
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Alessandro Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 538/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	9
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 538/2022 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.325,89	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22

INCARICO

In data 05/01/2023, il sottoscritto Ing. D'Alessandro Lorenzo, con studio in Via Spano, 41 - 80144 - Napoli (NA), email inglorenzodalessandro@gmail.com, PEC inglorenzodalessandro@pec.it, Tel. 081 1945268, Fax 081 1945268, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - VIA ETTORE BELLINI 15 , edificio U, scala U, interno 10, piano 2 (Coord. Geografiche: 40.856514, 14.268297)





DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è posta al II piano di un edificio a destinazione prevalente residenziale, ubicato nel comparto edilizio Sorico di piazza San Francesco (area ex Pretura di Napoli), in pieno centro storico. La datazione del fabbricato è sicuramente riconducibile agli inizi del '900, ed è accessibile dalla strada di via Ettore Bellini al civico 15. L'accesso è costituito da un androne principale da cui si accede ad un atrio condominiale su cui insiste la scala condominiale che consente l'accesso ai piani. La scala, di struttura a volte rampanti in pietra di Tufo, consente l'accesso al piano II dove insiste l'unità immobiliare, a cui si accede tramite due scalini interni. L'appartamento, avente destinazione d'uso prettamente residenziale, si caratterizza per un piccolo ingresso, dove sul lato sinistro trova ubicazione una piccola lavanderia, mentre a destra connette al salone principale. Il Salone, abitabile, è direttamente connesso ad un locale cucina non abitabile e si affaccia sul cortile interno condominiale (trattasi dell'unico fronte di affaccio), dove insiste un balcone fruibile. Detta zona, ivi incluso la zona cucinino, si presenta interamente soppalcato, tale per cui l'altezza netta è stata misurata in mt. 2,70. Da detto salone si accede al piano soppalcato tramite una modesta scala in ferro rivestita in legno, dove insistono due stanzette da letto ed un bagno patronale. L'altezza netta di detto piano soppalcato è di mt. 2,30. Le superfici rilevate sono così riepilogabili:

Ambiente	Superficie	Altezza
	m ²	m
Ingresso, Salone	27,61	2,70
Lavanderia	1,54	5,10
Cucina	3,03	2,65
Letto 1	5,14	2,30
Letto 2	14,65	2,30
Bagno	4,42	2,30
Balcone interno	4,6	2,70

In sede di accesso e per quanto accertato dalle relative indagini catastali, l'unità immobiliare si presenta interamente soppalcato. In data 14/12/2005, ovvero prima dell'atto di acquisto del bene, veniva presentato all'Agenzia del Territorio di Napoli istanza di variazione catastale per ampliamento, pratica n. NA0795613.

Con detta variazione, la parte venditrice, nell'attestare l'avvenuta realizzazione del soppalco in data ante 1967, presentava l'aggiornamento planimetrico. Di fatto e per come accertato, trattasi di una mera dichiarazione di parte senza il relativo supporto di un dovuto titolo edilizio atto a sanare, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ssmmii, detto ampliamento interno. Pertanto, il citato soppalco è stato valutato come abusivo e, per le norme vigenti materia, non sanabile.

Al fine della commerciabilità del bene, si ritiene indispensabile il ripristino dell'unità alle condizioni ante operam, tale per cui si è redatto apposito progetto di ripristino, computando i relativi oneri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - VIA ETTORE BELLINI 15 , edificio U, scala U, interno 10, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Sono stati acquisiti dal Comune di Napoli, in data 21.02.2023, i certificati di Residenza, dello Stato di Famiglia e gli Estratti di Matrimonio con annotazione.

CONFINI

Nord Est: corte interna condominiale;
Sud Est: cassa scala;
Sud Ovest: Genovese Caserta Alberto o aventi causa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,75 mq	44,85 mq	1,00	44,85 mq	5,10 m	2
Balcone scoperto	4,60 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	5,10 m	2
Soppalco non praticabile	8,86 mq	9,20 mq	0,20	1,84 mq	2,30 m	2
Totale superficie convenzionale:				47,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della determinazione della consistenza dell'immobile, si è fatto riferimento al progetto di adeguamento, redatto dallo scrivente, al fine ricondurre l'immobile nelle condizioni di una effettiva commerciabilità.

Il progetto (cfr allegato Tavola Grafica), prevede la rimozione integrale del soppalco, con la sola esclusione della zona Cucina, che, tra l'altro è da convertire in Bagno, e si prevede la collocazione nel salone l'angolo di cottura. Di fatto, a valle di detta progettualità, l'unità abitativa si configura come un monolocale, usufruibile, per le norme di cui al D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., da un nucleo familiare costituito da massimo due persone.

In seguito all'accesso del 03.02.2023, si è accertato che:

- l'immobile oggetto dell'esecuzione è occupato dagli esecutati con il proprio nucleo familiare;
- l'immobile fa parte di un edificio storico la cui gestione è affidata alla d.ssa Imma Milone;
- nonostante gli abusi, la distribuzione interna non è conforme alla planimetria catastale acquisita e non risultano titoli edilizi che abbiano legittimato detti interventi, sia di diversa distribuzione, sia di realizzazione del piano soppalcato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/1934 al 25/07/1962	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. VIC, Fg. 14, Part. 122, Sub. 10, Zc. 8 Categoria A5 - Cl.6, Cons. 3 Rendita € 0,52 - Piano 2
Dal 25/07/1962 al 09/07/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. VIC, Fg. 14, Part. 122, Sub. 10, Zc. 8 Categoria A5 - Cl.6, Cons. 3 Rendita € 0,52 - Piano 2
Dal 09/07/1977 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. VIC, Fg. 14, Part. 122, Sub. 10, Zc. 8 Categoria A5 - Cl.6, Cons. 3 Rendita € 0,52 - Piano 2
Dal 01/01/1992 al 14/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. VIC, Fg. 14, Part. 122, Sub. 10, Zc. 8 Categoria A5 - Cl.6, Cons. 3 Rendita € 82,12 - Piano 2
Dal 14/12/2005 al 31/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. VIC, Fg. 14, Part. 122, Sub. 19, Zc. 8 Categoria A2 - Cl.8, Cons. 3,5 Rendita € 695,93 - Piano 2
Dal 30/12/2005 al 08/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. VIC, Fg. 14, Part. 122, Sub. 19, Zc. 8 Categoria A2 - Cl.8, Cons. 3,5 Rendita € 695,93 - Piano 2
Dal 08/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. VIC, Fg. 14, Part. 122, Sub. 19, Zc. 8 Categoria A4 - Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 139,19 - Piano 2
Dal 09/11/2015 al 22/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. VIC, Fg. 14, Part. 122, Sub. 19, Zc. 8 Categoria A4 - Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 139,19 - Piano 2

Impianto meccanografico del 30/06/1987

La successione degli identificativi catastali sono seguono perfettamente la successione degli atti di

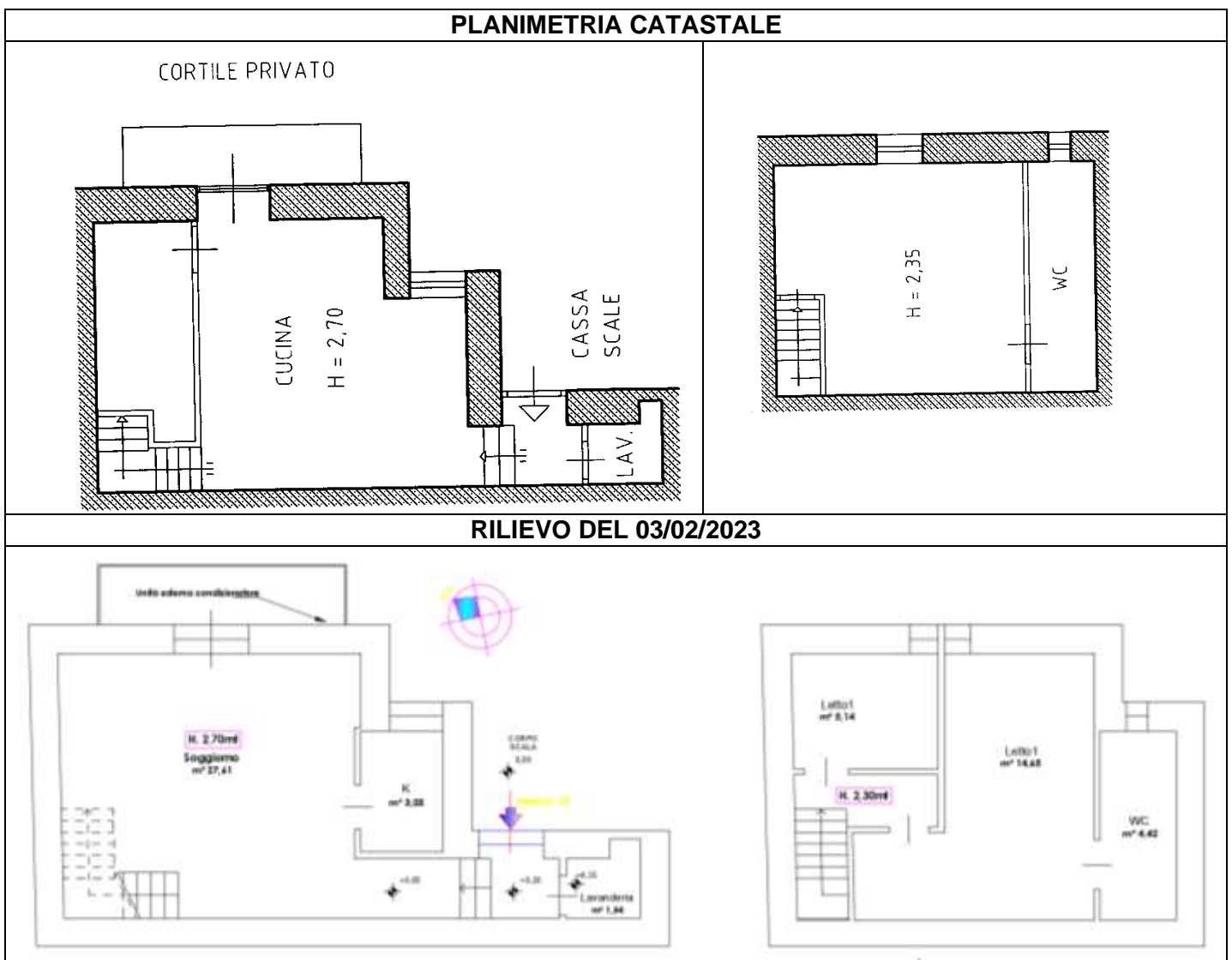
trasferimento. Va segnalata la modifica del subalterno, da 10 a 19, in seguito alla variazione planimetrica. L'elenco sopra riportato è il risultato dell'incrocio della ricostruzione degli atti di trasferimento con le variazioni di classamento acquisite dall'Agenzia del Territorio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
VIC	14	122	19	8	A4	5	3,5	75 mq	139,19 €	2		

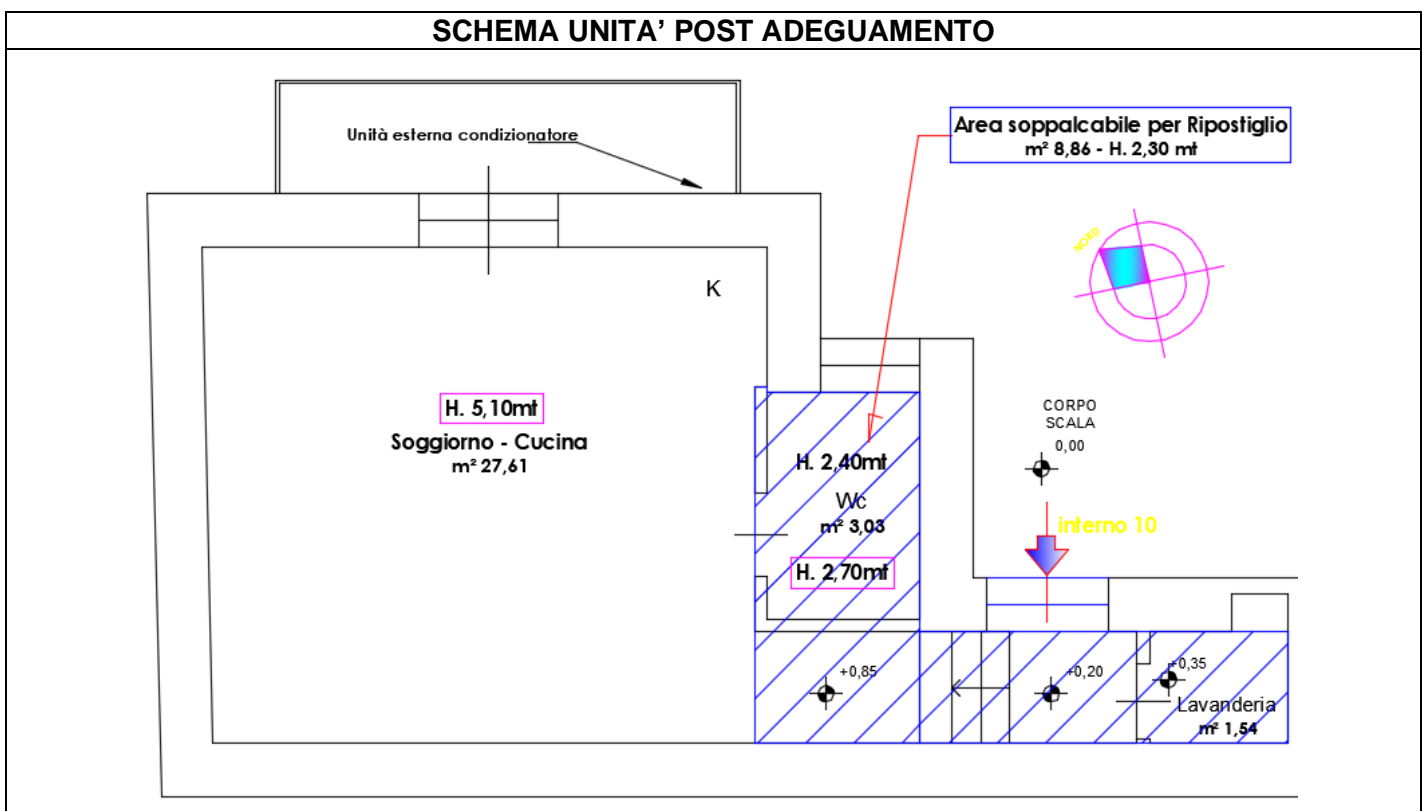
Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente che, tra l'altro, riporta il piano soppalcato realizzato senza titolo e non sanabile:



Per come già enucleato, il piano soppalcato, presente sia sulla planimetria catastale ed accertata in loco, risulta realizzata senza titolo e non è conforme con quanto disposto dal P.R.G. del Comune di Napoli e dalle relative N.T.A., sia previgenti e sia quelle attuali (c.d. doppia conformità).

Lo scrivente esperto ha provveduto nel prospettare gli opportuni interventi di ripristino delle condizioni originarie, con la demolizione del soppalco, e, al fine di garantire la commerciabilità del bene, una nuova distribuzione funzionale interna. Il tutto è così schematizzabile:



Nell'ambito della valutazione del prezzo di vendita dell'immobile, si è tenuto conto degli oneri conseguenziali al già menzionato progetto di adeguamento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. Sono stati acquisiti dal Comune di Napoli, in data 21.02.2023, i certificati di Residenza, dello Stato di Famiglia e gli Estratti di Matrimonio con annotazione.

PATTI

Per quanto sopra enucleato, l'unità immobiliare, è occupata dagli esecutati con il proprio nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa si presenta in buono stato conservativo, con evidenti interventi di manutenzione eseguiti, per come dichiarato in sede di accesso, in economia. Gli interventi, di manutenzione straordinaria, hanno comportato, per come già detto, una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un intero piano soppalcato, non a norma (quindi non sanabile).

L'unità è asservita dalle principali utenze con la sola esclusione dell'impianto termico. Di fatto si è accertato la presenza di un condizionatore nell'area Salone.

Il livello rifinitorio è del tipo economico corrente.

PARTI COMUNI

Dalla lettura degli atti di compravendita, si è accertato che gli stessi comprendono ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla disamina del titolo di proprietà, si evince che la vendita di ciascun bene, "comprende ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni". Non risultano sussistere quindi specifiche servitù, accessioni, accessori o pertinenze da ricomprendere nell'oggetto di ciascun pignoramento, oltre i relativi e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato è stato edificato tra il periodo fine '800 ed inizi dell'900, quindi sicuramente prima del 16/11/1935, pertanto non risultano titoli autorizzativi, e, quindi non è stato possibile verificare la conformità con vecchi elaborati di licenza e/o concessione. Tuttavia, da verifica in loco si può tranquillamente affermare che l'impianto strutturale dell'intero fabbricato e, con esso delle singole unità immobiliari, sicuramente non ha avuto modifiche nel tempo. L'intero fabbricato è caratterizzato da una struttura portante in muratura di Tufo con orizzontamenti in struttura lignea e/o con putrelle in ferro. La scala interna è del tipo portante sempre in materiale tufaceo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Sono stati acquisiti dal Comune di Napoli, in data 21.02.2023, i certificati di Residenza, dello Stato di Famiglia e gli Estratti di Matrimonio con annotazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 01/11/1934 al 27/05/1962	**** Omissis ****	NON DISPONIBILE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 27/05/1962 al 09/07/1977	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFO				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		notaio D'Alessandro	25/07/1960			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
NAPOLI	20/06/1962	24027				
Dal 09/07/1977 al 30/12/2005	**** Omissis ****	ATTO DI SCIoglimento EREDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO ARMANDO CASTELLUZZO	09/07/1977			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		NAPOLI 1	06/08/1977	12093	9020	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
CASERTA	18/07/1977	4756				
Dal 30/12/2005 al 22/02/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio ERICO ALFANO	30/12/2005	57812	11874	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		NAPOLI	04/01/2006	329	204	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
NAPOLI	30/01/2008	77	1T			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NAPOLI 1 aggiornate al 22/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a NAPOLI il 04/01/2006
Reg. gen. 330 - Reg. part. 52
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 3,69 %
Rogante: notaio ALIFANO ERRICO
Data: 30/12/2005
N° repertorio: 57813
N° raccolta: 11875

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NAPOLI il 10/11/2022
Reg. gen. 32389 - Reg. part. 24513
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme urbanistiche vigenti nel Comune di Napoli, il fabbricato, censito al N.C.T. del predetto Comune al Foglio 107 - Particella 66:

- a) rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- b) è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come: Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.69;
- c) è classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, area stabile;
- d) non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004);
- e) non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- f) rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Immobile è stato edificato ante 16/11/1935, pertanto, non sussistono titoli legittimativi acquisibili. La ricostruzione storica è stata condotta sulla base degli atti di trasferimento e del portale telematico del Comune di Napoli.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile, se pur agibile funzionalmente, non dispone di CERTIFICATO DI AGIBILITÀ ai sensi dell'art. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 e ssmmii.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito all'accesso n. 01/2023, come già enucleato, l'immobile è caratterizzato da una diversa distribuzione degli spazi interni, eseguita senza alcun titolo edilizio e dalla presenza di un soppalco che, se pur denunciato all'Agenzia del Territorio, è stato eseguito senza alcun titolo edilizio. Altresì, con riferimento al Regolamento Edilizio Comunale, alle N.T.A. e, quindi, al vigente P.R.G., detto intervento che, di fatto, costituisce un ampliamento, non è sanabile.

Al fine delle suddette valutazioni, nella successiva determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, si è espressamente tenuto conto delle opere strettamente necessarie per rendere il bene commerciabile.

Ai fini del ripristino dello stato dei luoghi, si rende necessaria la presentazione di una S.C.I.A. con opere a farsi, con successiva variazione catastale. Gli oneri da sostenere sono stati così determinati:

1. Pratica Comune di Napoli: S.C.I.A. in sanatoria senza opere;

- Spese tecniche:	€ 2.500,00 oltre Cassa ed IVA (valore € 3.172,00)
- Diritti di Segreteria:	€ 374,00
- <u>Bolli (n. 1 x € 16,00):</u>	<u>€ 16,00</u>
Quindi complessive	€ 3.562,00

2. Pratica Comune di Napoli: Segnalazione di Agibilità;

- Spese tecniche:	€ 1.500,00 oltre Cassa ed IVA (valore € 888,16)
- Diritti di Segreteria:	€ 340,00
- <u>Bolli (n. 2 x € 16,00):</u>	<u>€ 32,00</u>
Quindi complessive	€ 1.872,00

3. Pratica Catastale: aggiornamento scheda;

- Spese tecniche:	€ 1.500,00 oltre Cassa ed IVA (valore € 634,4)
- <u>Diritti di Segreteria:</u>	<u>€ 200,00</u>
Quindi complessive	€ 1.700,00

Il tutto per un valore economico di € 7.134,00.

Con riferimento alle opere di demolizione e modifiche interne per ubicazione del Bagno, si è provveduto alla determinazione della spesa secondo l'allegato computo redatto con riferimento al vigente tariffario regionale 2023, il tutto per complessive € 7.514,48 oltre IVA al 22% (Valore complessivo per € 9.167,67).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Alla data del presente atto peritale, non è stato possibile acquisire alcuna informazione sul Condominio e relativi atti.

Gli esecutati, in seguito all'accesso n. 01/2023 nulla producevano in merito a meno dei dati dell'amministratore e della propria sede (presunta) legale.

Da una ricerca si è ottenuto un contatto telefonico e, sentita la d.ssa IMMACOLATA MILONE, la stessa forniva un indirizzo mail ordinaria per l'invio di apposita istanza documentale. L'invio ha avuto luogo in data 07.02.2023, ma nulla veniva riscontrato. In seguito a molteplici tentativi di ulteriore contatto telefonico, in data 20.03.2023 si inviava formale richiesta documentale tramite raccomandata a/r.

La raccomandata è risultata regolarmente consegnata in data 23.03.2023 ma nulla perveniva allo scrivente esperto.

Per quanto sopra, al presente quesito, il sottoscritto esperto nulla può relazionare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile
- caratteristiche e peculiarità della zona
- facilità di raggiungimento
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort
- consistenza
- regolarità geometrica della forma
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive
- dati metrici
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - VIA ETTORE BELLINI 15, edificio U, scala U, interno 10, piano 2

L'unità immobiliare è posta al II piano di un edificio a destinazione prevalente residenziale, ubicato nel comparto edilizio Sorico di piazza San Francesco (area ex Pretura di Napoli), in pieno centro storico. La datazione del fabbricato è sicuramente riconducibile agli inizi del '900, ed è accessibile dalla strada di via Ettore Bellini al civico 15. L'accesso è costituito da un androne principale da cui si accede ad un atrio condominiale su cui insiste la scala condominiale che consente l'accesso ai piani. La scala, di struttura a volte rampanti in pietra di Tufo, consente l'accesso al piano II dove insiste l'unità immobiliare, a cui si accede tramite due scalini interni. L'appartamento, avente destinazione d'uso prettamente residenziale, si caratterizza per un piccolo ingresso, dove sul lato sinistro trova ubicazione una piccola lavanderia, mentre a destra connette al salone principale. Il Salone, abitabile, è direttamente connesso ad un locale cucina non abitabile e si affaccia sul cortile interno condominiale (trattasi dell'unico fronte di affaccio), dove insiste un balcone fruibile. Detta zona, ivi incluso la zona cucinino, si presenta interamente soppalcato, tale per cui l'altezza netta è stata misurata in mt. 2,70. Da detto salone si accede al piano soppalcato tramite una modesta scala in ferro rivestita in legno, dove insistono due stanzette da letto ed un bagno patronale. L'altezza netta di detto piano soppalcato è di mt. 2,30. La superficie commerciale è stata determinata in complessive m² 47,84.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 122, Sub. 19, Zc. 8, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto è stata effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. Ovvero, il bene in esame viene comparato ad altre unità immobiliari di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante eventuali decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche dell'unità immobiliare. Il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e della Borsa Immobiliare di Napoli (BIN) della Camera di Commercio;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2022): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia "semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE" (codice zona C23) del Comune di NAPOLI in cui ricade il bene in oggetto. Per le abitazioni di tipo economico (popolare), in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 1.200,00 - 1.800,00 €/mq.
- ❖ BIN (ultimi dati aggiornati al 2° semestre 2022): sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nel Comune di Napoli in zona CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE. Per tale tipologia di immobili il valore medio unitario (€/mq di superficie lorda), fascia economica di minor pregio, risulta pari a 1.149,00 - 1.748,00 €/mq.
- ❖ Portale immobiliare.it (dati di agosto - dicembre 2022): tale portale raggruppa alcuni "prezzi di richiesta" pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali del tipo economico e popolari) in vendita nel Comune di NAPOLI nel periodo di riferimento. Il valore medio unitario ottenibile dagli immobili attualmente sul mercato nel Comune di Napoli risulta pari a 1.500,00 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, ceto sociale prevalente che caratterizza la zona) del bene in oggetto si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza pari a quello medio restituito da tutti i suddetti valori, ossia pari a **1.500,00 €/mq.**

A tale valore, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, dotazioni condominiali quali aree a verde attrezzate, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Il coefficiente di merito globale riferito alle unità immobiliari in oggetto può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito	Coefficiente Parziale	
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,1	0,9	0,89
		Civile	1		
		Economica	0,9		
	Stato manutentivo	Lusso	1,3	0,85	
		Ottimo	1,15		
		Buono	1		
		Normale	0,85		
		Scadente	0,7		
	Dotazioni condominiali	Aree a verde attrezzate	1,2	0,8	
		Box, rimesse, ecc	1		
Assenti		0,8			
Area e servizi	SI	1	1		
	NO	0,5			
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,3	0,7	0,91
		Signorili	1,15		
		Civili di livello alto	1		
		Civili di livello medio	0,85		
		Economiche	0,7		
	Stato manutentivo	Ottimo	1,3	0,85	
		Buono	1,15		
		Discreto	1		
		Normale	0,85		
		Scadente	0,7		
	Dotazione impiantistica	Domotica	1,3	0,85	
		Ottima	1,15		
		Buona	1		
		Normale	0,85		
		Scadente	0,7		
	Servizi igienici	Doppio o più	1,2	1	
		Singolo	1		
		Assente	0,8		
	Impianto di riscaldamento	Autonomo	1	0,8	
		Centrale	0,9		
		Assente	0,8		
	Impianto di aria condizionata	Autonomo	1,3	1	
		Autonomo parziale	1		
		Assente	0,7		
	Infissi esterni	Doppio e termocamera	1,1	1	
		Ordinario	1		
		Assenti	0,9		
	Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,1	0,9	
		Doppi vetri	1		
		Vetro singolo	0,9		
Infissi interni (porte)	Legno di pregio	1,2	1		
	Legno tamburato	1			
	Alluminio, PVC, altro	0,8			
Orientamento prevalente	nord	0,9	0,95		
	nord-est/sud-ovest	0,95			
	est-ovest	1			
	sud-est/sud-ovest	1,05			
	sud	1,1			
Coefficiente globale			0,90		

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:

$$1.500,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \approx \underline{1.345,00 \text{ €/mq}}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Napoli (NA) - VIA ETTORE BELLINI 15 , edificio U, scala U, interno 10, piano 2	47,84 mq	1.345,00 €/mq	€ 64.344,80	100,00%	€ 64.344,80
				Valore di stima:	€ 64.344,80

Valore di stima: € 64.344,80

Deprezamenti

Tenuto conto della effettiva natura dei beni, si è provveduto nel determinare l'aliquota di deprezzamento per come segue:

BENE 1		
Valore €/m² - m²	1.345,00 €	47,84
Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale risultante dalla stima	-	64.344,80 €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	3.217,24 €
Oneri per Attestazione Prestazione Energetica	L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa pari a 500,00 €.	500,00 €
Oneri di regolarizzazione urbanistica	DEMOLIZIONE PARZIALE SOPPALCO E RICONFIGURAZIONE BAGNO - CUCINA	9.167,67 €
Oneri tecnici di regolarizzazione urbanistica (decurtazione stimata)	PER COME DETERMINATI NELLA SEZIONE "REGOLARITA' EDILIZIA"	7.134,00 €
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo delle unità immobiliari oggetto di valutazione. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	- €
Stato di possesso	OCCUPATO DALL'ESECUTATA CON IL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE	- €
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	- €
Spese condominiali insolute	PER COME ATTESTATI DAL'AMMINISTRATORE	- €
Totale decurtazioni		20.018,91
Incidenza in percentuale		31,11%

Valore finale di stima: € 44.325,89

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene oggetto di stima si presentano non comodamente divisibile e commerciabile con l'avvenuta regolarizzazione urbanistica.

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

Napoli, li 24/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Alessandro Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

1. RICOSTRUZIONE VENTENNIO
2. ACCERTAMENTI STATO CIVILE
3. VERBALE DI ACCESSO
4. ACCERTAMENTI CATASTALI
5. ACCERTAMENTI IPOCATASTALI
6. RILIEVO FOTOGRAFICO
7. ELABORATO PLANIMETRICO
8. INDAGINI DI MERCATO
9. INDAGINE URBANISTICA
10. STIMA INTERVENTI PER DEMOLIZIONI OPERE NON SANABILI
11. ACCERTAMENTI CONDOMINIALI
12. ATTESTAZIONE AVVENUTA TRASMISSIONE BOZZA PERITALE
13. COPIA DI CORTESIA
14. ELABORATO PERITALE VERS. PRIVACY

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - VIA ETTORE BELLINI 15 , edificio U, scala U, interno 10, piano 2
L'unità immobiliare è posta al II piano di un edificio a destinazione prevalente residenziale, ubicato nel comparto edilizio Sorico di piazza San Francesco (area ex Pretura di Napoli), in pieno centro storico. La datazione del fabbricato è sicuramente riconducibile agli inizi del '900, ed è accessibile dalla strada di via Ettore Bellini al civico 15. L'accesso è costituito da un androne principale da cui si accede ad un atrio condominiale su cui insiste la scala condominiale che consente l'accesso ai piani. La scala, di struttura a volte rampanti in pietra di Tufo, consente l'accesso al piano II dove insiste l'unità immobiliare, a cui si accede tramite due scalini interni. L'appartamento, avente destinazione d'uso prettamente residenziale, si caratterizza per un piccolo ingresso, dove sul lato sinistro trova ubicazione una piccola lavanderia, mentre a destra connette al salone principale. Il Salone, abitabile, è direttamente connesso ad un locale cucina non abitabile e si affaccia sul cortile interno condominiale (trattasi dell'unico fronte di affaccio), dove insiste un balcone fruibile. Detta zona, ivi incluso la zona cucinino, si presenta interamente soppalcato, tale per cui l'altezza netta è stata misurata in mt. 2,70. Da detto salone si accede al piano soppalcato tramite una modesta scala in ferro rivestita in legno, dove insistono due stanzette da letto ed un bagno patronale. L'altezza netta di detto piano soppalcato è di mt. 2,30. La superficie commerciale è stata determinata in complessive m² 47,84. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 14, Part. 122, Sub. 19, Zc. 8, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Destinazione urbanistica:** Secondo le norme urbanistiche vigenti nel Comune di Napoli, il fabbricato, censito al N.C.T. del predetto Comune al Foglio 107 - Particella 66: rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come: Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.69; è classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, area stabile; non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n.392 del 14.07.2004); e)non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922; f)rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Prezzo base d'asta: € 44.325,89

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 538/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.325,89

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Napoli (NA) - VIA ETTORE BELLINI 15 , edificio U, scala U, interno 10, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 122, Sub. 19, Zc. 8, Categoria A4	Superficie	47,84 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa si presenta in buono stato conservativo, con evidenti interventi di manutenzione eseguiti, per come dichiarato in sede di accesso, in economia. Gli interventi, di manutenzione straordinaria, hanno comportato, per come già detto, una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un intero piano soppalcato, non a norma (quindi non sanabile). L'unità è asservita dalle principali utenze con la sola esclusione dell'impianto termico. Di fatto si è accertato la presenza di una condizionatore nell'area Salone. Il livello rifinitorio è del tipo economico corrente.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è posta al II piano di un edificio a destinazione prevalente residenziale, ubicato nel comparto edilizio Sorico di piazza San Francesco (area ex Pretura di Napoli), in pieno centro storico. La datazione del fabbricato è sicuramente riconducibile agli inizi del '900, ed è accessibile dalla strada di via Ettore Bellini al civico 15. L'accesso è costituito da un androne principale da cui si accede ad un atrio condominiale su cui insiste la scala condominiale che consente l'accesso ai piani. La scala, di struttura a volte rampanti in pietra di Tufo, consente l'accesso al piano II dove insiste l'unità immobiliare, a cui si accede tramite due scalini interni. L'appartamento, avente destinazione d'uso prettamente residenziale, si caratterizza per un piccolo ingresso, dove sul lato sinistro trova ubicazione una piccola lavanderia, mentre a destra connette al salone principale. Il Salone, abitabile, è direttamente connesso ad un locale cucina non abitabile e si affaccia sul cortile interno condominiale (trattasi dell'unico fronte di affaccio), dove insiste un balcone fruibile. Detta zona, ivi incluso la zona cucinino, si presenta interamente soppalcato, tale per cui l'altezza netta è stata misurata in mt. 2,70. Da detto salone si accede al piano soppalcato tramite una modesta scala in ferro rivestita in legno, dove insistono due stanzette da letto ed un bagno patronale. L'altezza netta di detto piano soppalcato è di mt. 2,30. La superficie commerciale è stata determinata in complessive m ² 47,84.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a NAPOLI il 04/01/2006
Reg. gen. 330 - Reg. part. 52
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 3,69 %
Rogante: notaio ALIFANO ERRICO
Data: 30/12/2005
N° repertorio: 57813
N° raccolta: 11875

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NAPOLI il 10/11/2022
Reg. gen. 32389 - Reg. part. 24513
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura