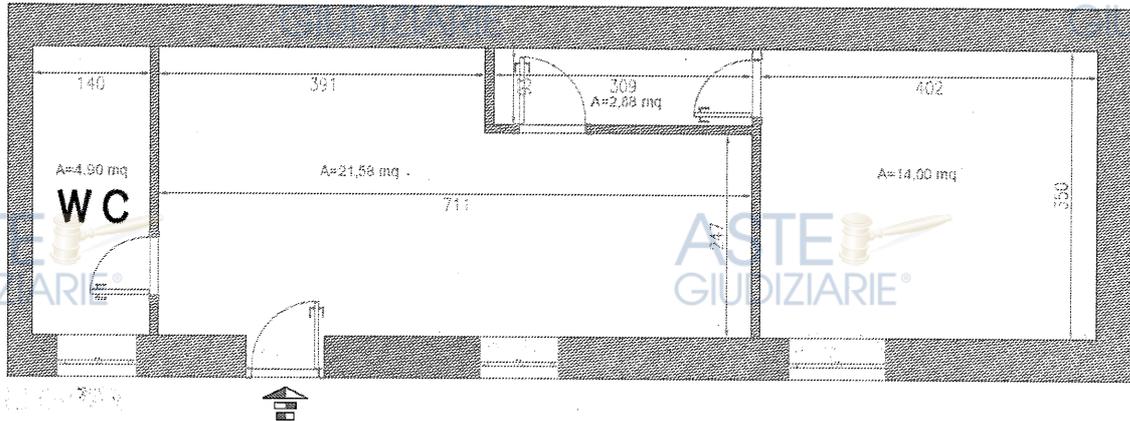
Sono presenti due split per la climatizzazione di marca Fiseldem 100 gradi.

Per quanto riguarda le seguenti certificazioni:

- il certificato energetico dell'immobile / APE,
- la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico,
- a dichiarazione di conformità dell'impianto termico,
- la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico,

non risultano esistenti.

PIANTA PIANO TERRA



Non ho ricevuto notizie dell'Amministratore del Condominio.

- C -

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

L'immobile risulta occupato da coloro che hanno in gestione il ~~_____~~

~~_____~~ ma non ho trovato il titolo che legittima il possesso. Ho fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate ma non ho ricevuto risposta (cfr. allegato n°11).

Durante il sopralluogo con il custode il sig. Salvatore Lauria nato a Napoli il 31/05/1981 ci ha consentito l'accesso all'immobile. Non ha mostrato il documento di riconoscimento.

Il valore locativo del bene per come si presenta nello stato attuale dei luoghi è di € 250,00.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- 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, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, disp. att. c.p.c. se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Dai titoli non si evidenziano usufrutti, servitù attive e passive, domande giudiziali in corso diritti demaniali o usi civici.

Non ho avuto informazioni sull'Amministratore del Condominio. Il sig. Lauria ha dichiarato di non saperlo e da contatti avuti dal custode con Luigi Peluso risulta che non vi è l'Amministratore del Condominio.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., 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 e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei

requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

La scrivente ha preso visione di una foto aerea risalente al 1929, strisciata 1 fotogramma 31D in cui risultava la presenza di questo immobile.

La licenza edilizia pertanto non era prevista perché l'immobile è stato realizzato prima del 1935.

Rispetto alla planimetria catastale si rileva la mancanza di due tramezzi, lo spostamento del bagno, differenze nel posizionamento del muro terminale come si vede dalla sovrapposizione tra il catastale e lo stato attuale dei luoghi.

Da ricerche fatte al comune relative a pratiche edilizie presentate, si fa presente che il comune riesce a controllare le pratiche Dia, Scia, Cil a partire dal 2010, per il pregresso non è possibile avere certezza in quanto gli uffici di Secondigliano non rispondono a tali richieste. In ogni caso la sola differenza rispetto al catastale è nel tramezzo e nel numero di vani. L'immobile è utilizzato come deposito.

Per la regolarizzazione urbanistica, è necessario presentare una cila in sanatoria per la diversa distribuzione interna e la presentazione di una pratica docfa di aggiornamento catastale. Il costo è di circa € 2.500,00.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica 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 secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Il bene si può vendere in un unico lotto ed è un'unica quota.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, 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.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di

possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota

La scrivente perviene alla stima dell'unità immobiliare sita in **Corso Secondigliano n°546**, seguendo due procedure di stima, vale a dire quella analitica e quella sintetica – comparativa; in seguito dei valori ottenuti, esegue una media aritmetica. Al valore così ottenuto detrae una percentuale relativa all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e l'aggiornamento catastale.

In definitiva il valore dell'immobile è arrotondando di =
€ 55.600,00 (cinquantacinquemilaseicento/00 euro)

La procedura di stima è illustrata nel capitolo 7.

L'immobile è stato pignorato per intero.

Tanto si rassegna a supporto dei fatti e del vero, senza alcun'altra riflessione per ottemperare al mandato conferitomi e, grata per l'incarico ricevuto, si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Napoli, gennaio 2025

L'Esperto
arch. Elisabetta Varriale

