



TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: DR. VALERIO COLANDREA

RELAZIONE

STIMA IMMOBILIARE



PROCEDIMENTO R.G.E. N° 410/2024

PROMOSSO DA

Omissis

CONTRO

Omissis E Omissis



L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Emilia Cardito



PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

- Omissis

Debitori eseguiti

Omissis

E

Omissis

PREMESSA

Con ordinanza del 3.01.2025, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Emilia Cardito, con studio in Napoli alla via Francesco Cilea n.91, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe.

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., la scrivente prestava giuramento in via telematica accettando l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

ACCESSO AI LUOGHI DI CAUSA

Previa acquisizione della documentazione catastale idonea alla corretta identificazione dell'immobile, il 7 febbraio 2025, la scrivente, come anticipato a mezzo raccomandata dal nominato custode, l'avvocato Francesco Cipriani Marinelli, si recava presso il compendio pignorato, non rinvenendo alcuno sui luoghi che consentisse l'accesso. Da informazioni acquisite in loco, veniva riferito che gli immobili risultano liberi da persone e cose da molti anni. Pertanto, con l'ausilio di un fabbro, chiamato dal nominato custode, in data 12.02.2025 si accedeva al compendio pignorato, effettuando tutti i rilievi tecnici necessari.

Si acquisivano le informazioni necessarie a dare riscontro ai quesiti posti dal Ill.mo G. E., nonché la documentazione idonea ad accertare la provenienza dell'immobile presso l'archivio notarile e la conservatoria dei registri immobiliari.

(All. 1 - Verbale di I e II accesso)

CONTROLLO PRELIMINARE: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Nel fascicolo telematico è presente:

- **Iscrizione a ruolo** depositata in data 23.07.2024;
- **Atto di precetto** depositato in data 23.07.2024;
- **Atto di pignoramento** immobiliare, notificato il 5.07.2024 e depositato in data 23.07.2024;
- **Istanza di vendita** depositata in data 23.07.2024;
- **Titolo esecutivo:** Parte Creditrice Omissis

- Tipologia del titolo: Atto Giudiziario
Autorità emittente: Corte D'Appello di Napoli
Numero di repertorio 11738/2024;
- **Nota di trascrizione del pignoramento** del 12.08.2024 ai nn. 25241/19852, depositata in data 11.09.2024;
- **Certificazione notarile**, redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c., a firma del Notaio Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere Notarile del Distretto Riunito di Santa Maria Capua Vetere, depositata in data 27.08.2024.

Dall'esame della certificazione notarile:

- I dati catastali degli immobili sono indicati, precisando che, dall'acquisizione delle visure, è emerso che tali dati hanno non subito modifiche dall'epoca dell'impianto meccanografico all'attualità altresì si precisa che le visure risultano in ditta del dante causa e dei precedenti;
- Gli immobili risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione del pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura
- risultano pignoramenti precedenti sull'immobile sub 32, trascritto ai nn. 6624/2005 che ha dato origine alla procedura iscritta al n. R.G.E. 206/2005 del Tribunale di

Napoli. Detta Procedura come attestato dalla Cancelleria è stata dichiarata Estinta
in data 02.04.2019

(All. 13 - Attestazione Cancelleria di Estinzione Procedura RGE 206-2005)

In relazione alla provenienza degli immobili pignorati, è stato acquisito il titolo di
provenienza, rogato dal Notaio Francesco Dente, Notaio in Napoli, in data 30 novembre
1994, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 5 Dicembre 1994 ai nn.
21071/13991.

(All. 14 - Nota di Trascrizione Atto di Compravendita)

L'Esperto ha altresì acquisito la documentazione catastale ed i Certificati degli esecutati

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n.1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. **Immobile ad uso residenziale** sito in Napoli, via Sanità 122, piano secondo,
identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: STE, **foglio 4, particella 140, sub 32**,
Cat. A/4. L'immobile è stato pignorato **per l'intera piena quota di proprietà in
capo al sig. Omissis**
2. **Immobile ad uso residenziale** sito in Napoli, via Sanità 122, piano terzo,
identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: STE, **foglio 4, particella 140, sub 33**,
Cat. A/4. L'immobile è stato pignorato **per l'intera piena quota di proprietà in
capo al sig. Omissis**

Diritti reali pignorati:

Il diritto reale indicato negli atti di pignoramento – piena proprietà – risulta conforme a
quello effettivamente in titolarità degli esecutati, come risulta dal titolo di provenienza
rappresentato dall'atto per Notaio Francesco Dente, Notaio in Napoli, in data 30 novembre
1994, Rep.100086 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 5
dicembre 1994, ai nn. 21071/13991.

In tale atto, ciascuno degli esecutati ha acquistato in via esclusiva la piena proprietà del
rispettivo immobile. (All. 10 - Atto di provenienza e ultravventennale Notaio Francesco
Dente Rep 100086 del 1994)

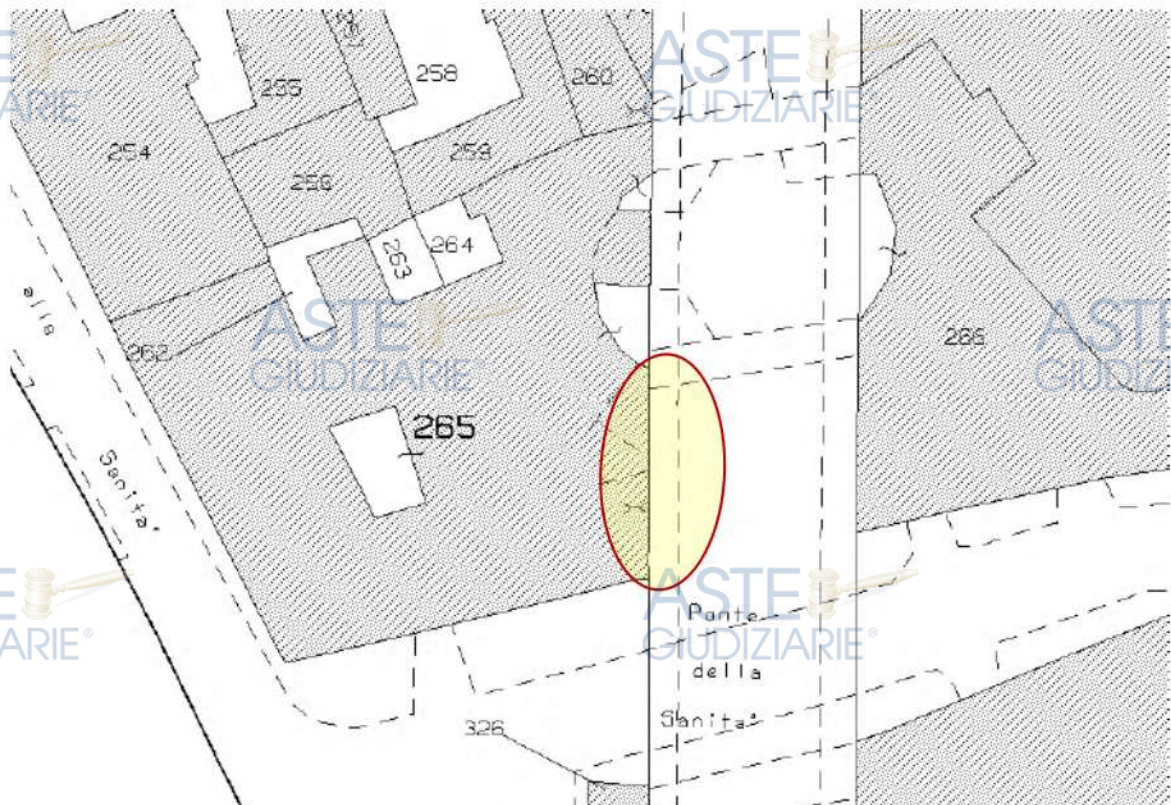
Si precisa che le visure catastali attualmente consultabili non risultano aggiornate e riportano ancora l'intestazione ai danti causa.

Beni oggetto di pignoramento:

I beni sono correttamente individuati negli atti di pignoramento mediante i dati catastali sopra riportati.

Non si rilevano difformità sostanziali nei dati di identificazione

Per l'esatta ed univoca individuazione dell'area in cui ricade il compendio pignorato si riporta di seguito l'estratto di mappa e la sovrapposizione di quest'ultima all'immagine satellitare, ortofoto.



Estratto mappa Catasto Terreni, Napoli, foglio 76, particella 265



Sovrapposizione mappa catastale-foto satellitare (Ortofoto)

Quesito n.2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Dalla disamina degli elementi acquisiti, ai fini della vendita degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, si procede prevedendo la formazione e quindi la vendita di più lotti, che di seguito si rappresentano:

LOTTO 1 - quota di 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:

Immobile ad uso residenziale sito in Napoli, via Sanità 122, piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: STE, foglio 4, particella 140, sub 32, Cat. A/4. L'immobile è stato pignorato per l'intera piena quota di proprietà in capo al sig. Omissis

LOTTO 2 - quota di 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:

Immobile ad uso residenziale sito in Napoli, via Sanità 122, piano terzo, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: STE, **foglio 4, particella 140, sub 33**, Cat. A/4. L'immobile è stato pignorato **per l'intera piena quota di proprietà in capo al sig. Omissis**

Come da mandato in considerazione che le unità staggite saranno alienate in 2 lotti la relazione di stima sarà redatta, completa di tutto quanto richiesto, su fascicoli separati per ciascun lotto;

Si allega di seguito lo **schema sintetico** descrittivo per ciascun LOTTO individuato.

LOTTO 1:

Piena ed intera proprietà di immobile destinato a residenza – A/4 - ubicato in Napoli alla via Sanità n. 122 Piano secondo. L'immobile de quo si compone di 4 vani principali, un disimpegno d'ingresso, un servizio igienico e un terrazzino con affaccio su corte interna.

Si rileva per l'immobile un'altezza di metri 3,76. Nel vano si è rilevata un'altezza di metri 2,40.

L'immobile è in pessime condizioni di conservazione

Gli impianti da una ricognizione visiva sono non utilizzabili.

Confina:

– a sud con via Sanità, a nord-ovest con scale comuni, ed a ovest con proprietà

Omissis e/o aventi causa.

I dati attuali dell'immobile, relativi al Comune, alla via e al numero civico, risultano perfettamente congruenti con quelli riportati nella certificazione notarile, nel titolo di proprietà, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. È riportato al C.F. del Comune di Napoli alla sez. STE, foglio 4, particella 140, sub 32, Cat. A/4, Via Sanità 122, Napoli piano secondo.

Il Fabbricato è privo di ascensore.

L'immobile ricade in zona "A" – insediamenti di interesse storico, come da Variante al P.R.G. approvata con DPRGRC n. 323/2004, classificato come unità edilizia preottocentesca a corte ai sensi degli artt. 26 e 64 delle N.T.A.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente alla planimetria catastale, per difformità minori nella disposizione interna degli ambienti, attribuibili alla scarsa precisione grafica dell'impianto originario.

PREZZO BASE Lotto 1: € 69.600,00

LOTTO 2:

Piena ed intera proprietà di immobile destinato a residenza- A/4 - ubicato in Napoli alla via Sanità n. 122 Piano terzo. L'immobile de quo si compone di 3 vani principali, un disimpegno d'ingresso e un Vano WC

Si rileva per l'immobile un'altezza di metri 3,35.

L'immobile è in pessime condizioni di conservazione

Gli impianti da una ricognizione visiva sono non utilizzabili

Confina:

– a sud con via Sanità, a nord-ovest con scale comuni, ed a ovest con proprietà Omissis e/o aventi causa.

I dati attuali dell'immobile, relativi al Comune, alla via e al numero civico, risultano perfettamente congruenti con quelli riportati nella certificazione notarile, nel titolo di proprietà, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. È riportato al C.F. del Comune di Napoli alla sez. STE, foglio 4, particella 140, sub 33, Cat. A/4, Via Sanità 122, Napoli piano secondo.

Si precisa che come appurato in sede di accesso il piano corrispondente è il terzo

Il Fabbricato è privo di ascensore.

L'immobile ricade in zona "A" – insediamenti di interesse storico, come da Variante al P.R.G. approvata con DPRGRC n. 323/2004, classificato come unità edilizia preottocentesca a corte ai sensi degli artt. 26 e 64 delle N.T.A.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente alla planimetria catastale, per difformità minori attribuibili alla scarsa precisione grafica dell'impianto originario.

PREZZO BASE Lotto 2: € 67.000,00

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato del LOTTO 1 che risulta pari a € 75.000,00 e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 69.600,00 e del valore di mercato del LOTTO 2 che risulta pari a € 72.500,00 e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 67.000,00.



ELENCO ALLEGATI



- All. 1 - Verbale di I e II accesso .pdf
- All. 2 - Visura Storica Per immobile SUB 32.pdf
- All. 3 - Visura Storica Per immobile SUB 33.pdf
- All. 4 - Planimetria Catastale immobile SUB 32.pdf
- All. 5 - Planimetria Catastale immobile SUB 33.pdf
- All. 6- Rilievo Stato Attuale SUB 32 .pdf
- All. 7 - Rilievo Stato Attuale SUB 33 .pdf
- All. 8 - Sovrapposizione Planimetria Catastale _Rilievo Stato Attuale SUB 32.pdf
- All. 9 - Sovrapposizione Planimetria Catastale _Rilievo Stato Attuale SUB 33.pdf
- All. 10 - Atto di provenienza e ultraventennale Notaio Francesco Dente Rep 100086 del 1994.pdf
- All. 11 - Destinazione Urbanistica.pdf
- All. 12 - Estratto di mappa.pdf
- All. 13 - Attestazione Cancelleria di Estinzione Procedura RGE 206-2005pdf.pdf
- All. 14 - Nota di Trascrizione Atto di Compravendita.pdf
- All. 15 - Certificato di Residenza, e di Stato civile Omissis
- All. 16 - Certificato di Residenza, e di Stato civile Omissis
- All. 17 - Documentazione fotografica .pdf





TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: DR. VALERIO COLANDREA

RELAZIONE

STIMA IMMOBILIARE



PROCEDIMENTO R.G.E. N° 410/2024

PROMOSSO DA

Omissis

CONTRO

Omissis E Omissis



L'ESPERTO STIMATORE

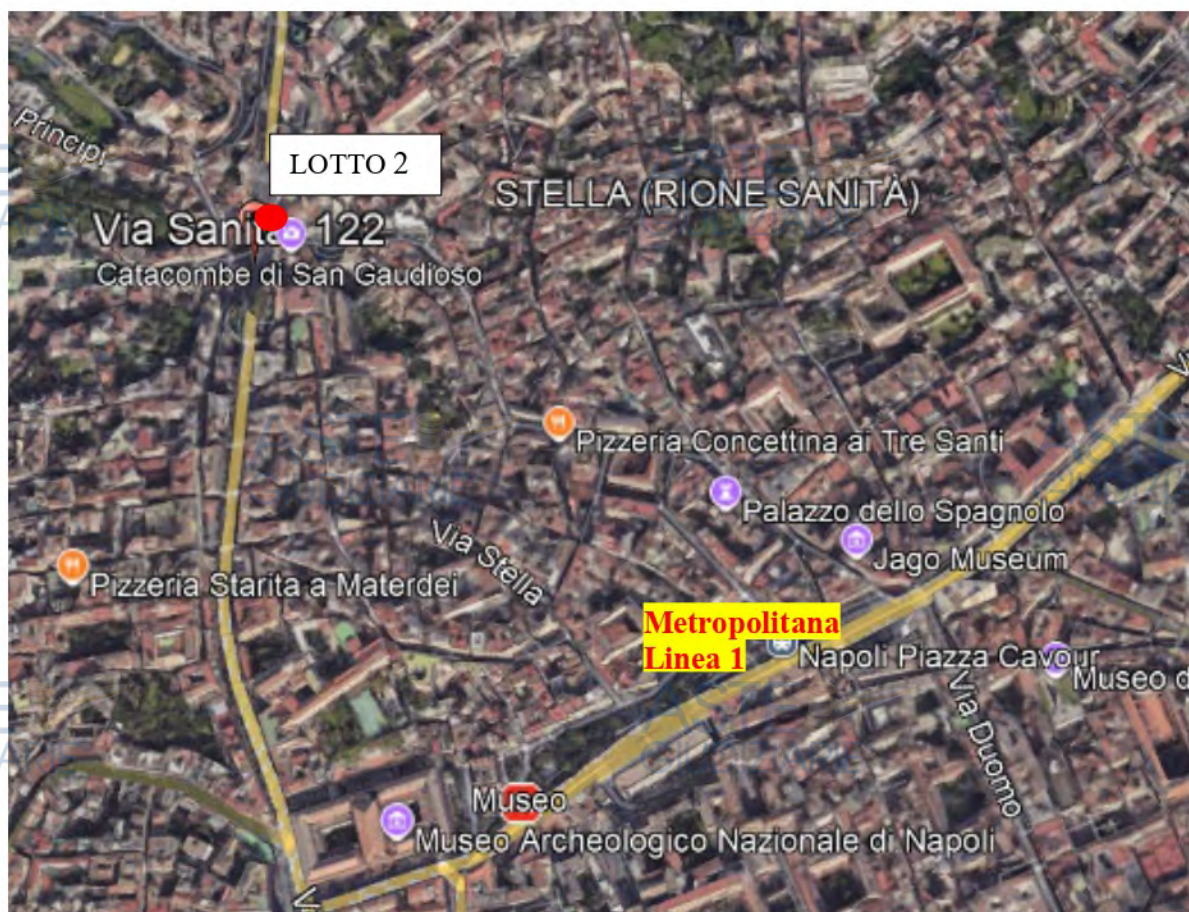
Arch. Emilia Cardito



LOTTO 2 - quota di 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:

Immobile ad uso residenziale sito in Napoli, via Sanità 122, piano terzo, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: STE, **foglio 4, particella 140, sub 33**, Cat. A/4. L'immobile è stato pignorato **per l'intera piena quota di proprietà in capo al sig. Omissis** .

L'area in cui sorge l'immobile è collocata in un contesto storico densamente abitato, ben servito dal punto di vista urbanistico. La zona è dotata di fermate della metropolitana nelle vicinanze (*Museo, Piazza Cavour*) e di numerose linee di autobus urbani. Sono presenti scuole di ogni ordine e grado, nonché strutture sanitarie di rilievo. Il quartiere è inoltre ricco di attrazioni storiche e culturali (Catacombe di San Gaudioso, Basilica di Santa Maria della Sanità), confermandosi una zona dotata di servizi e interesse storico-artistico. Il fabbricato si colloca di fronte all'Ascensore della Sanità, infrastruttura pubblica che collega rapidamente il rione con la zona superiore di via Santa Teresa degli Scalzi.



Il fabbricato ospitante l'immobile staggito si compone di tre piani. Ha struttura di tufo, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione del paramento murario esterno.

Da informazioni assunte nel fabbricato non risulta in essere alcuna amministrazione condominiale.



Particolare del fronte del fabbricato si individua l'accesso al fabbricato si individua uno degli affacci dell'immobile



Foto Satellitare Google Earth, Si individua l'accesso al fabbricato

Dal portone di ingresso, posizionato sulla pubblica via al civico 122, si accede ad un androne-corridoio che conduce, in fondo a destra, al corpo scala a servizio delle unità immobiliari del fabbricato. Allo smonto della rampa, sul pianerottolo del terzo piano, si trova l'ingresso dell'immobile oggetto di stima. Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

L'unità immobiliare si compone di tre vani principali un vano W.C. e un piccolo disimpegno posto in corrispondenza dell'ingresso. La distribuzione interna riflette una tipologia costruttiva d'epoca: i vani non risultano disimpegnati, ma collegati tra loro in sequenza, con passaggio diretto da un ambiente all'altro.

Ciascun vano è dotato di apertura verso l'esterno, tutti mediante finestre, ad eccezione del vano 1, servito da un balconcino "alla romana" con affaccio diretto su via Sanità.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di avanzato degrado strutturale e funzionale.

Le superfici murarie risultano ammalorate, con diffuso distacco di intonaci. Il soffitto ligneo risulta in parte scoperto e presenta marcato deterioramento delle strutture portanti, con porzioni compromesse.

Gli ambienti interni appaiono ingombri di materiale di risulta, detriti e rifiuti da cantiere.

Le finiture sono praticamente assenti. Gli infissi interni ed esterni sono danneggiati o mancanti.

Il servizio igienico è inutilizzabile: presenta impiantistica in disuso, sanitari vetusti, e rivestimenti danneggiati.

Si rileva per l'immobile un'altezza di metri 3,35.

(All. 1 - Verbale di I e II accesso)

Confini

L'immobile staggito confina a Ovest con proprietà Omissis e/o aventi causa, a Sud con via Sanità, a Nord-ovest con scale comuni.

I dati attuali dell'immobile, relativi al Comune, alla via e al numero civico, risultano perfettamente congruenti con quelli riportati nella certificazione notarile, nel titolo di proprietà, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Si segnala soltanto una discrepanza relativa all'indicazione del piano, riportato in visura come secondo, mentre in sede di accesso è stato verificato essere il terzo.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale, sulla base dei rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili degli ambienti che compongono detti immobili risultano essere le seguenti:

Vano 1	21,95
Vano 2	35,01
Vano 3	34,77
W.C.	4,40
Disimpegno	6,91
superficie utile interna	103,04

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci),

le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per **superficie commerciale**, invece, si intende la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

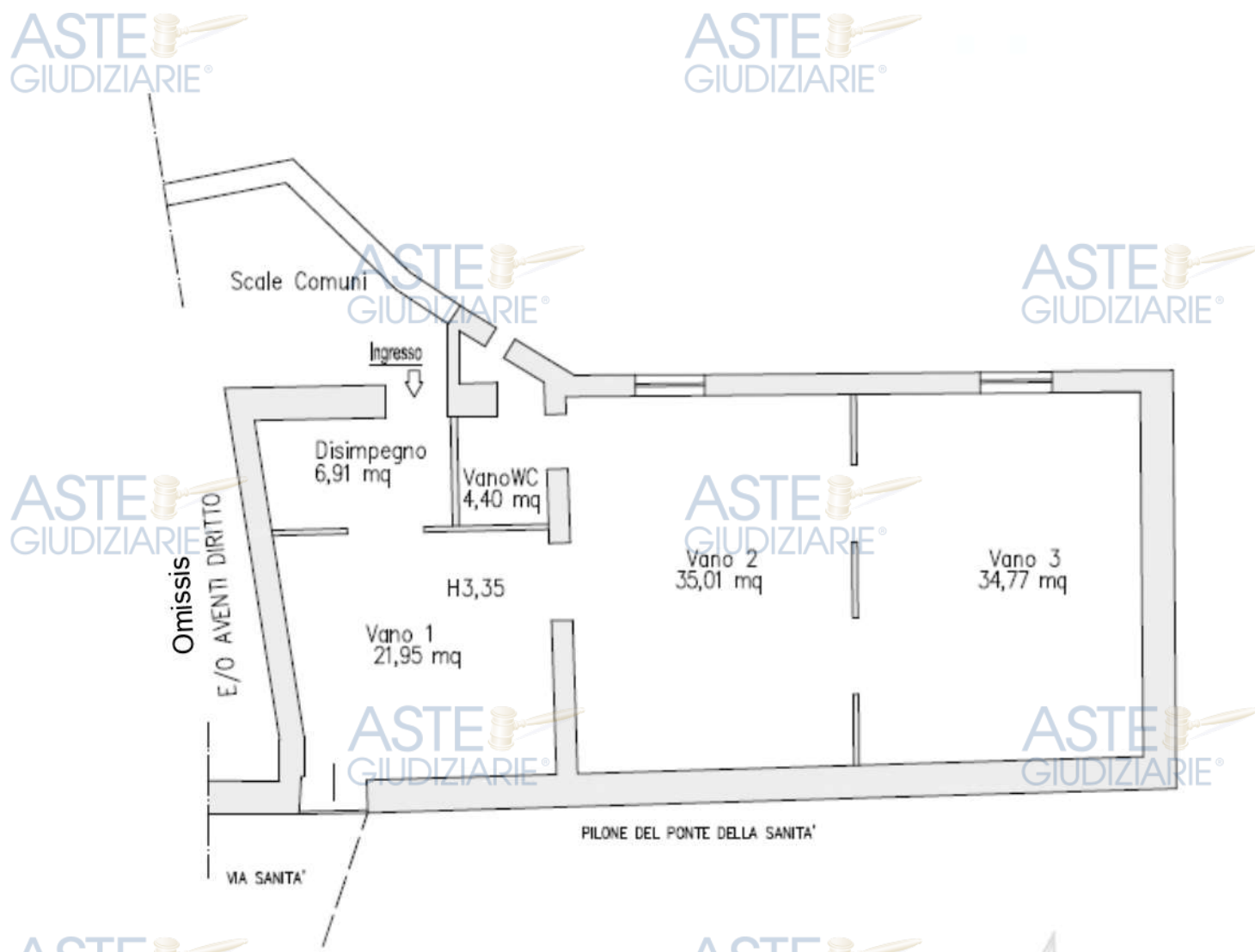
Pertanto:

Via Sanità n.122 - Napoli- piano 3			
Sez. STE foglio 4_particella 140_sub 33			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			
	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		coefficiente	(So)
vani principali	118,56	1,00	118,56
SUPERFICIE COMMERCIALE			119,00

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.

Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del complessivo immobile oggetto di detta procedura

(All. 7 - Rilievo Stato Attuale SUB 33; All. 17 - Documentazione fotografica)



Vano 1



Vano Disimpegno



Vano 3



Vano 2



Arch. Emilia Cardito



Vano WC

Quesito n.3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

La scrivente ha acquisito gli estratti e le planimetrie catastali attuali e storici, relativi all'immobile staggito, al fine dell'identificazione catastale dello stesso.

All'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

SEZ	Foglio	P.IIa	Sub.	Ctg.	Classe	Cons.	R.C.	Toponimo
STE	4	140	33	A/4	3	3,5 VANI	Euro Euro 130,15	VIA SANITA' n. 122 Piano 2

Al mappale terreni correlato, il fabbricato in cui ricade l'immobile staggito è identificato al **foglio 76 particella 265**

I Dati catastali risalgono all' impianto meccanografico 30/06/1987, nessuna variazione catastale sostanziale risulta essere intervenuta successivamente.

Intestazione attuale e storica:

Si segnala che l'intestazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, alla data della visura, risulta ancora intestato in Catasto al venditore, sig. Omissis , per l'intero diritto di piena proprietà, nonostante sia stato regolarmente trasferito all'attuale esecutato, sig. Omissis , con atto di compravendita del 30 novembre 1994, rogato dal

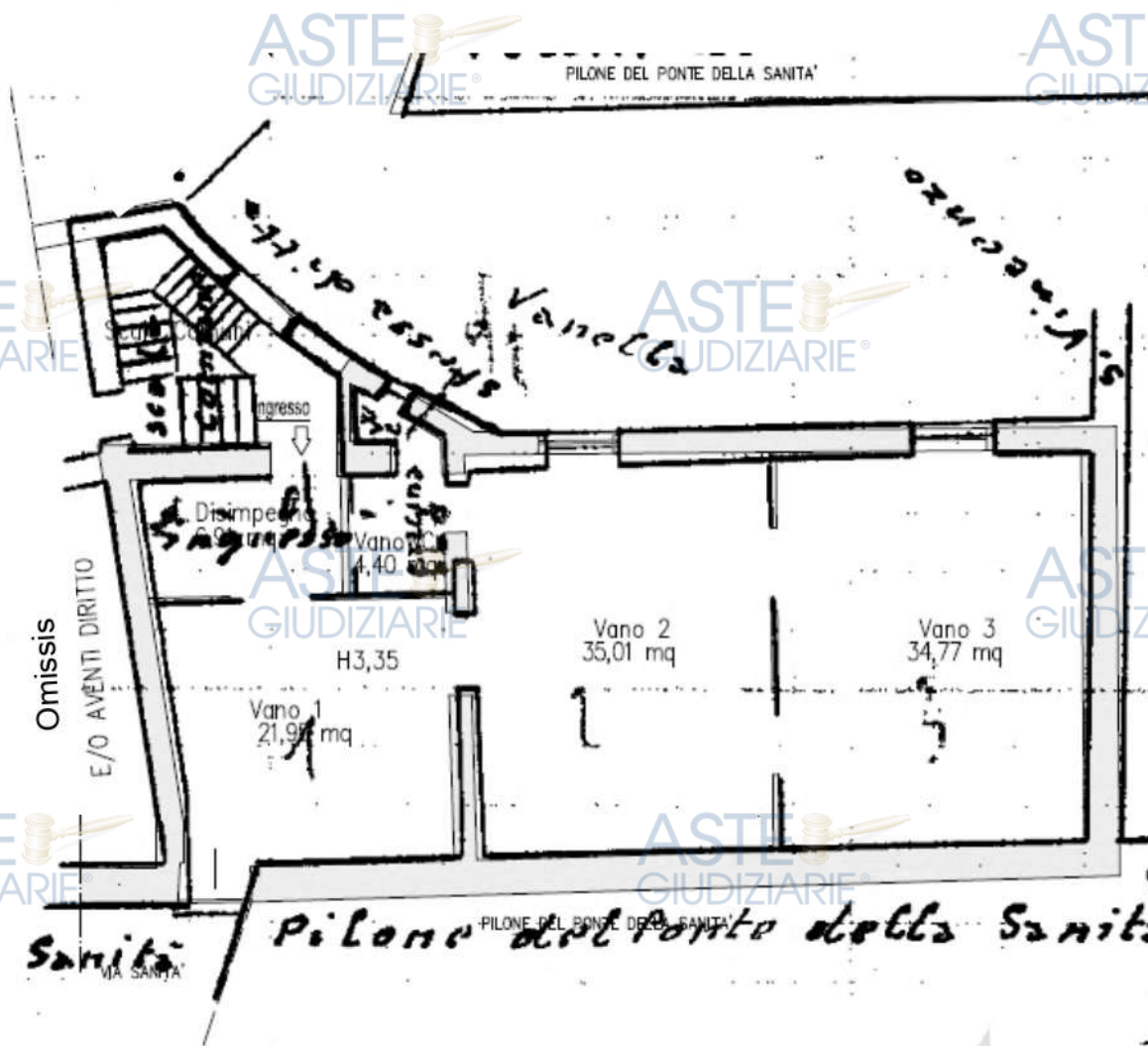
Notaio Francesco Dente (rep. n. 100086), regolarmente trascritto il 5 dicembre 1994 ai nn. 21071/13991 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli..

I dati identificativi catastali (foglio, particella, subalterno) corrispondono pienamente a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

L'unica difformità rilevata è relativa all'indicazione del piano: in visura è riportato come "secondo", mentre in sede di sopralluogo è stato verificato essere il terzo piano effettivo.

Per quanto attiene alla corrispondenza tra la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso i competenti uffici in data 8 maggio 1940, si allega la sovrapposizione delle rispettive piante, dalla quale emergono discrepanze riconducibili a una rappresentazione catastale non perfettamente aderente a quanto verificato in sede di rilevazioni metriche. Tali difformità non appaiono conseguenza di trasformazioni edilizie successive, bensì appaiono ascrivibili a un'elaborazione grafica catastale approssimata ed imprecisa.

(All. 9 - Sovrapposizione Planimetria Catastale _Rilievo Stato Attuale SUB 33).



Per le rilevate difformità si rimanda al competente quesito 6 per la quantificazione dei costi.

Quesito n.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 2:

Piena ed intera proprietà di immobile destinato a residenza – A/4 - ubicato in Napoli alla via Sanità n. 122 Piano terzo. L'immobile de quo si compone di 3 vani principali, un disimpegno d'ingresso e un Vano WC

Si rileva per l'immobile un'altezza di metri 3,35.

L'immobile è in pessime condizioni di conservazione

Gli impianti da una ricognizione visiva sono inutilizzabili

Confina:

– a sud con via Sanità, a nord-ovest con scale comuni, ed a ovest con proprietà Omissis e/o aventi causa.

I dati attuali dell'immobile, relativi al Comune, alla via e al numero civico, risultano perfettamente congruenti con quelli riportati nella certificazione notarile, nel titolo di proprietà, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. È riportato al C.F. del Comune di Napoli alla sez. STE, foglio 4, particella 140, sub 33, Cat. A/4, Via Sanità 122, Napoli piano secondo. Si precisa che come appurato in sede di accesso il piano corrispondente è il terzo

Il Fabbricato è privo di ascensore.

L'immobile ricade in zona "A" – insediamenti di interesse storico, come da Variante al P.R.G. approvata con DPRGRC n. 323/2004, classificato come unità edilizia preottocentesca a corte ai sensi degli artt. 26 e 64 delle N.T.A.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente alla planimetria catastale, per difformità minori attribuibili alla scarsa precisione grafica dell'impianto originario.

PREZZO BASE: € 67.000,00

Quesito n.5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato Sig. Omissis in forza di atto di compravendita stipulato in data 30 novembre 1994 per rogito del Notaio Francesco Dente, Notaio in Napoli, rep. n. 100086.

Il bene è stato acquistato da Omissis, che nell'atto si dichiara coniugato in regime di separazione dei beni.

Il suddetto atto è stato regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 5 dicembre 1994, ai nn. 21071/13991.

(All. 10 - Atto di provenienza e ultraventennale Notaio Francesco Dente Rep 100086 del 1994, All. 14 - Nota di Trascrizione Atto di Compravendita)

Quesito n.6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile de quo insiste a Napoli, foglio 76, particella 265 del Catasto terreni.

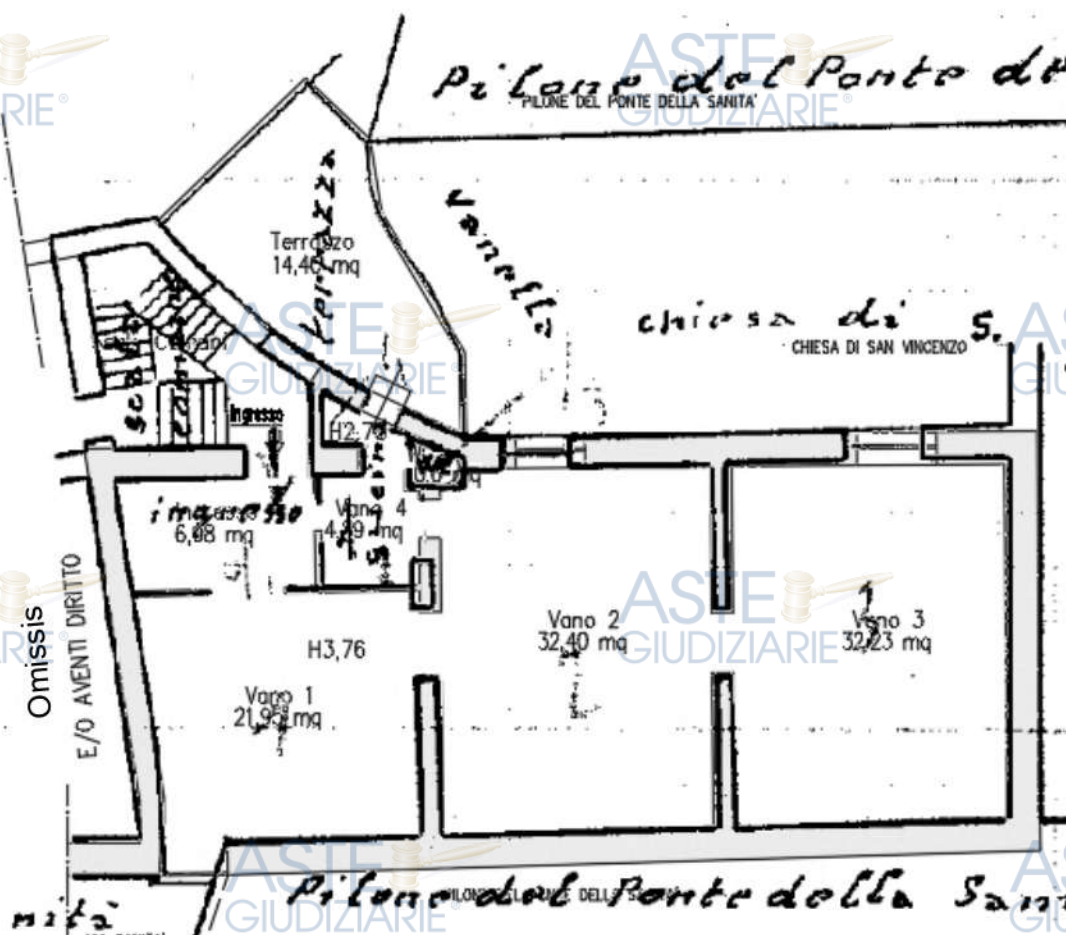
Da approfondimenti svolti in merito alla pianificazione urbanistica vigente, risulta che la particella ricade all'interno della Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvata con DPRGRC n. 323 del 2004. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile rientra nella zona A – insediamenti di interesse storico, e più precisamente Unità Edilizia di base preottocentesche originaria o di ristrutturazione a corte, secondo le previsioni degli articoli 26 e 64 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

(All. 11 - Destinazione Urbanistica)

Per quanto attiene alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in data 8 maggio 1940, si allega alla presente relazione sovrapposizione grafica tra la planimetria storica e il rilievo effettuato in sito.

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1940 emergono lievi discrepanze, non riconducibili a trasformazioni edilizie successive, bensì imputabili alla scarsa precisione grafica del rilievo catastale originario.

(All. 9 - Sovrapposizione Planimetria Catastale _Rilievo Stato Attuale SUB 33)



Sovrapposizione Planimetria catastale_ Rilievo Stato Attuale

Si rileva inoltre che, alla data attuale, la visura catastale non risulta intestata all'esecutato, sebbene l'immobile sia stato regolarmente acquistato con atto trascritto in Conservatoria in data 5 dicembre 1994.

Tuttavia, per il corretto allineamento delle risultanze catastali e la definizione di una rappresentazione conforme allo stato reale, sarà necessario procedere con presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento planimetrico e voltura catastale.

Il costo stimato per la regolarizzazione, comprensivo di oneri tecnici, imposte e diritti catastali, è pari a circa € 1.500,00.

Dichiarazione di agibilità

Per l'immobile de quo non è stato reperito il certificato di agibilità

Quesito n.7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In data 7 febbraio 2025, la scrivente, previa acquisizione della documentazione catastale e come anticipato con comunicazione raccomandata dal custode giudiziario nominato, Avv.

Francesco Cipriani Marinelli, si è recata presso l'immobile oggetto di pignoramento al fine di effettuare il sopralluogo.

Non è stato rinvenuto alcun soggetto presente nei luoghi, né è stato possibile accedervi in modo diretto. Da informazioni assunte in loco, è stato riferito che l'immobile risulta disabitato da diversi anni e privo di beni mobili o effetti personali.

All. 1 - Verbale di I e II accesso)

Quesito n.8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile sono le seguenti:

ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/1994 – nn. 2107273927. Pubblico ufficiale FRANCESCO DENTE Repertorio 100087 del 30/11/1994. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in NAPOLI (NA)

ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2014 – nn. 2946672948. Pubblico ufficiale DENTE FRANCESCO Repertorio 100087 del 30/11/1994 -IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in NAPOLI (NA)

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3927 del 1994

TRASCRIZIONE NN. 25241/19582 del 12/08/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/07/2024 Numero di repertorio 11738 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Sede NAPOLI a favore di

Omissis

contro Omissis

. Grava su Napoli sezione Urbana STE Foglio 4 Particella 140 Sub. 32, Napoli sezione Urbana STE Foglio 4 Particella 140 Sub. 33.

Non sono state rinvenute altre procedure esecutive oltre a quella oggetto della presente relazione.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. pari a € 300,00 circa (cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'inoltro di pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del

Catasto. I costi per la presentazione della pratica comprensiva di oneri tecnici ed oneri di Tributi castali si computa in € 1.500,00

Oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

- Gli Oneri per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:
 1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
 2. Imposta di bollo di € 59,00
 3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

Quesito n.9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla consultazione della banca dati del portale Open Demanio, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.



Portale OpenDemanio, esito ricerca via Sanità

Quesito n.10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

In base all'Ordinanza del Regio Commissario del 21 marzo 1928 per la liquidazione degli Usi Civici ed archiviazione atti relativi al Comune di Napoli ed i quartieri aggregati, emerge l'assenza di Usi Civici per gli immobili oggetto del procedimento e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.

Quesito n.11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

In base a quanto appreso nel compendio pignorato non vige amministrazione condominiale

Quesito n.12

Procedere alla valutazione dei beni.

Il calcolo del valore dell'immobile verrà di seguito effettuato con il metodo della stima diretta, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno

individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume una quotazione al metro quadro pari a € 1.054,00/m².

Tale valore è stato determinato sulla base della media aritmetica semplice tra il valore medio di mercato rilevato dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e quello risultante dalla banca dati del Borsino Immobiliare, riferiti al secondo semestre 2024, con riferimento alla zona di appartenenza (Napoli – quartiere Stella, area Sanità).

							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: NAPOLI							
Comune: NAPOLI							
Fascia/zona: Semicentrale/SANITA' 20-20 OSS. 20 ASTRONOMIC 20-20 STELLA 20-20 MIRACOLI-NOCELLE							
Codice zona: C26							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2850	L	5,9	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1900	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	840	1300	L	2,8	4,3	L
Box	Normale	1300	2000	L	5,5	8,3	L

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 823	Euro 1.038	Euro 1.253

Quotazioni Borsino Immobiliare

Coefficienti correttivi

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- K_1 – TAGLIO. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il – 5% e il + 6%. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio, si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo: **$K_1 = 1,00$**
- K_2 - STATO CONSERVATIVO. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il – 20% e il + 10%. Nel caso in esame considerato il grave degrado dell'immobile, privo di impianti funzionanti, con strutture ammalorate, finiture assenti e necessità di interventi integrali di ristrutturazione, pertanto si assume il fattore moltiplicativo neutro: **$K_2 = 0,80$**
- K_3 - QUALITÀ DELLE FINITURE. Tra gli elementi che concorrono al prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa

in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo può oscillare tra il - 5% e il + 6% del valore quotato. Nel caso in esame le finiture sono inesistenti, pertanto si assume il fattore:

$$K_3 = 0,95$$

- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** DOTAZIONE IMPIANTI. Tiene conto della presenza degli impianti dell'immobile e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% in più rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame l'immobile è privo di qualsivoglia dotazione impiantistica, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 0,95$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

- **K₅- PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% in più. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio. Si assume il coefficiente:
- **K₆- PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5% in più. Nel caso in esame non vi è alcuna pertinenza esclusiva superiore allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,00$$

$$K_6 = 1,00$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- **K7- LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. L'unità staggita è posizionata al piano secondo, non servita da ascensore,

Piano	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%
Piano 2°	- 15%
Piano 3°	-20%

per cui si assume il coefficiente:

K₇= 0,80

- **K₈- AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Gli affacci sono due e non hanno caratteristiche di pregio o di degrado pertanto si assume il coefficiente neutro:

K₈=1,00

- **K₉- LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi necessità ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad un scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. L'immobile si pone al piano terza, gli ambienti principali hanno una sufficiente illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente:

K₉= 1,00

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- **K₁₀- QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un immobile in cui la qualità distributiva e funzionalità della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame assume il coefficiente neutro

K₁₀=1,00

Per cui:

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)		
K1 - TAGLIO	0,00	1,00
K2 - STATO CONSERVATIVO	0,00	0,80
K3 - QUALITA' FINITURE	0,00	0,95
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	0,00	0,95
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	0,00	1,00
K6 - DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	0,00	1,00
K7 - LIVELLO DI PIANO	0,00	0,80
K8 - AFFACCIO E PANORAMICITA'	0,00	1,00
K9 - LUMINOSITA'	0,00	1,00
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	0,00	1,00
K= (K1xK2xK3xK4xK5xK6xK7xK8xK9xK10)		0,5776

Calcolo del valore di mercato

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times Sc (\text{mq})$$

$$V_m = \text{€ } 1.054,00 \times 0.5776 \times 119 \text{ mq} = \text{€ } 72.446,0576$$

Per approssimazione si avrà:

$$V_m = \text{€ } 72.500,00$$

Si calcola di seguito il valore unitario di mercato dell'immobile

$$V_u = V_m / Sc = 72.500,00 / 119$$

$$V_u = 609,24 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Va precisato che il valore di mercato calcolato non tiene conto i costi (C) come su determinati e che pertanto verranno detratti.

Inoltre per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 5%,

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 5\%$$

In base a quanto relazionato al punto 8 si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

- Certificato prestazione energetica APE: 300,00 €
- Inoltro pratica DOCFA : € 1.500,00

Totale costi detrazioni (C): € 1.800,00

Tenuto conto che il compendio è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (\text{€ } 72.500,00 - \text{€ } 1.800,00) - 5\% = \text{€ } 67.165,00$$

Che si approssima a **€ 67.000,00.**

Si calcola di seguito il valore unitario del prezzo a base d'asta dell'immobile

$$V_u = P / S_c = 67.000,00 / 119 \text{mq}$$

$$V_u = 563,02 \text{ €/mq}$$

Non sono stati rilevati all'attualità ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni.

Quesito n.13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non ricorre tale circostanza dato che l'immobile in esame è stato pignorato per l'intera quota.

Quesito n.14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

La Direzione Centrale per i Servizi Demografici certifica che il sig. Omissis è di stato libero e residente in Omissis

(All. 16 – Certificato di Residenza, e di Stato civile Omissis

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato del presente LOTTO 2 che risulta pari a € **72.500,00** e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € **67.000,00**

ELENCO ALLEGATI

All. 1 - Verbale di I e II accesso .pdf

All. 2 - Visura Storica Per immobile SUB 32.pdf

All. 3 - Visura Storica Per immobile SUB 33.pdf

All. 4 - Planimetria Catastale immobile SUB 32.pdf

All. 5 - Planimetria Catastale immobile SUB 33.pdf

All. 6- Rilievo Stato Attuale SUB 32 .pdf

All. 7 - Rilievo Stato Attuale SUB 33 .pdf

All. 8 - Sovrapposizione Planimetria Catastale _Rilievo Stato Attuale SUB 32.pdf

All. 9 - Sovrapposizione Planimetria Catastale _Rilievo Stato Attuale SUB 33.pdf

All. 10 - Atto di provenienza e ultraventennale Notaio Francesco Dente Rep 100086 del 1994.pdf

All. 11 - Destinazione Urbanistica.pdf

All. 12 - Estratto di mappa.pdf

All. 13 - Attestazione Cancelleria di Estinzione Procedura RGE 206-2005pdf.pdf

All. 14 - Nota di Trascrizione Atto di Compravendita.pdf

All. 15 - Certificato di Residenza, e di Stato civile Omissis

All. 16 - Certificato di Residenza, e di Stato civile Omissis

All. 17 - Documentazione fotografica .pdf