TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Civile XIV

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 524/2015

Perizia
STIMA IMMOBILIARE

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

- CREDITORE PROCEDENTE

- SOGGETTI DEBITORI
  xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- GIUDICE dell'ESECUZIONE
  DOTT.SSA M. R. GIUGLIANO

- IMMOBILI PIGNORATI
  Abitazioni in Napoli via Comunale Spinelli 29 – sub 103 p.t. -104 cantinato - 109-110 2° piano;
  Abitazione in Napoli via Traccia 507 – sub 10 piano 4° int. 8.

- ESPERTO INCARICATO
  Geom. ANTONIO PERAINO
  Piazza G. Bovio 14
  80133 – NAPOLI
  tel.: 081 18337271 – cell.: 339 7981987
  e_mail: antonio.peraino@geopec.it

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

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita e organizzazione della relazione di perizia;
- Dati Immobili;
- Cronologia principale delle operazioni di perizia.

IMMOBILE

- Premessa;
- Precisazioni;
- Quesiti e Risposte;
- Conclusioni del processo estimativo;
- Riepilogo o descrizione finale;
- Congedo esperto.

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

All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del**
Tribunale di Napoli
Sezione Civile XIV
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 524/2015
(Su istanza di
rappresentata e difesa dall'avv. xxxxxxxxxx nei confronti di xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx).

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Geom. Antonio Peraino nato a Napoli il 12.06.1963, C.I.: AS 0810695, C.F.: PRNNTN63H12F839N, P.IVA.: 04535630638 iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Napoli al n. 4226, domiciliato in Napoli alla Salita Arenella 25 tel.: 081 18337271 – 339 7981987.

AVENDO RICEVUTO

In data 17/03/2018 nomina di **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli *dott.ssa Maria Rosaria Giugliano,* relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con incarico accettato con verbale di giuramento in data 26/03/2018, con la precisazione di procedere alla stima dei seguenti immobili riportati in C.F. nel Comune di Napoli:

1. sez. CHA, foglio 1, particella 1176, sub 103 Cat. A/4 intestato ai sigg. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx;
2. sez. CHA, foglio 1, particella 1176, sub 104 Cat. C/2 intestato ai sigg. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx;
3. sez. CHA, foglio 1, particella 1176, sub 109 Cat. A/2 intestato al sig. xxxxxxxxxxxx;
4. sez. CHA, foglio 1, particella 1176, sub 110 Cat. A/2 intestati ai sigg. xxxxxxxxxxxx nuda proprietà e xxxxxxxxxxxx usufrutto;
5. sez. BAR, foglio 1, particella 21, sub 10 Cat. A/3 intestato ai sigg. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx.

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina e alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

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

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegato:

CARTELLA 0

ALLEGATO 0.1: Nomina e Giuramento;

ALLEGATO 0.2: Atto di pignoramento;

ALLEGATO 0.3: Certificazione notarile;

CARTELLA 1

ALLEGATO 1.1: Comunicazione accesso;

ALLEGATO 1.2: Verbale di accesso;

ALLEGATO 1.3: Documenti esecutati;

CARTELLA 2

ALLEGATO 2.1: Visura catastale storica per immobili in Catasto Fabbricati del 24/04/2018;

ALLEGATO 2.2: Planimetrie catastali al 24/04/2018;

ALLEGATO 2.3: Estratti di Mappa;

ALLEGATO 2.4: Richiesta inserimento planimetria catastale;

ALLEGATO 2.5: Ispezioni Conservatoria del 07 e 08/05/2018, del 4/9/2018;

ALLEGATO 2.6: Certificati di residenza e matrimonio;

ALLEGATO 2.7: Rilievi metrici e calcolo superfici del 17, 24 e 29/05/2018;

ALLEGATO 2.8: Inquadramento Urbanistico – Vincoli e P.R.G.;

ALLEGATO 2.9: Istanze Ufficio Condono e Antiabusivismo del Comune di Napoli;

ALLEGATO 2.10: Atti di provenienza;

ALLEGATO 2.11: Richieste e Atti del Condono L. 47/85;

ALLEGATO 2.12: Richieste e Atti del Condono L. 724/94;

ALLEGATO 2.13: Nota Edilizia Privata del Comune di Napoli;

ALLEGATO 2.14: Richieste e Atti del contenzioso amministrativo del Comune di Napoli;

ALLEGATO 2.15: Planimetrie con difformità;

ALLEGATO 2.16: Istanza contratti di locazione Agenzia delle Entrate e relative risposte;

ALLEGATO 2.17: Contratti di Locazione;

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

ALLEGATO 2.18: Comparabili;

ALLEGATO 2.19: Elaborato Fotografico;

ALLEGATO 2.20: Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alla parte debitrice a mezzo raccomandata a/r;

ALLEGATO 2.21: E-MAIL di invio e ricezione dell'elaborato peritale alle parti a mezzo PEC.

CARTELLA 3

ALLEGATO 3.1: Fattura n. 09 in acconto del 26/03/2018 di €. 1.000,00;

ALLEGATO 3.2: Ricevute di pagamento servizi catastali e ipotecari – (Geoweb);

ALLEGATO 3.3: Quietanza Archivio Notarile;

ALLEGATO 3.4: Fattura ricerca comparabili;

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

DATI IMMOBILI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima sono siti in Napoli (NA) e così individuati:

IMMOBILE 1 – xxxxxxxxxxxx proprietà 1/3 - xxxxxxxxxxxx proprietà 1/3 - xxxxxxxxxxxx proprietà 1/3

- DATI TOPONOMASTICI:
  - **Abitazione in Napoli via Comunale Spinelli 29 – piano Terra;**
- DATI CATASTALI: N.C.E.U.:
  - **Sez.: CHA; Foglio 1; Particella 1176; Sub 103 – Categoria A/4 – Classe 5 – Consistenza 4,5 vani;**

IMMOBILE 2 - xxxxxxxxxxxx proprietà 1/3 - xxxxxxxxxxxx proprietà 1/3 - xxxxxxxxxxxx proprietà 1/6 - xxxxxxxxxxxx proprietà 1/6

- DATI TOPONOMASTICI:
  - **Abitazione in Napoli via Comunale Spinelli 29 – piano Terra-cantinato;**
- DATI CATASTALI: N.C.E.U.:
  - **Sez.: CHA; Foglio 1; Particella 1176; Sub 104 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 137 mq – Sup. Catastale Mq. 149,00;**

IMMOBILE 3 - proprietà 1/1

- DATI TOPONOMASTICI:
  - **Abitazione in Napoli via Comunale Spinelli 29 – piano 2° - int. 5;**
- DATI CATASTALI: N.C.E.U.:
  - **Sez.: CHA; Foglio 1; Particella 1176; Sub 109 – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 7 vani – Sup. Catastale Mq. 125,00;**

IMMOBILE 4 - xxxxxxxxxxxx nuda proprietà - xxxxxxxxxxxx usufrutto – consolidato per decesso della sig.ra xxxxxxxxxxxx

- DATI TOPONOMASTICI:
  - **Abitazione in Napoli via Comunale Spinelli 29 – piano 2° - int. 6;**
- DATI CATASTALI: N.C.E.U.:
  - **Sez.: CHA; Foglio 1; Particella 1176; Sub 110 – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 6 vani – Sup. Catastale Mq. 119,00;**

IMMOBILE 5 - xxxxxxxxxxxx proprietà 1/3 - xxxxxxxxxxxx proprietà 1/3 - xxxxxxxxxxxx proprietà 1/3

DATI TOPONOMASTICI:

- **Abitazione in Napoli via Traccia 507 – piano 4° - int. 8;**
- DATI CATASTALI: N.C.E.U.:

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

- **Sez.: BAR; Foglio 1; Particella 21; Sub 10 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Sup. Catastale Mq. 115,00;**

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **17/03/2018:** Nomina Esperto;
- **26/03/2018:** Giuramento Esperto;
- **26/03/2018:** Acquisizione della documentazione;
- **24/04/2018:** Acquisizione Visure Catastali e Planimetrie;
- **20/06/2018:** Acquisizione atti notarili di provenienza;
- **08/05/2018:** Invio istanza verifica contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate;
- **07/05/2018:** Acquisizione ispezione ipotecaria xxxxxxxxxxxx;
- **07/05/2018:** Acquisizione Domanda Giudiziale CA.RI.FE. spa;
- **07/05/2018:** Acquisizione Decreto di Espropriazione c/ xxxxxxxxxxxx;
- **13/07/2018:** Indagini urbanistiche;
- **17/05/2018:** Istanza richiesta pratiche di condono edilizio e antiabusivismo;
- **12/06/2018:** Acquisizione Nota Locazione Ag.Entrate;
- **17-24-29/05/2018:** Accesso agli immobili esecutati;
- **28/05/2018:** Acquisizione della certificazione istanze di condono edilizio;
- **12/07/2018:** Indagini e richieste delle Autocertificazioni condono edilizio;
- **10/09/2018:** Acquisizione dei verbali del contenzioso amministrativo;
- **14/09/2018:** Invio relazione alle parti debitrici a mezzo raccomandata A/R;
- **14/09/2018:** Invio relazione al creditore procedente, al C.G. e agli intervenuti a mezzo pec;
- **14/09/2018:** Deposito e trasmissione telematica elaborato peritale c/o la cancelleria del Tribunale di Napoli.

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

PREMESSA

Le comunicazioni di sopralluogo sono state inviate dal Custode Giudiziario Avv. Marco D'Arcangelo tramite raccomandata postale in data 02/05/2018 per tutti gli immobili. Pertanto, dopo concordamento tra le parti, il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso fissando i sopralluoghi iniziando dall'appartamento sito in Napoli alla via Napoli alla via Comunale Spinelli 29 sub 109 per il giorno 17/05/2018 alle ore 15:00 e a seguire gli altri subalterni.

PRECISAZIONI

Prima dell'inizio formale delle operazioni, per un'indispensabile e corretta identificazione del bene e al fine di individuare eventuali modifiche apportate ai beni negli anni, mi sono recato presso gli uffici catastali per estrarre copia delle documentazioni. Per quanto riguarda gli atti relativi alle Licenze Edilizie, faccio presente che la palazzina nella quale insistono i sub 103, 104, 109 e 110 risale alla metà degli anni 70 e fu costruita in totale assenza del titolo edilizio. Ciò è ampiamente dimostrato dai numerosi contenziosi amministrativi datati nel 1975 riscontrati c/o l'ufficio antiabusivismo del Comune di Napoli. Inoltre, in seguito alle mie richieste, l'ufficio Condono del Comune di Napoli ha rilasciato copie delle domande di condono di cui alla Legge 47/85 e Legge 724/94 per tutti gli immobili suindicati. Quindi in data 17/5/2018 alle ore 15:00 alla presenza degli intervenuti ho eseguito i sopralluoghi facendo rilievi metrici e fotografici inerenti il sub 109 - in data 24/5/2018 alle ore 17:45 alla presenza degli intervenuti ho eseguito i sopralluoghi facendo rilievi metrici e fotografici inerenti il sub 110 - in data 24/5/2018 alle ore 18:20 alla presenza degli intervenuti ho eseguito i sopralluoghi facendo rilievi metrici e fotografici inerenti il sub 104 - in data 24/5/2018 alle ore 18:35 alla presenza degli intervenuti ho eseguito i sopralluoghi facendo rilievi metrici e fotografici inerenti il sub 103 per gli immobili in Napoli via Comunale Spinelli 29 - in data 29/5/2018 alle ore 15:00 alla presenza degli intervenuti ho eseguito i sopralluoghi facendo rilievi metrici e fotografici inerenti il sub 10 relativo all'immobile in Napoli via Traccia a Poggioreale 507. **Si precisa che,** in seguito all'elaborazione grafica, all'acquisizione delle planimetrie catastali originarie e all'acquisizione degli elaborati ricevuti dall'ufficio condono, ho potuto costatare le seguenti rispondenze urbanistiche e catastali:

1. immobile in Napoli via Comunale Spinelli 29 di proprietà xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx al piano terra avente dati catastali sez: CHA, Fg. 1, p.lla 1176, sub 103 **catastalmente NON CONFORME - urbanisticamente NON CONFORME;**

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

2. immobile in Napoli via Comunale Spinelli 29 di proprietà xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx al piano interrato avente dati catastali sez: CHA, Fg. 1, p.lla 1176, sub 104 **catastalmente NON CONFORME - urbanisticamente CONFORME;**
3. immobile in Napoli via Comunale Spinelli 29 di proprietà xxxxxxxxxxxx al piano secondo avente dati catastali sez: CHA, Fg. 1, p.lla 1176, sub 109 **è catastalmente CONFORME - urbanisticamente CONFORME;**
4. immobile in Napoli via Comunale Spinelli 29 di proprietà xxxxxxxxxxxx (per consolidamento usufrutto) al piano secondo avente dati catastali sez: CHA, Fg. 1, p.lla 1176, sub 110 **è catastalmente CONFORME - urbanisticamente CONFORME;**
5. immobile in Napoli via Traccia a Poggioreale 507 di proprietà xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx al piano quarto avente dati catastali sez: BAR, Fg. 1, p.lla 21, sub 10 **è catastalmente CONFORME - urbanisticamente CONFORME;**

Tutto ciò premesso mi accingo a relazionare rispondendo ai sottoelencati quesiti riportati nel verbale di accettazione incarico del 26/03/2018.

a- Controllo Preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dall'esame degli atti del fascicolo, nonché alla luce delle visure ipocatastali aggiornate, delle copie degli atti di provenienza e dalle verifiche fatte dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, la documentazione ipocatastale appare completa, atteso che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile della dott.ssa xxxxxxxxxxxx del 19/10/2015, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 30 luglio 2015 repertorio 13560, essendo stata estesa fino agli atti di compravendita originari del 16/11/1965 per l'immobile in via Traccia a Poggioreale 507 e del 19/6/1973 per la compravendita dei terreni sui quali fu abusivamente costruita la palazzina nella quale risiedono gli altri immobili staggiti in Chiaiano alla via Comunale Spinelli. I dati catastali, attuali e storici, sono correttamente indicati per quanto riguarda i cespiti staggiti. Inoltre, sono stati richiesti e allegati gli estratti catastali attuali e storici che riguardano il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione notarile. Si porta in evidenza che pur essendo corretta la strada in indirizzo per gli immobili in Chiaiano la toponomastica corretta attualmente in vigore è "via Comunale Spinelli 29".

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, per cui il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere lo stesso presso gli uffici del Comune di Torre del

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

Greco (NA) il quale certifica che xxxxxxxxxxxx ha contratto matrimonio con xxxxxxxxxxxx in data 27/07/1991, circa 10 anni prima della pubblicazione del testamento del genitore xxxxxxxxxxxx. Inoltre, il certificato riporta l'annotazione "*Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il* ***regime della separazione*** *dei beni*". Altresì risulta la seguente annotazione:

"*Con atto in data 25 febbraio 2010 a rogito del Notaio* xxxxxxxxxxxx *del distretto notarile di Ferrara gli sposi* xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx *hanno costituito un fondo patrimoniale*".

Alla luce di ciò la documentazione depositata risulta completa a meno delle planimetrie catastali.

b – "*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*"

RISPOSTA AL QUESITO

Il diritto reale pignorato – trattasi di ***proprietà*** - indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell' esecutato in forza degli atti di trasferimento in suo favore.

I beni pignorati sono stati correttamente identificati nell'atto di pignoramento i cui dati catastali attuali sono:

IMMOBILE 1: xxxxxxxxxxxx 1/3 – xxxxxxxxxxxx 1/3 – xxxxxxxxxxxx 1/3 - Immobile ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Napoli alla via Comunale Spinelli 29, distinto al C.F.: Sez.: CHA - Fg.: 1 – P.lla: 1176 – Sub: 103 piano terra;

IMMOBILE 2: xxxxxxxxxxxx 1/3 – xxxxxxxxxxxx 1/3 – xxxxxxxxxxxx 1/6 – xxxxxxxxxxxx 1/6 - Immobile ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Napoli alla via Comunale Spinelli 29, distinto al C.F.: Sez.: CHA - Fg.: 1 – P.lla: 1176 – Sub: 104 piano S1-cantinato;

IMMOBILE 3: xxxxxxxxxxxx 1/1 - Immobile ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Napoli alla via Comunale Spinelli 29, distinto al C.F.: Sez.: CHA - Fg.: 1 – P.lla: 1176 – Sub: 109 piano secondo;

IMMOBILE 4: xxxxxxxxxxxx 1/1 nuda proprietà – xxxxxxxxxxxx 1/1 usufrutto - Immobile ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Napoli alla via Comunale Spinelli 29, distinto al C.F.: Sez.: CHA - Fg.: 1 – P.lla: 1176 – Sub: 110 piano secondo – **nota:** in data 5 gennaio 2009 la sig.ra xxxxxxxxxxxx è deceduta per cui si è avuto il consolidamento per successione;

IMMOBILE 5: xxxxxxxxxxxx 1/3 – xxxxxxxxxxxx 1/3 – xxxxxxxxxxxx 1/3 - Immobile ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Napoli alla via Traccia 507, distinto al C.F.: Sez.: BAR - Fg.: 1 – P.lla: 21 – Sub: 10 piano quarto, int. 8.

Non si riscontrano difformità formali né sostanziali dei dati di identificazione catastale a meno della toponomastica per quel che riguarda gli immobili in Chiaiano, ovvero, l'esatta

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

denominazione viaria è "***via Comunale Spinelli***". Per detto pignoramento si procederà alla formazione di **5 Lotti**.

Quesito n° c – "*Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*"

LOTTO 1 - IMMOBILE 1: XXXXXXXXXXXX 1/3 – XXXXXXXXXXXX 1/3 – XXXXXXXXXXXX 1/3 - Immobile ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Napoli alla via Comunale Spinelli 29, distinto al C.F.: Sez.: CHA – Fg.: 1 – P.lla: 1176 – Sub: 103 piano terra – A/4

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Napoli, Comune di Napoli con i suesposti dati catastali, come risulta dalle visure rilasciate dagli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare, è parte di un singolo e indipendente edificio realizzato **in assenza di titolo edilizio** la cui costruzione risale al 1975. Ciò è supportato dai numerosi verbali della Polizia Municipale. L'edificio è costituito da un singolo piano fuori terra adibito in parte ad abitazione ed in parte a deposito, sito nel comune di Napoli (NA) con accesso diretto dall'area a verde in via Comunale Spinelli 29. L'immobile, catastalmente è identificato come appartamento sito al piano terra. L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord e ad Est con l'area a verde quale pertinenza della villetta plurifamiliare nella quale insistono anche i sub 104, 109 e 110; ad Ovest e Sud con proprietà aliena.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare suesposta si trova, come detto in precedenza, nel Comune di Napoli (NA) alla via Comunale Spinelli 29 quartiere Chiaiano il quale, insieme ai quartieri di Piscinola e Scampia, costituisce l' VIII Municipalità di Napoli. L'edificio si trova a ridosso dell'asse viario principale S. Maria a Cubito il quale, lo collega a parte della zona ospedaliera. Inoltre, nelle immediate vicinanze vi sono gli accessi alle strade a scorrimento veloce "asse mediano e circumvallazione esterna" e istituti scolastici. Si tratta di un edificio la cui costruzione è stata completata negli anni 70 in totale assenza del titolo edilizio. L'edificio sorge nell'area rientrante come pertinenza a verde della villetta plurifamiliare appartenente anch'essa in parte, al debitore esecutato. E' costituito da un unico corpo di fabbrica isolato e da un unico piano.

L'ingresso si raggiunge percorrendo un vialetto in calcestruzzo che parte dal cancelletto pedonale dell'intera proprietà. L'accesso all'immobile avviene attraverso due porte, una situata sul prospetto frontale e l'altra sul prospetto laterale a confine con alcuni depositi facenti parte del subalterno. Da

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

entrambe le porte si accede al tinello, a cui è collegata la cucina non abitabile. Il bagno è di piccole dimensioni e si accede da una porta posta sul fronte esterno della facciata.

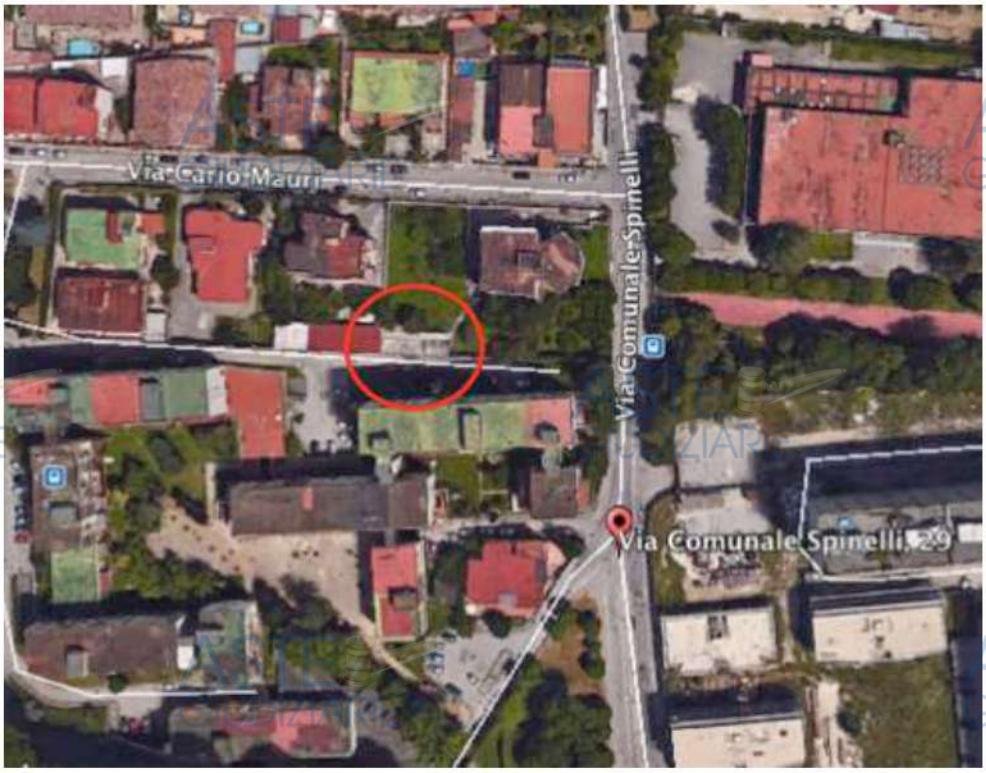


Immagine da Google Earth – area cerchiata in rosso

Immagine da Google Earth – edificio in oggetto cerchiato in rosso

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

Accesso da cancello carrabile

Vista prospettica dal giardino

Ingresso in facciata

Vista dell'estensione sul giardino

L'area dove è sito l'immobile è dotata di tutti i servizi indispensabili, negozi di prima necessità, trasporti pubblici tra cui il collegamento alle fermate della Metropolitana Linea 1 Chiaiano/Marianella e Frullone/San Rocco. L'area riscuote un buon interesse di mercato ai fini immobiliari.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le facciate esterne sono intonacate ma non tinteggiate; la facciata esterna non presenta fregi né modanature ed è in scarso stato di conservazione considerando l'assenza della tinteggiatura. L'immobile, è DIFFORME dalla planimetria catastale e da quella depositata presso l'ufficio condono del Comune di Napoli; infatti, quelle depositate rappresentano tutti gli ambienti uniti con destinazione d'uso abitativo, in realtà, nel corso del sopralluogo ho constatato che gli ultimi 4 ambienti, così come si leggono dalla planimetria allegata denominata "Rilievo", hanno destinazione d'uso come area coperta per quella adiacente l'ingresso laterale e come deposito per le altre. Inoltre, in corrispondenza dei depositi, il

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

piano di calpestio esterno si estende oltre lo spazio denunciato all'ufficio condono invadendo parte del giardino sopra del quale, vi è anche una tettoia.

L'appartamento è dotato dell'impianto elettrico e idrico. È allacciato alla rete fognaria e all'acquedotto.

CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

Al piano terra è ubicato il cespite oggetto di pignoramento privo del numero di interno 7, adibito in parte a civile abitazione ed in parte a deposito anche se catastalmente risulta tutto adibito a civile abitazione. L'appartamento, come si presenta in sede di sopralluogo, ha una **superficie interna netta** (o **superficie calpestabile**) **di ca. 21,75 mq.**, **una superficie dei tre depositi di ca. 15,40 mq.**, **una superficie delle aree coperte di ca. 33,90 mq.** e **una superficie dell'area scoperta di ca. 9,30 mq.**. L'altezza degli ambienti è di **ml. 2,53 – inferiore al limite autorizzabile per l'abitabilità**. L'unità immobiliare ha una pianta regolare a forma di rettangolo ed è costituita dai seguenti vani:

APPARTAMENTO [redacted] SUB 103 CALCOLO DELLE SUPERFICI						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 24/05/2018						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Lorda
1	Camera 1	1	13,00		13,00	
2	Cucina	1	5,90		5,90	
3	WC	1	2,85		2,85	
		TOTALE	**21,75**		**21,75**	21,75
4	Area Coperta	1		4,90	1,22	
5	Patio	1		29,00	10,15	
6	Area scoperta	1		9,30	2,32	
7	Depositi	3		15,40	3,08	
		TOTALE		**58,60**	**16,77**	16,77
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						**6,25**
				TOTALE		**44,77**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: la struttura portante è in muratura.

Solai: il solaio di calpestio è costituito da un gettato di calcestruzzo su terreno.

Tompagnatura: muratura.

Pavimenti: la pavimentazione è in piastrelle in monocottura in tutti gli ambienti, delle dimensioni 10x20 per il tinello, 20x20 per la cucina, 20x20 per il pavimento del wc mentre il rivestimento è di 20x30; anche i battiscopa sono della stessa tipologia. La pavimentazione delle aree coperte e scoperte è realizzata con gettato di calcestruzzo non lisciato così come la pavimentazione dei depositi. La tettoia che ricopre la costruzione è in latero-cemento con asfalto bituminoso per

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

l'impermeabilizzazione – si notano segni di infiltrazione all'interno a significare il cattivo stato di manutenzione del manto impermeabile. Inoltre, il passetto esterno è coperto da una tettoia in lamiere grecate mentre il patio prospiciente i depositi è coperto da lamiere in cemento-amianto poggiate su orditura in tubolari metallici.

Camera pranzo

Cucina

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da infissi, finestre e porte/finestre in alluminio preverniciato con vetro singolo senza oscuranti. Le porte interne non ci sono – il passaggio tra le uniche due camere, tinello e cucina è sprovvisto di porta. Le porte dei depositi sono in ferro.

Deposito 1

Deposito 2

Pareti e soffitti: le pareti e i soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati.

Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in monocottura delle dimensioni di cm. 20x20 fino all'altezza di ml. 1,50.

IMPIANTI

L'appartamento NON è dotato di impianto di riscaldamento; l'acqua calda sanitaria è garantita da scaldino elettrico posta sulla parete della cucina. L'impianto idrosanitario è presente e funzionante.

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

L'impianto elettrico è presente e funzionante ed è regolarmente allacciato al contatore ENEL; è sprovvisto di quadretto di comando – l'impianto non è provvisto di certificato di conformità pertanto è da verificare se totalmente adeguato alla normativa vigente.

La fognatura esistente è collegata alla condotta comunale.

Bagno: l'appartamento è fornito di 1 WC con accesso dall'esterno con i seguenti accessori:

wc : vaso igienico, lavabo, doccia.

Terrazzino/Patio:

l'appartamento è provvisto di 1 terrazzino con accesso l'uno dal saloncino, inoltre è provvisto di un patio con affaccio sul giardino.

Terrazzino e Patio

Copertura del Patio

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08/10/2005.

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso l'appartamento si presenta in scarso stato di conservazione.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto si evince dagli atti catastali l'immobile non ha alcuna pertinenza ed è classificato in categoria A/4 in classe 5 per un totale di 4,5 vani.

Non vi è condominio.

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

Planimetria rilevata in sede di accesso

APPARTAMENTO [redacted] SUB 103 CALCOLO DELLE SUPERFICI						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 24/05/2018						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Lorda
1	Camera 1	1	13,00		13,00	
2	Cucina	1	5,90		5,90	
3	WC	1	2,85		2,85	
		TOTALE	21,75		21,75	21,75
4	Area Coperta	1		4,90	1,22	
5	Patio	1		29,00	10,15	
6	Area scoperta	1		9,30	2,32	
7	Depositi	3		15,40	3,08	
		TOTALE		58,60	16,77	16,77
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						6,25
				TOTALE		44,77

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi

Descrizione sintetica

LOTTO 1 – Quota di 1/3 di **appartamento con accessori esterni** ubicato in Napoli alla via Comunale Spinelli 29, piano terra, è composto da 1 camera, 1 cucina non abitabile, 1 bagno con accesso dall'esterno, 3 depositi adiacenti, 1 area scoperta, 1 area coperta e 1 patio; confina a Nord e ad Est con l'area a verde quale pertinenza della villetta plurifamiliare nella quale insistono anche i sub 104, 109 e 110; ad Ovest e Sud con proprietà aliena.

E' riportato nel C.F. del **Comune di** Napoli alla **Sez**. CHA, **foglio** 1, **p.lla** 1176, **sub** 103; il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale; l'immobile è stato costruito in totale assenza del titolo edilizio negli anni 70, nel 1987 è stata presentata pratica di condono ancora giacente presso gli uffici comunali a nome di xxxxxxxxxxxx (padre) – pratica n° 541/4/87 del 1987,

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

alla pratica risulta allegato l'unico bollettino relativo al pagamento dell'oblazione. In data 29/06/2018 è stata presentata l'autocertificazione a nome della sig.ra xxxxxxxxxxxx (sorella), alla pratica risultano allegati i bollettini dei pagamenti relativi alla prima rata dei diritti di segreteria e alla prima rata degli oneri concessori.

PREZZO BASE QUOTA 1/3 EURO 8.000,00

LOTTO 2 - IMMOBILE 2: xxxxxxxxxxxx 1/3 – xxxxxxxxxxxx 1/3 – xxxxxxxxxxxx 1/6 – xxxxxxxxxxxx 1/6 - Immobile ad uso cantinato, ubicato nel Comune di Napoli alla via Comunale Spinelli 29, distinto al C.F.: Sez.: CHA - Fg.: 1 – P.lla: 1176 – Sub: 104 piano S1 – C/2

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Napoli, Comune di Napoli con i suesposti dati catastali, come risulta dalle visure rilasciate dagli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare, è parte di un edificio realizzato **in assenza di titolo edilizio** la cui costruzione risale al 1975. Ciò è supportato dai numerosi verbali della Polizia Municipale. L'edificio è costituito da 3 piani fuori terra e da 1 piano seminterrato dove è situato l'immobile staggito sub 104. Il piano seminterrato è adibito ad uso cantinato/garage mentre gli altri 3 piani fuori terra sono adibiti a civile abitazione, è sito nel comune di Napoli (NA) con accesso diretto dalla via Comunale Spinelli 29. L'immobile staggito, catastalmente, è identificato come C/2 – Magazzini e locali di deposito - sito al piano seminterrato; è confinante su tutti i lati con l'area a verde quale pertinenza della villetta plurifamiliare nella quale insistono detto subalterno 104.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare suesposta si trova, come detto in precedenza, nel Comune di Napoli (NA) alla via Comunale Spinelli 29 quartiere Chiaiano il quale, insieme ai quartieri di Piscinola e Scampia, costituisce la VIII Municipalità di Napoli. L'edificio è ubicato a ridosso dell'asse viario principale S. Maria a Cubito il quale, lo collega a parte della zona ospedaliera. Inoltre, nelle immediate vicinanze vi sono gli accessi alle strade a scorrimento veloce "asse mediano e circumvallazione esterna" e istituti scolastici. Si tratta di un edificio la cui costruzione è stata completata negli anni 70 in totale assenza del titolo edilizio. L'edificio sorge nell'area di pertinenza a verde della stessa villetta plurifamiliare, appartenente solo in parte al debitore esecutato.

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

E' costituito da un unico corpo di fabbrica isolato e da tre piani fuori terra oltre 1 piano seminterrato. L'ingresso si raggiunge sia dall'interno del fabbricato scendendo una rampa del vano scala, sia dalla rampa di accesso dal cancello carrabile scorrevole elettricamente. L'accesso dal vano scala avviene attraverso la porta in ferro che da direttamente accesso al locale cantinato.

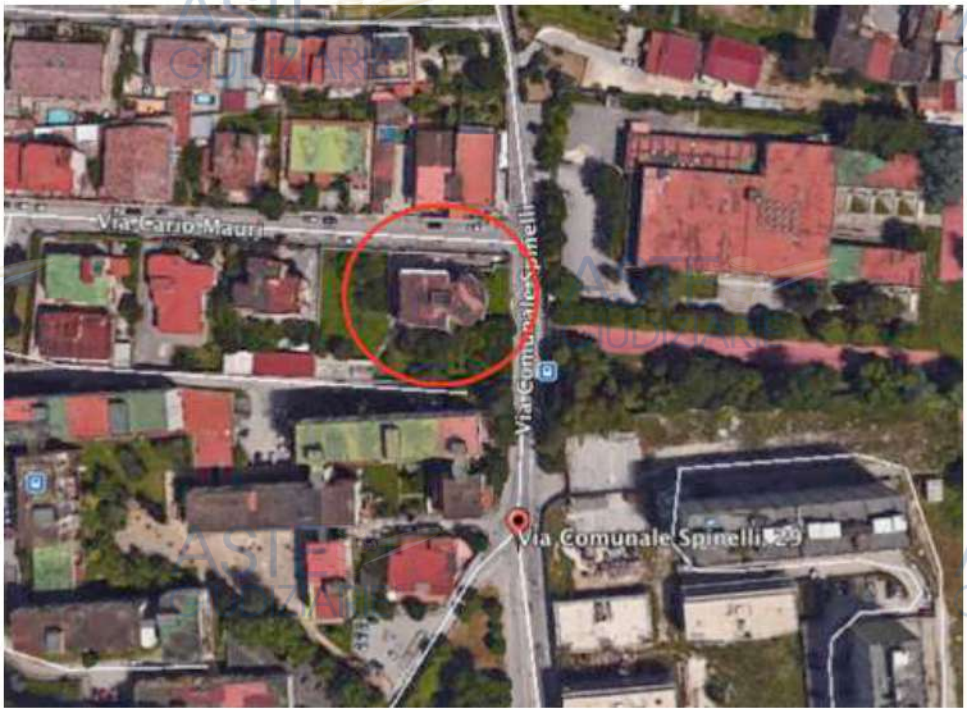


Immagine da Google Earth – area cerchiata in rosso

Immagine da Google Earth – edificio in oggetto cerchiato in rosso

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

Porta di accesso dal vano scala

Accesso dalla rampa

Rampa di accesso

Facciata

L'area dove è sito l'immobile è dotata di tutti i servizi indispensabili, negozi di prima necessità, trasporti pubblici tra cui il collegamento alle fermate della Metropolitana Linea 1 Chiaiano/Marianella e Frullone/San Rocco. L'area riscuote un buon interesse di mercato ai fini immobiliari.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate; le facciate esterne non presentano fregi né modanature e sono in discreto stato di conservazione, necessitano di nuova tinteggiatura. L'immobile è **CONFORME** alla planimetria catastale e **DIFFORME** da quella depositata presso l'ufficio condono del Comune di Napoli ma soltanto per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile è dotato dell'impianto elettrico e idrico. Al momento del sopralluogo il locale è utilizzato anche come garage a servizio delle abitazioni dell'edificio.

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

CARATTERISTICHE DEL CANTINATO

Al piano seminterrato è ubicato il cespite oggetto di pignoramento, adibito a deposito. Il locale, come si presenta in sede di sopralluogo, ha una **superficie interna netta** (o **superficie calpestabile**) **di ca. 141,75 mq.**. L'altezza degli ambienti è di **ml. 2,90**, ha una pianta regolare a forma di quadrato con aggetto ed è costituita dai seguenti vani:

APPARTAMENTO [redacted] SUB 104 CALCOLO DELLE SUPERFICI						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 24/05/2018						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Lorda
1	P.auto coperti	1		117,80	41,23	
2	Depositi	2		16,25	3,25	
3	Sala caldaia	1		7,70	0,49	
		TOTALE		141,75	44,97	44,97
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						30,00
				TOTALE		74,97

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: la struttura portante è in cemento armato.

Solai: il solaio di calpestio è costituito da un gettato di calcestruzzo (platea) su terreno mentre i solai intermedi sono in latero-cemento.

Tompagnatura: muratura.

Pavimenti: la pavimentazione è in piastrelle in gres delle dimensioni 7,5x15 non ci sono battiscopa.

Zona parcheggio

Zona parcheggio

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

Corridoio ingresso dal vano scala

Aera Utilizzata a Parcheggio auto

Pareti e soffitti: le pareti e i soffitti sono tinteggiati a calce.

IMPIANTI

Il locale deposito è dotato di impianto elettrico funzionante ed è regolarmente allacciato al contatore ENEL; sulla parete di ingresso è posto un interruttore di attacco e stacco alimentazione ormai obsoleto - non è provvisto di certificato di conformità pertanto è da verificare se totalmente adeguato alla normativa vigente.

E' sprovvisto di locale wc.

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08/10/2005.

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso il locale deposito si presenta in discreto stato di conservazione. Le rifiniture e i materiali utilizzati nonché l'impianto elettrico, hanno caratteristiche confacenti alla tipologia di utilizzo.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto si evince dagli atti catastali l'immobile non ha alcuna pertinenza ed è classificato in categoria C/2 in classe 6 per una superficie catastale di 149,00 mq..

Non vi è condominio.

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

Planimetria rilevata in sede di accesso

APPARTAMENTO [redacted] SUB 104 CALCOLO DELLE SUPERFICI						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 24/05/2018						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Lorda
1	P.auto coperti	1		117,80	41,23	
2	Depositi	2		16,25	3,25	
3	Sala caldaia	1		7,70	0,49	
		TOTALE		141,75	44,97	44,97
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						30,00
				TOTALE		74,97

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi

Descrizione sintetica

LOTTO 2 – Quota di 1/3 di **locale deposito** ubicato in Napoli alla via Comunale Spinelli 29, piano seminterrato, è composto da 1 ambiente a destinazione garage, 1 deposito/cantina, 1 sala caldaia accesso dall'esterno; ricopre l'intera superficie di sedime della villetta plurifamiliare e confina con l'area a verde su tutti i lati.

E' riportato nel C.F. del **Comune di** Napoli alla **Sez**. CHA, **foglio** 1, **p.lla** 1176, **sub** 104; il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale; l'immobile è stato costruito in totale assenza del titolo edilizio negli anni 70, nel 1987 è stata presentata pratica di condono ancora giacente presso gli uffici comunali a nome di xxxxxxxxxxxx (padre) – pratica n° 11269/1/86 del

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

1986, alla pratica risulta allegato l'unico bollettino relativo al pagamento dell'oblazione. Dalla verifica degli atti depositati presso l'ufficio condono si evince che non è stata presentata l'autocertificazione per cui non risulta neanche il pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri concessori.

PREZZO BASE QUOTA 1/3 EURO 22.300,00

LOTTO 3 - IMMOBILE 1: XXXXXXXXXXXX 1/1 - Immobile ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Napoli alla via Comunale Spinelli 29, distinto al C.F.: Sez.: CHA - Fg.: 1 – P.lla: 1176 – Sub: 109 piano secondo, int. 5 – A/2

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Napoli, Comune di Napoli con i suesposti dati catastali, come risulta dalle visure rilasciate dagli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare, è parte di un edificio realizzato **in assenza di titolo edilizio** la cui costruzione risale al 1975. Ciò è supportato dai numerosi verbali della Polizia Municipale. L'edificio è costituito da 3 piani fuori terra e da 1 piano seminterrato ed è sito nel comune di Napoli (NA) con accesso diretto dalla via Comunale Spinelli 29. L'immobile staggito, catastalmente, è identificato come A/2 – ed è situato al piano secondo; è confinante a Nord con il vano scala e il sub 110 anch'esso di proprietà del debitore esecutato, a Sud, a Est ed Ovest con l'area a verde quale pertinenza della villetta plurifamiliare.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare suesposta si trova, come detto in precedenza, nel Comune di Napoli (NA) alla via Comunale Spinelli 29 quartiere Chiaiano il quale, insieme ai quartieri di Piscinola e Scampia, costituisce la VIII Municipalità di Napoli. L'edificio è ubicato a ridosso dell'asse viario principale S. Maria a Cubito il quale, lo collega a parte della zona ospedaliera. Inoltre, nelle immediate vicinanze vi sono gli accessi alle strade a scorrimento veloce "asse mediano e circumvallazione esterna" e istituti scolastici. Si tratta di un edificio la cui costruzione è stata completata negli anni 70 in totale assenza del titolo edilizio. L'edificio sorge nell'area di pertinenza a verde della stessa villetta plurifamiliare, appartenente solo in parte al debitore esecutato. E' costituito da un unico corpo di fabbrica isolato suddiviso su tre piani fuori terra oltre 1 piano seminterrato.

L'ingresso al portone dell'edificio si raggiunge da un cancelletto pedonale posto sulla via principale e dotato di citofono, salendo una piccola rampa di scale e un vialetto pavimentato con cubetti in

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

porfido si giunge al patio dove è posto il portoncino in ferro e vetro di ingresso al vano scala. Al secondo piano è situato il sub 109 – l'edificio è privo di ascensore.

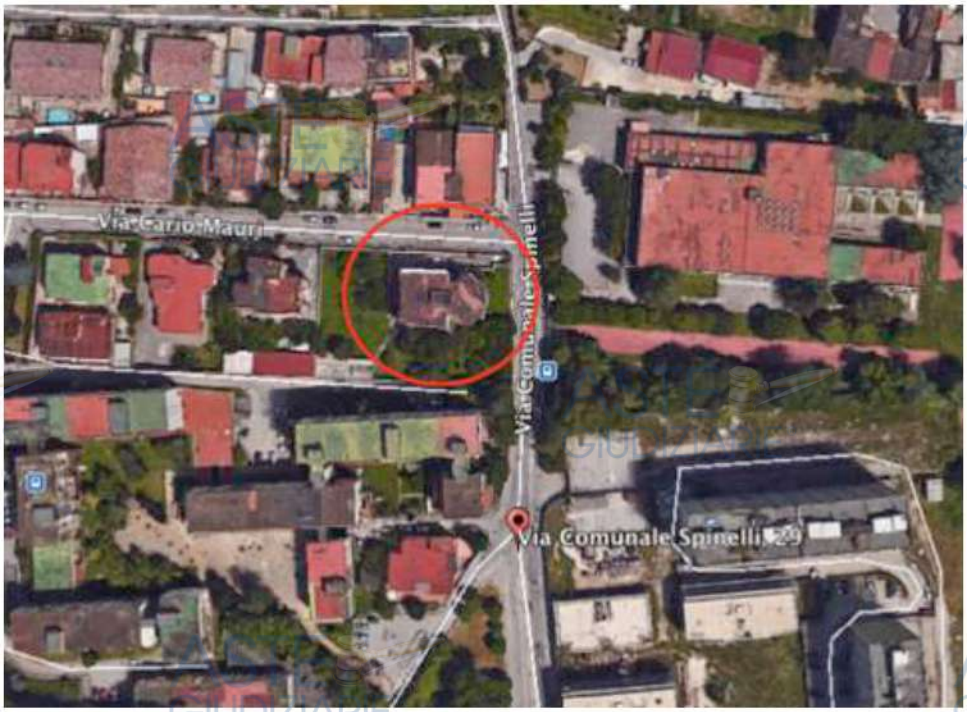


Immagine da Google Earth – area cerchiata in rosso

Immagine da Google Earth – edificio in oggetto cerchiato in rosso

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

Ingresso cancelletto pedonale

Prospetto dalla strada laterale

Vista via Comunale Spinelli

Vista stradina laterale

L'area dove è sito l'immobile è dotata di tutti i servizi indispensabili, negozi di prima necessità, trasporti pubblici tra cui il collegamento alle fermate della Metropolitana Linea 1 Chiaiano/Marianella e Frullone/San Rocco. L'area riscuote un buon interesse di mercato ai fini immobiliari. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate; le facciate esterne non presentano fregi né modanature e sono in discreto stato di conservazione, necessitano di nuova tinteggiatura. L'immobile è **CONFORME** alla planimetria catastale e **CONFORME** a quella depositata presso l'ufficio condono del Comune di Napoli. Di questo se ne parlerà più dettagliatamente nel capitolo dedicato alla situazione urbanistica. L'immobile è dotato dell'impianto elettrico e idrico.

CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

Al piano secondo è ubicato il cespite oggetto di pignoramento con il numero di interno 5, adibito a civile abitazione. L'appartamento, come si presenta in sede di sopralluogo, ha una **superficie interna netta** (o **superficie calpestabile**) **di ca. 108,70 mq.** e **una superficie dei due balconi di**

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

ca. 25,95 mq., l'altezza degli ambienti è di **ml. 2,90**. L'unità immobiliare ha una pianta regolare a forma di rettangolo per la prima parte, per poi prendere una forma irregolare, ovvero apertura a ventaglio nella zona cucina/tinello. È costituita dai seguenti vani:

APPARTAMENTO [redacted] SUB 109 CALCOLO DELLE SUPERFICI						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 17/05/2018						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Lorda
1	Camera 1	1	27,40		27,40	
2	Camera 2	1	13,95		13,95	
3	Camera 3	1	19,65		19,65	
4	Cucina/Tinello	1	28,55		28,55	
5	WC	2	11,40		11,40	
6	Corridoio	1	5,75		5,75	
7	Ripostiglio	1	2,00		2,00	
		TOTALE	**108,70**		**108,70**	108,70
8	Balcone	2		25,95	6,49	
		TOTALE		**25,95**	**6,49**	6,49
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						**22,35**
				TOTALE		**137,54**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture verticali sono in cemento armato.

Solai: i solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento.

Tompagnatura: muratura in laterizio.

Pavimenti: la pavimentazione nella cucina/tinello è in piastrelle in monocottura delle dimensioni di cm. 30x30, gli altri ambienti sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 50x50, il wc 1 è pavimentato e rivestito con piastrelle in monocottura delle dimensioni di cm. 20x30, il wc 2 è pavimentato con piastrelle in monocottura dimensioni cm. 30x30 e rivestito con piastrelle del tipo in monocottura a forma quadrata di dimensioni cm. 20x20; i battiscopa seguono la stessa tipologia di ogni ambiente. La pavimentazione dei balconi è realizzata con piastrelle in gres delle dimensioni di cm. 10x20.

Cucina

Salone

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

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da infissi, finestre e porte/finestre in alluminio preverniciato con finitura effetto legno in alcuni ambienti e preverniciato di colore bianco in altri ambienti, tutti con vetro-camera provvisti di persiane avvolgibili in pvc. Le porte interne sono tutte in legno tamburato con parte centrale a vetro.

Serramento esterno effetto legno

Serramenti esterni in alluminio preverniciato

Porta interna in legno

Particolare maniglia

Pareti e soffitti: le pareti e i soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati a meno delle camere da letto che sono rivestite con parato in carta.

Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in monocottura delle dimensioni di cm. 20x20.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano a camera aperta posta sulla parete del balcone 1 – che alimenta i radiatori in ghisa posti sulle pareti; la stessa caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria. L'impianto idrosanitario è presente e funzionante.

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

L'impianto elettrico è presente e funzionante ed è regolarmente allacciato al contatore ENEL; sulla parete di ingresso è posto un quadretto di comando dotato di interruttore magnetotermico e dei due interruttori per prese e illuminazione nonché di differenziale salvavita - non è provvisto di certificato di conformità pertanto è da verificare se totalmente adeguato alla normativa vigente.

La fognatura esistente è collegata alla condotta comunale.

E' presente l'impianto televisivo e un impianto di aria condizionata in tutti gli ambienti con tipologia Split-System. Dalla dichiarazione del proprietario, l'appartamento è stato posto a ristrutturazione totale nel 1990.

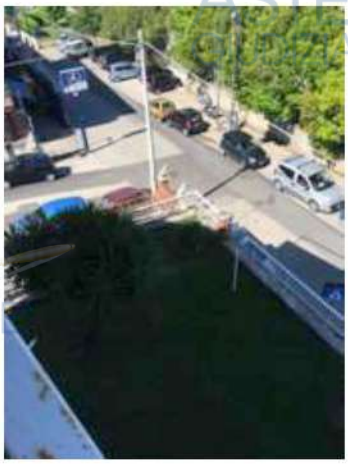
Bagno: l'appartamento è fornito di 2 WC con i seguenti accessori:

wc 1: vaso igienico, lavabo, bidet, vasca;

wc 2: lavabo, vaso igienico.

Balconi:

l'appartamento è provvisto di due balconi con accesso l'uno dalla camera da letto 3 e dal wc 1 con affaccio sul giardino retrostante, l'altro dalla cucina/tinello 1 con affaccio sul giardino anteriore e sulla via Comunale Spinelli.



Balcone affaccio via Spinelli (cucina/tinello)

Balcone affaccio posteriore (letto 3 e wc 1)

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08/10/2005.

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI CONSERVAZIONE

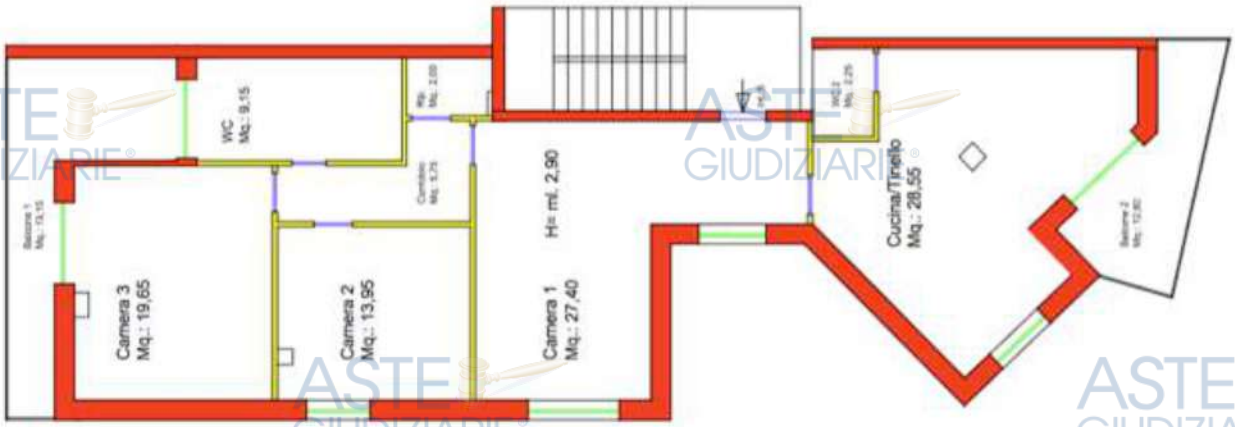
Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione. Dalle rifiniture e dai materiali utilizzati, nonché dalla distribuzione dell'impianto elettrico è evidente che l'immobile è

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

stato ristrutturato rispetto alla sua tipologia originaria. In camera da letto vi sono evidenti segni di muffe e condensa dovuti agli effetti dei ponti termici.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto si evince dagli atti catastali l'immobile non ha alcuna pertinenza ed è classificato in categoria A/2 in classe 5 per un totale di 7 vani ed una superficie catastale di 125,00 mq. compreso le aree esterne. Da quanto ricevuto in risposta dal debitore esecutato non vi è condominio ma una divisione bonaria per le spese della luce dell'edificio e la pulizia delle scale.



Planimetria rilevata in sede di accesso

APPARTAMENTO [redacted] SUB 109 CALCOLO DELLE SUPERFICI						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 17/05/2018						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Lorda
1	Camera 1	1	27,40		27,40	
2	Camera 2	1	13,95		13,95	
3	Camera 3	1	19,65		19,65	
4	Cucina/Tinello	1	28,55		28,55	
5	WC	2	11,40		11,40	
6	Corridoio	1	5,75		5,75	
7	Ripostiglio	1	2,00		2,00	
		TOTALE	**108,70**		**108,70**	108,70
8	Balcone	2		25,95	6,49	
		TOTALE		**25,95**	**6,49**	6,49
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						**22,35**
				TOTALE		**137,54**

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi

Descrizione sintetica

LOTTO 3 - Intera Proprietà di **appartamento** ubicato in Napoli alla via Comunale Spinelli 29, piano secondo, è composto da 3 camere, 1 cucina/tinello abitabile, 2 bagni; confina a Nord con il vano scala e il sub 110 anch'esso di proprietà del debitore esecutato, a Sud, a Est ed Ovest con l'area a verde quale pertinenza della villetta plurifamiliare.

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

E' riportato nel C.F. del **Comune di** Napoli **Sez**. CHA, al **foglio** 1, **p.lla** 1176, **sub** 109; il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale; realizzato in assenza di titolo edilizio, dalle indagini espletate presso gli uffici comunali nel 1986 è stata presentata istanza di condono ancora giacente presso gli uffici comunali a nome di xxxxxxxxxxxx (padre) – pratica n° 11269/1/86 del 1986, per l'intera palazzina che comprendeva anche il piano secondo nel quale è individuato l'immobile staggito sub 109, ma con diverse caratteristiche (insieme al sub 110 costituiva una unica unità immobiliare e con diversa volumetria) – nel 1995 è stata presentata ulteriore istanza di condono a nome di xxxxxxxxxxxx (pratica 23269/95) per aumento di volume e frazionamento delle due unità immobiliari costituendi i due attuali sub 109 e 110. Alla pratica 11269 risulta allegato l'unico bollettino relativo al pagamento dell'oblazione, mentre alla pratica 23269 risultano versamenti relativi all'oblazione e integrazione alla stessa oltre agli oneri concessori in via provvisoria. Dalla verifica degli atti depositati presso l'ufficio condono si evince che **NON** è stata presentata l'autocertificazione per cui non risulta neanche il pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri concessori definitivi.

PREZZO BASE EURO 220.000,00

LOTTO 4 - IMMOBILE 1: xxxxxxxxxxxx **1/1 - Immobile ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Napoli alla via Comunale Spinelli 29, distinto al C.F.: Sez.: CHA - Fg.: 1 – P.lla: 1176 – Sub: 110 piano secondo, int. 6 – A/2**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Napoli, Comune di Napoli con i suesposti dati catastali, come risulta dalle visure rilasciate dagli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare, è parte di un edificio realizzato **in assenza di titolo edilizio** la cui costruzione risale al 1975. Ciò è supportato dai numerosi verbali della Polizia Municipale. L'edificio è costituito da 3 piani fuori terra e da 1 piano seminterrato, è sito nel comune di Napoli (NA) con accesso diretto dalla via Comunale Spinelli 29. L'immobile staggito, catastalmente, è identificato come A/2 – ed è situato al piano secondo; è confinante a Sud con il vano scala e il sub 109 anch'esso di proprietà del debitore esecutato, a Nord, a Est ed Ovest con l'area a verde quale pertinenza della villetta plurifamiliare.

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

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare suesposta si trova, come detto in precedenza, nel Comune di Napoli (NA) alla via Comunale Spinelli 29 quartiere Chiaiano il quale, insieme ai quartieri di Piscinola e Scampia, costituisce la VIII Municipalità di Napoli. L'edificio è ubicato a ridosso dell'asse viario principale S. Maria a Cubito il quale, lo collega a parte della zona ospedaliera. Inoltre, nelle immediate vicinanze vi sono gli accessi alle strade a scorrimento veloce "asse mediano e circumvallazione esterna" e istituti scolastici. Si tratta di un edificio la cui costruzione è stata completata negli anni 70 in totale assenza del titolo edilizio. L'edificio sorge nell'area di pertinenza a verde della stessa villetta plurifamiliare, appartenente solo in parte al debitore esecutato. E' costituito da un unico corpo di fabbrica isolato suddiviso su tre piani fuori terra oltre 1 piano seminterrato. L'ingresso al portone dell'edificio si raggiunge da un cancelletto pedonale posto sulla via principale e dotato di citofono, salendo una piccola rampa di scale e un vialetto pavimentato con cubetti in porfido si giunge al patio dove è posto il portoncino in ferro e vetro di ingresso al vano scala. Al secondo piano è situato il sub 110 – l'edificio è privo di ascensore.

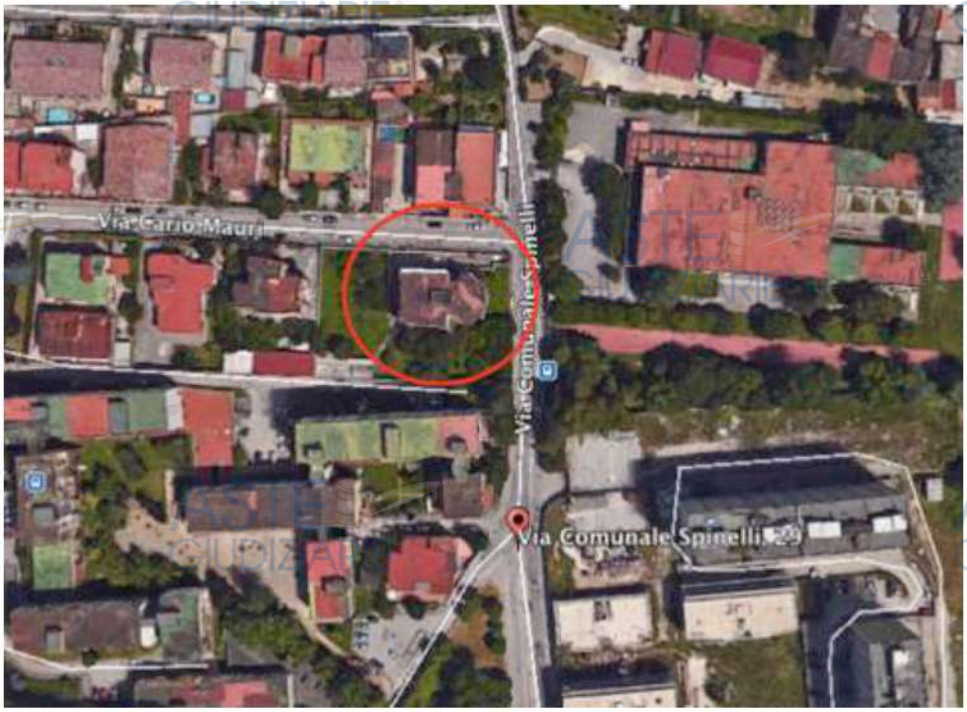


Immagine da Google Earth – area cerchiata in rosso

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

Immagine da Google Earth – edificio in oggetto cerchiato in rosso

Ingresso cancelletto pedonale

Prospetto dalla strada laterale

Vista via Comunale Spinelli

Vista stradina laterale

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

L'area dove è sito l'immobile è dotata di tutti i servizi indispensabili, negozi di prima necessità, trasporti pubblici tra cui il collegamento alle fermate della Metropolitana Linea 1 Chiaiano/Marianella e Frullone/San Rocco. L'area riscuote un buon interesse di mercato ai fini immobiliari. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate; le facciate esterne non presentano fregi né modanature e sono in discreto stato di conservazione, necessitano di nuova tinteggiatura. L'immobile è **CONFORME** alla planimetria catastale e **CONFORME** a quella depositata presso l'ufficio condono del Comune di Napoli. Di questo se ne parlerà più dettagliatamente nel capitolo dedicato alla situazione urbanistica. L'immobile è dotato dell'impianto elettrico e idrico.

CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

Al piano secondo è ubicato il cespite oggetto di pignoramento con il numero di interno 6, adibito a civile abitazione. L'appartamento, come si presenta in sede di sopralluogo, ha una **superficie interna netta** (o **superficie calpestabile) di ca. 89,10 mq.** e **una superficie dei due balconi di ca. 51,50 mq.**, l'altezza degli ambienti è di **ml. 2,90**. L'unità immobiliare ha una pianta regolare a forma di rettangolo per la prima parte, per poi prendere una forma irregolare, ovvero apertura a ventaglio nella zona cucina/tinello. È costituita dai seguenti vani:

APPARTAMENTO [redacted] SUB 110 CALCOLO DELLE SUPERFICI						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 24/05/2018						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Lorda
1	Camera 1	1	11,95		11,95	
2	Camera 2	1	16,30		16,30	
3	Spogliatoio	1	5,95		5,95	
4	Cucina/Tinello	1	31,10		31,10	
5	WC	1	7,30		7,30	
6	Disimpegno	1	11,40		11,40	
7	Ingresso	1	5,10		5,10	
		TOTALE	**89,10**		**89,10**	89,10
8	Balcone	2		51,50	12,87	
		TOTALE		**51,50**	**12,87**	12,87
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						**17,35**
				TOTALE		**119,32**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture verticali sono in cemento armato.

Solai: i solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento.

Tompagnatura: muratura in laterizio.

Pavimenti: la pavimentazione è in piastrelle in monocottura delle dimensioni di cm. 40x40 in tutti gli ambienti, il wc è pavimentato con piastrelle in monocottura delle dimensioni di cm. 30x30 e rivestito con piastrelle in monocottura delle dimensioni di cm. 20x20. I battiscopa seguono la stessa

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

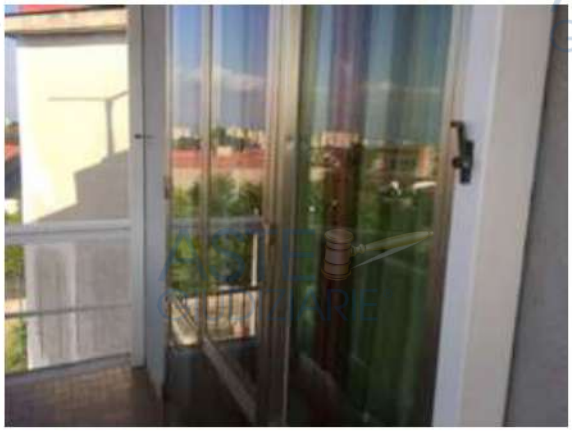
tipologia di ogni ambiente. La pavimentazione dei balconi è realizzata con piastrelle in gres delle dimensioni di cm. 10x20.

Cucina

Tinello

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da infissi, finestre e porte/finestre in legno nella cucina/tinello e nelle camere con affaccio sul terrazzino, mentre negli altri ambienti oltre l'infisso in legno con vetro semidoppio vi sono anche quelli in alluminio con vetro-camera, tutti provvisti di persiane avvolgibili in pvc. Le porte interne sono tutte in legno tamburato con parte centrale a vetro.

Serramento esterno in legno



Serramenti esterni in alluminio

Porta interna in legno

Particolare maniglia

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

Pareti e soffitti: le pareti e i soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati.

Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle a mosaico.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano a camera aperta posta sulla parete laterale del balcone 1 – che alimenta i radiatori in ghisa posti sulle pareti; la stessa caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria. L'impianto idrosanitario è presente e funzionante. L'impianto elettrico è presente e funzionante ed è regolarmente allacciato al contatore ENEL; sulla parete di ingresso è posto un quadretto di comando dotato di interruttore magnetotermico e dei due interruttori per prese e illuminazione nonché di differenziale salvavita - non è provvisto di certificato di conformità pertanto è da verificare se totalmente adeguato alla normativa vigente.

La fognatura esistente è collegata alla condotta comunale.

E' presente l'impianto televisivo e un impianto di aria condizionata in tutti gli ambienti con tipologia Split-System. Dalla dichiarazione del proprietario, l'appartamento è stato posto a ristrutturazione totale nel 2009.

Bagno: l'appartamento è fornito di 1 WC con i seguenti accessori:

wc 1: vaso igienico, lavabo, bidet, doccia.

Balconi:

l'appartamento è provvisto di due balconi con accesso l'uno dalla camera da letto 1, dalla camera da letto 2 e dal wc con affaccio sul giardino retrostante, l'altro dalla cucina/tinello 1 con affaccio sul giardino anteriore e sulla via Comunale Spinelli.

Balcone affaccio posteriore

Balcone affaccio via Spinelli (cucina/tinello)

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

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08/10/2005.

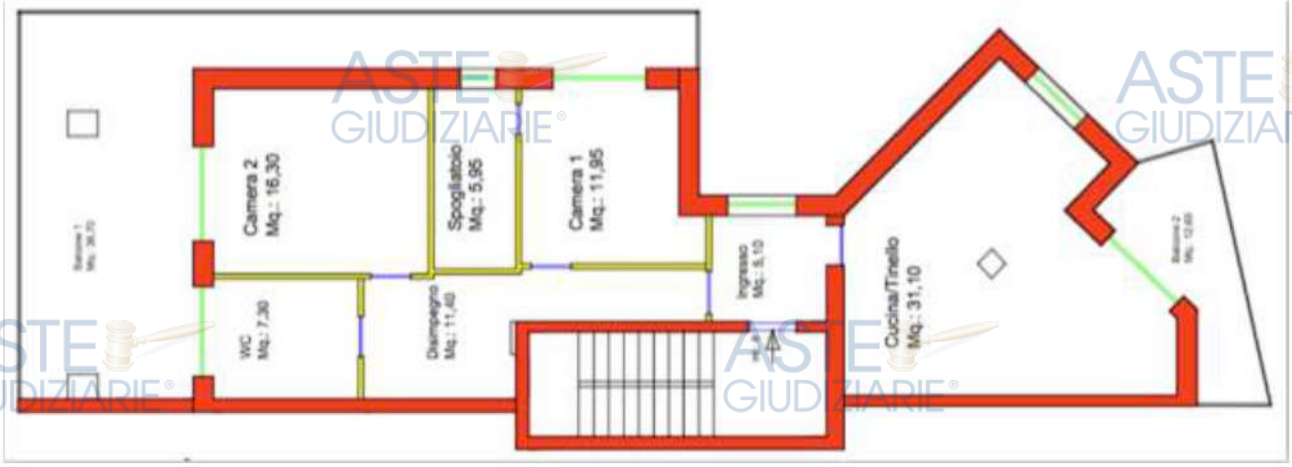
L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione. Dalle rifiniture e dai materiali utilizzati e dalla distribuzione dell'impianto elettrico è evidente che l'immobile è stato ristrutturato rispetto alla sua tipologia originaria.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto si evince dagli atti catastali l'immobile non ha alcuna pertinenza ed è classificato in categoria A/2 in classe 5 per un totale di 6 vani ed una superficie catastale di 119,00 mq. compreso le aree esterne. Da quanto ricevuto in risposta dal debitore esecutato non vi è condominio ma una divisione bonaria per le spese della luce dell'edificio e la pulizia delle scale.



Planimetria rilevata in sede di accesso

APPARTAMENTO [redacted] SUB 110 CALCOLO DELLE SUPERFICI						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 24/05/2018						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Lorda
1	Camera 1	1	11,95		11,95	
2	Camera 2	1	16,30		16,30	
3	Spogliatoio	1	5,95		5,95	
4	Cucina/Tinello	1	31,10		31,10	
5	WC	1	7,30		7,30	
6	Disimpegno	1	11,40		11,40	
7	Ingresso	1	5,10		5,10	
		TOTALE	89,10		89,10	89,10
8	Balcone	2		51,50	12,87	
		TOTALE		51,50	12,87	12,87
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						17,35
TOTALE						119,32

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi

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

Descrizione sintetica

LOTTO 4 - Intera Proprietà di **appartamento** ubicato in Napoli alla via Comunale Spinelli 29, piano secondo, è composto da 2 camere di cui 1 con spogliatoio, 1 cucina/tinello abitabile, 1 bagno; confina a Sud con il vano scala e il sub 109 anch'esso di proprietà del debitore esecutato, a Nord, a Est ed Ovest con l'area a verde quale pertinenza della villetta plurifamiliare.

E' riportato nel C.F. del **Comune di** Napoli **Sez**. CHA, al **foglio** 1, **p.lla** 1176, **sub** 110; il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale; realizzato in assenza di titolo edilizio, dalle indagini espletate presso gli uffici comunali nel 1986 è stata presentata istanza di condono ancora giacente presso gli uffici comunali a nome di xxxxxxxxxxxx (padre) – pratica n° 11269/1/86 del 1986, per l'intera palazzina che comprendeva anche il piano secondo nel quale è individuato l'immobile staggito sub 110, ma con diverse caratteristiche (insieme al sub 109 costituiva una unica unità immobiliare e con diversa volumetria) – nel 1995 è stata presentata ulteriore istanza di condono a nome di xxxxxxxxxxxx (pratica 23269/95) per aumento di volume e frazionamento delle due unità immobiliari costituendi i due attuali sub 109 e 110. Alla pratica 11269 risulta allegato l'unico bollettino relativo al pagamento dell'oblazione, mentre alla pratica 23269 risultano versamenti relativi all'oblazione e integrazione alla stessa oltre agli oneri concessori in via provvisoria. Dalla verifica degli atti depositati presso l'ufficio condono si evince che **NON** è stata presentata l'autocertificazione per cui non risulta neanche il pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri concessori definitivi.

PREZZO BASE EURO 193.000,00

LOTTO 5 - IMMOBILE 1: xxxxxxxxxxxx **1/3** – xxxxxxxxxxxx **1/3** – xxxxxxxxxxxx **1/3** - **Immobile ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Napoli alla via Traccia a Poggioreale 507, distinto al C.F.: Sez.: BAR - Fg.: 1 – P.lla: 21 – Sub: 10 piano quarto, int. 8 – A/3**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Napoli, Comune di Napoli con i suesposti dati catastali, come risulta dalle visure rilasciate dagli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare, è parte di un edificio la cui costruzione fu completata nel 1962 a seguito del rilascio delle Licenze Edilizie da parte del Comune di Napoli. L'edificio è costituito da 5 piani fuori terra di cui 1 piano terra suddiviso in locali ad uso commerciale, 1 piano ammezzato e 3 piani superiori adibiti a civile abitazione.

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

L'edificio fu interamente costruito dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx (nonna del debitore esecutato) con la seguente successione di Licenze Edilizie:

- Il piano terra e quello ammezzato furono autorizzati con Licenza n° 69 del 29 dicembre 1954;
- Il primo piano fu autorizzato con Licenza n° 363 del 3 luglio 1959;
- Il secondo e il terzo piano furono autorizzati con Licenza n° 654 del 26 luglio 1961.

L'edificio fu ultimato il 25 settembre 1962.

Il Comune di Napoli, con il numero di pratica 108/62, in data 15 settembre 1965, rilasciò la definitiva abitabilità.

L'edificio, sito nel comune di Napoli (NA), ha un accesso diretto dalla via Traccia 507. L'immobile staggito, catastalmente, è identificato come A/3 – ed è situato al piano quarto; è confinante a Nord con il vano scala, a Est con appartamento interno 9, ad Ovest con via Traccia a Poggioreale, a Sud con il piazzale laterale.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare suesposta si trova, come detto in precedenza, nel Comune di Napoli (NA) alla via Traccia a Poggioreale quartiere Poggioreale IV Municipalità, anche se catastalmente ricade nella sezione Barra. L'edificio si colloca a ridosso della zona industriale di Napoli e nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria nonché alle spalle del Centro Direzionale di Napoli; è ben collegato alle principali arterie cittadine. Inoltre, nelle immediate vicinanze vi sono gli accessi alle strade a scorrimento veloce "ingressi autostrada e tangenziale". Un quartiere non più periferico ma centrale, inoltre in questo quartiere convergono importanti progetti di riqualificazione. Si tratta di un edificio la cui costruzione è stata completata nel 1962 con regolare Licenza Edilizia. E' costituito da un unico corpo di fabbrica isolato suddiviso su 5 piani fuori terra. L'ingresso all'edificio avviene direttamente da via Traccia attraverso il portone in ferro e vetro, dotato di impianto citofonico; il vano scala è suddiviso in due rampe con gradini e zoccoletto rivestiti in marmo e pareti tinteggiate. Al quarto piano è situato il sub 10 – l'edificio è privo di ascensore.

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

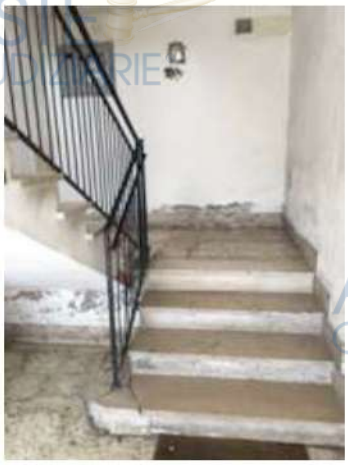
Immagine da Google Earth – area cerchiata in rosso

Immagine da Google Earth – edificio in oggetto cerchiato in rosso

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

Ingresso cancelletto pedonale

Prospetto dalla strada



Vano scala al piano terra

Vano scala

L'immobile è situato nell'area orientale di Napoli tra il quartiere Poggioreale e il quartiere Barra. Nonostante la considerazione periferica e marginale, in queste aree si sono sviluppate realtà industriali e infrastrutturali, vedasi il Centro Direzionale di Napoli proprio a ridosso dell'area nella quale è sito il nostro immobile. È dotata di tutti i servizi indispensabili, negozi di prima necessità, trasporti pubblici tra cui il vicino collegamento alla stazione centrale di Napoli Piazza Garibaldi. L'area riscuote un buon interesse di mercato ai fini immobiliari. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e non presentano fregi né modanature e sono in buono stato di conservazione. L'immobile è **CONFORME** alla planimetria catastale; purtroppo non è stato possibile recuperare i grafici assentiti dal Comune di Napoli ma, vista la sua conformazione tipologica esterna ed interna, vista la conformità con la planimetria catastale depositata nel 1963, anno successivo al completamento del fabbricato, posso confermare la **CONFORMITA'** anche sul piano urbanistico. Di questo se ne parlerà più dettagliatamente nel capitolo dedicato alla situazione urbanistica. L'immobile è dotato dell'impianto elettrico e idrico.

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

CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

Al piano quarto ed ultimo è ubicato il cespite oggetto di pignoramento con il numero di interno 8, adibito a civile abitazione. L'appartamento, come si presenta in sede di sopralluogo, ha una **superficie interna netta** (o **superficie calpestabile**) **di ca. 108,50 mq.** e **una superficie dei balconcini di ca. 7,15 mq.**, l'altezza degli ambienti è di **ml. 3,10**. L'unità immobiliare ha una pianta irregolare, a forma di rettangolo per la prima parte per poi prendere una forma a trapezio. È costituita dai seguenti vani:

APPARTAMENTO [redacted] SUB 10 CALCOLO DELLE SUPERFICI						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 29/05/2018						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Lorda
1	Camera 1	1	20,00		20,00	
2	Camera 2	1	21,50		21,50	
3	Camera 3	1	24,50		24,50	
4	Cucina	1	15,60		15,60	
5	WC	1	5,90		5,90	
6	Ingresso	1	18,30		18,30	
7	Ripostiglio	1	2,70		2,70	
		TOTALE	**108,50**		**108,50**	108,50
8	Balcone	5		7,15	1,79	
		TOTALE		**7,15**	**1,79**	1,79
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						**13,45**
				TOTALE		**123,74**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: le strutture verticali sono in cemento armato.

Solai: i solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento.

Tompagnatura: muratura in laterizio.

Pavimenti: la pavimentazione è in piastrelle in cemento con scaglie di marmo delle dimensioni di cm. 40x40 in tutti gli ambienti ma con colori diversi, il wc è pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20x20 e rivestito con piastrelle in ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 10x20. I battiscopa seguono la stessa tipologia di ogni ambiente. La pavimentazione dei balconcini è realizzata con un'unica lastra di marmo, mentre quella del balcone grande (n°1) è realizzata con piastrelle di monocottura delle dimensioni di cm. 20x20.

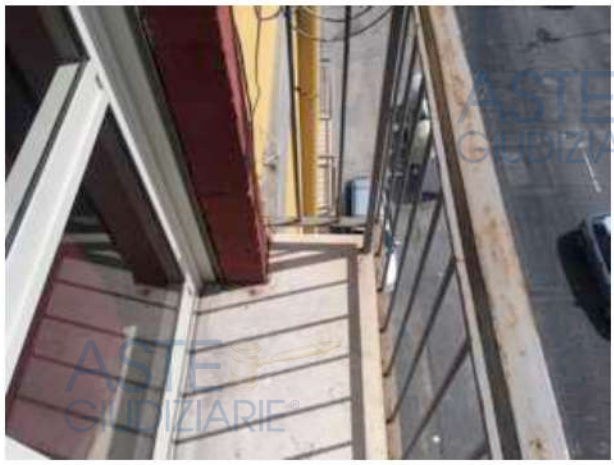
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cucina

Tinello

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da infissi, finestre e porte/finestre in alluminio preverniciato con vetro semidoppio, tutti provvisti di persiane avvolgibili in pvc. Le porte interne sono tutte in legno tamburato con pannellatura cieca nelle camere e con pannellatura vetrata nei corridoi.

Serramento esterno in alluminio con tapparella in pvc



Serramenti esterni in alluminio con pavimento balconcino

Porta interna in legno con pannellatura cieca

Porta interna con pannellatura a vetro nel corridoio

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

Pareti e soffitti: le pareti e i soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati.

IMPIANTI

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, sulla parete nel ripostiglio è posizionata una caldaia murale a metano a camera chiusa per la sola produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto idrosanitario è presente e funzionante. L'impianto elettrico è presente e funzionante ed è regolarmente allacciato al contatore ENEL; sulla parete di ingresso è posto un quadretto di comando dotato di interruttore magnetotermico e dei due interruttori per prese e illuminazione nonché di differenziale salvavita - non è provvisto di certificato di conformità pertanto è da verificare se totalmente adeguato alla normativa vigente.

La fognatura esistente è collegata alla condotta comunale.

L'appartamento finora non è mai stato posto a ristrutturazione a meno del balcone.

Bagno: l'appartamento è fornito di 1 WC con i seguenti accessori:

wc 1: vaso igienico, lavabo, bidet, vasca.

Balconi:

l'appartamento è provvisto di quattro balconcini di cui tre con affaccio sulla via Traccia ed uno con affaccio laterale; 1 balcone con affaccio sulla via Traccia.

Affaccio dal balcone grande su via Traccia

Affaccio laterale dal balconcino

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08/10/2005.

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

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

STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso l'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione, necessita di interventi di manutenzione ordinaria, inoltre, si evidenziano infiltrazioni di acqua piovana al soffitto provenienti dalla copertura.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto si evince dagli atti catastali l'immobile non ha alcuna pertinenza ed è classificato in categoria A/3 in classe 3 per un totale di 5,5 vani ed una superficie catastale di 115,00 mq. compreso le aree esterne. Da quanto ricevuto in risposta dal debitore esecutato, l'edificio è amministrato dal dott. xxxxxxxxxxxx.

Planimetria rilevata in sede di accesso

APPARTAMENTO [redacted] SUB 10 CALCOLO DELLE SUPERFICI						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 29/05/2018						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Lorda
1	Camera 1	1	20,00		20,00	
2	Camera 2	1	21,50		21,50	
3	Camera 3	1	24,50		24,50	
4	Cucina	1	15,60		15,60	
5	WC	1	5,90		5,90	
6	Ingresso	1	18,30		18,30	
7	Ripostiglio	1	2,70		2,70	
		TOTALE	**108,50**		**108,50**	108,50
8	Balcone	5		7,15	1,79	
		TOTALE		**7,15**	**1,79**	1,79
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						**13,45**
				TOTALE		**123,74**

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi

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

Descrizione sintetica

LOTTO 5 – Quota di 1/3 di **appartamento** ubicato in Napoli alla via Traccia 507, piano quarto interno 8, è composto da 3 camere, 1 cucina/tinello abitabile, 1 bagno, 1 ripostiglio, 1 ingresso e 1 disimpegno; confina a Sud con area scoperta, a Nord con vano scala, a Ovest con via Traccia e ad Est con l'area scoperta e altro interno.

E' riportato nel C.F. del **Comune di** Napoli **Sez**. BAR, al **foglio** 1, **p.lla** 21, **sub** 10; il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale; realizzato con titolo edilizio rilasciato dal Comune di Napoli n° 654 del 26 luglio 1961, l'edificio fu ultimato il 25 settembre 1962 il Comune di Napoli, con il numero di pratica 108/62, in data 15 settembre 1965, rilasciò la definitiva abitabilità.

Dalle indagini espletate presso gli uffici comunali non risultano pratiche di condono presentate per detto immobile.

PREZZO BASE per quota 1/3 EURO 42.834,00

d – *"Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato"*

I beni sono censiti al catasto fabbricati; il sottoscritto esperto ha provveduto a richiedere le schede catastali e gli elaborati planimetrici indispensabili per l'esatta individuazione dei beni.

Come si evince dalle schede catastali, partendo dal C.T. gli immobili in oggetto erano riportati come qui di seguito:

LOTTI 1, 2, 3, 4: al Fg. 10 del C.T. con particella 1176 trasferiti al C.F. successivamente alla costruzione alla particella 1176 del Foglio 1, rispettivamente ai sub 103, 104, 109 e 110 della sezione CHIAIANO;

LOTTO 5: al Fg. 113 del C.T. con particella 21 trasferita al C.F. successivamente alla costruzione alla particella 21 del Foglio 1, al sub 10 della sezione BARRA.

I dati suelencati corrispondono esattamente a quelli inseriti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	F839 - NAPOLI (NA)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	CHA	*Foglio*	1	*Particella*	1176	*Subalterno*	104
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO			*Consistenza*	137 metri quadri		
Indirizzo	VIA FRANCESCO SPINELLI					*N. civico*	29
Piano	S1						

Immobile n. 2

Comune	F839 - NAPOLI (NA)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	BAR	*Foglio*	1	*Particella*	21	*Subalterno*	10
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO						

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

	ECONOMICO		*Consistenza*	5,5 vani	
Indirizzo	VIA TRACCIA				*N. civico* 507
Piano	4				
Immobile n. 3					
Comune	F839 - NAPOLI (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	CHA	*Foglio* 1	*Particella*	1176	*Subalterno* 103
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		*Consistenza*	4,5 vani	
Indirizzo	VIA FRANCESCO SPINELLI				*N. civico* 29
Piano	T				

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1					
Comune	F839 - NAPOLI (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	CHA	*Foglio* 1	*Particella*	1176	*Subalterno* 110
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		*Consistenza*	6 vani	
Indirizzo	VIA FRANCESCO SPINELLI				*N. civico* 29
Piano	2				
Immobile n. 2					
Comune	F839 - NAPOLI (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	CHA	*Foglio* 1	*Particella*	1176	*Subalterno* 109
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		*Consistenza*	7 vani	
Indirizzo	VIA FRANCESCO SPINELLI				*N. civico* 29
Piano	2				

Stralcio Nota di Trascrizione

*beni immobili censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) tutti al **Foglio 1** con i mappali:*

*- **1176 sub 104**, cat. **C/2**, Cons. **137 mq.**, Via Francesco Spinelli n. 29;*

*- **21 sub 10**, cat. **A/3**, Cons. **5,5 vani**, Via Traccia n. 507;*

*- **1176 sub 103**, cat. **A/4**, Cons. **4,5 vani**, Via Francesco Spinelli n. 29;*

rispettivamente per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

*- **1176 sub 110** Cat. **A/2**, Cons. **6 vani**, Via Francesco Spinelli n. 29;*

*- **1176 sub 109** Cat. **A/2**, Cons. **7 vani**, Via Francesco Spinelli n. 29;*

rispettivamente per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Stralcio Atto di Pignoramento

Non si riscontrano difformità dei dati catastali negli atti di negozio precedenti.

Raffrontando le planimetrie catastali con quelle dello stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

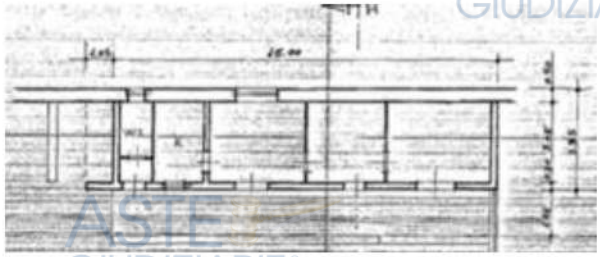
LOTTO 1: SUB 103

L'immobile è **DIFFORME** dalla planimetria catastale e da quella depositata presso l'ufficio condono del Comune di Napoli; infatti, quelle depositate rappresentano tutti gli ambienti uniti con destinazione d'uso abitativo, in realtà, nel corso del sopralluogo ho constatato che gli ultimi 4

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

ambienti, così come si leggono dalla planimetria allegata denominata "PLN_Difformità", hanno destinazione d'uso come area coperta per quella adiacente l'ingresso laterale e come deposito per le altre. Inoltre, in corrispondenza dei depositi, il piano di calpestio esterno si estende oltre lo spazio denunciato all'ufficio condono invadendo parte del giardino, al di sopra del quale, vi è anche una tettoia.

Planimetria Catastale Lotto 1 Sub 103

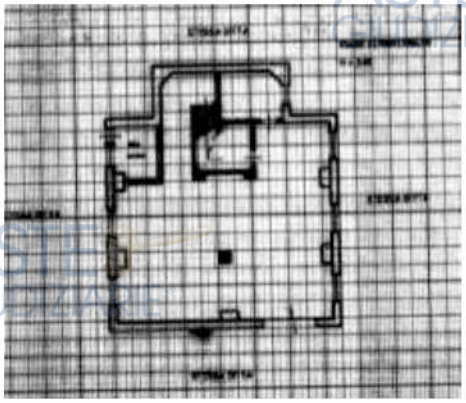


Planimetria Condono Lotto 1 Sub 103

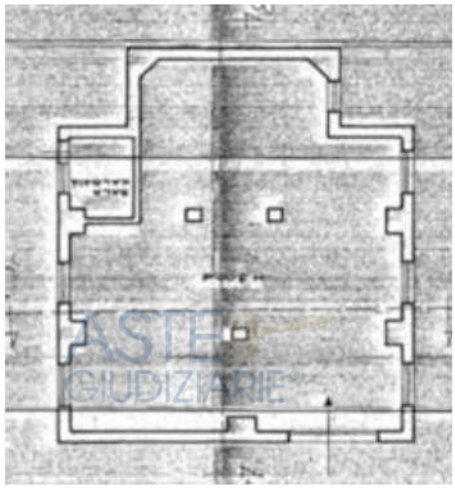
Planimetria rilevata in sede di accesso Lotto 1 Sub 103

LOTTO 2: SUB 104

L'immobile è **CONFORME** alla planimetria catastale e **DIFFORME** da quella depositata presso l'ufficio condono del Comune di Napoli ma soltanto per diversa distribuzione degli spazi interni.



Planimetria Catastale Lotto 2 Sub 104



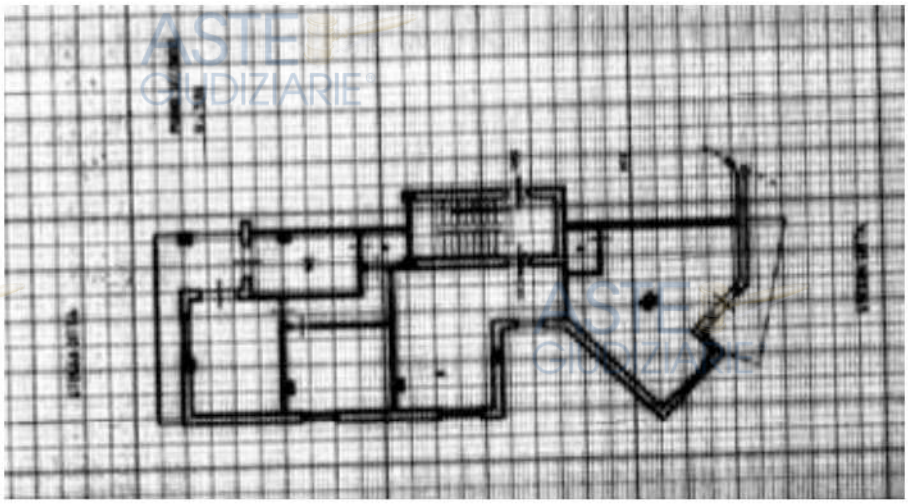
Planimetria Condono Lotto 2 Sub 104

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

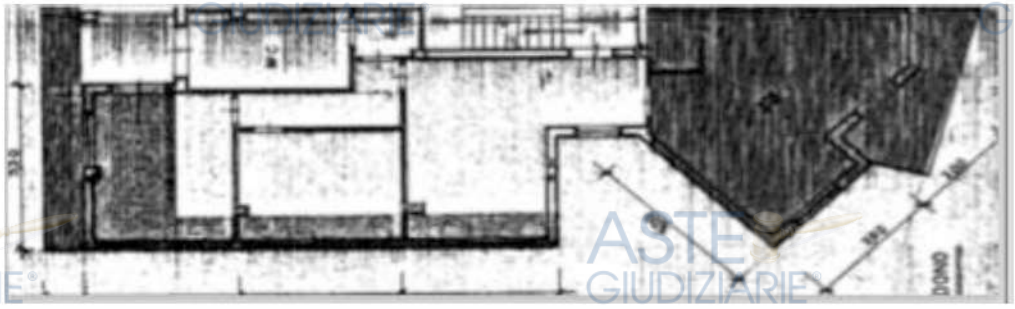
Planimetria rilevata in sede di accesso Lotto 2 Sub 104

LOTTO 3: SUB 109

L'immobile è **CONFORME** alla planimetria catastale e **CONFORME** a quella depositata presso l'ufficio condono del Comune di Napoli.



Planimetria Catastale Lotto 3 Sub 109



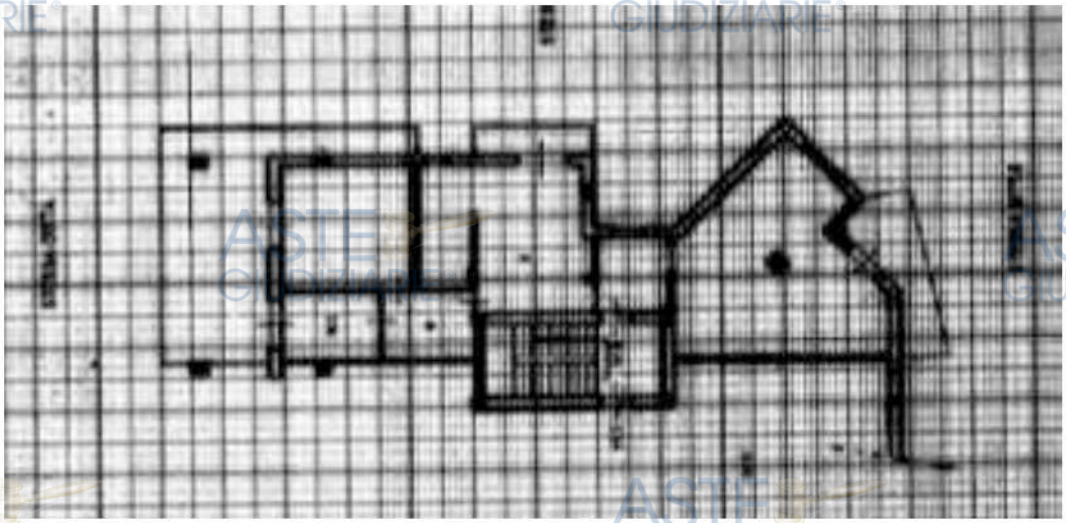
Planimetria Condono Lotto 3 Sub 109

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

Planimetria rilevata in sede di accesso Lotto 3 Sub 109

LOTTO 4: SUB 110

L'immobile è **CONFORME** alla planimetria catastale e **CONFORME** a quella depositata presso l'ufficio condono del Comune di Napoli.



Planimetria Catastale Lotto 4 Sub 110

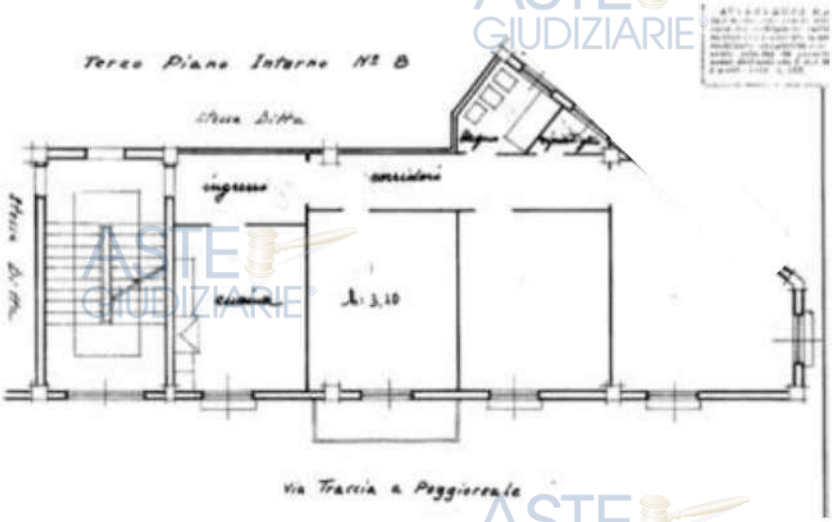
Planimetria Condono Lotto 4 Sub 110

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

Planimetria rilevata in sede di accesso Lotto 4 Sub 110

LOTTO 5: SUB 10

L'immobile è **CONFORME** alla planimetria catastale.



Planimetria Catastale Lotto 5 Sub 10

Planimetria rilevata in sede di accesso Lotto 5 Sub 10

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

Per quanto riguarda l'eliminazione delle difformità su rappresentate si rimanda al quesito 6.

e – ***"Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato"***

LOTTI 1, 2, 3, 4 – Sub 103, 104, 109, 110

La provenienza è specificata nel Certificato Notarile a firma del notaio in Padova Dott.ssa xxxxxxxxxxxx e confermata negli atti di compravendita tra la sig.ra xxxxxxxxxxxx, proprietaria del suolo e il sig. xxxxxxxxxxxx padre dell'esecutato, nei quali acquista i suoli su cui edificherà la palazzina interessata.

In particolare, si richiamano qui di seguito tutti i passaggi riguardanti i beni pignorati:

- con gli atti di compravendita del 12/06/1973 e del 23/10/1973 a firma del Notaio in Napoli dott. xxxxxxxxxxxx, il sig. xxxxxxxxxxxx acquista dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx i suoli sui quali, successivamente e senza titolo edilizio, il xxxxxxxxxxxx edificherà la palazzina contenente i sub 104, 109 e 110 e l'unità indipendente sub 103 della presente relazione – Rep. N.38229 Raccolta n. 995 e Rep. N.39374 Raccolta n. 1076;
- con atto di successione testamentaria in morte del sig. xxxxxxxxxxxx del 12/02/2001 il sig. xxxxxxxxxxxx (esecutato) entra in possesso dei beni su descritti con le seguenti quote:
    - Sub 103 – 1/3;
    - Sub 104 – 1/3;
    - Sub 109 – 1/1 nuda proprietà con consolidamento dell'usufrutto in data 5/01/2009 per morte dell'usufruttuaria sig.ra xxxxxxxxxxxx;
    - Sub 110 – 1/1.
- Con atto di accettazione tacita di eredità del 25/02/2010 trascritto in data 07/02/2018 a firma del Notaio in Ferrara dott.ssa xxxxxxxxxxxx.

LOTTO 5 – Sub 10

La provenienza è specificata nel Certificato Notarile a firma del notaio in Napoli Dott. xxxxxxxxxxxx e confermata nell'atto di compravendita del 16/11/1965 Rep. N° 59923, tra la sig.ra xxxxxxxxxxxx, proprietaria dell'intero fabbricato (nonna paterna dell'esecutato) e il sig. xxxxxxxxxxxx padre dell'esecutato, nel quale acquista alcuni appartamenti tra cui il sub 10 interno 8.

In particolare, si richiamano qui di seguito tutti i passaggi riguardanti i beni pignorati:

- con gli atti di compravendita del 16/11/1965 Rep. N° 59923 a firma del Notaio in Napoli Dott. xxxxxxxxxxxx, il sig. xxxxxxxxxxxx acquista dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx alcuni

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

appartamenti tra cui il sub 10 sito in Napoli alla via Traccia n.507 3° piano (4° catastale) interno 8 della presente relazione.

- con atto di successione testamentaria in morte del sig. xxxxxxxxxxxx del 12/02/2001 il sig. xxxxxxxxxxxx (esecutato) entra in possesso del bene su descritto con le seguenti quote:
  - Sub 103 – 1/3;
- Con atto di accettazione tacita di eredità del 25/02/2010 trascritto in data 07/02/2018 a firma del Notaio in Ferrara dott.ssa xxxxxxxxxxxx.

f-g-h-i – ***"Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico"***

LOTTI 1, 2, 3, 4 – Sub 103, 104, 109, 110

Dal punto di vista Urbanistico, come da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Napoli, l'area su cui sorgono i fabbricati, riportati rispettivamente in C.F. foglio 1 p.lla 1176 sub 104, 109 e 110 (Lotti 2, 3 e 4) e foglio 1 p.lla 1176 sub 103 (Lotto 1), tutti corrispondenti al Foglio 10 p.lla 1176 del C.T., in base al PRG ricade in **Zona "B" – Sottozona Bb**.

In particolare, gli edifici hanno una caratterizzazione disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle NTA che prevedono gli agglomerati urbani di recente formazione, nelle quali sono indicati gli interventi ammissibili. *L'art. 33 identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra* - **sinteticamente da uno stralcio delle Norme di attuazione della Variante al PRG art. 33 –** "*Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.* (*Si allega Indagine Urbanistica*).

Classificazione tipologica art. 33 NTA

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

Dall'analisi del PRG, nell'area NON risulta nessun vincolo geomorfologico – diversamente, i fabbricati rientrano in un'area con vincolo aeroportuale secondo quanto previsto dalla Legge 58/1963 relativamente al cono di atterraggio.

PRG – Area soggetta a vincolo aeroportuale L.58/1963

Storia Urbanistica

il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche ha rilevato quanto segue:

LOTTO 1

1. Il lotto 1 riguarda l'immobile sub 103, un edificio indipendente, anch'esso oggetto della presente procedura - fu costruito dal sig. xxxxxxxxxxxx nella seconda metà degli anni 70 senza titolo edilizio, come si attesta dall'accertamento espletato presso l'ufficio contenzioso amministrativo del Comune di Napoli;
2. L'abuso è stato definito in unica fase temporale, ovvero nell' anno 1975. L'edificio, costituito dal solo piano terra, da quanto si evince dalle planimetrie presentate nella pratica di condono e al catasto nell'anno 2001, è suddiviso in 3 vani oltre 1 cucina e 1 bagno.
3. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio condono del Comune di Napoli, risulta una pratica di condono relativa all' abuso come sopra descritto. Infatti, nel 1987 il sig. xxxxxxxxxxxx presenta la pratica n° 541/04 ai sensi della L. 47/85 relativamente al condono per il singolo immobile costruito in totale assenza di titolo edilizio. Dall'esame dei documenti in atti, per detta pratica, è stata deposita l'autocertificazione ai sensi della delibera di G.C. n° 4981/06 e successive che permette la definizione della stessa da parte delle autorità competenti.
4. In occasione dell'accesso ho potuto costatare una sostanziale difformità; in effetti, l'immobile non è suddiviso come dai grafici depositati in catasto e in comune, ma è costituita da un singolo

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

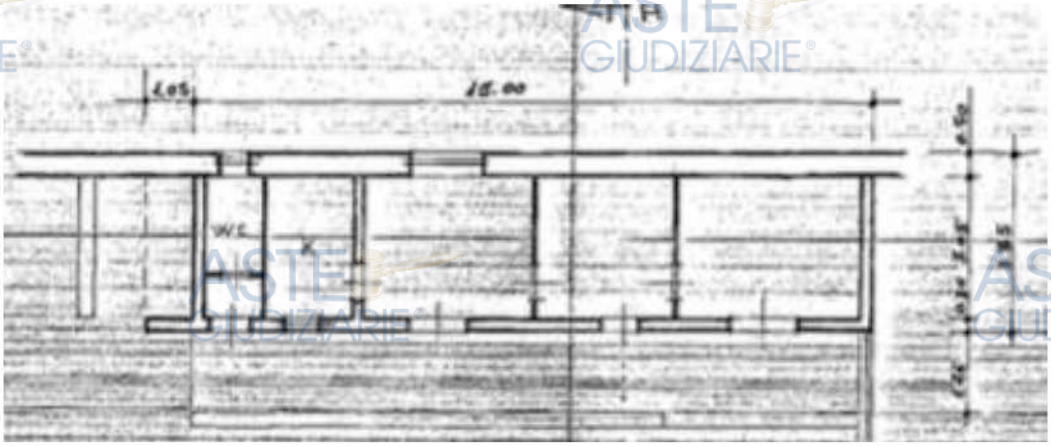
vano oltre 1 cucina non abitabile e 1 bagno con accesso dall'esterno – gli altri vani sono accessibili unicamente dall'esterno e sono adibiti a deposito.

RILIEVO SUB 103 LOTTO 1

IN AZZURRO LE DIFFORMITA' SUB 103 LOTTO 1

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

PLANIMETRIA CATASTALE SUB 103 LOTTO 1



PLANIMETRIA CONDONO SUB 103 LOTTO 1

Riporto in evidenza alcune date;

- che l' immobile, fu costruito senza titolo edilizio nel 1975;
- che l' immobile è stato oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85;
- che la planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo non è conforme a quella catastale e a quella depositata nell'istanza di condono - inoltre, è stata rilevata un'altezza di ml. 2,53, inferiore a quella consentita per l'abitabilità, mentre l'altezza dichiarata nei grafici del condono è di ml. 2,80;
- che l' immobile è oggetto dell'attuale pignoramento trascritto in data 30/07/2015.

Pertanto l'immobile sub 103 oggetto di stima **E' URBANISTICAMENTE NON CONFORME, DIFFORME A QUANTO DEPOSITATO PER IL CONDONO PER CUI SANABILE SOLTANTO UTILIZZANDOLO COME DEPOSITO – OVVERO, IN CASO DI**

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

CONCESSIONE IN SANATORIA NON SARA' POSSIBILE EFFETTUARE I LAVORI PER ADEGUARE L'IMMOBILE ALLA PIANTA DEPOSITATA IN COMUNE PER OTTENERE IL CONDONO.

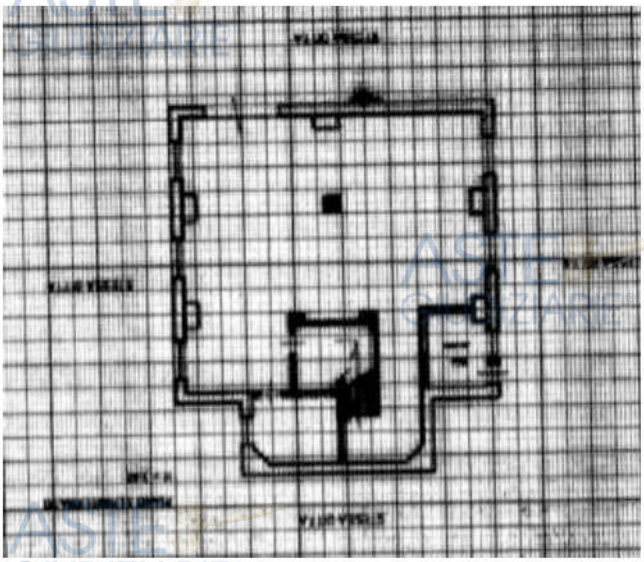
LOTTI 2, 3, 4

1. L'edificio nel quale insistono gli immobili relativi ai lotti 2, 3 e 4 oggetto della presente procedura fu costruito dal sig. xxxxxxxxxxxx nella seconda metà degli anni 70 senza titolo edilizio, come si attesta dall'accertamento espletato presso l'ufficio contenzioso amministrativo del Comune di Napoli;
2. L'abuso è stato definito in due fasi temporali diverse; nella prima fase, ovvero nell' anno 1975, l'edificio, costituito dal piano seminterrato, da un piano rialzato, dal primo e dal secondo piano, era suddiviso in 1 box al piano seminterrato e in 4 unità abitative tra cui due al piano rialzato, una al primo piano ed 1 al secondo piano che occupavano l'intera superficie. L'appartamento al 2° piano fu denunciato al catasto con il numero di subalterno 102 per 10 vani catastali (*vedi visura catastale storica sub 109 e 110*). In seguito, entro il 1993, si impianta un nuovo abuso costituito dal frazionamento del sub 102 in due unità abitative indipendenti riportante i due subalterni 109 e 110 con gli ampliamenti di volume come oggi li conosciamo.
3. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio condono del Comune di Napoli, risultano due pratiche di condono relative agli abusi come sopra descritti. Infatti, nel 1986 il sig. xxxxxxxxxxxx presenta la pratica n° 11269/86 ai sensi della L. 47/85 relativamente al condono per l'intera palazzina costruita in totale assenza di titolo edilizio, che comprendeva anche il sub 104 (*il box staggito al piano seminterrato*) e il sub 102 (*unico immobile occupante l'intera superficie del 2° piano*); nel 1995 il sig. xxxxxxxxxxxx presenta la pratica n° 23268/95 ai sensi della L. 724/94 relativamente al condono per il frazionamento del sub 102 in due unità abitative indipendenti, oggi corrispondenti ai sub 109 e 110 e per l'aumento di volume inerente l'ingombro di parte delle superfici scoperte. Dall'esame dei documenti in atti, per entrambe le pratiche, non risulta il deposito dell'autocertificazione ai sensi della delibera di G.C. n° 4981/06 e successive, necessaria per la definizione delle stesse da parte delle autorità competenti;
4. In occasione dell'accesso ho potuto costatare una lieve difformità unicamente per il sub 104 – *il box al piano seminterrato*; si tratta di tramezzi divisori per la formazione dei depositi interni, di natura irrilevante.

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

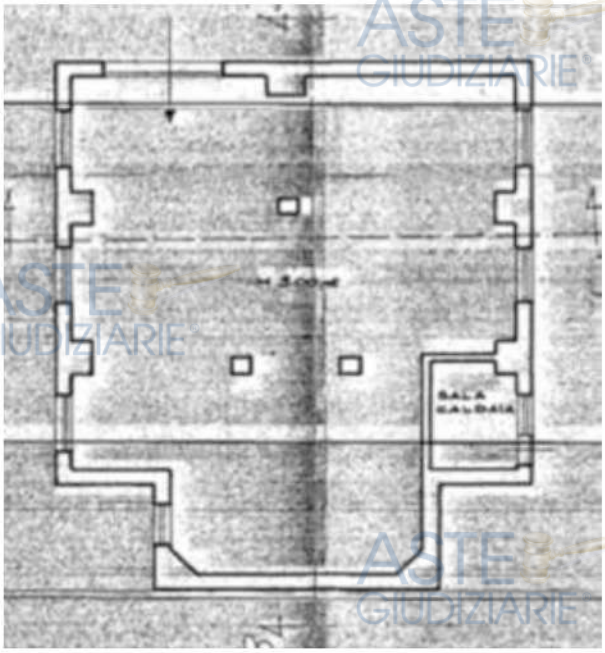
RILIEVO SUB 104 LOTTO 2

IN AZZURRO LE DIFFORMITA' SUB 104 LOTTO 2



PLANIMETRIA CATASTALE SUB 104 LOTTO 2

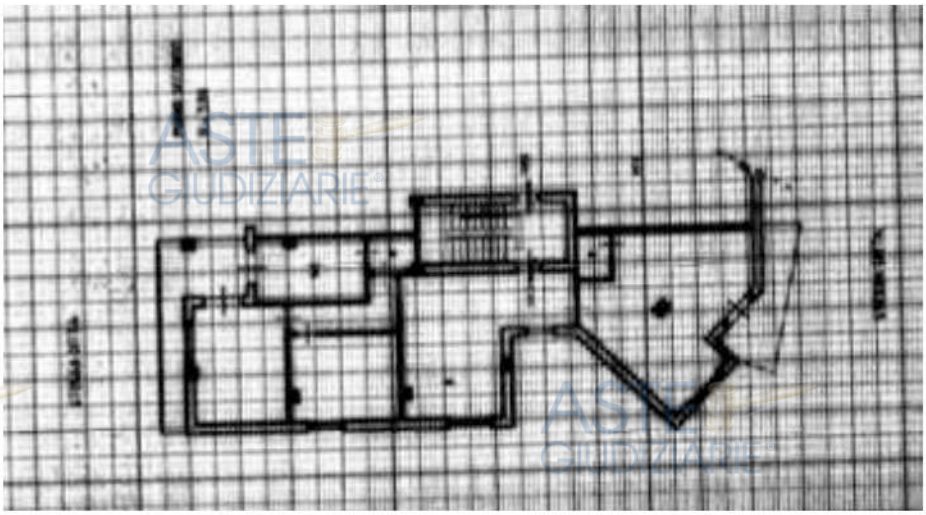
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PLANIMETRIA CONDONO SUB 104 LOTTO 2

PER IL SUB 109 NON CI SONO DIFFORMITA'

RILIEVO SUB 109 LOTTO 3



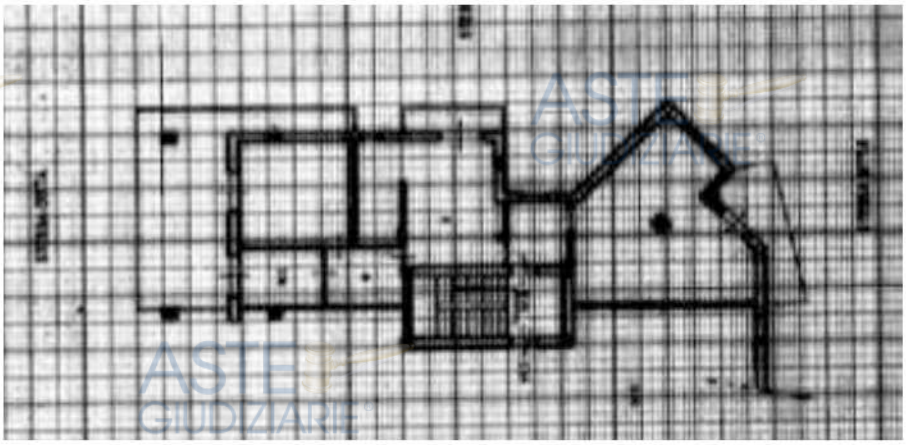
PLANIMETRIA CATASTALE SUB 109 LOTTO 3

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

PLANIMETRIA CONDONO SUB 109 LOTTO 3

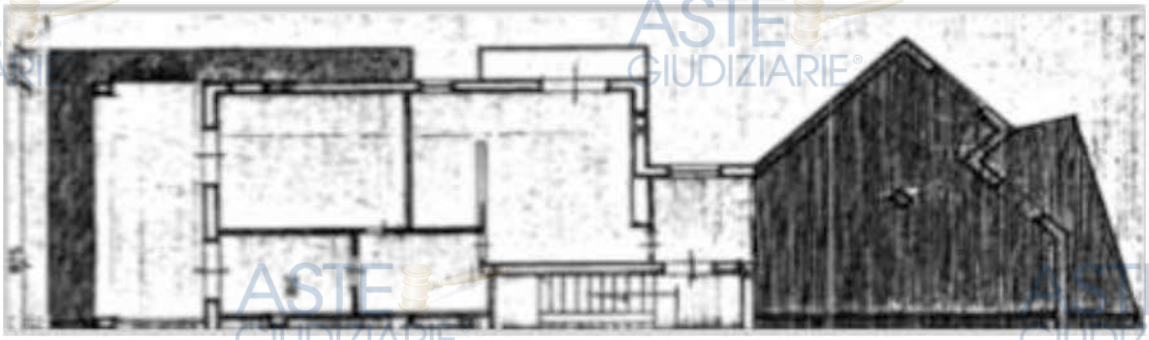
PER IL SUB 110 NON CI SONO DIFFORMITA'

RILIEVO SUB 110 LOTTO 4



PLANIMETRIA CATASTALE SUB 110 LOTTO 4

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



PLANIMETRIA CONDONO SUB 110 LOTTO 4

Riporto in evidenza alcune date;

- che gli immobili, furono costruiti senza titolo edilizio nel 1975;
- che gli immobili sono stati oggetto di due separate domande di condono, la prima ai sensi della L. 47/85 e la seconda ai sensi della L. 724/94;
- che gli immobili sub 109 e 110 derivano da un unico subalterno 102 relativo alla prima domanda di condono successivamente frazionati in due immobili indipendenti;
- che gli immobili sono oggetto dell'attuale pignoramento trascritto in data 30/07/2015.

Pertanto gli immobili oggetto di stima **SONO URBANISTICAMENTE CONFORMI**.

ANALISI DELLE DOMANDE DI CONDONO

Al fine di rendere quanto più trasparente e precisa la presente relazione, è necessario esaminare gli atti della domanda di condono e le relative verifiche legate alla correttezza delle oblazioni, dei diritti di segreteria e degli oneri concessori.

Per cui, qui di seguito vado ad esaminare quanto detto per singola pratica.

LOTTO 1-Sub 103 – PRESTARE ATTENZIONE

Il sub 103 non è conforme urbanisticamente e non sanabile neanche con l'istanza di condono, qui di seguito le motivazioni:

l'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo, fu realizzato nel 1975 come dichiarato dal sig. xxxxxxxxxxxx, il quale inoltre, dichiara di aver suddiviso lo stesso in tre camere, una cucina e un bagno, il tutto ad uso residenziale e con un'altezza interna di ml. 2,80 – ciò si evince anche dai grafici depositati qui allegati e dall'autocertificazione resa dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx comproprietaria insieme al fratello xxxxxxxxxxxx e al fratello xxxxxxxxxxxx (esecutato) depositata il 29/06/2018. Ciò premesso, va evidenziato che nel 1975 ci sono state varie verbalizzazioni da parte dei vigili dell'antiabusivismo che già allora attestano l'esecuzione delle opere con tipologia

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

diversa da quanto le dichiara il sig. xxxxxxxxxxxx e la figlia xxxxxxxxxxxx, ovvero corrispondenti a quelle rilevate in sede di sopralluogo. Inoltre, il sopralluogo svolto per la presente procedura ha confermato la difformità planimetrica e altimetrica, infatti, la reale altezza non è di ml. 2,80 come dai grafici di condono, bensì di ml. 2,53 altezza insufficiente ad ottenere l'abitabilità e la suddivisione degli ambienti, oltre ad 1 camera, 1 cucina non abitabile e 1 bagno con accesso dall'esterno, non è in camere ma in depositi non residenziali.

In realtà, pur ottenendo il titolo edilizio in sanatoria per mancato controllo da parte del Comune che ha il potere di esercitarli a campione, lo stesso titolo potrebbe essere revocato in sede di autotutela per dichiarazione mendace.

Pertanto si provvederà comunque alla stima dell'immobile tenendo conto che lo stesso sarà riposizionato nella categoria catastale C/2, immobili a destinazione deposito.

Per quanto riguarda la suddetta difformità sarà necessario provvedere alla richiesta di cambio di destinazione d'uso senza opere, sia comunale sia catastale. I costi totali ammontano ad Euro 750,00 per il Comune ed Euro 550,00 per il Catasto.

In data 29/06/2018 la sig.ra xxxxxxxxxxxx ha depositato l'Autocertificazione nella quale, oltre a dichiarare la conformità della costruzione e di aver corrisposto l'oblazione per Lire 1.853.000 (Euro 956,66), qui verificata, allega il calcolo degli oneri concessori e dei diritti di segreteria dovuti.

Il versamento degli oneri concessori complessivi dovuti per il sub 103 qui verificato è di Euro 864,01 – **la quota di 1/3 spettante al sig.** xxxxxxxxxxxx **è di Euro 288,00. LA QUOTA E' STATA GIA' interamente VERSATA dalla sig.ra** xxxxxxxxxxxx**.**

Il versamento dei Diritti di Segreteria complessivi dovuti per il sub 103 qui verificato è di Euro 619,00 – **la quota di 1/3 spettante al sig.** xxxxxxxxxxxx **è di Euro 206,53. LA QUOTA E' STATA GIA' interamente VERSATA dalla sig.ra** xxxxxxxxxxxx**.**

Per cui, soltanto le somme relative alla pratica Comunale e Catastale saranno portate in detrazione nella determinazione del prezzo a base d'asta.

LOTTO 2, 3, 4 Sub 104-109-110

I sub 104, 109 e 110 sono conformi urbanisticamente e sanabili con le istanze di condono depositate. Tuttavia, ad oggi non sono state depositate le autocertificazioni come richiesto dalla delibera comunale.

1. Per quanto riguarda la difformità catastale del sub 104, sarà possibile presentare un docfa per diversa distribuzione degli spazi interni i cui costi ammontano ad Euro 550,00 comprensivi di tasse.

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

2. Per quanto riguarda le autocertificazioni, esse si rendono indispensabili al fine di poter permettere la definizione delle pratiche da parte delle autorità competenti. Le stesse prevedono la verifica delle somme relative agli oneri di urbanizzazione, dei diritti di segreteria e degli oneri concessori e quindi il versamento.

Dai calcoli effettuati risulta quanto di seguito specificato:

SUB 104-109-110 L. 47/85

Nella pratica di condono acquisita dal Comune di Napoli risulta che è stata versata l'oblazione per Lire 7.642,000 (Euro 3.946,76) in una unica soluzione, qui verificata. Pertanto si procede al calcolo degli oneri concessori e dei diritti di segreteria dovuti e da versare insieme al deposito dell'Autocertificazione che ad oggi non risulta depositata.

SUB 104

Gli oneri concessori complessivi dovuti per il sub 104 ammontano ad Euro 1.620,53 – **la quota di 1/3 spettante al sig.** xxxxxxxxxxxx **è di Euro 540,18. LA QUOTA NON E' STATA VERSATA.**

Il versamento dei Diritti di Segreteria complessivi dovuti per il sub 104 qui calcolato è di Euro 1.376,80 – **la quota di 1/3 spettante al sig.** xxxxxxxxxxxx **è di Euro 458,93. LA QUOTA NON E' STATA VERSATA.**

Al fine di equilibrare la quota relativa ai diritti di segreteria sui 3 subalterni per i potenziali ed eventuali diversi acquirenti, si divide in 3 parti – per cui quella in addebito al sub 104 è di €. 152,98

SUB 109

Gli oneri concessori complessivi dovuti per il sub 109 ammontano ad Euro 1.789,45 – **la quota di 1/3 spettante al sig.** xxxxxxxxxxxx **è di Euro 596,48. LA QUOTA NON E' STATA VERSATA.**

Il versamento dei Diritti di Segreteria ammonta ad **€. 152,98. LA QUOTA NON E' STATA VERSATA.**

SUB 110

Gli oneri concessori complessivi dovuti per il sub 110 ammontano ad Euro 1.789,45 – **la quota di 1/3 spettante al sig.** xxxxxxxxxxxx **è di Euro 596,48. LA QUOTA NON E' STATA VERSATA.**

Il versamento dei Diritti di Segreteria ammonta ad **€. 152,97 LA QUOTA NON E' STATA VERSATA.**

Per cui, dette somme saranno portate in detrazione nella determinazione del prezzo a base d'asta insieme a quelle relative alla pratica Catastale relativa al sub 104.

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

SUB 109 L. 724/94

Come evidenziato in precedenza, l'unità 109 è stata oggetto di ulteriori abusi per aumento di volume scaturito dalla trasformazione di parte delle superfici dei balconi e terrazzi in superfici residenziali. Dall'esame degli atti ritirati dall'ufficio condono del Comune di Napoli, risulta il versamento dell'oblazione complessiva per i sub 109 e 110 per Lire 2.915.000 + Lire 550.000 come integrazione per un totale di Euro 1.789,52. Il calcolo, eseguito dal sig. xxxxxxxxxxxx, ha previsto le riduzioni di 1/3 per prima casa e per abuso di necessità. Inoltre, non é stata depositata l'Autocertificazione. Per maggiore trasparenza e verifica di quanto dichiarato dal sig. xxxxxxxxxxxx, procedo al calcolo definitivo dell'oblazione dividendola tra i due subalterni, applicando la riduzione per prima casa soltanto al sub 109 e senza l'applicazione della riduzione per abuso di necessità:

Su: mq. 56,35

Snr: mq. 23,50 x 0,60 = mq. 14,10

Sc: mq. 70,45

Altezza interna m. 2,90

Solaio m. 0,20

Altezza lorda m. 3,10

Volume vpp (vuoto per pieno) mc. 247,53

Oblazione: mq. 70,45 x (83,67/3) (L.162.000/3) = €. 1.964,85 LA QUOTA PER I SUB 109 E 110 E' STATA VERSATA PER EURO 1.789,52; PER CUI LA QUOTA VERSATA PER IL SUB 109 E' DI EURO 1.789,52/2 = EURO 894,76 RESTA DA VERSARE EURO 1.070,09.

Inoltre, il Comune di Napoli potrebbe chiedere gli interessi legali (2,5%) sulle quote non versate pari ad €. 749,49 – pertanto, al fine di una maggiore sicurezza a favore di eventuali acquirenti, si ritiene opportuno portare in detrazione anche la somma dovuta a titolo di interessi.

Gli oneri concessori complessivi dovuti per il sub 109 relativamente alla L. 724/94 si ricavano sommando gli oneri di costruzione con gli oneri di urbanizzazione e sono così calcolati:

Oneri di costruzione 129,11 x (a+b+c) x Sc

i coefficienti a, b e c riguardano la tabella relativa alla caratteristica tipologica tra "Lusso, Media, Economica" in questo caso "Media 2%" – la tabella relativa alla destinazione tra "Residenziale e Non Residenziale" in questo caso "Residenziale 3%" – e la tabella relativa all'ubicazione tra "Zona Costiera, Zone Diverse, Zone A-B-C" in questo caso "Zona B 2,25%"; per cui abbiamo:

129,11 x 0,0725 x 70,45= €. 659,45 Oneri di Costruzione

Oneri di urbanizzazione 10,10 x C x V(vpp)

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

Il coefficiente C è ricavato dalla tabella della destinazione urbanistica, in questo caso punto 6 della tabella "Intervento di ristrutturazione con incremento delle superfici" abbinato alla colonna della zona B – valore 0,20, per cui abbiamo:

10,10 x 0,20 x 247,53 = €. 500,00 Oneri di Urbanizzazione

Oneri di Concessione

Somma 659,45+500,00 = €. 1.159,45 - LA QUOTA E' STATA VERSATA IN PARTE PER I SUB 109 E 110 PER EURO 194,19 (LIRE 376.000). PER CUI LA QUOTA VERSATA PER IL SUB 109 E' DI EURO 194,19/2 = EURO 97,10 RESTA DA VERSARE EURO 1.062,35.

Il versamento dei Diritti di Segreteria complessivi dovuti per il sub 109 qui calcolato è di Euro 1.376,80/2 = **€. 688,40 – LA QUOTA NON E' STATA VERSATA.**

SUB 110 L. 724/94

Come evidenziato in precedenza, l'unità 110 è stata oggetto di ulteriori abusi per aumento di volume scaturito dalla trasformazione di parte delle superfici dei balconi e terrazzi in superfici residenziali. Dall'esame degli atti ritirati dall'ufficio condono del Comune di Napoli, risulta il versamento dell'oblazione complessiva per i sub 109 e 110 per Lire 2.915.000 + Lire 550.000 come integrazione per un totale di Euro 1.789,52. Il calcolo, eseguito dal sig. xxxxxxxxxxxx, ha previsto le riduzioni di 1/3 per prima casa e per abuso di necessità. Inoltre, non é stata depositata l'Autocertificazione. Per maggiore trasparenza e verifica di quanto dichiarato dal sig. xxxxxxxxxxxx, procedo al calcolo definitivo dell'oblazione dividendola tra i due subalterni, senza applicare la riduzione per prima casa in quanto già fatto per il sub 109 e senza l'applicazione della riduzione per abuso di necessità:

Su: mq. 34,50

Snr: mq. 13,80 x 0,60 = mq. 8,28

Sc: mq. 42,78

Altezza interna m. 2,90

Solaio m. 0,20

Altezza lorda m. 3,10

Volume vpp (vuoto per pieno) mc. 149,73

Oblazione: mq. 42,78 x 83,67 (L.162.000) = €. 3.579,40 LA QUOTA PER I SUB 109 E 110 E' STATA VERSATA PER EURO 1.789,52; PER CUI LA QUOTA VERSATA PER IL SUB 110 E' DI EURO 1.789,52/2 = EURO 894,76 RESTA DA VERSARE EURO 2.684,64.

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

Inoltre, il Comune di Napoli potrebbe chiedere gli interessi legali (2,5%) sulle quote non versate pari ad €. 1.880,32 – pertanto, al fine di una maggiore sicurezza a favore di eventuali acquirenti, si ritiene opportuno portare in detrazione anche la somma dovuta a titolo di interessi.

Gli oneri concessori complessivi dovuti per il sub 109 relativamente alla L. 724/94 si ricavano sommando gli oneri di costruzione con gli oneri di urbanizzazione e sono così calcolati:

Oneri di costruzione 129,11 x (a+b+c) x Sc

i coefficienti a, b e c riguardano la tabella relativa alla caratteristica tipologica tra "Lusso, Media, Economica" in questo caso "Media 2%" – la tabella relativa alla destinazione tra "Residenziale e Non Residenziale" in questo caso "Residenziale 3%" – e la tabella relativa all'ubicazione tra "Zona Costiera, Zone Diverse, Zone A-B-C" in questo caso "Zona B 2,25%"; per cui abbiamo:

129,11 x 0,0725 x 42,78= €. 400,44 Oneri di Costruzione

Oneri di urbanizzazione 10,10 x C x V(vpp)

Il coefficiente C è ricavato dalla tabella della destinazione urbanistica, in questo caso punto 6 della tabella "Intervento di ristrutturazione con incremento delle superfici" abbinato alla colonna della zona B – valore 0,20, per cui abbiamo:

10,10 x 0,20 x 149,73 = €. 302,45 Oneri di Urbanizzazione

Oneri di Concessione

Somma 400,44+302,45 = €. 702,89 - <u>LA QUOTA E' STATA VERSATA IN PARTE PER I SUB 109 E 110 PER EURO 194,19 (LIRE 376.000). PER CUI LA QUOTA VERSATA PER IL SUB 110 E' DI EURO 194,19/2 = EURO 97,10 RESTA DA VERSARE EURO 605,79.</u>

Il versamento dei Diritti di Segreteria complessivi dovuti per il sub 109 qui calcolato è di Euro 1.376,80/2 = **€. 688,40** – **<u>LA QUOTA NON E' STATA VERSATA.</u>**

LOTTO 5 – Sub 10

Dal punto di vista Urbanistico, come da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Napoli, l'area su cui sorge il fabbricato, riportato in C.F. foglio 1 p.lla 21 sub 10, corrispondente al Foglio 113 p.lla 21 del C.T., in base al PRG ricade in **Zona "F" – Sottozona Fc**.

In particolare, l'edificio ha una caratterizzazione disciplinata dagli artt. 45 e 48 delle NTA che prevedono la formazione di Parco Territoriale, altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale. *L'art. 45 individua l'insieme delle aree per i parchi di nuova formazione comprendenti, inoltre, insediamenti urbani da riqualificare ed è suddivisa in sottozona tra le quali la Fc.* **Sinteticamente da uno stralcio delle Norme di attuazione della Variante al PRG art. 48 –** "*Le*

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

trasformazioni fisiche amissibili sono tese a conseguire livelli qualificati di disegno del paesaggio. (*Si allega Indagine Urbanistica*).

Classificazione tipologica art. 48 NTA

Dall'analisi del PRG, nell'area NON risulta nessun vincolo geomorfologico – diversamente, il fabbricato rientra in un'area con vincolo aeroportuale secondo quanto previsto dalla Legge 58/1963 relativamente al cono di atterraggio.

PRG – Area soggetta a vincolo aeroportuale L.58/1963

Inoltre, rientra nell'art. 143 degli Ambiti PUA – Piano Urbanistico Attuativo; Ambito n. 13 Ex Raffineria – sinteticamente l'ambito prevede la riqualificazione del paesaggio, il rinnovamento ambientale e funzionale dell'apparato produttivo esistente, la riqualificazione degli insediamenti residenziali esistenti da potenziare mediante l'innalzamento dello standard abitativo (*Si allega Indagine Urbanistica*).

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

Ambito 13 ex Raffineria

Storia Urbanistica

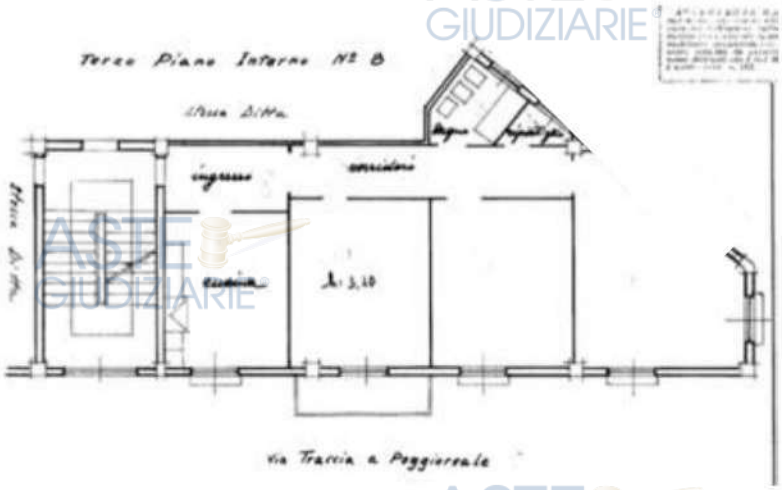
il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche ha rilevato quanto segue:

1. L'edificio fu interamente costruito dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx (nonna paterna del debitore esecutato) con la seguente successione di Licenze Edilizie:
   - Il piano terra e quello ammezzato furono autorizzati con Licenza n° 69 del 29 dicembre 1954;
   - Il primo piano fu autorizzato con Licenza n° 363 del 3 luglio 1959;
   - Il secondo e il terzo piano furono autorizzati con Licenza n° 654 del 26 luglio 1961. L'edificio fu ultimato il 25 settembre 1962;
   - il Comune di Napoli, con il numero di pratica 108/62, in data 15 settembre 1965, rilasciò la definitiva abitabilità;
2. Non sono stati realizzati volumi o superfici rispetto alla costruzione denunciata e assentita – ad oggi l'appartamento si presenta nella stessa configurazione sia per i volumi che per le superfici;
3. Dalle indagini espletate presso gli uffici del Comune di Napoli non risultano pratiche edilizie.

Ad oggi la planimetria catastale è la seguente:

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

RILIEVO SUB 10 LOTTO 5



PLANIMETRIA CATASTALE SUB 10 LOTTO 5

Riporto in evidenza alcune date;

- che l' immobile, fu ultimato il 25/9/1962;
- che il Comune di Napoli, in data 15/9/1965 rilasciò la definitiva abitabilità con numero di pratica 108/62;
- che la planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo è conforme a quella catastale;
- che l' immobile è oggetto dell'attuale pignoramento trascritto in data 30/07/2015.

Pertanto l'immobile sub 10 oggetto di stima **E' URBANISTICAMENTE CONFORME**.

j – "*Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*"

LOTTO 1 – SUB 103

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

Come si evince dal verbale di sopralluogo e dalla dichiarazione della sig.ra xxxxxxxxxxxx per delega dell'esecutato, l'immobile pignorato è occupato dalla stessa sig.ra xxxxxxxxxxxx sorella del sig. xxxxxxxxxxxx (esecutato per la quota di 1/3).

LOTTO 2 – SUB 104

Come si evince dal verbale di sopralluogo e dalla dichiarazione della sig.ra xxxxxxxxxxxx per delega dell'esecutato, l'immobile pignorato è occupato dalla stessa sig.ra xxxxxxxxxxxx sorella del sig. xxxxxxxxxxxx (esecutato per la quota di 1/3) e lo utilizza quale rimessa per il proprio autoveicolo e per la cantina.

LOTTO 3 – SUB 109

Come si evince dal verbale di sopralluogo e dalla dichiarazione del sig. xxxxxxxxxxxx, l'immobile pignorato è occupato dai coniugi xxxxxxxxxxxx. I conduttori sono in possesso di un contratto di locazione del tipo 4+4 con decorrenza dal 01/10/2009 e scadenza al 30/09/2013 rinnovabile per ulteriori 4 anni per cui con scadenza al 30/09/2017. Il contratto è stato regolarmente registrato all'Agenza delle Entrate in data 30/09/2009 al n° 3/9540; tuttavia, **NON** è opponibile alla procedura poiché è scaduto il 30/09/2017 senza rinnovo (*si allega il contratto di locazione*).

LOTTO 4 – SUB 110

Come si evince dal verbale di sopralluogo e dalla dichiarazione della sig.ra xxxxxxxxxxxx per delega del sig. xxxxxxxxxxxx, esecutato, l'immobile pignorato è occupato dai coniugi xxxxxxxxxxxx. I conduttori sono in possesso di un contratto di locazione del tipo 4+4 con decorrenza dal 01/10/2009 e scadenza al 30/09/2013 rinnovabile per ulteriori 4 anni per cui con scadenza al 30/09/2017. Il contratto è stato regolarmente registrato all'Agenza delle Entrate in data 30/09/2009 al n° 3/9538; tuttavia, **NON** è opponibile alla procedura poiché è scaduto il 30/09/2017 senza rinnovo (*si allega il contratto di locazione*).

LOTTO 5 – SUB 10

Come si evince dal verbale di sopralluogo e dalla dichiarazione della sig.ra xxxxxxxxxxxx, anche per delega del sig. xxxxxxxxxxxx, esecutato, l'immobile pignorato è occupato dal sig. xxxxxxxxxxxx. Il conduttore è in possesso di un contratto di locazione del tipo 3+2 con decorrenza dal 15/07/2017 e scadenza al 15/07/2020 prorogabile per ulteriori 2 anni per cui con scadenza al 15/07/2022. Il contratto è stato regolarmente registrato all'Agenza delle Entrate in data 21/06/2017 al n° 003623 serie 3T; tuttavia, **NON** è opponibile alla procedura poiché è stato stipulato dopo l'atto di pignoramento trascritto in data il 30/07/2015 (*si allega il contratto di locazione*).

k – "*Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*"

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

Alla data odierna non si rilevano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Dall'ispezione telematica che qui di seguito riassumo in forma di "*screenshot*", è risultata l'esistenza delle seguenti formalità:

TUTTI I LOTTI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana CHA *Foglio* 1 *Particella* 1176 *Subalterno* 104
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO *Consistenza* 137 metri quadri
Indirizzo VIA FRANCESCO SPINELLI *N. civico* 29
Piano S1

Immobile n. 2
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana BAR *Foglio* 1 *Particella* 21 *Subalterno* 10
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 5,5 vani
Indirizzo VIA TRACCIA *N. civico* 507
Piano 4

Immobile n. 3
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana CHA *Foglio* 1 *Particella* 1176 *Subalterno* 103
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 4,5 vani
Indirizzo VIA FRANCESCO SPINELLI *N. civico* 29
Piano T

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana CHA *Foglio* 1 *Particella* 1176 *Subalterno* 110
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 6 vani
Indirizzo VIA FRANCESCO SPINELLI *N. civico* 29
Piano 2

Immobile n. 2
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana CHA *Foglio* 1 *Particella* 1176 *Subalterno* 109
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 7 vani
Indirizzo VIA FRANCESCO SPINELLI *N. civico* 29
Piano 2

LOTTO 1 SUB 103

Nel riquadro si segnalano gli elementi riscontrati a carico del subalterno sebbene essi facciano riferimento alla quota non appartenente al debitore esecutato.

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

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 19/02/2001 - Registro Particolare 2306 Registro Generale 3349
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 103932 del 05/02/2001
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
   Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 26/01/2009 - Registro Particolare 4324 Registro Generale 4880
   Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1139/4285 del 12/02/2001
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 19/03/2010 - Registro Particolare 4821 Registro Generale 7573
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3059/2504 del 25/02/2010
   ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 3787 del 25/03/2014 (INEFFICACIA TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 6754 Registro Generale 34402
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3836 del 24/06/2010
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 16/02/2011 - Registro Particolare 655 Registro Generale 4288
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 233 del 08/02/2011
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 22/06/2011 - Registro Particolare 12391 Registro Generale 17792
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8876 del 27/05/2011
   DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 29/09/2011 - Registro Particolare 4073 Registro Generale 26410
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3032 del 21/09/2011
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 09/01/2015 - Registro Particolare 360 Registro Generale 441
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 106014/21804 del 11/12/2014
   ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. TRASCRIZIONE del 30/07/2015 - Registro Particolare 14213 Registro Generale 18288
   Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 13560 del 17/06/2015
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 07/02/2018 - Registro Particolare 2680 Registro Generale 3466
    Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3059/2504 del 25/02/2010
    ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
    Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO 2 SUB 104

Nel riquadro si segnalano gli elementi riscontrati a carico del subalterno sebbene essi facciano riferimento alla quota non appartenente al debitore esecutato.

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

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 19/02/2001 - Registro Particolare 2306 Registro Generale 3349
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 103932 del 05/02/2001
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
   Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 26/01/2009 - Registro Particolare 4324 Registro Generale 4880
   Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1139/4285 del 12/02/2001
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 19/03/2010 - Registro Particolare 4821 Registro Generale 7573
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3059/2504 del 25/02/2010
   ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 3787 del 25/03/2014 (INEFFICACIA TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 6754 Registro Generale 34402
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3836 del 24/06/2010
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 16/02/2011 - Registro Particolare 655 Registro Generale 4298
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 233 del 08/02/2011
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 22/06/2011 - Registro Particolare 12391 Registro Generale 17792
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8876 del 27/05/2011
   DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 29/09/2011 - Registro Particolare 4073 Registro Generale 26410
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3032 del 21/09/2011
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 09/01/2015 - Registro Particolare 360 Registro Generale 441
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 106014/21804 del 11/12/2014
   ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. TRASCRIZIONE del 30/07/2015 - Registro Particolare 14213 Registro Generale 18288
   Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 13560 del 17/06/2015
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 06/04/2016 - Registro Particolare 6803 Registro Generale 8883
    Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 33847/16107 del 01/04/2016
    ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
    Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

11. TRASCRIZIONE del 06/04/2016 - Registro Particolare 6804 Registro Generale 8884
    Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 33847/16107 del 01/04/2016
    ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
    Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

12. TRASCRIZIONE del 07/02/2018 - Registro Particolare 2680 Registro Generale 3466
    Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3059/2504 del 25/02/2010
    ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
    Nota disponibile in formato elettronico

si allegano le note relative alla DONAZIONE QUOTA SUB 104 di proprietà della sig.ra xxxxxxxxxxxx alla figlia xxxxxxxxxxxx

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

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 01/04/2016 Numero di repertorio 33847/16107
Notaio [redacted] Codice fiscale [redacted]
Sede NAPOLI (NA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana CHA Foglio 1 Particella 1176 Subalterno 108
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani
Indirizzo VIA FRANCESCO SPINELLI N. civico -
Interno 4 Piano 1

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana CHA Foglio 1 Particella 1176 Subalterno 104

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

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 149 metri quadri
Indirizzo VIA FRANCESCO SPINELLI N. civico 29
Piano S1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* DONATARIO
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nata il [redacted]
Sesso F *Codice fiscale* [redacted]
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 *In regime di* SEPARAZIONE DI BENI
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/6 *In regime di* SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* DONANTE
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nata il [redacted] *a* [redacted]
Sesso F *Codice fiscale* [redacted]
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA SIGNORA [redacted] DONA ALLA FIGLIA [redacted] CHE ACCETTA LA PIENA PROPRIETA' DELLE SEGUENTI ENTITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO IN NAPOLI ALLA VIA COMUNALE SPINELLI N.29, E PRECISAMENTE:1)- APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 4 (QUATTRO), COMPOSTO DI 5,5 (CINQUE VIRGOLA CINQUE) VANI CATASTALI, CONFINANTE CON APPARTAMENTO INTERNO 3, CON GIARDINO E CON VIA CARLO MAURI. RIPORTATO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI NAPOLI (NA) ALLA SEZIONE CHA, FOGLIO 1, PARTICELLA 1176, SUBALTERNO 108, VIA FRANCESCO SPINELLI, PIANO 1, INTERNO 4, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA A2, CLASSE 5, VANI 5,5, R.C. EURO 908,96.2)- DIRITTI PARI AD 1/6 (UN SESTO) SUL LOCALE AD USO DEPOSITO, PERTINENZA ESCLUSIVA DELL'APPARTAMENTO SOPRA DESCRITTO, SITO AL PIANO SEMINTERRATO, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ.149 (METRI QUADRATI CENTOQUARANTANOVE), CONFINANTE CON GIARDINO PER TRE LATI.RIPORTATO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI NAPOLI (NA) ALLA SEZIONE CHA, FOGLIO 1, PARTICELLA 1176, SUBALTERNO 104, VIA FRANCESCO SPINELLI N. 29, PIANO S1, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA C2, CLASSE 2, MQ. 149, R.C. EURO 516,51.GLI IMMOBILI IN OGGETTO RISULTANO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATI NELLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO.GLI OGGETTI DELLE PRESENTI DONAZIONI VENGONO DONATI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO, A CORPO, CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE E PERTINENZA, CON LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NELL'ATTUALE CONSISTENZA, CON LA QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C. QUALI RISULTANO DALLO STATO DEI LUOGHI E CON QUANTO PIU' SPECIFICATAMENTE INDICATO NEI TITOLI DI PROVENIENZA CHE LE PARTI DONATARIE DICHIARANO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE ED AI QUALI SI FA RIFERIMENTO PER LA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DELL'OGGETTO DELLE PRESENTI DONAZIONI.AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA CATASTALE LA PARTE DISPONENTE DICHIARA CHE I DATI CATASTALI INNANZI RIPORTATI E LE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO.LE PARTI MI DICHIARANO CHE:- IL VALORE DELLA PRIMA DONAZIONE E' LA SOMMA DI EURO 116.000,00 (CENTOSEDICIMILA VIRGOLA ZERO);LE PARTI DICHIARANO CHE LE PRESENTI DONAZIONI SONO LE PRIME FATTE DALLA PARTE DONANTE ALLE PARTI DONATARIE.IN MERITO ALLO STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE LE PARTI RISPETTIVAMENTE DICHIARANO: [redacted] DI ESSERE VEDOVA. [redacted] DI ESSERE CONIUGATA E DI TROVARSI IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI;

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

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 01/04/2016 Numero di repertorio 33847/16107
Notaio [redacted] Codice fiscale [redacted]
Sede NAPOLI (NA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana CHA Foglio 1 Particella 1176 Subalterno 107
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7,5 vani
Indirizzo VIA FRANCESCO SPINELLI N. civico -
Interno 3 Piano 1

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana CHA Foglio 1 Particella 1176 Subalterno 104

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 149 metri quadri
Indirizzo VIA FRANCESCO SPINELLI N. civico 29
Piano S1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di DONATARIO
Cognome [redacted] Nome [redacted]
Nato il 19/07/1986 a NAPOLI (NA)
Sesso F Codice fiscale [redacted]
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DONANTE
Cognome [redacted] Nome [redacted]
Nato il [redacted]
Sesso F Codice fiscale [redacted]
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

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

Inoltre, per i sub 103, 104 e 10, il sig. [redacted] ha costituito un fondo patrimoniale insieme al coniuge relativamente alla propria quota.
Si allega uno screenshot

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		
Data	11/12/2014	*Numero di repertorio*	106014/21804
Notaio	[redacted]	*Codice fiscale*	[redacted]
Sede	NAPOLI (NA)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	125 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3 *Soggetti a favore* 2 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	F839 - NAPOLI (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	CHA	*Foglio* 1	*Particella* 1176	*Subalterno*	105
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		*Consistenza* 5,00 vani		
Indirizzo	VIA FRANCESCO SPINELLI			*N. civico*	29
Interno	1	*Piano* T			

Immobile n. 2

Comune	F839 - NAPOLI (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	CHA	*Foglio* 1	*Particella* 1176	*Subalterno*	106
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		*Consistenza* 5,00 vani		
Indirizzo	VIA FRANCESCO SPINELLI			*N. civico*	29

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

Interno 2 *Piano* T

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana CHA *Foglio* 1 *Particella* 1176 *Subalterno* 103
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 4,50 vani
Indirizzo VIA FRANCESCO SPINELLI *N. civico* 29
Piano T

Immobile n. 2

Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana CHA *Foglio* 1 *Particella* 1176 *Subalterno* 104
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO *Consistenza* 137 metri quadri
Indirizzo VIA FRANCESCO SPINELLI *N. civico* 29
Piano S1

Immobile n. 3

Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 1 *Particella* 21 *Subalterno* 10
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 5,50 vani
Indirizzo VIA TRACCIA *N. civico* 507
Interno 8 *Piano* 4

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana CHA *Foglio* 1 *Particella* 103 *Subalterno* 8
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 4,00 vani
Indirizzo VIA PROVINCIALE SANTA MARIA A CUBI *N. civico* 161
Scala U *Interno* 3 *Piano* 1

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

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nato il [redacted]
Sesso M *Codice fiscale* [redacted]
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/1 *In regime di* BENE PERSONALE
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/3 *In regime di* BENE PERSONALE
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 3 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/3 *In regime di* BENE PERSONALE
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 3 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/3 *In regime di* COMUNIONE LEGALE
  Con [redacted] (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 *In qualità di* FAVORE
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nata il [redacted]
Sesso F *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 3 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/3 *In regime di* COMUNIONE LEGALE
Con [redacted] (soggetto n.1)

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nato il [redacted]
Sesso M *Codice fiscale* [redacted]
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/1 *In regime di* BENE PERSONALE
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/3 *In regime di* BENE PERSONALE
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 3 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/3 *In regime di* BENE PERSONALE
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 3 *Per il diritto di* PROPRIETA'
  Per la quota di 1/3 *In regime di* COMUNIONE LEGALE
  Con [redacted] (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 *In qualità di* CONTRO
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nata il [redacted]
Sesso F *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 3 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/3 *In regime di* COMUNIONE LEGALE

I CONIUGI [redacted] E [redacted] HANNO COSTITUITO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.167 C.C., UN FONDO PATRIMONIALE, DESTINANDO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA GLI IMMOBILI DI CUI ALLA PRESENTE NOTA. LA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE, RESTA AGLI ATTUALI PROPRIETARI, CONIUGI [redacted] E [redacted], PER CUI IL PRESENTE ATTO NON IMPORTA ALCUN TRASFERIMENTO IMMOBILIARE. L'AMMINISTRAZIONE E' REGOLATA DALLE NORME DI CUI AGLI ARTT. 168 E 180 C.C. I COMPARENTI ESPRESSAMENTE CONVENGONO CHE I BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI, O COMUNQUE VINCOLATI CON IL SOLO CONSENSO DI ENTRAMBI ESSI CONIUGI, ANCHE QUALORA VI SIANO FIGLI MINORI, SENZA NECESSITA' ALCUNA DI AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE.

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

LOTTO 3 SUB 109

Elenco immobili

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana CHA Foglio 0001 Particella 01176 Subalterno 0109

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 19/02/2001 - Registro Particolare 2306 Registro Generale 3349
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 103932 del 05/02/2001
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
   Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 26/01/2009 - Registro Particolare 4324 Registro Generale 4880
   Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1139/4285 del 12/02/2001
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 19/03/2010 - Registro Particolare 4821 Registro Generale 7573
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3059/2504 del 25/02/2010
   ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 3787 del 25/03/2014 (INEFFICACIA TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 6754 Registro Generale 34402
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3836 del 24/06/2010
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 16/02/2011 - Registro Particolare 655 Registro Generale 4288
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 231 del 08/02/2011
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 22/06/2011 - Registro Particolare 12391 Registro Generale 17792
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8876 del 27/05/2011
   DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 29/09/2011 - Registro Particolare 4073 Registro Generale 26410
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3032 del 21/09/2011
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 30/07/2015 - Registro Particolare 14213 Registro Generale 18288
   Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 13560 del 17/06/2015
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE del 07/02/2018 - Registro Particolare 2680 Registro Generale 3466
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3059/2504 del 25/02/2010
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
   Nota disponibile in formato elettronico

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

LOTTO 4 SUB 110

Elenco immobili

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana CHA Foglio 0001 Particella 01176 Subalterno 0110

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 19/02/2001 - Registro Particolare 2306 Registro Generale 3349
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 103932 del 05/02/2001
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
   Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 26/01/2009 - Registro Particolare 4324 Registro Generale 4880
   Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1139/4285 del 12/02/2001
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 19/03/2010 - Registro Particolare 4821 Registro Generale 7573
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3059/2504 del 25/02/2010
   ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 3787 del 25/03/2014 (INEFFICACIA TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 6754 Registro Generale 34402
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3836 del 24/06/2010
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 16/02/2011 - Registro Particolare 655 Registro Generale 4288
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 233 del 08/02/2011
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 22/06/2011 - Registro Particolare 12391 Registro Generale 17792
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8876 del 27/05/2011
   DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 29/09/2011 - Registro Particolare 4073 Registro Generale 26410
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3032 del 21/09/2011
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 30/07/2015 - Registro Particolare 14213 Registro Generale 18288
   Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 13560 del 17/06/2015
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE del 07/02/2018 - Registro Particolare 2680 Registro Generale 3466
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3059/2504 del 25/02/2010
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
   Nota disponibile in formato elettronico

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

LOTTO 5 SUB 10

Elenco immobili

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana BAR Foglio 0001 Particella 00021 Subalterno 0010

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 19/02/2001 - Registro Particolare 2306 Registro Generale 3349
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 103932 del 05/02/2001
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
   Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 26/01/2009 - Registro Particolare 4324 Registro Generale 4880
   Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1139/4285 del 12/02/2001
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 19/03/2010 - Registro Particolare 4821 Registro Generale 7573
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3059/2504 del 25/02/2010
   ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 3787 del 25/03/2014 (INEFFICACIA TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 6754 Registro Generale 34402
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3836 del 24/06/2010
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 16/02/2011 - Registro Particolare 655 Registro Generale 4288
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 233 del 08/02/2011
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 22/06/2011 - Registro Particolare 12391 Registro Generale 17792
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8876 del 27/05/2011
   DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 29/09/2011 - Registro Particolare 4073 Registro Generale 26410
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3032 del 21/09/2011
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 11/10/2013 - Registro Particolare 21648 Registro Generale 28185
   Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA Repertorio 4984 del 13/09/1934
   ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPRENSORIO CONSORTILE
   Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE del 30/07/2015 - Registro Particolare 14213 Registro Generale 18288
   Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 13560 del 17/06/2015
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 07/02/2018 - Registro Particolare 2680 Registro Generale 3466
    Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3059/2504 del 25/02/2010
    ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
    Nota disponibile in formato elettronico

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

Per quanto riguarda la domanda giudiziale relativa alla revoca dell'atto inerente la costituzione del fondo patrimoniale da parte del sig. xxxxxxxxxxxx e la moglie sig.ra xxxxxxxxxxxx, su mia richiesta in ordine ad un'eventuale appello da parte dei debitori, l'avv. xxxxxxxxxxxx, procuratore e domiciliatario della [redacted] n data 3/09/2018 ha risposto che la sentenza NON risulta appellata.
Si allega screenshot

Da: [redacted]
Oggetto: Re: Procedura 524/2015 [redacted]
Data: 3 settembre 2018 16:47
A: direzione@consulappalti.it

La sentenza del Tribunale di Ferrara resa nella causa revocatoria in oggetto, non risulta appellata.
L'Avv. [redacted] ra procuratore e domiciliatario della [redacted] veva agito in revocatoria, pertanto l'atto di appello avrebbe dovuto essere a lui notificato.
Cordiali saluti
Per Avv. [redacted]
Avv. [redacted]

Tutti gli screenshot sono comunque allegati in forma originale alla presente relazione.

l – "*Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*"

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

m – "*Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*"

Gli immobili pignorati NON sono gravati da censo, livello o uso civico.

n - "*Fornire ogni informazione utile su eventuali procedimenti in corso*"

SEZIONE A: Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Si precisa quanto segue:

Con atto in data 25/02/2010 a firma del notaio in Ferrara dott.ssa xxxxxxxxxxxx, i coniugi xxxxxxxxxxxx (esecutato) e xxxxxxxxxxxx, hanno costituito un fondo patrimoniale costituito dagli immobili ora oggetto di pignoramento.

Con sentenza del Tribunale Ordinario di Ferrara del 25/03/2013, la [redacted] (parte attrice), per mezzo di domanda giudiziale, otteneva l'inefficacia dell'atto costituente il fondo patrimoniale a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxx Rep.: 3059 e la relativa trascrizione in conservatoria della revoca per tutti gli immobili oggetto del pignoramento.

A mezzo di indagine c/o lo studio legale xxxxxxxxxxxx, ad oggi, non è stato presentato ricorso in appello alla sentenza di cui sopra.

1. Non si rilevano ulteriori domande giudiziali accolte;
2. Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

3. Non si rilevano convenzioni matrimoniali – il debitore esecutato ha contratto matrimonio con la sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a [redacted] scegliendo il regime della separazione dei beni;
4. Per il Lotto 1 sub 103 – si rileva una sostanziale difformità, tale da risposizionare l'immobile dalla categoria A/4 a categoria C/2 – per cui sarà necessaria una pratica comunale e catastale per il cambio di destinazione d'uso senza opere i cui costi sono pari ad Euro 750,00 + 550,00;
5. Per il Lotto 2 sub 104 - si rilevano lievi difformità catastali il cui costo per la presentazione della variazione DOCFA è di Euro 550,00 per competenze tecniche e spese di registro – detto importo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;
6. Non si rilevano altri pesi o limitazioni.

SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. Iscrizione del 20/12/2010 Registro Particolare 6574, Registro Generale 34402 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un totale di €. 120.000,00 comprensivo di interessi a favore di [redacted]
2. Iscrizione del 16/02/2011 Registro Particolare 655, Registro Generale 4288 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un totale di €. 20.000,00 comprensivo di interessi a favore di [redacted]
3. Iscrizione del 29/09/2011 Registro Particolare 4073, Registro Generale 26410 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un totale di €. 219.000,00 comprensivo di interessi a favore di [redacted]
4. Trascrizione di pignoramento immobiliare del 30/07/2015 Registro Particolare 14213 Registro Generale 18288.

o - ***"Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile"***

LOTTI 1, 2, 3, 4 - sub 103, 104, 109, 110

1. NON è previsto condominio;
2. E' prevista una suddivisione bonaria delle spese di scala.

LOTTO 5 - sub 10

3. L'edificio è costituito in condominio amministrato dal dott. xxxxxxxxxxxx – purtroppo, nonostante i numerosi solleciti inviati, non ho ricevuto alcun riscontro in ordine alle quote condominiali e tutto quanto richiesto nel quesito.

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

p – "*Valutare complessivamente i beni"*

Metodo di Stima, Criteri e Procedimenti

Il sottoscritto dichiara che la seguente stima è stata fatta in conformità agli Standard sulle Valutazioni Immobiliari.

Gli immobili saranno stimati per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite, degli affitti e delle costruzioni di beni analoghi.

L'attribuzione del valore medio di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione del bene, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Napoli zona in cui essi si trovano. I Valori degli immobili sono determinati mediante il procedimento del Market Comparison Approch.

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione.

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte dell'esecutato. - Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione.

- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari preposti alla vendita.

- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso il preavviso è breve e la visita è limitata ad una soltanto per cui un così limitato tempo non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile, dove spesso sono necessarie più visite prima di prendere la decisione finale.

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

STIMA DEL VALORE VENALE

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:

Gli immobili oggetto di stima sono così classificati:

LOTTO 1 – SUB 103

Come evidenziato in precedenza, l'immobile sub 103 non potrà essere stimato come abitazione, come indicato negli atti di condono e in quelli catastali, in quanto, gli elementi non corrispondono a quanto dichiarato ma soprattutto perché l'altezza verificata in sede di sopralluogo NON corrisponde a quella minima abitabile ad uso residenziale, per cui, sarà valutata come deposito indipendente sito in Napoli alla via Comunale Spinelli piano terra ad uso deposito e/o magazzino;

Decsrizione catastale Foglio Terreni di Mappa Lotto 1: Fg. 10 Part. 1176.

Descrizione generale dell' immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza – Cdvi – Superficie Esterna Lorda (SEL)

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;

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

- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

La SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Per semplicità e correttezza di visione delle valutazioni che seguiranno, si procederà a stimare il singolo lotto.

[redacted] - SUB 103						
CALCOLO DELLE SUPERFICI DI STIMA PER DEPOSITI						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Commerciale
1	Camera 1	1		13,00	13,00	
2	K/Deposito	1		5,90	5,90	
3	WC	1		2,85	2,85	
4	Depositi	3		15,40	15,40	
		TOTALE		37,15	37,15	37,15
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						6,25
				TOTALE		43,40
5	Area Coperta	1		4,90	1,22	
6	Patio	1		29,00	10,15	
7	Area scoperta	1		9,30	0,93	
		TOTALE		43,20	12,30	12,30
				TOTALE		55,70

Metodo di misura	**Rilievo sul campo accurato**			
Caratteristica	**Acronimo**	**Sup. Misurata m²**	**Indice Sup. Commerciale m²**	
Superificie principale	S1	43,40	1,00	43,40
Superifici scoperte	SUS	12,30	1,00*	12,30
Totale Superficie	**m²**	**55,70**		**55,70**

*** E' stato applicato il coefficiente 1,00 in quanto la riduzione è stata già apportata sulla superficie.**

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

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Via Comunale Spinelli 29 – 80145 Napoli (NA)

Locazionali Ubicazione

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=si
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=alta 2=media 3=bassa 4=molto bassa
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	0=assente 1=presente
Prossimità ad autostrade	AUT	1	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assente 1=presente
Parcheggi pubblici	PPU	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	PPP	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assente 1=presente
Scuole elementari	SEL	1	0=assente 1=presente
Scuole medie	SME	1	0=assente 1=presente
Scuole superiori di 2° grado	SSU	1	0=assente 1=presente
Università	SUN	1	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	AMM	1	0=assente 1=presente
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	1	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente

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

Servizi assistenza sociale	SAS	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assente 1=presente
Strutture sportive	SRT	1	0=assente 1=presente
Strutture ricreative	STR	1	0=assente 1=presente
Stato manutenz. prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max

Vincoli

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente

Fabbricato

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Un. Misura**	**Prezzo marg.(€)**
Stato del fabbricato	SDI	4	0=demolire 1=in ristrutturazione 2=da costruire 3=in costruzione 4=costruito	
Epoca di costruzione	ECT	1975	anno/i	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=si	
Stato manutenz. fabbricato	SMF	1	1=min 2=med 3=max	
Epoca di ristrutturazione	EPR	0	anno/i	
Pareti in aderenza	PAD	0	n.	
N° piani fuori terra	NPF	1	n.	
N° piani interrati	NPI	0	n.	
N° unità immobiliari	NUI	1	n.	
N° vani scala	NSC	0	n.	
N° di cortili	COR	0	n.	
N° di magazzini	NUM	0	n.	
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente	

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

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Altezza utile interna	HUI	2,53	m
Epoca di ristrutturazione	EPU	----	anno/i
Vani totali	VAT	7	n
Vani principali	VAN	5	n
Vani accessori	LOC	2	n
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente
Soggiorno	SGG	0	0=assente 1=presente
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n
Cucina abitabile	CUC	0	0=assente 1=presente
Depositi	DEP	5	0=assente 1=presente
Numero Stanze da letto	NLE	0	n
Numero Stanze da letto singole	NLS	0	n
Numero Stanze da letto matrim.	NLM	0	n
Numero posti letto	NPL	0	n
Stato di manutenzione	STM	1	1=min 2=med 3=suff 4=disc 5=max
Qualità della manut.Unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max
Panoramicità Unità Imm.	PAN	1	1=min 2=med 3=suff
Luminosità Unità Imm.	LUM	1	1=min 2=med 3=suff
Numero affacci	AFF	0	n
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=suff
Pavimenti Depositi	PDP	PIASTRELLE	

Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Impiantistica Unità Imm.	IMP	1	1=min 2=med 3=suff
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente

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

Impianto di riscaldamento	IMR	0	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto idraulico fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	0	0=assente 1=presente

Tipologiche

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Bene culturale	BC	0	0=no 1=si
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	0	0=no 1=si
Presenza elementi decorativi	PED	0	0=no 1=si
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=si
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzialm. ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento acustico Imm.	INA	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	2	1=min 2=med 3=max

Economiche

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Possesso	PSS	Quota 1/3	
Stato Locativo	STL	3	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero

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

Caratteristiche Qualitative

L'edificio in cui risiede l'immobile oggetto di stima è all'interno di una proprietà esclusiva suddivisa tra la famiglia xxxxxxxxxxxx – all'interno di uno spazio verde destinato a giardino.

Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Ind.Merc.
Superificie principale	S1	43,40	m^2	1,00
Superfici Scoperte	SUS	12,30	m^2	1,00
Superficie Commerciale	SUP	55,70		

SEGMENTO DI MERCATO

Denominazione

Classificazione Depositi con area esterna **Destinazione** Magazzini

Localizzazione

Comune NAPOLI **Provincia** NA

Posizione Periferia in proprietà privata **Valutazione** Quota 1/3

Tipologia Immobiliare

Tipologia Deposito **Tipo categoria** **NON** Abitabile

Proprietà 1/3

Unità Immobiliare Magazzino **Dimensione unità** Piccola

Tipologia Edile

Edificio Unità indipendente

Indice superficiario	Rapporto	Indice tipologico	%
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	55,70/55,70	100,00
Superficie principale	S1/SUP	43,40/55,70	77,92
Superfici scoperte	SUS/SUP	12,30/55,70	22,08

Mercato

Lato domanda Singolo privato **Motivazione** Magazzino/Deposito

Lato offerta Amministrazione pubblica **Motivazione** Vendita forzata

Intermediari Nessuno

Prezzo

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

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta		
Livello di prezzo	Non determinato	**Fase di mercato**	Fase di stabilizzazione
Filtering	Assente (fasce sociali miste)		

Rapporti mercantili

Rapporti mercantili superficiari	**Acronimo**	**Indice merc.**
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie scoperta	i(SUB)	0,10/0,35

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. E' un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Deposito/Garage – Uso Commerciale sito in Napoli (NA) – via Comunale Spinelli, visto il mancato reperimento di comparabili nella zona che non ci consente di applicate il MCA (stima comparativa) avviene mediante la seguente formula:

Stima per via analitica (sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dal sottoscritto, canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato). Il risultato sarà mediato con una **Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'**Osservatorio dei Beni Immobiliari.**

Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è 14/09/2018.

STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'O.M.I..

Un'ulteriore valutazione del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** accessibili tramite il *sito Internet* *www.agenziadelterritorio.it*, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

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

I **valori unitari di mercato** sono espressi in Euro/mq e possono far riferimento alla **superficie netta (N)** ovvero **Lorda (L)** e ad uno **stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.**

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II semestre del 2017, non essendo ancora disponibili i dati relativi al I semestre dell'anno 2018, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per locali con destinazione commerciale/garage-cantina ubicate nel Comune di Napoli zona Chiaiano in stato conservativo normale in zona periferica in riferimento alla superficie Lorda (L), è il seguente:

LISTINI IMMOBILIARI	VENDITA Valore Minimo	VENDITA Valore Massimo	DESTINAZIONE TIPOLOGICA
O.M.I. 2° semestre 2017	€/mq 365,00	€/mq 730,00	Magazzini/Depositi

Il valore normale, secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) è dato da:

$$V_N = V_{NU} \, x \, S \, (mq)$$

dove V_N rappresenta il valore normale unitario ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{NU} = V_{min} + ((V_{max} - V_{min})) \, x \, K$$

dove V_{min} e V_{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e ai dati della Borsa Immobiliare di Napoli (CCIAA). Il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = \frac{K_1 + 3K_2}{4}$$

I coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) si ottengono utilizzando la tabella di seguito riportata:

K_1 (taglio superficie)		K_2 (livello di piano)	
Fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq e fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq e fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4
oltre 120 mq e fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0,0	piano ultimo	0,8

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

Per il box in oggetto si considera il seguente valore del coefficiente K:

K_1	1	K_2	0	K	0,25

da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

$$V_U = V_{min} + ((V_{max} - V_{min}) \times K) = 456{,}25 \text{ Euro/mq}$$

Pertanto, il **Valore di Mercato** del cespite esecutato è:

$$V_2 = V_U \times S(mq) = €.\ 456{,}25 \times 55{,}70\ mq = \underline{\mathbf{25.413{,}12\ Euro}}$$

STIMA ANALITICA ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione dei beni pignorati è stata eseguita dal C.T.U. per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

LISTINI IMMOBILIARI	Locazione (euro/mq) Valore minimo mensile	Locazione (euro/mq) Valore massimo mensile	TIPOLOGIA
O.M.I. 2/17	1,3	2,4	Magazzini/Depositi

Il Valore medio unitario per il box è pari a:

$$V_{MN} = \frac{V_{min} + V_{max}}{2} = \frac{1{,}3 + 2{,}4}{2} = 1{,}85 \text{ Euro/mq}$$

Si utilizzerà per la valutazione un valore unitario mensile pari a 1,85 Euro/mq.

Saggio di Capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi (autorevoli studiosi di Estimo) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

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

SAGGI ORDINARI MEDI DI CAPITALIZZAZIONE (proposti da M. Orefice)			
CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO	MAX	MIN	MED
Centri di grandi dimensioni	0,5%	4,5%	2,5%
Centri di medie dimensioni	1,5%	5,5%	3,5%
Centri di limitate dimensioni	2,0%	6,0%	4,0%

Mentre per le spese annue si avranno i seguenti valori di riferimento:

AUTORI	FORTE/DE ROSSI (1979)			MICHIELI (1993)			REALFONZO (1996)		
SPESE ANNUE: *manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamenti e reintegrazioni, amministrazione, imposte, tasse, contributi.*	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
	12%	28,5%	20,25%	26%	43%	35%	19%	31,25%	25%

Considerando le spese medie annue pari al 25% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 3%, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

PER IL BOX:

$$R^{Lordo}_{mensile} = Euro/mq/mese\ 1{,}85 \times 55{,}70\ mq = 103{,}04\ Euro/mese$$

$$V_M = \frac{R^{netto}_{annuo}}{r} = \frac{(1-0{,}25)\times 103{,}04\times 12 mesi}{0{,}03} = \mathbf{30.912{,}00\ Euro}$$

Valore di mercato

Media ponderata o valore atteso del Subject

(25.413,12+30.912,00)/2 = €. 28.162,56 - €. in ct. 28.000,00

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Dal valore di mercato dell'intero immobile sono detratte le spese necessarie relative agli oneri derivanti dalla presente procedura espressi nei quesiti precedenti.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	**€. 28.000,00**
Spese tecniche	**-€. 1.300,00**
VALORE CALCOLATO	**€. 26.700,00**
VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'	**€. 26.500,00**

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

CONCLUSIONI

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione alla data del 14 settembre 2018, in base ai calcoli effettuati, singolarmente per ogni caratteristica, dopo le detrazioni necessarie per ottenere la conformità dello stesso, abbia un valore di mercato arrotondato di €. 26.500,00 (in lettere Euro ventiseimilacinquecento/00).

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing.
- Tempo intercorrente fra la data della valutazione e il giorno dell'asta.

DETERMINAZIONE DEI MAGGIORI ONERI IN UN ACQUISTO ALL'ASTA

Valore di mercato definito in perizia	€. 26.500,00
Rendita catastale ricalcolata su C/2	€. 193,08
Valore catastale	€. 24.328,08
Reddito presunto mensile	€. 103,04
Tempo presunto fra stima e aggiudicazione (anni)	1
Deprezzamento annuo per mancata gestione (% del valore)	6%

Acquisto al Libero Mercato		**Acquisto all'Asta**		**Differenze**
Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su rendita rivalutata + 170€ catastale + 170€ ipotecaria.	€. 2.772,81	Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su prezzo di aggiudicaz. + 170€catastale +170€ ipotecaria.	€. 2,990,00	€. 217,19
Agenzia Immobiliare 2% del prezzo	€. 486,56	Nessun costo di intermediazione	€. 0,00	-€. 486,56
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€. 0,00	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e cattivo utilizzo pari al 6% del valore.	€. 1.590,00	€. 1.590,00
Garanzia sul bene nuovo e vizi occulti per usato.	€. 0,00	Nessuna garanzia né sul nuovo né sull'usato. Incertezza sulla qualità del bene pari al 5%	€. 1.325,00	€. 1.325,00
Maggiori costi per acquisto all'asta				**€. 2.645,63**

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

Prezzo base d'asta	**€. 23.854,37**
Arrotondato	**€. 24.000,00**

q – "*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*"

L'immobile è pignorato per la quota di 1/3

Pertanto propongo che la quota relativa all'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di:

€. 8.000,00
(Euro ottomila/00)

LOTTO 2 – SUB 104

Locale cantinato/garage in condominio sito in Napoli alla via Comunale Spinelli 29 piano seminterrato;

Decsrizione catastale Foglio Terreni di Mappa Lotto 1: Fg. 10 Part. 1176.

Descrizione generale dell' immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza – Cdvi – Superficie Esterna Lorda (SEL)

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi

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

perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

La SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Per semplicità e correttezza di visione delle valutazioni che seguiranno, si procederà a stimare il singolo lotto.

APPARTAMENTO [redacted] SUB 104 CALCOLO DELLE SUPERFICI						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 24/05/2018						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Commerciale
1	P.auto coperti	1		117,80	41,23	
2	Depositi	2		16,25	3,25	
3	Sala caldaia	1		7,70	0,49	
		TOTALE		141,75	44,97	44,97
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						30,00
TOTALE						74,97

Metodo di misura	**Rilievo sul campo accurato**			
Caratteristica	**Acronimo**	**Sup. Misurata m²**	**Indice Sup. Commerciale m²**	
Superificie principale	S1	74,97	1,00	74,97
Totale Superficie	**m²**	**74,97**		**74,97**

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

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Via Comunale Spinelli 29 – 80145 Napoli (NA)

Locazionali Ubicazione

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=si
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=alta 2=media 3=bassa 4=molto bassa
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	0=assente 1=presente
Prossimità ad autostrade	AUT	1	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assente 1=presente
Parcheggi pubblici	PPU	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	PPP	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assente 1=presente
Scuole elementari	SEL	1	0=assente 1=presente
Scuole medie	SME	1	0=assente 1=presente
Scuole superiori di 2° grado	SSU	1	0=assente 1=presente
Università	SUN	1	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	AMM	1	0=assente 1=presente
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	1	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente

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

Servizi assistenza sociale	SAS	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assente 1=presente
Strutture sportive	SRT	1	0=assente 1=presente
Strutture ricreative	STR	1	0=assente 1=presente
Stato manutenz. prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max

Vincoli

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente

Fabbricato

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Un. Misura**	**Prezzo marg.(€)**
Stato del fabbricato	SDI	4	0=demolire 1=in ristrutturazione 2=da costruire 3=in costruzione 4=costruito	
Epoca di costruzione	ECT	1975	anno/i	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=si	
Stato manutenz. fabbricato	SMF	1	1=min 2=med 3=max	
Epoca di ristrutturazione	EPR	0	anno/i	
Pareti in aderenza	PAD	0	n.	
N° piani fuori terra	NPF	1	n.	
N° piani interrati	NPI	0	n.	
N° unità immobiliari	NUI	1	n.	
N° vani scala	NSC	0	n.	
N° di cortili	COR	0	n.	
N° di magazzini	NUM	0	n.	
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente	

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

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Altezza utile interna	HUI	2,90	m
Epoca di ristrutturazione	EPU	----	anno/i
Vani totali	VAT	4	n
Vani principali	VAN	1	n
Vani accessori	LOC	3	n
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente
Parcheggio auto	PCA	1	0=assente 1=presente
Numero di servizi (bagni)	SER	0	n
Sala Caldaia	SAC	1	0=assente 1=presente
Cantina	CAN	1	0=assente 1=presente
Stato di manutenzione	STM	2	1=min 2=med 3=suff 4=disc 5=max
Qualità della manut.Unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max
Panoramicità Unità Imm.	PAN	1	1=min 2=med 3=suff
Luminosità Unità Imm.	LUM	1	1=min 2=med 3=suff
Numero affacci	AFF	0	n
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=suff
Pavimenti	PDP	PIASTRELLE	

Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Impiantistica Unità Imm.	IMP	1	1=min 2=med 3=suff
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	2	0=assente 1=compl 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	0	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto idraulico fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente

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

Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	0	0=assente 1=presente

Tipologiche

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Bene culturale	BC	0	0=no 1=si
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	0	0=no 1=si
Presenza elementi decorativi	PED	0	0=no 1=si
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=si
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzialm. ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento acustico Imm.	INA	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	2	1=min 2=med 3=max

Economiche

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Possesso	PSS	Quota 1/3	
Stato Locativo	STL	3	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero

Caratteristiche Qualitative

L'edificio in cui risiede l'immobile oggetto di stima è all'interno di una proprietà esclusiva suddivisa tra la famiglia xxxxxxxxxxxx – all'interno di uno spazio verde destinato a giardino.

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

SEGMENTO DI MERCATO

Denominazione

Classificazione Locale Deposito/Garage **Destinazione** Uso commerciale

Localizzazione

Comune NAPOLI **Provincia** NA

Posizione Periferia **Valutazione** Quota 1/3

Tipologia Immobiliare

Tipologia Garage

Proprietà Esclusiva

Unità Immobiliare C/2 **Dimensione unità** Media

Tipologia Edile

Edificio In condominio

Mercato

Lato domanda Singolo privato **Motivazione** Uso commerciale

Lato offerta Amministrazione pubblica **Motivazione** Vendita forzata

Intermediari Nessuno

Prezzo

Regime di mercato Concorrenza monopolistica ristretta

Livello di prezzo Non determinato **Fase di mercato** Fase di stabilizzazione

Filtering Assente (fasce sociali miste)

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. E' un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Deposito/Garage tipica del luogo – Uso Commerciale sito in Napoli (NA) – via Comunale Spinelli, visto il mancato reperimento di comparabili nella zona che non ci consente di applicate il MCA (stima comparativa), avviene mediante la seguente formula:

Stima per via analitica (sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dal sottoscritto, canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da

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

indagini di mercato). Il risultato sarà mediato con una **Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'**Osservatorio dei Beni Immobiliari.**

Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è 14/09/2018.

STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'O.M.I..

Un'ulteriore valutazione del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** accessibili tramite il *sito Internet* *www.agenziadelterritorio.it*, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I **valori unitari di mercato** sono espressi in Euro/mq e possono far riferimento alla **superficie netta (N)** ovvero **Lorda (L)** e ad uno **stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.**

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II semestre del 2017, non essendo ancora disponibili i dati relativi al I semestre dell'anno 2018, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per locali con destinazione commerciale/garage-cantina ubicate nel Comune di Napoli zona Chiaiano in stato conservativo normale in zona periferica in riferimento alla superficie Lorda (L), è il seguente:

LISTINI IMMOBILIARI	VENDITA Valore Minimo	VENDITA Valore Massimo	DESTINAZIONE TIPOLOGICA
O.M.I. 2° semestre 2017	€/mq 800,00	€/mq 1.200,00	Box

Il valore normale, secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) è dato da:

$$V_N = V_{NU} \, x \, S \, (mq)$$

dove V_N rappresenta il valore normale unitario ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{NU} = V_{min} + ((V_{max} - V_{min})) \, x \, K$$

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

dove V_{min} e V_{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e ai dati della Borsa Immobiliare di Napoli (CCIAA). Il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = \frac{K_1 + 3K_2}{4}$$

I coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) si ottengono utilizzando la tabella di seguito riportata:

K_1 (taglio superficie)		K_2 (livello di piano)	
Fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq e fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq e fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4
oltre 120 mq e fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0,0	piano ultimo	0,8

Per il box in oggetto si considera il seguente valore del coefficiente K:

K_1	1	K_2	0	K	0,25

da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

$$V_U = V_{min} + ((V_{max} - V_{min}) \times K) = 900{,}00 \text{ Euro/mq}$$

Pertanto, il **Valore di Mercato** del cespite esecutato è:

$$V_2 = V_U \times S(mq) = €.\ 900{,}00 \times 74{,}97{,}00\ mq = \underline{\mathbf{67.473{,}00\ Euro}}$$

STIMA ANALITICA ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione dei beni pignorati è stata eseguita dal C.T.U. per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

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

LISTINI IMMOBILIARI	Locazione (euro/mq) Valore minimo mensile	Locazione (euro/mq) Valore massimo mensile	TIPOLOGIA
O.M.I. 2/17	3,0	4,5	Box

Il Valore medio unitario per il box è pari a:

$$V_{MN} = \frac{V_{min} + V_{max}}{2} = \frac{3,0 + 4,5}{2} = 3,75 \text{ Euro/mq}$$

Si utilizzerà per la valutazione un valore unitario mensile pari a 3,75 Euro/mq.

Saggio di Capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi (autorevoli studiosi di Estimo) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

SAGGI ORDINARI MEDI DI CAPITALIZZAZIONE (proposti da M. Orefice)			
CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO	MAX	MIN	MED
Centri di grandi dimensioni	0,5%	4,5%	2,5%
Centri di medie dimensioni	1,5%	5,5%	3,5%
Centri di limitate dimensioni	2,0%	6,0%	4,0%

Mentre per le spese annue si avranno i seguenti valori di riferimento:

AUTORI	FORTE/DE ROSSI (1979)			MICHIELI (1993)			REALFONZO (1996)		
SPESE ANNUE: *manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamenti e reintegrazioni, amministrazione, imposte, tasse, contributi.*	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
	12%	28,5%	20,25%	26%	43%	35%	19%	31,25%	25%

Considerando le spese medie annue pari al 25% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 3%, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

PER IL BOX:

$$R^{Lordo}_{mensile} = Euro/mq/mese\ 3,75 \text{ x } 74,97 \text{ mq} = 281,14 \text{ Euro/mese}$$

$$V_M = \frac{R^{netto}_{annuo}}{r} = \frac{(1-0,25)\text{x}281,14\text{x}12\text{mesi}}{0,03} = \mathbf{84.342,00\ Euro}$$

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

Valore di mercato

Media ponderata o valore atteso del Subject

(67.473,00+84.342,00)/2 = €. 75.907,50 - €. in ct. 76.000,00

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Dal valore di mercato dell'intero immobile sono detratte le spese necessarie relative agli oneri derivanti dalla presente procedura espressi nei quesiti precedenti.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	**€. 76.000,00**
Spese tecniche per DOCFA	**-€. 550,00**
Oneri di Concessione	**-€. 540,18**
Diritti di segreteria	**-€. 152,98**
VALORE CALCOLATO	**€. 74.756,84**
VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'	**€. 74.800,00**

CONCLUSIONI

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione alla data del 14 settembre 2018, in base ai calcoli effettuati, singolarmente per ogni caratteristica, dopo le detrazioni necessarie per ottenere la conformità dello stesso, abbia un valore di mercato arrotondato di €. 74.800,00 (in lettere Euro settantaquattromilaottocento/00).

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing.
- Tempo intercorrente fra la data della valutazione e il giorno dell'asta.

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

DETERMINAZIONE DEI MAGGIORI ONERI IN UN ACQUISTO ALL'ASTA

Valore di mercato definito in perizia	€. 74.800,00
Rendita catastale	€. 516,51
Valore catastale	€. 65.080,26
Reddito presunto mensile	€. 281,14
Tempo presunto fra stima e aggiudicazione (anni)	1
Deprezzamento annuo per mancata gestione (% del valore)	6%

Acquisto al Libero Mercato		Acquisto all'Asta		Differenze
Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su rendita rivalutata + 170€ catastale + 170€ ipotecaria.	€. 6.848,03	Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su prezzo di aggiudicaz. + 170€catastale +170€ ipotecaria.	€. 7.820,00	€. 971,97
Agenzia Immobiliare 2% del prezzo	€. 1.301,60	Nessun costo di intermediazione	€. 0,00	-€. 1.301,60
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€. 0,00	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e cattivo utilizzo pari al 6% del valore.	€. 4.488,00	€. 4.488,00
Garanzia sul bene nuovo e vizi occulti per usato.	€. 0,00	Nessuna garanzia né sul nuovo né sull'usato. Incertezza sulla qualità del bene pari al 5%	€. 3.740,00	€. 3.740,00
Maggiori costi per acquisto all'asta				**€. 7.898,37**
Prezzo base d'asta				**€. 66.901,63**
Arrotondato				**€. 67.000,00**

q – "*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*"

L'immobile è pignorato per la quota di 1/3

Pertanto propongo che la quota relativa all'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di:

€. 22.300,00
(Euroventiduemilatrecento/00)

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

LOTTO 3 SUB 109

abitazione in condominio sito in Napoli alla via Comunale Spinelli 29 piano secondo ad uso Residenziale;

Decsrizione catastale Foglio Terreni di Mappa Lotto 1: Fg. 1 Part. 1176.

Descrizione generale degli immobili

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza – Cdvi – Superficie Esterna Lorda (SEL)

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

La SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;

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

- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Per semplicità e correttezza di visione delle valutazioni che seguiranno, si procederà a stimare il singolo lotto.

LOTTO 3 – SUB 109

APPARTAMENTO [redacted] SUB 109 CALCOLO DELLE SUPERFICI						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 17/05/2018						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Lorda
1	Camera 1	1	27,40		27,40	
2	Camera 2	1	13,95		13,95	
3	Camera 3	1	19,65		19,65	
4	Cucina/Tinello	1	28,55		28,55	
5	WC	2	11,40		11,40	
6	Corridoio	1	5,75		5,75	
7	Ripostiglio	1	2,00		2,00	
		TOTALE	108,70		108,70	108,70
8	Balcone	2		25,95	6,49	
		TOTALE		25,95	6,49	6,49
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						22,35
				TOTALE		137,54

Metodo di misura	**Rilievo sul campo accurato**			
Caratteristica	**Acronimo**	**Sup. Misurata m²**	**Indice Sup. Commerciale m²**	
Superificie principale	S1	131,05	1,00	131,05
Superficie balconi	SUB	25,95	0,25	6,49
Totale Superficie	**m²**	**157,00**		**137,54**

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Via Comunale Spinelli 29 – 80145 Napoli (NA)

Locazionali Ubicazione

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=si
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=alta 2=media 3=bassa 4=molto bassa

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

Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	0=assente 1=presente
Prossimità ad autostrade	AUT	1	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assente 1=presente
Parcheggi pubblici	PPU	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	PPP	0	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assente 1=presente
Scuole elementari	SEL	1	0=assente 1=presente
Scuole medie	SME	1	0=assente 1=presente
Scuole superiori di 2° grado	SSU	1	0=assente 1=presente
Università	SUN	1	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	AMM	0	0=assente 1=presente
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	1	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi assistenza sociale	SAS	0	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assente 1=presente
Strutture sportive	SRT	1	0=assente 1=presente
Strutture ricreative	STR	0	0=assente 1=presente
Stato manutenz. prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max

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

Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Un. Misura	Prezzo marg.(€)
Stato del fabbricato	SDI	4	0=demolire 1=in ristrutturazione 2=da costruire 3=in costruzione 4=costruito	
Epoca di costruzione	ECT	1975	anno/i	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=si	
Stato manutenz. fabbricato	SMF	2	1=min 2=med 3=max	
Epoca di ristrutturazione	EPR	0	anno/i	
Pareti in aderenza	PAD	0	n.	
N° piani fuori terra	NPF	3	n.	
N° piani interrati	NPI	1	n.	
N° unità immobiliari	NUI	6	n.	
N° vani scala	NSC	1	n.	
N° di cortili	COR	1	n.	
N° di magazzini	NUM	0	n.	
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente	

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Altezza utile interna	HUI	2,90	m
Epoca di ristrutturazione	EPU	----	anno/i
Vani totali	VAT	5	n
Vani principali	VAN	3	n
Vani accessori	LOC	3	n
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente

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

Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente
Numero di servizi (bagni)	SER	2	n
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente
Ripostiglio	RIP	1	0=assente 1=presente
Numero Stanze da letto	NLE	3	n
Numero Stanze da letto singole	NLS	0	n
Numero Stanze da letto matrim.	NLM	2	n
Numero posti letto	NPL	6	n
Stato di manutenzione	STM	4	1=min 2=med 3=suff 4=disc 5=max
Qualità della manut.Unità	QTM	3	1=min 2=med 3=max
Panoramicità Unità Imm.	PAN	2	1=min 2=med 3=suff
Luminosità Unità Imm.	LUM	3	1=min 2=med 3=suff
Numero affacci	AFF	2	n
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	3	1=min 2=med 3=suff
Pavimenti zona giorno	PZG	PIASTRELLE	
Pavimenti zona notte	PZN	PIASTRELLE	

Impianti

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Impiantistica Unità Imm.	IMP	3	1=min 2=med 3=suff
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto idraulico fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente

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

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Bene culturale	BC	0	0=no 1=si
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	0	0=no 1=si
Presenza elementi decorativi	PED	0	0=no 1=si
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=si
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzialm. ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	3	1=min 2=med 3=max
Inquinamento acustico Imm.	INA	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	1	1=min 2=med 3=max

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS	Piena Prop.tà	
Stato Locativo	STL	4	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero

Caratteristiche Qualitative

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare suesposta si trova, come detto in precedenza, nel Comune di Napoli (NA) alla via Comunale Spinelli 29 quartiere Chiaiano il quale, insieme ai quartieri di Piscinola e Scampia, costituisce la VIII Municipalità di Napoli. L'edificio è ubicato a ridosso dell'asse viario principale S. Maria a Cubito il quale, lo collega a parte della zona ospedaliera. Inoltre, nelle immediate vicinanze vi sono gli accessi alle strade a scorrimento veloce "asse mediano e circumvallazione esterna" e istituti scolastici. Trattasi di edificio/villetta con 6 unità immobiliari. L'area riscuote un buon interesse di mercato ai fini immobiliari.

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

Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Ind.Merc.
Superificie principale	S1	131,05	m^2	1,00
Superficie balconi	SUB	25,95	m^2	0,25
Superficie Commerciale	SUP	137,54		

SEGMENTO DI MERCATO

Denominazione

Classificazione Appartamento rifinito **Destinazione** Residenziale privata

Localizzazione

Comune NAPOLI **Provincia** NA

Posizione Periferia **Valutazione** Quota 1/1

Tipologia Immobiliare

Tipologia Appartamento **Tipo categoria** Abitabile

Proprietà Esclusiva

Unità Immobiliare Abitazione di tipo civile **Dimensione unità** Media

Tipologia Edile

Edificio Abitazione in condominio

Indice superficiario	Rapporto	Indice tipologico	%
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	137,54/137,54	100,00
Superficie principale	S1/SUP	131,05/137,54	95,28
Superficie balconi	SUB/SUP	6,49/137,54	4,72

Mercato

Lato domanda Singolo privato **Motivazione** Abitazione principale

Lato offerta Amministrazione pubblica **Motivazione** Vendita forzata

Intermediari Nessuno

Prezzo

Regime di mercato Concorrenza monopolistica ristretta

Livello di prezzo Non determinato **Fase di mercato** Fase di stabilizzazione

Filtering Assente (fasce sociali miste)

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

Rapporti mercantili

Rapporti mercantili superficiari	**Acronimo**	**Indice merc.**
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SUB)	0,25

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. E' un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Abitazione tipica del luogo – Residenziale sito in Napoli (NA) – via Comunale Spinelli, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è 14/09/2018.

A questo punto è necessario tracciare gli immobili "*comparabili*"; essi sono riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, la cui fonte di acquisizione E' CERTA e fa riferimento all'acquisizione, da parte del sottoscritto, dei contratti di alienazione che qui di seguito elenco.

Pur essendo una zona appetibile, non risultano molte compravendite, per cui, l'immobile Subject sarà comparato con due sole unità.

1. Comparabile "A" – compravendita a firma del Notaio xxxxxxxxxxxx rep. 3590 del 13/06/2018;
2. Comparabile "B" - compravendita a firma del Notaio xxxxxxxxxxxx rep. 3351 del 05/04/2018;

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Comparabile A - Abitazione – Napoli – via S. Maria a Cubito 441

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio 4° piano
Superficie commerciale (SUP)	97,00 m^2

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

Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	13/06/2018
Prezzo	€. 165.000,00

Comparabile B - Abitazione – Napoli – via Arco di Polvica 46

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio piano terra
Superficie commerciale (SUP)	97,00 m^2
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	05/04/2018
Prezzo	€. 200.000,00

MARKET COMPARISON APPROACH

Determinazione della variabile Valore mediante il procedimento MCA.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m2;

• Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m2;

• Numero di servizi (SER): I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;

• Livello di piano (LIV): La caratteristica del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi del particolare segmento di mercato. Unità di misura: n.;

• Impianto di condizionamento (IDC): La caratteristica impianto di condizionamento descrive la presenza o meno dell'impianto stesso nell'unità immobiliare efficiente e utilizzabile a norma di legge. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

• Stato di manutenzione generale del fabbricato (STM): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti, nonché degli impianti. Unità di

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

misura: 1=scadente; 2=normale; 3=ottimo.

Tabella dati

Caratteristica	**Unità A**	**Unità B**	**Subject**
Prezzo totale (PRZ) €.	165.000,00	200.000,00	-
Data (DAT) mesi	3	5	0
Superificie principale (S1)m^2	97,00	87,00	131,05
Superficie balconi (SUB) m^2	0,00	10,00	25,95
Numero di servizi (SER) n.	1	2	2
Stato di manutenzione (STM)	2	3	3
Livello di piano (LIV) n.	4	0	2
Impianto di condiz.to (IDC)	0	1	1

0=assente 1=presente

Analisi prezzi marginali

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiarie

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

p1=PRZ*Sigma/SUP

$p_A(S1)$ = 165.000,00/(97) = 1.701,00 €/m^2

$p_B(S1)$ = 200.000,00/(87+10) = 2.061,85 €/m^2

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.701,00 €/m2 (pS1)

Prezzo medio massimo Superficie principale = 2.061,00 €/m2

Prezzo marginale della caratteristica DATA (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: p(DAT) = [PRZ*(-[i(DAT)])/12

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

[i(DAT)]= -0,02 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A (DAT) = 165.000,00*(0,02)/12= 275,00 €/mese

p_B (DAT) = 200.000,00*(0,02)/12= 333,00 €/mese

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio Minimo [PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica i(S1).

[i(S1)]=1,00 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p (S1) = 1.701,00*1,00 = 1.701,00 €/m^2

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

La formula che determina il prezzo marginale è: [PMM]*[i(SUB)]

[i(SUB)]=0,25 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p (SUB) = 1.701,00*0,25 = 425,25 €/m^2

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi (SER)

La formula che determina il prezzo marginale è: [i(SER]*[1- Vet/Vit]

[i(SER)]= €. 10.000,00 *ricostruzione a nuovo*

Vetustà [Vet] = 10 anni

Vita media utile [Vit] = 20 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p (SER) = 10.000,00*(1-10/20) = 5.000,00 €/servizio

Prezzo marginale della caratteristica Livello di piano (LIV)

Si prevede un rapporto mercantile pari a 0,005 in presenza di ascensore

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A (LIV) = 160.000,00*0,005/(1+0,005) = 796,00 €/piano

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

p_B (LIV) = 200.000,00*0,005 = 1.000,00 €/piano

Prezzo marginale della caratteristica Impianto di condizionamento (IDC)

Il prezzo marginale dei condizionamento p(IDC) è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo [i(IDC)], della vita utile [Vit] dell'impianto e della sua vetustà [Vet].

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti dell'impianto ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un impianto in meno.

La formula che determina il prezzo marginale è: [i(IDC]*[1- Vet/Vit]

[i(IDC)]= 4.000,00 €

Vetustà [Vet] = 13 anni

Vita media utile [Vit] = 20 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p (IDC) = 4.000,00*(1-13/20) = 1.400,00 €/impianto

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale (STM)

Il prezzo marginale rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait per i 3 valori di scala.

Il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori:

p(STM) (da 1 a 2) = 25.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

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

Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	**Aggiustam.to**	**Differenza**	**Aggiustam.to**
Prezzo Totale (PRZ)		**160.000,00**		**200.000,00**
Data (DAT) mesi	(0-3)*275,00	**-825,00**	(0-5)*333,00	**-1.665,00**
Sup. principale (S1)	(131,05-97,00)	**57.919,05**	(131,05-87)	**74.929,05**
Sup. balconi (SUB)	(25,95-0)	**11.035,24**	(25,95-10)	**6.782,74**
Numero di servizi (SER)	(2-1)*5.000,00	**5.000,00**	(2-2)*5.000,00	**0,00**
Stato manutenz. (STM)	(3-2)*25.000,00	**25.000,00**	(3-3)*25.000,00	**0,00**
Livello di Piano (LIV)	(2-4)*796,00	**-1.592,00**	(2-0)*1.000,00	**2.000,00**
Imp. Condiz.to (IDC)	(1-0)*1.400,00	**1.400,00**	(1-1)*1.400,00	**0,00**
Prezzo corretto		**257.937,29**		**282.046,79**

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Valore di mercato

Media ponderata o valore atteso del Subject

(257.937,29+282.046,79)/2 = €. 269.992,04 - €. in ct. 270.000,00

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Dal valore di mercato dell'intero immobile sono detratte le spese necessarie relative agli oneri derivanti dalla presente procedura espressi nei quesiti precedenti.

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

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	**€. 270.000,00**
Spese tecniche per DOCFA	**-€. 550,00**
REDAZIONE APE	**-€. 250,00**
Oneri concessori per L.47/85	**-€. 596,48**
Diritti di segreteria per L.47/85	**-€. 152,98**
Oblazione per L. 724/94	**-€. 1.070,09**
Interessi per mancato pagamento oblazione L. 724/94	**-€. 749,49**
Oneri concessori per L.724/94	**-€. 1.062,35**
Diritti di segreteria per L.724/94	**-€. 688,40**
VALORE CALCOLATO	**€. 264.880,21**
VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'	**€. 265.000,00**

CONCLUSIONI

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione alla data del 14 settembre 2018, in base ai calcoli effettuati, singolarmente per ogni caratteristica, dopo le detrazioni necessarie per ottenere la conformità dello stesso, abbia un valore di mercato arrotondato di €. 265.000,00 (in lettere Euro duecentosessantacinquemila/00).

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing.
- Tempo intercorrente fra la data della valutazione e il giorno dell'asta.

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

DETERMINAZIONE DEI MAGGIORI ONERI IN UN ACQUISTO ALL'ASTA

Valore di mercato definito in perizia	€. 265.000,00
Rendita catastale	€. 1.156,86
Valore catastale	€. 145.764,36
Reddito presunto mensile	€. 450,00
Tempo presunto fra stima e aggiudicazione (anni)	1
Deprezzamento annuo per mancata gestione (% del valore)	6%

Acquisto al Libero Mercato		Acquisto all'Asta		Differenze
Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su rendita rivalutata + 170€ catastale + 170€ ipotecaria.	€. 14.916,44	Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su prezzo di aggiudicaz. + 170€catastale +170€ ipotecaria.	€. 26.840,00	€. 11.923,56
Agenzia Immobiliare 2% del prezzo	€. 2.915,29	Nessun costo di intermediazione	€. 0,00	-€. 2.915,29
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€. 0,00	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e cattivo utilizzo pari al 6% del valore.	€. 15.900,00	€. 15.900,00
Garanzia sul bene nuovo e vizi occulti per usato.	€. 0,00	Nessuna garanzia né sul nuovo né sull'usato. Incertezza sulla qualità del bene pari al 5%	€. 13.250,00	€. 13.250,00
Maggiori costi per acquisto all'asta				**€. 38.158,27**
Prezzo base d'asta				**€. 226.841,73**
Arrotondato				**€. 227.000,00**

q – "*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*"

L'immobile è pignorato per l'intera quota del 100%

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di:

€. 227.000,00
(Euro duecentoventisettemila/00)

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

LOTTO 4 SUB 110

abitazione in condominio sito in Napoli alla via Comunale Spinelli 29 piano secondo ad uso Residenziale;

Decsrizione catastale Foglio Terreni di Mappa Lotto 4: Fg. 1 Part. 1176.

Descrizione generale degli immobili

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza – Cdvi – Superficie Esterna Lorda (SEL)

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

La SEL non include:

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

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Per semplicità e correttezza di visione delle valutazioni che seguiranno, si procederà a stimare il singolo lotto.

LOTTO 4 – SUB 110

APPARTAMENTO [redacted] SUB 110 CALCOLO DELLE SUPERFICI						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 24/05/2018						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Lorda
1	Camera 1	1	11,95		11,95	
2	Camera 2	1	16,30		16,30	
3	Spogliatoio	1	5,95		5,95	
4	Cucina/Tinello	1	31,10		31,10	
5	WC	1	7,30		7,30	
6	Disimpegno	1	11,40		11,40	
7	Ingresso	1	5,10		5,10	
		TOTALE	89,10		89,10	89,10
8	Balcone	2		51,50	12,87	
		TOTALE		51,50	12,87	12,87
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						17,35
TOTALE						119,32

Metodo di misura **Rilievo sul campo accurato**

Caratteristica	**Acronimo**	**Sup. Misurata m²**	**Indice Sup. Commerciale m²**	
Superificie principale	S1	106,45	1,00	106,45
Superficie balconi	SUB	51,50	0,25	12,87
Totale Superficie	**m²**	**157,95**		**119,32**

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Via Comunale Spinelli 29 – 80145 Napoli (NA)

Locazionali Ubicazione

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=si
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=alta 2=media 3=bassa 4=molto bassa

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

Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	0=assente 1=presente
Prossimità ad autostrade	AUT	1	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assente 1=presente
Parcheggi pubblici	PPU	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	PPP	0	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assente 1=presente
Scuole elementari	SEL	1	0=assente 1=presente
Scuole medie	SME	1	0=assente 1=presente
Scuole superiori di 2° grado	SSU	1	0=assente 1=presente
Università	SUN	1	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	AMM	0	0=assente 1=presente
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	1	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi assistenza sociale	SAS	0	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assente 1=presente
Strutture sportive	SRT	1	0=assente 1=presente
Strutture ricreative	STR	0	0=assente 1=presente
Stato manutenz. prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max

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

Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Un. Misura	Prezzo marg.(€)
Stato del fabbricato	SDI	4	0=demolire 1=in ristrutturazione 2=da costruire 3=in costruzione 4=costruito	
Epoca di costruzione	ECT	1975	anno/i	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=si	
Stato manutenz. fabbricato	SMF	2	1=min 2=med 3=max	
Epoca di ristrutturazione	EPR	0	anno/i	
Pareti in aderenza	PAD	0	n.	
N° piani fuori terra	NPF	3	n.	
N° piani interrati	NPI	1	n.	
N° unità immobiliari	NUI	6	n.	
N° vani scala	NSC	1	n.	
N° di cortili	COR	1	n.	
N° di magazzini	NUM	0	n.	
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente	

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Altezza utile interna	HUI	2,90	m
Epoca di ristrutturazione	EPU	----	anno/i
Vani totali	VAT	5	n
Vani principali	VAN	2	n
Vani accessori	LOC	3	n
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente

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

Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente
Ripostiglio	RIP	1	0=assente 1=presente
Numero Stanze da letto	NLE	2	n
Numero Stanze da letto singole	NLS	0	n
Numero Stanze da letto matrim.	NLM	2	n
Numero posti letto	NPL	4	n
Stato di manutenzione	STM	5	1=min 2=med 3=suff 4=disc 5=max
Qualità della manut.Unità	QTM	3	1=min 2=med 3=max
Panoramicità Unità Imm.	PAN	2	1=min 2=med 3=suff
Luminosità Unità Imm.	LUM	3	1=min 2=med 3=suff
Numero affacci	AFF	2	n
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	3	1=min 2=med 3=suff
Pavimenti zona giorno	PZG	PIASTRELLE	
Pavimenti zona notte	PZN	PIASTRELLE	

Impianti

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Impiantistica Unità Imm.	IMP	3	1=min 2=med 3=suff
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto idraulico fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente

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

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Bene culturale	BC	0	0=no 1=si
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	0	0=no 1=si
Presenza elementi decorativi	PED	0	0=no 1=si
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=si
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzialm. ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	3	1=min 2=med 3=max
Inquinamento acustico Imm.	INA	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	1	1=min 2=med 3=max

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS	Piena Prop.tà	
Stato Locativo	STL	4	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero

Caratteristiche Qualitative

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare suesposta si trova, come detto in precedenza, nel Comune di Napoli (NA) alla via Comunale Spinelli 29 quartiere Chiaiano il quale, insieme ai quartieri di Piscinola e Scampia, costituisce la VIII Municipalità di Napoli. L'edificio è ubicato a ridosso dell'asse viario principale S. Maria a Cubito il quale, lo collega a parte della zona ospedaliera. Inoltre, nelle immediate vicinanze vi sono gli accessi alle strade a scorrimento veloce "asse mediano e circumvallazione esterna" e istituti scolastici. Trattasi di edificio/villetta con 6 unità immobiliari. L'area riscuote un buon interesse di mercato ai fini immobiliari.

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

Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Ind.Merc.
Superificie principale	S1	106,45	m^2	1,00
Superficie balconi	SUB	12,87	m^2	0,25
Superficie Commerciale	SUP	119,32		

SEGMENTO DI MERCATO

Denominazione

Classificazione Appartamento rifinito **Destinazione** Residenziale privata

Localizzazione

Comune NAPOLI **Provincia** NA

Posizione Periferia **Valutazione** Quota 1/1

Tipologia Immobiliare

Tipologia Appartamento **Tipo categoria** Abitabile

Proprietà Esclusiva

Unità Immobiliare Abitazione di tipo civile **Dimensione unità** Media

Tipologia Edile

Edificio Abitazione in condominio

Indice superficiario	Rapporto	Indice tipologico	%
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	119,32/119,32	100,00
Superficie principale	S1/SUP	106,45/119,32	89,21
Superficie balconi	SUB/SUP	12,87/119,32	10,79

Mercato

Lato domanda Singolo privato **Motivazione** Abitazione principale

Lato offerta Amministrazione pubblica **Motivazione** Vendita forzata

Intermediari Nessuno

Prezzo

Regime di mercato Concorrenza monopolistica ristretta

Livello di prezzo Non determinato **Fase di mercato** Fase di stabilizzazione

Filtering Assente (fasce sociali miste)

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

Rapporti mercantili

Rapporti mercantili superficiari	**Acronimo**	**Indice merc.**
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SUB)	0,25

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. E' un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Abitazione tipica del luogo – Residenziale sito in Napoli (NA) – via Comunale Spinelli, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è 14/09/2018.

A questo punto è necessario tracciare gli immobili "*comparabili*"; essi sono riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, la cui fonte di acquisizione E' CERTA e fa riferimento all'acquisizione, da parte del sottoscritto, dei contratti di alienazione che qui di seguito elenco.

Pur essendo una zona appetibile, non risultano molte compravendite, per cui, l'immobile Subject sarà comparato con due sole unità.

3. Comparabile "A" – compravendita a firma del Notaio xxxxxxxxxxxx rep. 3590 del 13/06/2018;
4. Comparabile "B" - compravendita a firma del Notaio xxxxxxxxxxxx rep. 3351 del 05/04/2018;

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Comparabile A - Abitazione – Napoli – via S. Maria a Cubito 441

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio 4° piano
Superficie commerciale (SUP)	97,00 m^2

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

Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	13/06/2018
Prezzo	€. 165.000,00

Comparabile B - Abitazione – Napoli – via Arco di Polvica 46

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio piano terra
Superficie commerciale (SUP)	97,00 m^2
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	05/04/2018
Prezzo	€. 200.000,00

MARKET COMPARISON APPROACH

Determinazione della variabile Valore mediante il procedimento MCA.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m2;

• Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m2;

• Numero di servizi (SER): I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;

• Livello di piano (LIV): La caratteristica del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi del particolare segmento di mercato. Unità di misura: n.;

• Impianto di condizionamento (IDC): La caratteristica impianto di condizionamento descrive la presenza o meno dell'impianto stesso nell'unità immobiliare efficiente e utilizzabile a norma di legge. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

• Stato di manutenzione generale del fabbricato (STM): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti, nonché degli impianti. Unità di

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

misura: 1=scadente; 2=normale; 3=ottimo.

Tabella dati

Caratteristica	**Unità A**	**Unità B**	**Subject**
Prezzo totale (PRZ) €.	165.000,00	200.000,00	-
Data (DAT) mesi	3	5	0
Superificie principale (S1)m^2	97,00	87,00	106,45
Superficie balconi (SUB) m^2	0,00	10,00	51,50
Numero di servizi (SER) n.	1	2	1
Stato di manutenzione (STM)	2	3	3
Livello di piano (LIV) n.	4	0	2
Impianto di condiz.to (IDC)	0	1	1

0=assente 1=presente

Analisi prezzi marginali

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiarie

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

p1=PRZ*Sigma/SUP

$p_A(S1)$ = 165.000,00/(97) = 1.701,00 €/m^2

$p_B(S1)$ = 200.000,00/(87+10) = 2.061,85 €/m^2

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.701,00 €/m2 (pS1)

Prezzo medio massimo Superficie principale = 2.061,00 €/m2

Prezzo marginale della caratteristica DATA (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: p(DAT) = [PRZ*(-[i(DAT)])/12

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

[i(DAT)]= -0,02 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A (DAT) = 165.000,00*(0,02)/12= 275,00 €/mese

p_B (DAT) = 200.000,00*(0,02)/12= 333,00 €/mese

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio Minimo [PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica i(S1).

[i(S1)]=1,00 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p (S1) = 1.701,00*1,00 = 1.701,00 €/m^2

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

La formula che determina il prezzo marginale è: [PMM]*[i(SUB)]

[i(SUB)]=0,25 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p (SUB) = 1.701,00*0,25 = 425,25 €/m^2

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi (SER)

La formula che determina il prezzo marginale è: [i(SER]*[1- Vet/Vit]

[i(SER)]= €. 10.000,00 *ricostruzione a nuovo*

Vetustà [Vet] = 10 anni

Vita media utile [Vit] = 20 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p (SER) = 10.000,00*(1-10/20) = 5.000,00 €/servizio

Prezzo marginale della caratteristica Livello di piano (LIV)

Si prevede un rapporto mercantile pari a 0,005 in presenza di ascensore

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A (LIV) = 160.000,00*0,005/(1+0,005) = 796,00 €/piano

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

p_B (LIV) = 200.000,00*0,005 = 1.000,00 €/piano

Prezzo marginale della caratteristica Impianto di condizionamento (IDC)

Il prezzo marginale dei condizionamento p(IDC) è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo [i(IDC)], della vita utile [Vit] dell'impianto e della sua vetustà [Vet].

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti dell'impianto ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un impianto in meno.

La formula che determina il prezzo marginale è: [i(IDC]*[1- Vet/Vit]

[i(IDC)]= 4.000,00 €

Vetustà [Vet] = 13 anni

Vita media utile [Vit] = 20 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p (IDC) = 4.000,00*(1-13/20) = 1.400,00 €/impianto

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale (STM)

Il prezzo marginale rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait per i 3 valori di scala.

Il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori:

p(STM) (da 1 a 2) = 25.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

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

Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	**Aggiustam.to**	**Differenza**	**Aggiustam.to**
Prezzo Totale (PRZ)		**160.000,00**		**200.000,00**
Data (DAT) mesi	(0-3)*275,00	**-825,00**	(0-5)*333,00	**-1.665,00**
Sup. principale (S1)	(106,45-97,00)	**16.074,45**	(106,45-87)	**33.084,45**
Sup. balconi (SUB)	(51,50-0)	**21.900,37**	(51,50-10)	**17.647,87**
Numero di servizi (SER)	(1-1)*5.000,00	**0,00**	(1-2)*5.000,00	**-5.000,00**
Stato manutenz. (STM)	(3-2)*25.000,00	**25.000,00**	(3-3)*25.000,00	**0,00**
Livello di Piano (LIV)	(2-4)*796,00	**-1.592,00**	(2-0)*1.000,00	**2.000,00**
Imp. Condiz.to (IDC)	(1-0)*1.400,00	**1.400,00**	(1-1)*1.400,00	**0,00**
Prezzo corretto		**221.957,82**		**246.067,32**

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Valore di mercato

Media ponderata o valore atteso del Subject

(221.957,82+246.067,32)/2 = €. 234.012,57 - €. in ct. 234.000,00

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Dal valore di mercato dell'intero immobile sono detratte le spese necessarie relative agli oneri derivanti dalla presente procedura espressi nei quesiti precedenti.

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

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	**€. 234.000,00**
Spese tecniche per DOCFA	**-€. 550,00**
REDAZIONE APE	**-€. 250,00**
Oneri concessori per L.47/85	**-€. 596,48**
Diritti di segreteria per L.47/85	**-€. 152,97**
Oblazione per L. 724/94	**-€. 2.684,64**
Interessi per mancato pagamento oblazione L. 724/94	**-€. 1.880,32**
Oneri concessori per L.724/94	**-€. 605,79**
Diritti di segreteria per L.724/94	**-€. 688,40**
VALORE CALCOLATO	**€. 226.591,40**
VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'	**€. 226.500,00**

CONCLUSIONI

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione alla data del 14 settembre 2018, in base ai calcoli effettuati, singolarmente per ogni caratteristica, dopo le detrazioni necessarie per ottenere la conformità dello stesso, abbia un valore di mercato arrotondato di €. 226.600,00 (in lettere Euro duecentoventiseimilacinquecento/00).

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing.
- Tempo intercorrente fra la data della valutazione e il giorno dell'asta.

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

DETERMINAZIONE DEI MAGGIORI ONERI IN UN ACQUISTO ALL'ASTA

Valore di mercato definito in perizia	€. 226.500,00
Rendita catastale	€. 991,60
Valore catastale	€. 124.941,60
Reddito presunto mensile	€. 400,00
Tempo presunto fra stima e aggiudicazione (anni)	1
Deprezzamento annuo per mancata gestione (% del valore)	6%

Acquisto al Libero Mercato		Acquisto all'Asta		Differenze
Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su rendita rivalutata + 170€ catastale + 170€ ipotecaria.	€. 12.834,16	Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su prezzo di aggiudicaz. + 170€catastale +170€ ipotecaria.	€. 22.990,00	€. 10.155,84
Agenzia Immobiliare 2% del prezzo	€. 2.498,83	Nessun costo di intermediazione	€. 0,00	-€. 2.498,83
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€. 0,00	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e cattivo utilizzo pari al 6% del valore.	€. 13.590,00	€. 13.590,00
Garanzia sul bene nuovo e vizi occulti per usato.	€. 0,00	Nessuna garanzia né sul nuovo né sull'usato. Incertezza sulla qualità del bene pari al 5%	€. 11.325,00	€. 11.325,00
Maggiori costi per acquisto all'asta				**€. 32.572,01**
Prezzo base d'asta				**€. 193.927,99**
Arrotondato				**€. 194.000,00**

q – "*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*"

L'immobile è pignorato per l'intera quota del 100%

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di:

€. 194.000,00
(Euro centonovantaquattromila/00)

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

LOTTO 5 SUB 10

abitazione in condominio sito in Napoli alla via Traccia 507 piano quarto ad uso Residenziale;

Decsrizione catastale Foglio Terreni 113: Fg. 1 Part. 21;

Descrizione generale dell' immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza – Cdvi – Superficie Esterna Lorda (SEL)

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

La SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;

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

- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Per semplicità e correttezza di visione delle valutazioni che seguiranno, si procederà a stimare il singolo lotto.

APPARTAMENTO [redacted] SUB 10 CALCOLO DELLE SUPERFICI						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 29/05/2018						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Lorda
1	Camera 1	1	20,00		20,00	
2	Camera 2	1	21,50		21,50	
3	Camera 3	1	24,50		24,50	
4	Cucina	1	15,60		15,60	
5	WC	1	5,90		5,90	
6	Ingresso	1	18,30		18,30	
7	Ripostiglio	1	2,70		2,70	
		TOTALE	108,50		108,50	108,50
8	Balcone	5		7,15	1,79	
		TOTALE		7,15	1,79	1,79
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						13,45
TOTALE						123,74

Metodo di misura	**Rilievo sul campo accurato**			
Caratteristica	**Acronimo**	**Sup. Misurata m²**	**Indice Sup. Commerciale m²**	
Superificie principale	S1	121,95	1,00	121,95
Superficie balconi	SUB	7,15	0,25	1,79
Totale Superficie	**m²**	**129,10**		**123,74**

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Via Traccia 507 – 80143 Napoli (NA)

Locazionali Ubicazione

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=si
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=alta 2=media 3=bassa 4=molto bassa
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente

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

Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	0=assente 1=presente
Prossimità ad autostrade	AUT	1	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assente 1=presente
Parcheggi pubblici	PPU	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	PPP	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assente 1=presente
Scuole elementari	SEL	1	0=assente 1=presente
Scuole medie	SME	1	0=assente 1=presente
Scuole superiori di 2° grado	SSU	0	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	AMM	1	0=assente 1=presente
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	0	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi assistenza sociale	SAS	0	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assente 1=presente
Strutture sportive	SRT	1	0=assente 1=presente
Strutture ricreative	STR	0	0=assente 1=presente
Stato manutenz. prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max

Vincoli

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente

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

Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Un. Misura	Prezzo marg.(€)
Stato del fabbricato	SDI	4	0=demolire 1=in ristrutturazione 2=da costruire 3=in costruzione 4=costruito	
Epoca di costruzione	ECT	1965	anno/i	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=si	
Stato manutenz. fabbricato	SMF	2	1=min 2=med 3=max	
Epoca di ristrutturazione	EPR	0	anno/i	
Pareti in aderenza	PAD	0	n.	
N° piani fuori terra	NPF	5	n.	
N° piani interrati	NPI	0	n.	
N° unità immobiliari	NUI	12	n.	
N° vani scala	NSC	1	n.	
N° di cortili	COR	0	n.	
N° di magazzini	NUM	5	n.	
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	
Impianto di condizionamento	IDC	0	0=assente 1=presente	

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Altezza utile interna	HUI	3,10	m
Epoca di ristrutturazione	EPU	----	anno/i
Vani totali	VAT	6	n
Vani principali	VAN	3	n
Vani accessori	LOC	3	n
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente

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

Ripostiglio	RIP	1	0=assente 1=presente
Numero Stanze da letto	NLE	3	n
Numero Stanze da letto singole	NLS	0	n
Numero Stanze da letto matrim.	NLM	3	n
Numero posti letto	NPL	6	n
Stato di manutenzione	STM	4	1=min 2=med 3=suff 4=disc 5=max
Qualità della manut.Unità	QTM	2	1=min 2=med 3=max
Panoramicità Unità Imm.	PAN	2	1=min 2=med 3=suff
Luminosità Unità Imm.	LUM	3	1=min 2=med 3=suff
Numero affacci	AFF	2	n
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	2	1=min 2=med 3=suff
Pavimenti zona giorno	PZG	PIASTRELLE scaglie marmo	
Pavimenti zona notte	PZN	PIASTRELLE scaglie marmo	

Impianti

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Impiantistica Unità Imm.	IMP	3	1=min 2=med 3=suff
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	0	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto idraulico fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente

Tipologiche

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Bene culturale	BC	0	0=no 1=si
Interesse storico, artistico,			

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

architettonico, ambientale	SAA	0	0=no 1=si
Presenza elementi decorativi	PED	0	0=no 1=si
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=si
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzialm. ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento acustico Imm.	INA	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	3	1=min 2=med 3=max

Economiche

Caratteristica	**Acronimo**	**Quantità**	**Unità di Misura**
Possesso	PSS	Quota 1/3	
Stato Locativo	STL	4	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero

Caratteristiche Qualitative

L'immobile è situato nell'area orientale di Napoli tra il quartiere Poggioreale e il quartiere Barra. Nonostante la considerazione periferica e marginale, in queste aree si sono sviluppate realtà industriali e infrastrutturali, vedasi il Centro Direzionale di Napoli proprio a ridosso dell'area nella quale è sito il nostro immobile. È dotata di tutti i servizi indispensabili, negozi di prima necessità, trasporti pubblici tra cui il vicino collegamento alla stazione centrale di Napoli Piazza Garibaldi. L'area riscuote un buon interesse di mercato ai fini immobiliari.

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

Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Ind.Merc.
Superificie principale	S1	121,95	m^2	1,00
Superficie balconi	SUB	1,79	m^2	0,25
Superficie Commerciale	SUP	123,74		

SEGMENTO DI MERCATO

Denominazione

Classificazione Appartamento rifinito **Destinazione** Residenziale privata

Localizzazione

Comune NAPOLI **Provincia** NA

Posizione Periferia **Valutazione** Quota 1/3

Tipologia Immobiliare

Tipologia Appartamento **Tipo categoria** Abitabile

Proprietà Esclusiva

Unità Immobiliare Abitazione di tipo civile **Dimensione unità** Media

Tipologia Edile

Edificio Abitazione in condominio

Indice superficiario	Rapporto	Indice tipologico	%
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	123,74/123,74	100,00
Superficie principale	S1/SUP	121,95/123,74	98,55
Superficie balconi	SUB/SUP	1,79/123,74	1,45

Mercato

Lato domanda Singolo privato **Motivazione** Investimento

Lato offerta Amministrazione pubblica **Motivazione** Vendita forzata

Intermediari Nessuno

Prezzo

Regime di mercato Concorrenza monopolistica ristretta

Livello di prezzo Non determinato **Fase di mercato** Fase di stabilizzazione

Filtering Assente (fasce sociali miste)

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

Rapporti mercantili

Rapporti mercantili superficiari	**Acronimo**	**Indice merc.**
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SUB)	0,25

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. E' un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Abitazione tipica del luogo – Residenziale sito in Napoli (NA) – via Traccia a Poggioreale, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è 14/09/2018.

A questo punto è necessario tracciare gli immobili "*comparabili*"; essi sono riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, la cui fonte di acquisizione E' CERTA e fa riferimento all'acquisizione, da parte del sottoscritto, dei contratti di alienazione che qui di seguito elenco.

1. Comparabile "A" – compravendita a firma del Notaio xxxxxxxxxxxx rep. 149 del 26/04/2018;
2. Comparabile "B" - compravendita a firma del Notaio xxxxxxxxxxxx rep. 2470 del 21/12/2017;
3. Comparabile "C" - compravendita a firma del Notaio xxxxxxxxxxxx rep. 111603 del 14/06/2018;

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Comparabile A - Abitazione – Napoli – via Ferrante Imparato 473

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/3
Destinazione	Residenziale in condominio 1° piano
Superficie commerciale (SUP)	84,00 m^2

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

Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	26/04/2018
Prezzo	€. 82.500,00

Comparabile B - Abitazione – Napoli – via Traccia a Poggioreale 541

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/3
Destinazione	Residenziale in condominio 3° piano
Superficie commerciale (SUP)	125,00 m^2
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	21/12/2017
Prezzo	€. 160.000,00

Comparabile C - Abitazione – Napoli – via Traccia a Poggioreale 541

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio piano 2° piano
Superficie commerciale (SUP)	101,00 m^2
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	14/06/2018
Prezzo	€. 135.000,00

MARKET COMPARISON APPROACH

Determinazione della variabile Valore mediante il procedimento MCA.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m2;

• Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m2;

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

• Numero di servizi (SER): I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;

• Livello di piano (LIV): La caratteristica del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi del particolare segmento di mercato. Unità di misura: n.;

• Impianto di condizionamento (IDC): La caratteristica impianto di condizionamento descrive la presenza o meno dell'impianto stesso nell'unità immobiliare efficiente e utilizzabile a norma di legge. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

• Stato di manutenzione generale del fabbricato (STM): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti, nonché degli impianti. Unità di misura: 1=scadente; 2=normale; 3=ottimo.

Tabella dati

Caratteristica	**Unità A**	**Unità B**	**Unità C**	**Subject**
Prezzo totale (PRZ) €.	82.500,00	160.000,00	135.000,00	-
Data (DAT) mesi	5	9	3	0
Superificie principale (S1)m^2	84,00	125,00	101,00	121,95
Superficie balconi (SUB) m^2	3,00	4,00	5,00	7,15
Numero di servizi (SER) n.	1	2	1	1
Stato di manutenzione (STM)	1	2	2	2
Livello di piano (LIV) n.	1	3	2	4
Impianto di condiz.to (IDC)	0	0	0	0

0=assente 1=presente

Analisi prezzi marginali

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiarie

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

p1=PRZ*Sigma/SUP

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

$p_A(S1)$ = 82.500,00/(84+0,75) = 973,45 €/m^2

$p_B(S1)$ = 160.000,00/(125+1) = 1.269,84 €/m^2

$p_C(S1)$ = 135.000,00/(101+1,25) = 1.320,30 €/m^2

Prezzo medio minimo Superficie principale = 973,00 €/m2 (pS1)

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.320,00 €/m2

Prezzo marginale della caratteristica DATA (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: p(DAT) = [PRZ*(-[i(DAT)])/12

[i(DAT)]= -0,02 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A (DAT) = 84.500,00*(0,02)/12= 141,00 €/mese

p_B (DAT) = 160.000,00*(0,02)/12= 267,00 €/mese

p_C (DAT) = 135.000,00*(0,02)/12= 225,00 €/mese

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio Minimo [PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica i(S1).

[i(S1)]=1,00 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p (S1) = 973,00*1,00 = 973,00 €/m^2

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

La formula che determina il prezzo marginale è: [PMM]*[i(SUB)]

[i(SUB)]=0,25 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p (SUB) = 973,00*0,25 = 243,25 €/m^2

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi (SER)

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

La formula che determina il prezzo marginale è: [i(SER]*[1- Vet/Vit]

[i(SER)]= €. 10.000,00 *ricostruzione a nuovo*

Vetustà [Vet] = 10 anni

Vita media utile [Vit] = 20 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p (SER) = 10.000,00*(1-10/20) = 5.000,00 €/servizio

Prezzo marginale della caratteristica Livello di piano (LIV)

Si prevede un rapporto mercantile pari a 0,005 in presenza di ascensore

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A (LIV) = 84.500,00*0,005 = 422,50 €/piano

p_B (LIV) = 160.000,00*0,005 = 800,00 €/piano

p_C (LIV) = 135.000,00*0,005 = 675,00 €/piano

Prezzo marginale della caratteristica Impianto di condizionamento (IDC)

Il prezzo marginale dei condizionamento p(IDC) è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo [i(IDC)], della vita utile [Vit] dell'impianto e della sua vetustà [Vet].

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti dell'impianto ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un impianto in meno.

La formula che determina il prezzo marginale è: [i(IDC]*[1- Vet/Vit]

[i(IDC)]= 4.000,00 €

Vetustà [Vet] = 13 anni

Vita media utile [Vit] = 20 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p (IDC) = 4.000,00*(1-13/20) = 1.400,00 €/impianto

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale (STM)

Il prezzo marginale rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si

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

riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait per i 3 valori di scala.

Il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori:

p(STM) (da 1 a 2) = 25.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Caratteristica	**Comparabile A**		**Comparabile B**		**Comparabile C**	
	Differenza	**Aggiustam.to**	**Differenza**	**Aggiustam.to**	**Differenza**	**Aggiustam.to**
Prezzo Totale (PRZ)		**84.500,00**		**160.000,00**		**135.000,00**
Data (DAT) mesi	(0-5)*141,00	**-705,00**	(0-9)*267,00	**-2.403,00**	(0-3)*225,00	**-675,00**
Sup. principale (S1)	(121,95-81,00)	**39.844,35**	(121,95-121)	**924,35**	(121,95-96)	**25.249,35**
Sup. balconi (SUB)	(7,15-3)	**1.009,49**	(7,15-4)	**766,24**	(7,15-5)	**522,99**
Numero di servizi (SER)	(1-1)*5.000,00	**0,00**	(1-2)*5.000,00	**-5.000.00**	(1-1)*5.000,00	**0,00**
Stato manutenz. (STM)	(2-1)*25.000,00	**25.000,00**	(2-2)*25.000,00	**0,00**	(2-2)*25.000,00	**0,00**
Livello di Piano (LIV)	(4-1)*422,50	**1.267,50**	(4-3)*800,00	**800,00**	(4-2)*675,00	**1.350,00**
Imp. Condiz.to (IDC)	(0-0)*1.400,00	**0,00**	(0-0)*1.400,00	**0,00**	(0-0)*1.400,00	**0,00**
Prezzo corretto		**150.916,34**		**155.087,59**		**161.447,34**

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

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Valore di mercato

Media ponderata o valore atteso del Subject

(150.916,34+155.087,59+161.447,34)/3 = €. 155.817,09 - €. in ct. 156.000,00

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Dal valore di mercato dell'intero immobile sono detratte le spese necessarie relative agli oneri derivanti dalla presente procedura espressi nei quesiti precedenti.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	**€. 156.000,00**
ONERI Condominiali	**-€. 0,00**
REDAZIONE APE	**-€. 250,00**
VALORE CALCOLATO	**€. 155.750,00**
VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'	**€. 156.750,00**

CONCLUSIONI

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione alla data del 14 settembre 2018, in base ai calcoli effettuati, singolarmente per ogni caratteristica, dopo le detrazioni necessarie per ottenere la conformità dello stesso, abbia un valore di mercato arrotondato di €. 156.750,00 (in lettere Euro centocinquantaseimilasettecentocinquanta/00).

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing.
- Tempo intercorrente fra la data della valutazione e il giorno dell'asta.

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

DETERMINAZIONE DEI MAGGIORI ONERI IN UN ACQUISTO ALL'ASTA

Valore di mercato definito in perizia	€. 156.750,00
Rendita catastale	€. 312,46
Valore catastale	€. 39.369,96
Reddito presunto mensile	€. 270,00
Tempo presunto fra stima e aggiudicazione (anni)	1
Deprezzamento annuo per mancata gestione (% del valore)	6%

Acquisto al Libero Mercato		Acquisto all'Asta		Differenze
Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su rendita rivalutata + 170€ catastale + 170€ ipotecaria.	€. 4.277,00	Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su prezzo di aggiudicaz. + 170€catastale +170€ ipotecaria.	€. 16.015,00	€. 11.738,00
Agenzia Immobiliare 2% del prezzo	€. 787,40	Nessun costo di intermediazione	€. 0,00	-€. 787,40
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€. 0,00	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e cattivo utilizzo pari al 6% del valore.	€. 9.405,00	€. 9.405,00
Garanzia sul bene nuovo e vizi occulti per usato.	€. 0,00	Nessuna garanzia né sul nuovo né sull'usato. Incertezza sulla qualità del bene pari al 5%	€. 7.837,50	€. 7.837,50
Maggiori costi per acquisto all'asta				**€. 28.193,10**
Prezzo base d'asta				**€. 128.556,90**
Arrotondato				**€. 128.500,00**

q – "*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*"

L'immobile è pignorato per la quota di 1/3

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di:

€. 42.834,00

(Euro quarantaduemilaottocentotrentaquattro/00)

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

r – *"Acquisire le certificazioni di stato civile"*

L'esecutato, su richiesta all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Torre del Greco:

xxxxxxxxxxxx **nato Mugnano di Napoli (NA) il 03/08/1963**

ha contratto matrimonio con la sig.ra xxxxxxxxxxxx il 27/07/1991 – il certificato riporta l'annotazione "*regime di separazione dei beni*". Inoltre, riporta l'annotazione di costituzione di fondo patrimoniale.

LOTTO 1 **DESCRIZIONE**	Unità immobiliare costituita da locali depositi al piano terra situato ubicato nel comune di Napoli (NA) via Comunale Spinelli 29.
UBICAZIONE	**Napoli – via Comunale Spinelli 29.**
STATO	Immobile in mediocre stato di conservazione privo di finiture di pregio.
DATO CATASTALI	**C.F.** – Provincia di Napoli – Comune di Napoli – Sez.: CHA, Foglio 1, P.lla 1176, Sub 103, Cat. A/4, Consistenza 4,5 vani – Classe 5;
CONFINI	L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord e ad Est con l'area a verde quale pertinenza della villetta plurifamiliare nella quale insistono anche i sub 104, 109 e 110; ad Ovest e Sud con proprietà aliena.
PROPRIETA`	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: • Sig. xxxxxxxxxxxx nato a [redacted] proprietario per 1/3; • Sig. xxxxxxxxxxxx nato a [redacted] proprietario per 1/3; • Sig. xxxxxxxxxxxx nata a [redacted] proprietaria per 1/3;
STATO DI OCCUPAZIONE	L'unità immobiliare è occupata dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx.
REGOLARITA` EDILIZIA	Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu realizzato nel 1975 in assenza di titolo edilizio – è stata presentata domanda di condono. L'unità immobiliare si considera **NON CONFORME.**
SUPERFICIE COMMERCIALE	**Mq. 55,70**
VALORE AL METRO QUADRATO	**€. 143,63**
VALORE COMPLESSIVO	Valore della quota arrotondato del bene **Euro 8.000,00** compreso diritti, accessori e pertinenze, al netto degli oneri per l'assenza della garanzia per vizi sul bene venduto.

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

LOTTO 2 **DESCRIZIONE**	Unità immobiliare costituita da locale garage/cantina al piano terra situato ubicato nel comune di Napoli (NA) via Comunale Spinelli 29.
UBICAZIONE	**Napoli – via Comunale Spinelli 29.**
STATO	Immobile in mediocre stato di conservazione privo di finiture di pregio.
DATO CATASTALI	**C.F.** – Provincia di Napoli – Comune di Napoli – Sez.: CHA, Foglio 1, P.lla 1176, Sub 104, Cat. C/2, Sup. Catastale 149,00 mq. – Classe 2;
CONFINI	L'unità immobiliare in oggetto è confinante su tutti i lati con l'area a verde quale pertinenza della villetta plurifamiliare nella quale insistono detto subalterno 104.
PROPRIETA`	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: • Sig. XXXXXXXXXXXX nato a [redacted] proprietario per 1/3; • Sig. XXXXXXXXXXXX nato a [redacted] proprietario per 1/3; • Sig. XXXXXXXXXXXX nata a [redacted] proprietaria per 1/3;
STATO DI OCCUPAZIONE	L'unità immobiliare è occupata dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX.
REGOLARITA` EDILIZIA	Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu realizzato nel 1975 in assenza di titolo edilizio – è stata presentata domanda di condono. L'unità immobiliare si considera **CONFORME.**
SUPERFICIE COMMERCIALE	**Mq. 74,97**
VALORE AL METRO QUADRATO	**€. 297,45**
VALORE COMPLESSIVO	Valore della quota arrotondato del bene **Euro 22.300,00** compreso diritti, accessori e pertinenze, al netto degli oneri per l'assenza della garanzia per vizi sul bene venduto.

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

LOTTO 3 **DESCRIZIONE**	Unità immobiliare costituita da un appartamento al piano secondo situato in un fabbricato ubicato nel comune di Napoli (NA).
UBICAZIONE	**Napoli – via Comunale Spinelli 29.**
STATO	Immobile in buono stato di conservazione privo di finiture di pregio.
DATO CATASTALI	**C.F.** – Provincia di Napoli – Comune di Napoli – Sez.: CHA, Foglio 1, P.lla 1176, Sub 109, Cat. A/2, Consistenza 7 vani – Classe 5;
CONFINI	L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con il vano scala, a Est con appartamento interno 9, ad Ovest con via Traccia a Poggioreale, a Sud con il piazzale laterale.
PROPRIETA`	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: • Sig. XXXXXXXXXXXX nato a [redacted] proprietario per 1/1;
STATO DI OCCUPAZIONE	L'unità immobiliare è occupata dal sig. XXXXXXXXXXXX in virtù di contratto di locazione registrato all'Ag. Entrate Napoli 3 il 30/09/2009 – Si rileva la **NON OPPONIBILITA'** alla procedura.
REGOLARITA` EDILIZIA	Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu realizzato nel 1975 in assenza di titolo edilizio – è stata presentata domanda di condono. L'unità immobiliare si considera **CONFORME.**
SUPERFICIE COMMERCIALE	**Mq. 137,54**
VALORE AL METRO QUADRATO	**€. 1.650,00**
VALORE COMPLESSIVO	Valore arrotondato del bene **Euro 227.000,00** compreso diritti, accessori e pertinenze, al netto degli oneri per l'assenza della garanzia per vizi sul bene venduto.

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

LOTTO 4 **DESCRIZIONE**	Unità immobiliare costituita da un appartamento al piano secondo situato in un fabbricato ubicato nel comune di Napoli (NA).
UBICAZIONE	**Napoli – via Comunale Spinelli 29.**
STATO	Immobile in ottimo stato di conservazione privo di finiture di pregio.
DATO CATASTALI	**C.F.** – Provincia di Napoli – Comune di Napoli – Sez.: CHA, Foglio 1, P.lla 1176, Sub 110, Cat. A/2, Consistenza 6 vani – Classe 5;
CONFINI	L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Sud con il vano scala e il sub 109 anch'esso di proprietà del debitore esecutato, a Nord, a Est ed Ovest con l'area a verde quale pertinenza della villetta plurifamiliare.
PROPRIETA`	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: • Sig. XXXXXXXXXXXX nato a [redacted] proprietario per 1/1;
STATO DI OCCUPAZIONE	L'unità immobiliare è occupata dal sig. XXXXXXXXXXXX in virtù di contratto di locazione registrato all'Ag. Entrate il 30/09/2009 – Si rileva la **NON OPPONIBILITA'** alla procedura.
REGOLARITA` EDILIZIA	Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu realizzato nel 1975 in assenza di titolo edilizio – è stata presentata domanda di condono. L'unità immobiliare si considera **CONFORME.**
SUPERFICIE COMMERCIALE	**Mq. 119,32**
VALORE AL METRO QUADRATO	**€. 1.626,00**
VALORE COMPLESSIVO	Valore arrotondato del bene **Euro 194.000,00** compreso diritti, accessori e pertinenze, al netto degli oneri per l'assenza della garanzia per vizi sul bene venduto.

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

LOTTO 5 **DESCRIZIONE**	Unità immobiliare costituita da un appartamento al piano quarto situato in un fabbricato ubicato nel comune di Napoli (NA).
UBICAZIONE	**Napoli – via Traccia 507.**
STATO	Immobile in mediocre stato di conservazione privo di finiture di pregio.
DATO CATASTALI	**C.F.** – Provincia di Napoli – Comune di Napoli – Sez.: BAR, Foglio 1, P.lla 21, Sub 10, Cat. A/3, Consistenza 5,5 vani – Classe 3;
CONFINI	L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con il vano scala, a Est con appartamento interno 9, ad Ovest con via Traccia a Poggioreale, a Sud con il piazzale laterale.
PROPRIETA`	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: • Sig. XXXXXXXXXXXX nato a [redacted] proprietario per 1/3; • Sig. XXXXXXXXXXXX nato a [redacted] proprietario per 1/3; • Sig. XXXXXXXXXXXX nata a [redacted] proprietaria per 1/3;
STATO DI OCCUPAZIONE	L'unità immobiliare è occupata dal sig. XXXXXXXXXXXX in virtù di contratto di locazione registrato a Casoria il 21/06/2017 – Si rileva la **NON OPPONIBILITA'** alla procedura.
REGOLARITA` EDILIZIA	Il secondo e il terzo piano del fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, furono autorizzati con Licenza n° 654 del 26 luglio 1961. L'edificio fu ultimato il 25 settembre 1962. Il Comune di Napoli, con il numero di pratica 108/62, in data 15 settembre 1965, rilasciò la definitiva abitabilità.
SUPERFICIE COMMERCIALE	**Mq. 123,74**
VALORE AL METRO QUADRATO	**€. 1.038,47**
VALORE COMPLESSIVO	Valore della quota arrotondato del bene **Euro 42.834,00** compreso diritti, accessori e pertinenze, al netto degli oneri per l'assenza della garanzia per vizi sul bene venduto.

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

Attestazione di invio alle parti della Relazione peritale

Si comunica e si attesta che in data 14/09/2018, il sottoscritto ha provveduto ad inviare alle parti (debitori esecutati, creditori, intervenuti e custode giudiziario) una copia del testo relativo alla presente Relazione di stima comprensiva degli allegati.

In data 14/09/2018, il sottoscritto ha provveduto a depositare telematicamente la presente relazione comprensiva di tutti gli allegati, presso la Cancelleria della XIV sezione del Tribunale di Napoli.

Le modalità di invio della Relazione sono state le seguenti:

- Per il debitore esecutato xxxxxxxxxxxx a mezzo raccomandata a/r;
- Creditore procedente Avv. xxxxxxxxxxxx per [redacted] a mezzo pec con conferma di ricezione;
- Creditore Avv. xxxxxxxxxxxx per [redacted] a mezzo pec con conferma di ricezione;
- Creditore [redacted] pec con conferma di ricezione;
- Custode Giudiziario, Avv. M. D'ARCANGELO a mezzo pec con conferma di ricezione.

CONGEDO ESPERTO

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con la presente relazione, che si compone di n. 160 pagine dattiloscritte e n. 28 allegati, che congiuntamente ai fascicoli di causa ed alla richiesta di liquidazione della parcella del C.T.U. viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

Napoli, 14/09/2018

L'Esperto Stimatore
Geom. Antonio Peraino

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