

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ILARIA MAURIELLO

GALLERIA VANVITELLI N°37 80129 NAPOLI TEL. 081.5565873 MOB 338.4748258

E-MAIL ilamauriello@gmail.com PEC: ilaria.mauriello@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI
SEZIONE V – G.E. DR. DI LONARDO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 420/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



CESPITE IN NAPOLI – Via Sartania n°55:

- Appartamento al piano terra SUB 1;
- Appartamento al piano primo SUB 2;
- Appartamento al piano secondo SUB 3.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Napoli, 21 gennaio 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI.....	pag. 2
4. OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 3
5. RELAZIONE.....	pag. 6
1° QUESITO – Verifica documentazione ipocatastale	
Formalità pregiudizievoli	pag. 6
2° QUESITO – Identificazione catastale beni	pag. 7
3° QUESITO – Stato di possesso.....	pag. 15
4° QUESITO – Formalità, vincoli, oneri.....	pag. 16
5° QUESITO – Regolarità edilizia ed urbanistica.....	pag. 17
6° QUESITO – Formazione lotti.....	pag. 22
7° QUESITO – Valore del bene e costi.....	pag. 22
6. ALLEGATI	pag. 28



1. PREMESSA

Con ordinanza del 26.06.2020, il Giudice dell'Esecuzione Dr. Salvatore Di Lonardo convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe. In data 29.06.2020, prestato il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'udienza del **16.02.2021**, disponendo l'invio alle parti dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA – CONVOCAZIONE C.T.U.;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA TERRENI ED ELENCO IMMOBILI (P.LLA 1266);
 - 4.2) VISURA CATASTALE U.I. SUB 1;
 - 4.3) VISURA CATASTALE U.I. SUB 2;
 - 4.4) VISURA CATASTALE U.I. SUB 3;
 - 4.5) VISURA CATASTO TERRENI P.LLA 1266;
 - 4.6) NOTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (CATASTO) DI INESISTENZA PLANIMETRIE;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO EX ART.47/85 PROT. 437/1/87 DEL 07.01.1987;
 - 5.2) DOCUMENTAZIONE UFFICIO ANTIABUSIVISMO DEL 12.10.2020;
 - 5.3) CERTIFICATO DEL COMUNE DI INESISTENZA TITOLI EDILIZI;
 - 5.4) CERTIFICATO DEL COMUNE DI IRREPERIBILITÀ PRATICHE DIA, CILA, SCIA;
 - 5.5) CERTIFICATO DELLA SOPRINTENDENZA NAPOLI DI ESISTENZA VINCOLI;
 - 5.6) STRALCIO ZONIZZAZIONE PRG E RELATIVE N.T.A.;
 - 5.7) CERTIFICAZIONE ATTESTANTE L'INESISTENZA DI USI CIVICI;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) CERTIFICATO NOTARILE NOTAIO ZUCCARELLO MARCOLINI DEL 21.06.2019;
 - 6.2) ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ALBORE REP. 15447 DEL 07.11.1983;
 - 6.3) CERTIFICAZIONI AGENZIA ENTRATE ATTI PRIVATI E CONTRATTI LOCAZIONE;
 - 6.4) ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE E PER SOGGETTO;
 - 6.5) CERTIFICATI: ESTRATTO DI MATRIMONIO, RESIDENZA STORICO;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO /INDAGINI DI MERCATO;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.

3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (**cf. art.2**), qui sinteticamente riportato:

QUESITO 1: -A- Verifica della completezza di documenti di cui all.art.567c.p.c.

- verifichi la completezza della documentazione depositata ex art.567 2° comma c.p.c.;



- acquisisca copia del titolo di acquisto;
- acquisisca estratto di matrimonio, visura camerale;
- predisponga l'elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

QUESITO 2: - B - Identificazione e descrizione attuale / pregressa dei beni

- proceda all'identificazione dei beni pignorati; indichi le pertinenze;
- proceda all'identificazione catastale dei beni pignorati;
- confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze con i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati;
- segnali ogni difformità emersa dalle indagini;

QUESITO 3: - C - Stato di possesso

- accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione;
- verifichi se risultano registrati contratti di locazione;
- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguita acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

QUESITO 4: - D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

- accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri;
- accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
- accerti l'ammontare medio delle spese condominiali;

QUESITO 5: - E - Regolarità edilizia ed urbanistica

- accerti la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; verifichi l'eventuale esistenza di istanze di condono; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria;
- nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica;

QUESITO 6: - F - Formazione dei lotti

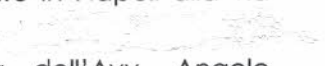
- dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
- dica, qualora gli immobili sono pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti;

QUESITO 7: - G - Valore del bene e costi

- determini il valore di mercato degli immobili; operi le opportune decurtazioni;
- procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 28.10.2020

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Napoli alla via Sartania n°55, dove, alla presenza del debitore, sig. , assistito dall'avv. Gennaro Olivieri, per delega dell'Avv. Angelo D'Orlando, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'appartamento posto al PT SUB 1.

4.2 SOPRALLUOGO DEL 06.11.2020

Proseguono le oo.pp. presso il cespite sito in Napoli alla via Sartania n°55, dove, alla presenza dell'avv. Gerarda Tessitore, custode giudiziario, e del sig. , locatario, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali



caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'appartamento posto al P1° SUB 2.

4.3 SOPRALLUOGO DEL 17.12.2020

Proseguono le oo.pp. presso il cespite sito in Napoli alla via Sartania n°55, dove, alla presenza dell'avv. Gerarda Tessitore, custode giudiziario, e della sig.ra _____ congiunta dell'affittuario sig. _____ viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'appartamento posto al P2° SUB 3.

4.4 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE NAPOLI - CATASTO

In data 30.06.2020, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, le visure storiche nonché visura storica Catasto Terreni della p.lla 1266. Le planimetrie catastali non sono risultate reperibili presso gli Uffici del Catasto - Agenzia delle Entrate, che, con nota del 01.07.2020, ha specificato che sarà necessario presentare pratica DOCFA di inserimento planimetrie mancanti.

4.5 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 15.07.2020, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisito atto di compravendita notaio Albore rep. 15447 del 07.11.1983, con cui il debitore acquistava da _____ il cespite in oggetto.

4.6 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 2

In data 27.07.2020 sono state acquisite presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile e per soggetto, nonché la nota di trascrizione R.G. n.24451 del 23.11.1983, relativa al titolo di provenienza.

4.7 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO REGISTRO ATTI PRIVATI NAPOLI 2

In data 14.10.2020, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di contratti registrati a nome del debitore. Nel corso del sopralluogo sono stati acquisiti n°2 contratti di locazione: contratto registrato il 20.08.2018 serie 3T n. 6330, e contratto del 01.08.2020 (successivo alla data di trascrizione del pignoramento).



4.8 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: UFFICIO CONDONO

In data 17.11.2020 presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, viene acquisita pratica di condono ex L. 47/85 prot. n°437/1/87 del 07.01.1987, relativa al cespite in esame.

4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: UFFICIO ANTIABUSIVISMO

In data 12.10.2020 presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, viene acquisita documentazione relativa al fabbricato in cui è ubicato il cespite in esame.

4.10 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: UFFICIO EDIZIA PRIVATA

In data 09.09.2020 presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, viene acquisito certificato di inesistenza di licenza edilizia relativa al fabbricato in cui è ubicato il cespite in esame; in data 10.09.2020, viene acquisito certificato di inesistenza di pratiche CILA e SCIA relative ai beni in esame.

4.11 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 29.09.2020, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene acquisito certificato di esistenza di vincoli paesaggistici insistenti sui beni in esame.

4.12 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: DIP. URBANISTICA

In data 10.01.2021, mediante servizio telematico dell'Ufficio del Dipartimento Urbanistica del Comune di Napoli, viene presa visione della destinazione urbanistica dell'area su cui il cespite insiste, nonché delle relative Norme Tecniche d'Attuazione.

4.13 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI - ANAGRAFE

In data 23.11.2020 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, viene acquisita la seguente documentazione (relativa ai debitori):
- Certificato di residenza storico.

4.14 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 23.11.2020, vengono eseguite indagini per verificare l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è ricompreso in un fabbricato sito in Napoli alla Via Sartania n°55 (località Pianura), pignorato in danno del sig. _____ per la piena proprietà, ed è costituito da:

- **n°3 appartamenti** ubicati rispettivamente al PT, P1° e P2°.

La sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

1° QUESITO

- A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

Dall'analisi della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., costituita da relazione notarile del notaio Andrea Zuccarello Marcolini del 21.06.2019 (**cf. all.6.1**), emerge che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dalla scrittura privata autenticata dal notaio A. Albore rep. 15447 del 07.11.1983, quindi antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento in esame. La sottoscritta ha provveduto a effettuare ispezioni ipotecarie sintetiche presso la Conservatoria Registri Immobiliari per immobile e per soggetto (**cf. all.6.4**).

Documentazione
ipocatastale

TITOLI DI PROVENIENZA / TITOLO ULTRAVENTENNALE

Il cespite in argomento è pervenuto al sig. _____ per i diritti pari alla piena proprietà in virtù di scrittura privata autenticata dal notaio A. Albore rep. 15447 del 07.11.1983, trascritto il 23.11.1983 ai nn.24451/18950, acquisito dalla sottoscritta presso l'Archivio notarile di Napoli (**cf. all.6.2**), per acquisto dal sig. _____. In particolare il debitore acquistava *"alloggio avente caratteristiche economiche e popolari... svolgentesi su due livelli ... con annessa area scoperta delimitata in loco"*. Si precisa che i dati catastali riportati sull'atto sono diversi da quelli attuali, perché tali beni erano identificati catastalmente al F.89 p.lla 175 SUB 1 e SUB 2 (**cf. all.6.2**).

Titolo
di provenienza

ESTRATTO DI MATRIMONIO, VISURA CAMERALE

Da certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli (**cf. all.6.5**), risulta che:

- _____ e _____ si sposarono in data 21.02.2002 presso il Comune di Napoli; annotazione: gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- _____ è residente in Napoli alla Via Sartania n°55.

2° QUESITO**- B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE / PREGRESSA DEI BENI**

Qui di seguito verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti l'u.i. concorrenti alla formulazione della stima.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il cespite pignorato consiste in **n°3 appartamenti** a destinazione residenziale, ricompresi in un fabbricato sito in Napoli alla Via Sartania n°55 (località Pianura).



Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali e, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto (cfr.all.4.2), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:**1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PT – CATASTO FABBRICATI**

Comune di **NAPOLI** Sezione **PIA** Foglio **9** p.lla **1266** SUB **1**
z.c. **5** Cat. **A/2** classe **5** consistenza **6 vani** Rendita **€ 759,19**

Indirizzo: Via Comunale Sartania piano: T

Intestazione: _____ (Proprietà per 1000/1000 bene personale)

2) LOTTO 2: APPARTAMENTO AL P1° – CATASTO FABBRICATI

Comune di **NAPOLI** Sezione **PIA** Foglio **9** p.lla **1266** SUB **2**
z.c. **5** Cat. **A/2** classe **5** consistenza **6 vani** Rendita **€ 759,19**

Indirizzo: Via Comunale Sartania piano: 1

Intestazione: _____ (Proprietà per 1000/1000 bene personale)

3) LOTTO 3: APPARTAMENTO AL P2° – CATASTO FABBRICATI

Comune di **NAPOLI** Sezione **PIA** Foglio **9** p.lla **1266** SUB **3**
z.c. **5** Cat. **A/2** classe **5** consistenza **4,5 vani** Rendita **€ 569,39**

Indirizzo: Via Comunale Sartania piano: 2

Intestazione: _____ (Proprietà per 1000/1000 bene personale)

Dati
catastali
attuali

Gli immobili in oggetto dal punto di vista catastale hanno subito variazioni significative negli anni, e i dati catastali attuali derivano da Costituzione del 29.03.2012 prot. n. NA 0196477, e venivano identificati al F.89 p.lla 1266 SUB 1, SUB 2 e SUB 3. Con variazioni del 12.04.2013 (prot. n. NA 0145275, prot. n. NA0145278 e prot. n. NA145279) veniva modificato l'identificativo, con l'inserimento dei dati attuali.

Storia
catastale

Le planimetrie catastali non sono risultate reperibili presso l'Ufficio del Catasto – Agenzia delle Entrate. Sarà necessario presentare pratica DOCFA di inserimento planimetrie catastali, come richiesto dallo stesso Ufficio con nota del 01.07.2020 (cfr.all.4.6).

Inoltre dovrà essere presentata istanza di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo privo di civico erroneamente riportato in visura "Via Sartania", con quello corretto "Via Sartania n°55" nonché di rettifica di intestazione dell'attuale intestatario del bene ("_____") in luogo dell'errato "_____").

Si precisa che i dati catastali riportati sul titolo di provenienza, ovvero scrittura privata autenticata notaio A. Albore rep. 15447 del 07.11.1983, sono diversi da quelli attuali, perché tali beni erano identificati catastalmente al F.89, p.lla 175 SUB 1 e SUB 2 (visure originarie in all.4.4). In particolare il debitore acquistava "alloggio avente caratteristiche economiche e popolari... svolgentesi su due livelli ... con annessa area scoperta delimitata in loco ... il tutto insistente sulla p.lla 177 del F. 89 del Catasto Terreni per cui oggetto del trasferimento è l'intera p.lla 177 citata".

Successivamente il debitore costruiva altri piani e ampliava la consistenza iniziale, e pertanto presentava in data 07.01.1987 istanza di condono ex L.47/85, come riportato al paragrafo **4° QUESITO**, e venivano modificati i dati catastali (l'originaria p.lla 177 del F.89 diventava l'attuale p.lla 1266).

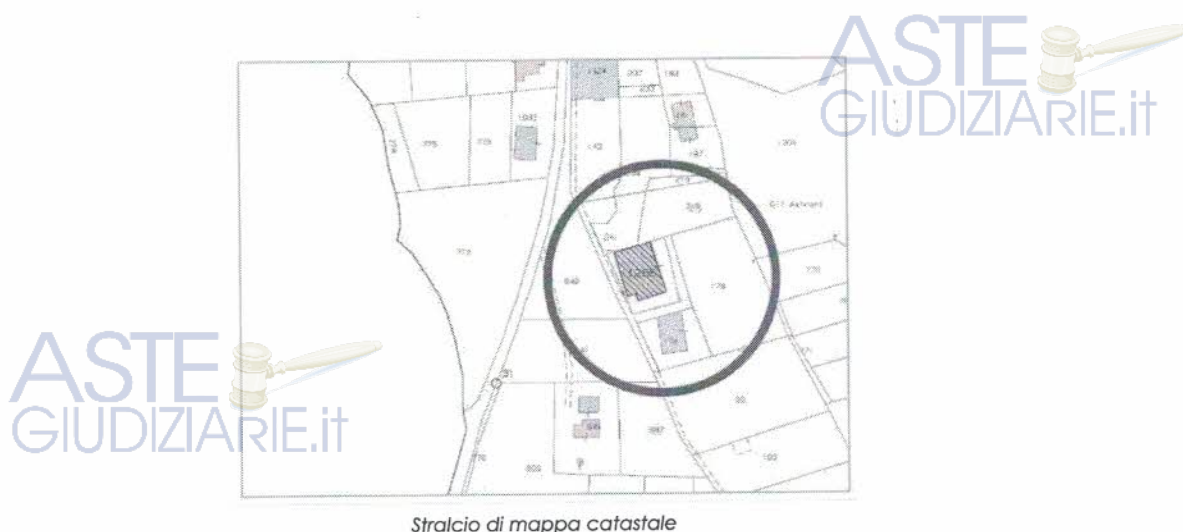
MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cfr.all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la particella **1266** del foglio **89**.

Mappa
catastale

Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cfr.all.4.3**) la p.lla 1266 del F.89 viene riportata come ENTE URBANO di are 06 14. Come già detto, la p.lla 1266 deriva dalla precedente p.lla 177 del F. 89 di qualità vigneto arb di are 06 14.





Stralcio di mappa catastale

CONFINI

I beni in esame, identificati col SUB 1, SUB 2 e SUB 3, come desunto dai titoli di provenienza, verificato in sede di sopralluogo e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.2-8.3-8.4**), risultano così confinanti:

Confini

1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PT – SUB 1

L'appartamento identificato col SUB 1, confina con:

- a nord con vano scala e con viale privato/terrapieno;
- a sud con cortile e con distacco da altra u.i. (p.lla 178);
- ad est con cortile e con distacco da altra u.i. (p.lla 179);
- ad ovest con viale privato.

2) LOTTO 2: APPARTAMENTO AL P1° - SUB 2

L'appartamento identificato col SUB 2, confina con:

- a nord con vano scala e con viale privato;
- a sud con cortile e con distacco da altra u.i. (p.lla 178);
- ad est con cortile e con distacco da altra u.i. (p.lla 179);
- ad ovest con viale privato.

3) LOTTO 3: APPARTAMENTO AL P2° - SUB 3

L'appartamento identificato col SUB 3, confina con:

- a nord con vano scala e con viale privato;
- a sud con cortile e con distacco da altra u.i. (p.lla 178);
- ad est con cortile e con distacco da altra u.i. (p.lla 179);
- ad ovest con viale privato.



DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il cespite pignorato consiste in **n°3 appartamenti** a destinazione residenziale, ricompresi in un fabbricato sito in Napoli alla Via Sartania n°55 (località Pianura).



Veduta esterna del fabbricato da Viale Privato con accesso da Via Sartania 55

Si precisa che Via Sartania n°55 identifica un'intera strada (viale privato) dove sono ubicati alcuni fabbricati; il fabbricato in esame è posizionato sulla sinistra dopo aver imboccato il viale e superato uno slargo, come riportato nell'allegato fotografico prodotto (**cfr.all.9 foto 1**).

Esterno

L'edificio in cui è ubicato il cespite presenta impronta regolare di forma pressoché rettangolare e si presenta isolato nel lotto di pertinenza; si sviluppa su n°4 livelli fuori terra (piano terra e n°3 piani superiori), oltre piano seminterrato, e presenta copertura piana (**cfr.all.9 foto 1**).

La struttura portante è in parte in muratura di tufo ed in parte c.a. conOMPAGNATURE di tipo tradizionale; le facciate sono trattate ad intonaco tinteggiato; gli infissi di finestra sono in pvc con persiane in ferro; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano profili essenziali (**cfr.all.9 foto 1-2**).

Lo stato di manutenzione delle facciate è **mediocre**, così come il vano scala, che si presenta ancora allo stato grezzo, privo del rivestimento dei gradini, di tinteggiatura delle pareti e di ringhiera (**cfr.all.9 foto 5**).

L'accesso al fabbricato avviene tramite portone metallico, superato il quale, si accede al vano scala (**cfr.all.9 foto 5**); l'edificio **non** risulta dotato di impianto **ascensore**. L'area scoperta del complesso immobiliare è in parte pavimentata ed in parte a verde incolto (**cfr.all.9 foto 4**).

Parti comuni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Prospetto lato est – Area scoperta

Il cespite pignorato è composto dai seguenti **immobili**:

1) APPARTAMENTO AL PT - SUB 1:

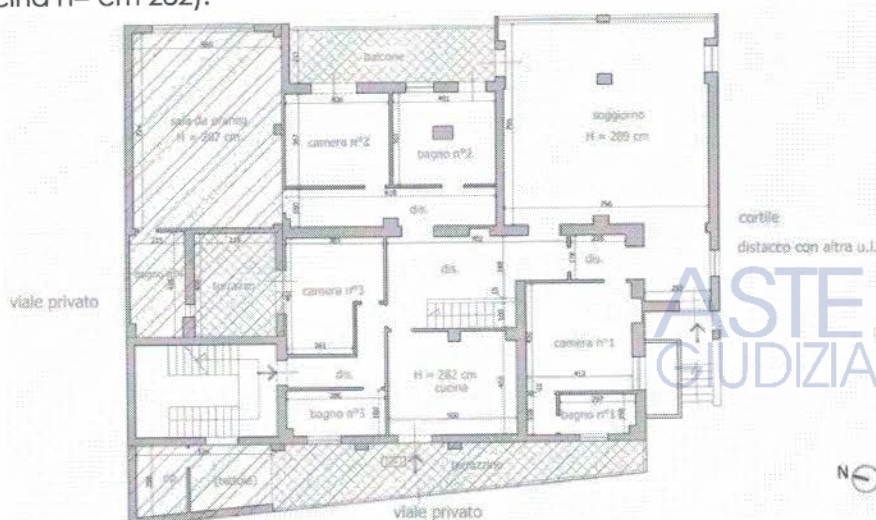
L'u.i. ubicata al PT – SUB 1 presenta n°3 accessi (uno da vano scala e due da area scoperta); presenta superficie netta complessiva pari a mq 263, ed è così composta (**cf. all.9 foto 9-16**):

- soggiorno, sala da pranzo, cucina, n°3 camere, n°4 bagni e disimpegni;
- balcone lato est, terrazzino lato nord e terrazzino d'ingresso lato ovest;
- scala interna che collega l'u.i. con sottostante piano seminterrato (escluso dal presente procedimento);
- piccolo ripostiglio coperto con tettoia lato ovest.

Finiture ed impianti: pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica; infissi esterni in pvc, persiane in ferro; mancano alcune porte interne; pareti tinteggiate; impianto elettrico sotto traccia; impianto riscaldamento autonomo non funzionante; altezza utile interna misurata h= cm 289 (in cucina h= cm 282).

Descrizione
delle u.i.

Caratteristiche
di finitura



Planimetria dell'appartamento pignorato al P.T – SUB 1

L'immobile risulta detenuto dallo stesso debitore con la famiglia, come dichiarato a verbale (cfr.all.3).

Stato manutentivo riscontrato: **DISCRETO**.



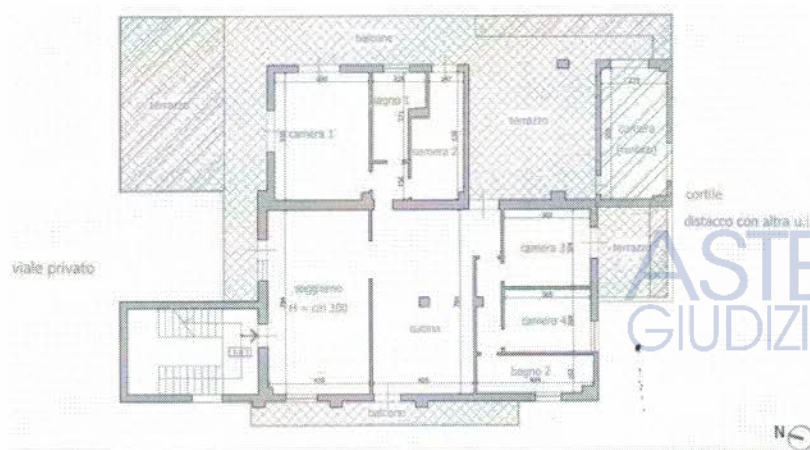
Appartamento pignorato al P.T – SUB 1

2) APPARTAMENTO AL P1° - SUB 2:

L'u.i. ubicata al P1° – SUB 2 presenta superficie netta complessiva pari a mq145, ed è così composta (cfr.all.9 foto 19-28):

- soggiorno, cucina, n°4 camere, n°2 bagni e disimpegni;
 - balconi lato est ed ovest, e n°3 terrazzi;
 - camera a rustico realizzata su terrazzo lato est, priva di infissi e di finiture.
- Finiture ed impianti: pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica; infissi esterni in pvc, persiane in ferro; pareti tinteggiate; impianto elettrico sotto traccia; presenza di condizionatori a split; impianto di riscaldamento autonomo; altezza utile interna misurata h = cm 289 (in cucina h= cm 282).

Caratteristiche
di finitura



Planimetria dell'appartamento pignorato al P.T – SUB 1

L'immobile risulta detenuto dal sig. _____, in virtù di contratto di locazione registrato il 01.08.2018 serie 3T, n. 6330, fornito in copia in sede di accesso (**cf. all. 6.3**).

Stato manutentivo riscontrato: **DISCRETO**.



Appartamento pignorato al P. 1° - SUB 2

3) APPARTAMENTO AL P2° - SUB 3:

L'u.i. ubicata al P2° - SUB 3 presenta superficie netta complessiva pari a mq121, ed è così composta (**cf. all. 9 foto 29-38**):

- soggiorno, cucina, n°2 camere, n°2 bagni e disimpegni;
- balcone lato nord e lato ovest, terrazzo lato est;
- veranda adibita a ripostiglio realizzata su balcone lato ovest.

Finiture ed impianti: pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica; infissi esterni in pvc, persiane in ferro; pareti tinteggiate; impianto elettrico sotto traccia; presenza di condizionatori a split; impianto di riscaldamento autonomo non funzionante; altezza utile interna misurata h = cm 298.

Caratteristiche
di finitura



Planimetria dell'appartamento pignorato al P. 2° - SUB 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile risulta detenuto dal sig. _____, in virtù di contratto di locazione del 01.08.2020, successivo alla trascrizione del pignoramento, fornito in copia in sede di accesso (cfr. all. 6.3).

Stato manutentivo riscontrato: **DISCRETO**.



Appartamento pignorato al P.2° - SUB 3

Si precisa che per tutti gli immobili in esame non è stato possibile reperire certificazioni di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in €4.000 (per u.i. SUB 1), in €2.000 (per u.i. SUB 2 e SUB 3), e si quantifica in €300,00 il costo per la redazione dell'A.P.E. (per u.i.).

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Napoli, in zona Pianura. L'ingresso all'edificio è situato alla via Sartania n°55, e risulta poco distante da via Provinciale Montagna Spaccata.

Ubicazione

La posizione del bene risulta essere non particolarmente prestigiosa. L'area in esame non risulta dotata di esercizi commerciali e di servizi, ma risulta essere zona prettamente residenziale. Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA SUBURBANA". Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la Tangenziale di Napoli - uscita Agnano, mentre su rotaia la presenza della Ferrovia Circumflegrea - Stazione di Pianura.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di esercizi commerciali e di servizi ricreativi;
- dalla scarsità di parcheggi.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Le planimetrie catastali dei beni non sono risultate reperibili, e, come da nota dell'Agenzia delle Entrate del 01.07.2020 (cfr.all.4.3), sarà necessario presentare pratica DOCFA di inserimento planimetrie mancanti, con una spesa complessiva che si stima non inferiore ad € 600/ u.i.

Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

3° QUESITO

- C - STATO DI POSSESSO

STATO LOCATIVO

In data 14.10.2020, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di contratti registrati a nome del debitore (cfr.all.6.3).

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è emerso che:

- l'appartamento al PT – SUB 1 è detenuto dal debitore; pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE";

- l'appartamento al P1° SUB 2 è locato con **contratto di locazione** registrato il 01.08.2018 serie 3T, n. 6330, stipulato tra il debitore ed il sig.

con durata locazione dal 01.08.2018 al 31.07.2022 (scadenza primi 4 anni), ad un canone di €700 mensili, fornito in copia in sede di accesso (cfr.all.6.3); tale contratto di locazione ha data di registrazione antecedente alla trascrizione del pignoramento in oggetto, e pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà effettuata doppia stima e il bene verrà stimato sia come "LIBERO" che come "LOCATO";

- l'appartamento al P2° SUB 3 è detenuto dal sig. _____ ad un canone di €650 mensili, in virtù di contratto di locazione del 01.08.2020, successivo alla trascrizione del pignoramento, fornito in copia in sede di accesso (cfr.all.6.3); pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

VALORE LOCATIVO

Per determinare il valore locativo dei beni si procede come segue:

Da indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta presso Agenzie del settore, nonché dalle tabelle desunte da attendibile osservatorio del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 1° sem. 2020, in all.7), si evince che il canone di

Immobile
locato

locazione di riferimento è ricompreso nel seguente range:

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

min 3,3 ÷ max 4,9 (€/mq x mese)

per un valore di riferimento che si adotta pari a quello medio:

valore locativo di riferimento: € 4,10 (€/mq x mese)

Il valore locativo di mercato dell'immobile si ottiene moltiplicando il valore di Locazione calcolato per la superficie netta dell'u.i.:

VALORE LOCATIVO (IN CIFRA TONDA):

- APPARTAMENTO PT SUB 1:

€ 4,10 (€/mq x mese) x 263 mq = € 1.100,00 mensili

- APPARTAMENTO P1° SUB 2:

€ 4,10 (€/mq x mese) x 145 mq = € 600,00 mensili

- APPARTAMENTO P2° SUB 3:

€ 4,10 (€/mq x mese) x 121 mq = € 500,00 mensili

Pertanto il canone di locazione corrisposto dai locatari pari ad €700 (per l'appartamento SUB 2) e ad €650 (per l'appartamento SUB 3), si ritiene congruo.

4° QUESITO

- D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che il cespite in esame:

- **rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte terza (DM 22.06.1967 ex lege 1497/1939); **rientra** inoltre nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico di Agnano - Camaldoli**, approvato con DM 06.11.1995, come è emerso dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Napoli (**cf. all.5.5**);
- è classificata come **area a bassa instabilità**, come risulta dalla tavola 12 del P.R.G. - vincoli geomorfologici;
- **non ricade** nella perimetrazione delle aree di tutela archeologica;
- **rientra** nel perimetro del Parco Regionale Campi Flegrei - Zona C riserva controllata; rientra nell'ambito del sito di importanza comunitaria e di protezione speciale: Cratere di Astroni;
- **rientra** in zona R1 - di rischia frana.

Vincoli



Inoltre si è accertato che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli **non vi sono terreni** gravati da **usi civici**, come risulta dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.7**).

Inesistenza
usi civici

ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda oneri di natura condominiale, in sede di accesso è stato dichiarato dal debitore che non risulta costituito alcun condominio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile, e verificato con indagini ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (**cf. all.6.4**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

Formalità
pregiudizievoli

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione in data 17.06.2019 ai nn. 16953/12895** - Verbale di pignoramento immobili, a favore di _____ contro _____ gravante sui beni oggetto della procedura.

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione in data 27.06.2018 ai nn. 18496/2628**, - Decreto ingiuntivo a favore di _____ contro _____ capitale euro 34.288,25, ipoteca di euro 45.000, gravante tra gli altri sui beni oggetto della procedura.

5° QUESITO

- E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite oggetto di pignoramento è stato costruito in totale assenza di titoli autorizzativi ma risulta sottoposto a procedure di condono edilizio.

CONDONO EDILIZIO

In ordine al **condono edilizio**, è stata reperita la **domanda di sanatoria ex L.47/85 prot.437/1/87 del 07.01.1987** inerente nuova costruzione di n°4 appartamenti (**cf. all.5.1**), con relativi allegati, che viene di seguito puntualmente analizzata.

Condono ex
L.47/85

DOMANDA DI CONDONO EX. L.47/85 PROT.437/1/87

In data **07.01.1987** il sig. _____ in qualità di proprietario, presenta presso il Comune di Napoli domanda di condono prot.437/1/87 MODELLO B (cf. all.5.1) che riporta:

tipologia abuso	4 (ristrutturazione edilizia)
superficie utile abitabile	mq. 636,84
superficie non residenziale	mq. 256,00
anno di ultimazione	1983

destinazione richiesta

n.1 residenza primaria

n.3 residenza non primaria

tipo di vincolo

05- 10

oblazione autodeterminata

£. 9.181.751 (€4.741,97)

oblazione versata

£. 9.825.850 (€5.074,62)

oneri concessori

non risultano pagamenti

Dall'esame della domanda di condono e della relativa documentazione allegata emerge che la richiesta è tesa a legittimare la superficie (utile e non residenziale) dell'intero edificio, composto da piano seminterrato più quattro piani sovrastanti (come rappresentato sui grafici catastali allegati alla domanda di condono in **all.5.1**, e riportato sulla perizia giurata).

Alla domanda suddetta, risulta allegata la seguente documentazione (cfr.all.5.1):

- dichiarazione sostitutiva atto di notorietà;
- perizia giurata sullo stato delle opere;
- elaborati grafici e fotografici;
- copia dell'attestazione di versamento oblazione (n°4 bollettini);
- relazione tecnica.

Dalle ricevute di versamento oblazione presenti in atti risulta il pagamento dell'intera oblazione pari ad €9.825.850 in n°4 bollettini; non sono state fornite dall'Ufficio Tecnico copie di altri versamenti relativi ad oneri concessori.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che non risulta prodotta l'autocertificazione, né pagati gli oneri concessori, talché non è stato ancora rilasciato il relativo permesso di costruire in sanatoria.

La sottoscritta ritiene che, una volta prodotta l'autocertificazione dovuta, e pagati gli oneri concessori, per un totale comprensivo di spese tecniche ed interessi pari a complessive €4.500 (per le tre u.i.), potrà avvenire il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, previo parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli, una volta che saranno eseguiti i ripristini ed eliminati gli ampliamenti eseguiti successivamente all'istanza di condono, come qui di seguito riportato.

ANTIABUSIVISMO

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Antiabusivismo (cfr.all.5.2), è emerso che risultano fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad "accertamenti di abusi edilizi C.A. 1959/95 - C.A. 1740/96 intestati a C.A. C.A. intestati a

" I fascicoli C.A. 1959/95 - C.A. 1740/96 risultano fuori posto in

Archivio e pertanto non sono stati forniti; gli altri sono relativi ad epoca precedente alla Domanda di Condono presentata ex L.47/85.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Per quanto riguarda la conformità dello stato attuale dei luoghi ai grafici allegati alla domanda di condono (cfr.all.5.1), è stata verificata la presenza delle seguenti difformità, riportate nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.5-8.6-8.7).

Difformità stato dei luoghi – grafici di condono

1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PT – SUB 1

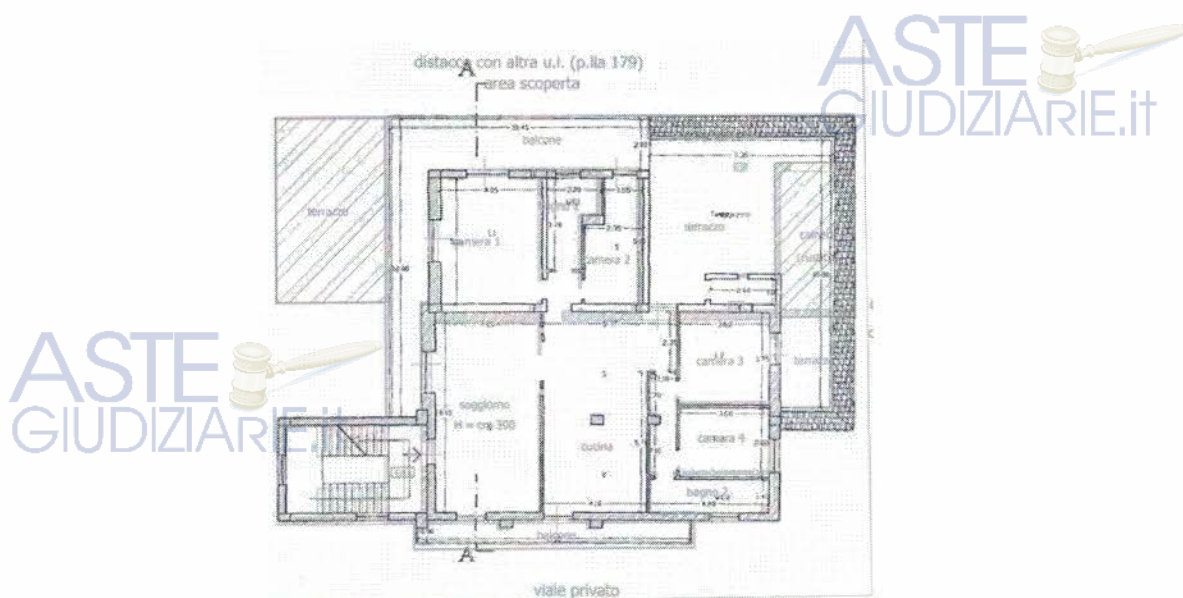
- **ampliamento:** l'u.i. SUB 1 presenta ampliamento della superficie utile rispetto ai grafici di condono sul lato nord, con la realizzazione di una camera adibita a sala da pranzo e di un bagno; inoltre vi è un piccolo ripostiglio coperto da tettoia su preesistente area cortilizia lato ovest;
- **diversa distribuzione interna:** si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
- **area cortilizia:** è stata inglobata nell'u.i. in esame e utilizzata come terrazzino l'area scoperta cortilizia lato ovest.



Sovrapposizione grafici di condono SUB 1 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

2) LOTTO 2: APPARTAMENTO AL P1° – SUB 2

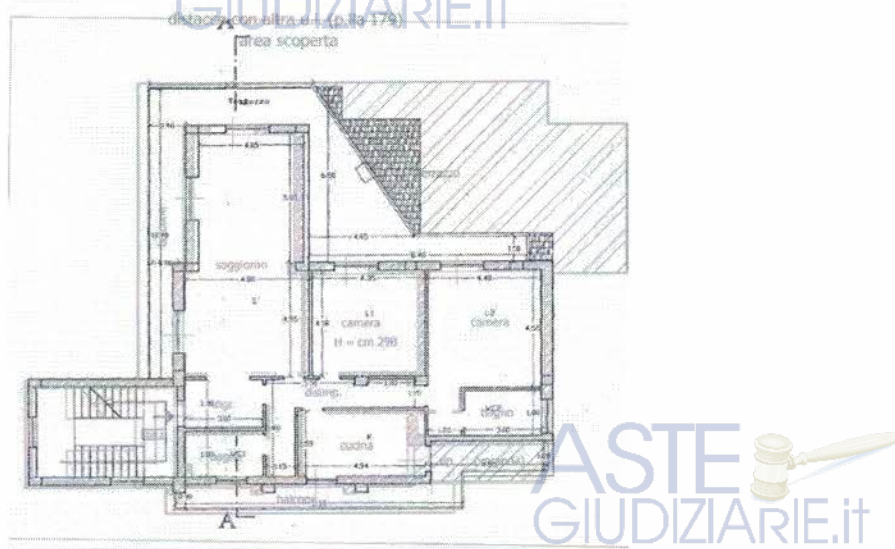
- **ampliamento:** l'u.i. SUB 2 presenta ampliamento della superficie utile rispetto ai grafici di condono sul lato sud, con la realizzazione di una camera su porzione del terrazzo, ancora allo stato rustico, priva di finiture e di finestre;
- **modifica sagoma del terrazzo:** è stata ampliata la superficie del terrazzo rispetto ai grafici di condono.



Sovrapposizione grafici di condono SUB 2 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

3) LOTTO 3: APPARTAMENTO AL P2° – SUB 3

- **realizzazione di veranda:** l'u.i. SUB 3 presenta ampliamento della superficie utile rispetto ai grafici di condono, con la realizzazione di veranda in luogo di preesistente balcone lato sud;
- **modifica sagoma del terrazzo:** è stata ampliata la superficie del terrazzo rispetto ai grafici di condono.



Sovrapposizione grafici di condono SUB 3 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)



Per dette opere nessun titolo autorizzativo risulta rilasciato dall'Amministrazione comunale.

In definitiva, in merito alla sanabilità delle suddette difformità, dal punto di vista urbanistico, si rileva quanto segue:

- Per quanto alle difformità **ampliamento** (SUBB 1-2), e **realizzazione di veranda** (SUB 3): sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sui grafici di condono, con una spesa non inferiore a circa € 6.000 (costi di ripristino- SUB 1), € 3.000 (costi di ripristino- SUB 2), e € 3.000 (costi di ripristino- SUB 3);
- Per quanto alle difformità **modifica di sagoma terrazzo**, **diversa distribuzione interna**, e **area cortilizia** trasformata in terrazzino, sulla base della normativa urbanistica vigente, si rileva che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di pratica di Accertamento di Conformità **ex art. 37 del D.P.R.380/01** presso gli Uffici del Comune, previo pagamento degli oneri e spese tecniche che si stimano pari ad una cifra non inferiore a €3.000 (per ogni u.i.), e previo parere degli Enti preposti al vincolo.

Sanabilità
degli abusi
edilizi

La sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA), soltanto dopo aver presentato concluso l'iter urbanistico, ed effettuati gli opportuni ripristini.

I costi per la presentazione di pratica DOCFA (per le u.i. SUBB 1-2-3), si stimano in €600 (per ogni u.i.). Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle indagini urbanistiche eseguite e dall'analisi della **Variante al PRG per la zona occidentale**, (approvata con DPGRC n°323 del 11.06.2004) si desume che l'edificio in cui è ubicato l'immobile in questione:

- ricade in **zona nEb** della suddetta Variante al P.R.G.; la stessa area è ricompresa nella **nEb** (aree incolte produttive), in cui "sono ammessi interventi di nuova edificazione a fini agricoli..." (art. 10-12 delle Norme tecniche d'attuazione - **cfr. all.5.6**);
- è classificata come **area a bassa instabilità**, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici;
- **non ricade** nella perimetrazione delle aree di tutela archeologica;
- **rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica vincolate **ex D.lgs 42/2004** parte terza (DM 22.06.1967 ex lege

Variante
al PRG

Vincoli

1497/1939); rientra inoltre nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico di Agnano- Camaldoli**, approvato con DM 06.11.1995, come è emerso dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Napoli (**cfr. all.5.5**);

- **rientra** nel perimetro del Parco Regionale Campi Flegrei – Zona C riserva controllata; rientra nell'ambito del sito di importanza comunitaria e di protezione speciale: Cratere di Astroni;
- **rientra** in zona R1 – di rischia frana.

6° QUESITO

- F - FORMAZIONE DEI LOTTI

VENDIBILITÀ DEL BENE IN LOTTO UNICO / LOTTI SEPARATI

Considerata la superficie e la conformazione del cespite pignorato, le u.i.u. potranno essere vendute in lotto unico o in n°3 lotti separati, come qui di seguito riportato:

- 1) **LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PT – SUB 1;**
- 2) **LOTTO 2: APPARTAMENTO AL P1° - SUB 2;**
- 3) **LOTTO 3: APPARTAMENTO AL P2° - SUB 3.**

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nei certificati ipotecari, atteso che l'intero cespite risulta di proprietà degli esecutati, si procede alla stima dell'intera quota del cespite ricadente nella procedura in oggetto.

7° QUESITO

- G - VALORE DEL BENE E COSTI

DATI METRICI

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.8**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Ragguagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **coefficienti di destinazione (C_{Dest})**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{cons})** - stato di conservazione buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

Dati
metrici

1) LOTTO 1- APPARTAMENTO AL PT – SUB 1

LOTTO N°1

CALCOLO SUPERFICI - IMMOBILE LIBERO							
ELENCO IMMOBILI		SUPERFICIE COMMERCIALE					
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)	
APPARTAMENTO SUB 1		Lorda coperta (sup.netta 263 mq)	320,00	1,00	0,90	288,00	
PIANO TERRA		balcone	17,00	0,25	0,90	3,83	
		terrazzo	39,00	0,10	0,90	3,51	
		rip.esterno	13,70	0,20	0,90	2,47	
		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					297,80

2) LOTTO 2- APPARTAMENTO AL P1° – SUB 2

LOTTO N°2

CALCOLO SUPERFICI - IMMOBILE LIBERO							
ELENCO IMMOBILI		SUPERFICIE COMMERCIALE					
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)	
APPARTAMENTO SUB 2	Lorda coperta (sup.netta 145 mq)	168,00	1,00	0,90	151,20		
	balcone	28,00	0,25	0,90	6,30		
	terrazzi	110,00	0,10	0,90	9,90		
	rustico esterno	19,80	0,20	0,90	3,56		
		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)					170,96

3) LOTTO 3- APPARTAMENTO AL P2° – SUB 3

LOTTO N°3

CALCOLO SUPERFICI - IMMOBILE LIBERO						
ELENCO IMMOBILI		SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
APPARTAMENTO SUB 3	Lorda coperta (sup.netta 121 mq)	144,00	1,00	0,90	129,60	
PIANO SECONDO	balcone	37,00	0,25	0,90	8,33	
	terrazzo	85,00	0,10	0,90	7,65	
	veranda	7,20	0,30	0,90	1,94	
		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)				147,52

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 1° sem. 2020; BIN Borsino Immobiliare di Napoli – Camera di commercio 1° sem. 2018; **cfr.all.7**) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco

dalla sottoscritta (Tecnocasa, ecc.); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA SUBURBANA - PIANURA			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 1° Sem. 2020	Zona Suburbana: Via Sartania	1.100,00	1.700,00
BIN 1° Sem 2018	Zona Suburbana: Via Sartania	1.200,00	1.200,00
Indagini di Mercato	Zona Suburbana: Via Sartania	1.100,00	1.500,00
MEDIA		1.133,33	1.466,67
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		1.300	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verrà assunto il valore ottenuto pari a:

€/mq 1.300 per la destinazione **Residenziale – Appartamenti**

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - GENNAIO 2021 APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA SUBURBANA - PIANURA				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Professione casa	Via Sartania	€ 90.000,00	80	bione condiz.
Iconacasa	Via Agnano-Astroni	€ 190.000,00	120	indipendente. Con box
Tempocasa	Via Sartania	€ 53.000,00	50	bilocale buono stato
Professione casa	Via Angogna	€ 280.000,00	200	con box e cantina
Tecnorete	Via Vaccaro	€ 95.000,00	95	piano alto - buone cond

Ai fini della valutazione, come riportato ai paragrafi precedenti, verrà effettuata doppia stima, considerando dapprima il cespite quale **"LIBERO E DISPONIBILE"**, e successivamente verrà considerato il cespite quale **"LOCATO"** (soltanto l'immobile SUB 2).

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO (CESPITE LIBERO)

La **stima** del cespite sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del cespite in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Raggiuagliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (S_R) precedentemente individuate, il più probabile valore di mercato del bene in esame (V_m) viene definito dalla relazione che segue: $V_m = (S_R \times Q_r)$. Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

STIMA IMMOBILI IN NAPOLI - VIA SARTANIA 55				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S_R (mq)	Quotaz. Assunta Q_r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$
LOTTO N°1	APPARTAMENTO SUB 1 PIANO TERRA	297,80	1.300	387.141
		VALORE CESPITE IN C.T.		387.000
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S_R (mq)	Quotaz. Assunta Q_r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$
LOTTO N°2	APPARTAMENTO SUB 2 PIANO PRIMO	170,96	1.300	222.253
		VALORE CESPITE IN C.T.		222.000
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S_R (mq)	Quotaz. Assunta Q_r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$
LOTTO N°3	APPARTAMENTO SUB 3 PIANO SECONDO	147,52	1.300	191.775
		VALORE CESPITE IN C.T.		192.000
		VALORE COMPLESSIVO CESPITE IN C.T.		801.000

Per ottenere il prezzo base d'asta, il valore di mercato del cespite in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per la redazione di pratica A.P.E., per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica catastale DOCFA, per la presentazione di pratica urbanistica per sanare le difformità riscontrate ed i costi per il ripristino, per il completamento della domanda di condono, come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **15%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

PREZZO BASE D'ASTA - IMMOBILI IN NAPOLI - VIA SARTANIA 55										
TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	REDAZIONE A.P.E.	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' / ONERI CONDONO	COSTI DI RIPRISTINO	PRATICA DOCFA	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILI IN NAPOLI - PIANURA										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$								
LOTTO N°1	APPARTAMENTO SUB 1 PIANO TERRA	387.000,00		300,00	4.000,00	4500	6000	600	15%	315.860
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)										316.000
TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	REDAZIONE A.P.E.	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' / ONERI CONDONO	COSTI DI RIPRISTINO	PRATICA DOCFA	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILI IN NAPOLI - PIANURA										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$								
LOTTO N°2	APPARTAMENTO SUB 2 PIANO PRIMO	222.000,00		300,00	2.000,00	4500	3000	600	15%	179.860
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)										180.000
TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	REDAZIONE A.P.E.	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' / ONERI CONDONO	COSTI DI RIPRISTINO	PRATICA DOCFA	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILI IN NAPOLI - PIANURA										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$								
LOTTO N°3	APPARTAMENTO SUB 3 PIANO SECONDO	192.000,00		300,00	2.000,00	4500	3000	600	15%	154.360
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)										154.000
PREZZO BASE D'ASTA INTERO CESPITE (IN CIFRA TONDA)										650.000

In definitiva, il prezzo base d'asta degli immobili in esame al netto delle decurtazioni e correzioni, considerando gli appartamenti SUB 1, SUB 2 e SUB 3, considerati **LIBERI**, è il seguente (in cifra tonda):

Appartamento SUB 1 (LIBERO): PREZZO BASE D'ASTA	€ 316.000,00
Appartamento SUB 2 (LIBERO): PREZZO BASE D'ASTA	€ 180.000,00
Appartamento SUB 3 (LIBERO): PREZZO BASE D'ASTA	€ 154.000,00
INTERO CESPITE (LIBERO): PREZZO BASE D'ASTA SUBB 1-2-3	€ 650.000,00

STIMA DEI BENI – CESPITE LOCATO

Ai fini della valutazione, come riportato ai paragrafi precedenti, verrà effettuata anche stima dei beni tenendo conto che l'immobile SUB 2 sia "LOCATO".

Tenuto conto che:

- l'appartamento al P1° SUB 2 è locato con **contratto di locazione** registrato il 01.08.2018 serie 3T, n. 6330, stipulato tra il debitore ed il sig.

con durata locazione dal 01.08.2018 al 31.07.2022
(scadenza primi 4 anni), ad un canone di €700 mensili;

- tale contratto di locazione ha data di registrazione antecedente alla trascrizione del pignoramento in oggetto;

oltre al valore stimato in precedenza, si procede qui di seguito al calcolo del valore del bene considerato "locato", ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il coefficiente di stato locativo (C_{loc}). Tale coefficiente è stato valutato pari a **0.75** e si utilizza solitamente in Estimo per tenere conto del venir meno della caratteristica della disponibilità del bene (edito sul Testo "Come si stima il Valore degli immobili" Ed. Il Sole 24 Ore).

Nel caso di specie:

Il PREZZO BASE D'ASTA dell'appartamento al P.1° SUB 2 considerato LOCATO si ottiene applicando il coefficiente 0.75 al Valore precedentemente calcolato, e pertanto è pari a:

$$V_{loc} = (\text{€ } 180.000 \times 0.75) = \text{€ } 135.000$$

In definitiva, il prezzo base d'asta complessivo del cespite in esame, considerando gli appartamenti SUB 1 e SUB 3 "LIBERI", e l'appartamento SUB 2 "LOCATO", è il seguente (in cifra tonda):

Appartamento SUB 1 (LIBERO): PREZZO BASE D'ASTA	€ 316.000,00
Appartamento SUB 2 (LOCATO): PREZZO BASE D'ASTA	€ 135.000,00
Appartamento SUB 3 (LIBERO): PREZZO BASE D'ASTA	€ 154.000,00
INTERO CESPITE : TOTALE PREZZO BASE D'ASTA SUBB 1-2-3	€ 605.000,00

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°27 pagine e n°9 allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli 21.01.2021

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)

Ilaria Mauriello

ASTE
GIUDIZIARIE.it