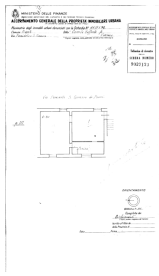
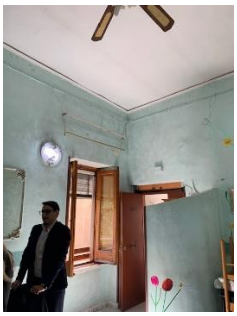
TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE ESPROPRI G.E. dott. CANNAVALE
RELAZIONE DI STIMA R.G.E. 150/ 2024

STE . F.3 p.lla 617 sub.174 cat. A2

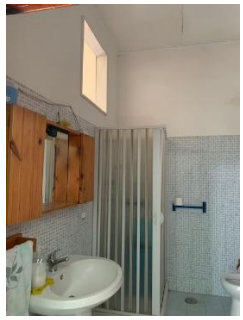






Via San Gennaro dei poveri n. 3

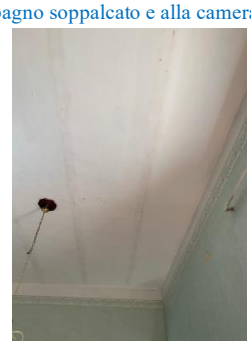


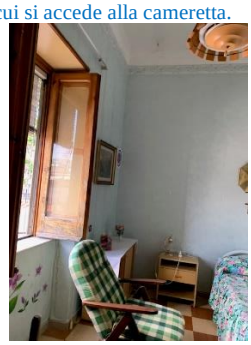




Ingresso/ salotto (si nota la porta di ingresso)
Dall' ingresso/salotto si accede alla cucina, al limitrofo bagno soppalcato e alla camera da letto matrimoniale, da cui si accede alla cameretta.







Camera da letto matrimoniale

Esperto Stimatore e C.T.U. Arch. Lucia Trapanese
Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3963
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore Civile al n. 6814/87 - poi **n. 893 /2024**
Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 210/04 - poi **n. 290 /2024**
Iscritta all'Albo dei Periti della Procura di Napoli al n. 144/15
Specializzata in "Progettazione Urbana" e Perfezionamento in "Urbanistica Comunale"
Iscritta all'Organismo di mediazione MEDI' come Mediatore Professionista
Docente del MASTER di II Livello in Urbanistica Forense della FEDERICO II
Mail lucia.trapanese@archiworldpec.it

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

PREMESSA

Nella causa civile **MAUI SPV SRL c/** [redacted] notata con R.G.E. n. **604/2023** il G.E. dr. Cannavale, dispose la nomina in qualità di E.S. dell'arch. Lucia Trapanese, con studio in Napoli alla via del Parco Margherita n.65, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli al n.3963, all'albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli al n.6184 dal 1987.

La quale, sottoscritto con firma digitale il giuramento per accettazione, prende atto che l'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita è fissata per il **21/05/2024**

In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V. e sulla base degli accertamenti svolti presso il catasto, il comune e gli altri enti preposti l'E.S. redigeva la presente relazione divisa nei capitoli che seguono.

Incarico dell'Esperto Stimatore

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. Att. c.p.c.** e di seguito indicati: **Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** *In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:*

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; Oppure - Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*
  *Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*
- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sula scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro)risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*
  *Nel secondo caso **certificazione notarile sostitutiva** l'espero deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati*
- *Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*
  *In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto **catastale attuale** e l'estratto **catastale storico** attuale …*
  Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
  In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
  In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso….
  Nel caso di esistenza di rapporto di coniugo, sempre in sede di controllo … certificato di matrimonio
  Laddove risulti che … l'esecutato…in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.
  QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
  QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale dei lotti.
  QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
  QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
  QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
  QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
  QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
  QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
  QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.
  QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
  QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
  QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni
  QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
  QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEL BENE

adempimenti ex **art. 173 bis disp. Att. c.p.c.** e di seguito indicati:

La provenienza delle unità in oggetto si ricava dalla allegata Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, del Notaio dott. ssa **Giulia MESSINA VETRANO**, notaio in Corleone, che in merito alla procedura in oggetto si rivelano le seguenti provenienze e formalità:

-**Verbale di Pignoramento** immobili dell' **17.02.2024 n. rep.2319** notificato da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli **tras. il 5.04.2024** ai nn. 9862/ 7712a favore di **SIENA NPL 2018 SRL sede Roma** c.f. 1435321005

La sig. [redacted] risulta proprietaria 1/1 di un appartamento di tipo popolare sito in Napoli alla Sez. Urb. STE, F.3 p.lla 116 Sub. 32 Natura A4 Cons. 3 van indirizzo VIA SAN GENNARO DEI POVERI n. 3

CERTIFICA CHE:

a [redacted] è pervenuta la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito in **Napoli sez. Urb. STE F. 3 p.lla 116 sub. 32**, con atto di compravendita del 15.05.2007 rep. n.19151/7040 notaio BOCCIERI Stefano sede Barano d'Ischia (NA) trasc. il 23/05/2007 nn.22229/10275 da potere di [redacted] nato il 30.10.1968 a Napoli c.f. CSRN TN68 R30F839Y

a [redacted] la quota 1/1 in piena proprietà dell'Immobile oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 07/11/1988 nn. 24122/15737 Notaio Federico del Noce sede Pozzuoli trasc. il 07/11/1988 nn.24122/15737 da potere di Raffaele CASERTA nato a Napoli il 17/01/1901 Napoli;

Nel ventennio l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 2906/112 del 23/01/2024 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 28/12/2013 n. rep. 366/2014 emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI sede Napoli

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

A favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP. Sede Verona c.f. 03700430238 contro [redacted] nata il 26.06.1996 a Napoli c.f. PRLLSU66H66F839S capitale € 275.474,22 totale 394.000,00

Grava su Napoli sezione Urbana STE F 3 p.lla 116 Sub.32

ISCRIZIONE nn.6555/847 del 27/03/2015 Ipoteca Giudiziale nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 17/02/2015 N. rep. 1031/1 emesso da Tribunale Sede Napoli

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA sede Siena c.f. 00884060526 contro [redacted] nata a Napoli il 26/06/1966 a Napoli c.f. PRLLSU66H66F839S capitale €567.935,72 tot. 634.000,00 grava su Napoli F.3 p.lla 116 sub. 32

TRASCRIZIONE nn.9862/7712 del 5/4/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO del17/02/2024 Numero rep. 2319 emesso Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Napoli Sede Napoli a favore di Siena NPL 2018 SRL sede Roma c.f. 14535321005 (richiedente Siena NPL 2018 SRL via Curtatone 3 Roma)

Contro [redacted]

Grava su Napoli sez. Urb. STE F.3 p.lla 116 sub. 32

CERTIFICAZIONE CATASTALE

che il bene è censito in catasto fabbricati **Sez. Urb. STE F.3 p.lla 116 Sub. 32** Nat. A4 cl. 2 consistenza 3 vani Tot. 72 mq. Totale escluse aree scoperte mq.72 Rendita Catastale €94,51 indirizzo Via San Gennaro dei Poveri n.3 Piano 3

In ditta [redacted] nata il 26/6/1966 a Napoli c.f. [redacted] prop. 1/1

Dati derivanti da impianto meccanografico del 30.06.1987

Dati derivanti da Variazione Toponomastica del 13.05.2005 in atti dal 13.05.2005 (n.0825242/2005)

Dati derivanti da Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

Dati derivanti da Superficie Impianto del 09/11/2015

L'E.S. precisa che la data di Trascrizione del Pignoramento **05/04/2024**

L'E.S. precisa che la certificazione notarile risale sino all'atto di compravendita del Notaio Federico del Noce nn. 24122/15737 sede Pozzuoli trasc. il **07/11/1988**

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

Ist. n. 11 dep. 14/10/2024

LOTTO I VISURA STORICA

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2024

Data: 03/05/2024 Ora: 12.00.18 Segue
Visura n.: T144485 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di NAPOLI (Codice:F839)**
	Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: STE Foglio: 3 Particella: 116 Sub.: 32**

INTESTATO

1	PERILLO Luisa nata a NAPOLI (NA) il 26/06/1966	PRLLSU66H66F839S*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	STE	3	116	32	7		A/4	2	3 vani	Totale: 72 m² Totale:esluse aree scoperte**: 72 m²	Euro 94,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SAN GENNARO DEI POVERI n. 3 Piano 3											
Notifica				Partita				Mod.58	-			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F839 - Foglio 75 - Particella 93

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	STE	3	116	32	7		A/4	2	3 vani		Euro 94,51	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/05/2005 Pratica n. NA0343268 in atti dal 13/05/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82542.1/2005)
Indirizzo	VIA SAN GENNARO DEI POVERI n. 3 Piano 3											
Notifica				Partita				Mod.58	-			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F839 - Foglio 75 - Particella 93

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2024

Data: 03/05/2024 Ora: 12.00.18 Segue
Visura n.: T144485 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	STE	3	116	32	7		A/4	2	3 vani		L. 183.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	PENNINATA S.GENNARO DEI POVERI n. 3 Piano 3											
Notifica				Partita	11182			Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	STE	3	116	32	7		A/4	2	3 vani		Euro 0,36 L. 702	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	PENNINATA S.GENNARO DEI POVERI n. 3 Piano 3											
Notifica				Partita	11182			Mod.58	-			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/05/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PERILLO Luisa nata a NAPOLI (NA) il 26/06/1966	PRLLSU66H66F839S*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 15/05/2007 Pubblico ufficiale BOCCIERI Sede BARANO D'ISCHIA (NA) Repertorio n. 19151 - TRASCRIZIONE N.10275/2007 Voltura n. 55290.1/2007 - Pratica n. NA0761098 in atti dal 11/10/2007		

Situazione degli intestati dal 15/05/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PERILLO Luisa nata a NAPOLI (NA) il 26/06/1966	PRLLSU66H66F839S*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 15/05/2007
DATI DERIVANTI DA	Atto del 15/05/2007 Pubblico ufficiale BOCCIERI STEFANO Sede BARANO D'ISCHIA (NA) Repertorio n. 19151 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 10275.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 29/05/2007		

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2024

Data: 03/05/2024 Ora: 12.00.18 Fine
Visura n.: T144485 Pag: 3

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASERTA Raffaele ; Fu Vincenzo		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 15/05/2007
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

LOTTO I ISPEZIONE IPOTECARIA

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 1

Dati della ricerca
Ispezione Numero: **T 152954** del: **09/10/2024** Importo addebitato: **12,60 euro**
Note individuate: **5** Annotamenti in calce individuati: **0**
Cognome: [redacted]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota | Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/05/2007 - Registro Particolare 10275 Registro Generale 22229 Pubblico ufficiale BOCCIERI STEFANO Repertorio 19151/7040 del 15/05/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2014 - Registro Particolare 112 Registro Generale 2906 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 2735/2013 del 28/12/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2014 - Registro Particolare 279 Registro Generale 6100 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 366/2014 del 20/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/2015 - Registro Particolare 847 Registro Generale 6555 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1031/1 del 17/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
5	☐	TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2024 - Registro Particolare 7712 Registro Generale 9862 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 2319 del 17/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

DALLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

Al punto D, si ricava la seguente descrizione del bene:

OGGETTO DELL'ATTO E' LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO AL TERZO PIANO, FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN NAPOLI ALLA VIA PENNINATA SAN GENNARO DEI POVERI N.3, COMPOSTO DI 3 VANI CATASTALI E CONFINANTE CON: DETTA VIA, BENI ESPOSITO O AVENTI CAUSA,
BENI MASCOLO O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI. N.C.E.U. ALLA SEZ. STE, FOL. 3, P.LLA 116 SUB. 32, VIA SAN GENNARO DEI POVERI N. 3, PIANO 3, Z.C.7, CAT. A/4, CL. 2, VANI 3, R.C. EURO 94,51.
L'IMMOBILEVIENE TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, A CORPO, CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE E PERTINENZA, CON LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE E NELL'ATTUALE CONSISTENZA.
LA VENDITA COMPRENDE LA QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO DI CUI L'IMMOBILE IN OGGETTO E' PARTE, COME PER LEGGE E COME RISULTA DALLO STATO DEI LUOGHI E DAI TITOLI DI PROVENIENZA.

DALL' ATTO DI COMPRAVENDITA del 2007 del not. Boccieri si ricavano e si riportano di seguito i due articoli art. 3 ed art. 10 che rispettivamente descrivono l'immobile e la relativa situazione urbanistica:

ARTICOLO 3 - PRECISAZIONI ** L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con ogni accessorio, accessione e pertinenza, con le servitù attive e passive e nell'attuale consistenza.
La vendita comprende la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, come per legge e come risulta dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.
Per tutto quanto qui non espressamente specificato, le parti fanno riferimento al regolamento di condominio, ove esistente, ed ai titoli di provenienza.
****
ARTICOLO 10 - SITUAZIONE URBANISTICA ** La parte alienante, edotta da me notaio sulle responsabilità penali cui si può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, dichiara che la costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e che fino alla data odierna non ha subito interventi che ne escludano la commerciabilità;

CAPITOLO I

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'E.S. precisa che i Diritti Pignorati come da ATTO DI PIGNORAMENTO riguardano la intera proprietà intestata alla sig.ra [redacted] e sono:

LOTTO I

Appartamento in Napoli alla via San Gennaro dei Poveri n.3, censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. STE, F.3; p.lla 116, sub.32 cat.A/4, piano 3.

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE (accesso)

QUESITO n.2:elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

- SOPRALLUOGO

-In data 29 maggio 2024, alle ore 9,30 come da appuntamento, recatami sui luoghi di causa ho ritrovato il custode Antonio Piccolo, il [redacted] via Casciari al Pendio n.8 identificato a Mezzo C.I. CA 79312RB rilasciata dal Comune di Napoli il 4.1.2024 delegato dell' esecutata, [redacted]

I presenti hanno effettuato il rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI E' PARTE IL BENE

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto è sito in Napoli, alla via San Gennaro dei poveri n. 3 ex PENNINATA SAN GENNARO DEI POVERI n.3. Tale precedente indirizzo rende meglio la tipologia della strada che è costituita da una gradonata che si impenna verso la collina di capodimonte, sita a poca distanza sulla destra dell' ampio complesso Ospedaliero di San Gennaro. Salendo tale gradonata, sulla sinistra vi è il palazzo dove, al terzo senza ascensore, con scalinata stretta dissestata e con gradini alti e non regolamentari, vi è l'appartamento in questione, continuando la scala del palazzo poi vi è una ambiente a mansarda che fa da camera d'aria.





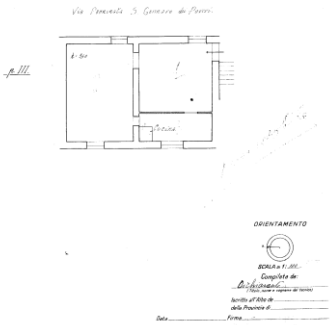


Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0



DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLL Immobile

LOTTO I



L’appartamento risulta composto da un ampio vano soggiorno da cui si accede sulla sinistra ad una cucina con finestra alta e ad un bagno soppalcato (soppalco con accesso dal vano cucina. Dal vano salotto si accede alla camera da letto matrimoniale. Dalla camera matrimoniale si accede ad una stanzetta dotata di finestra. La camera da letto matrimoniale presenta il solaio fatiscente, avvallato e le mattonelle sovrastanti conseguentemente sono fortemente lesionate. La

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

cameretta risulta ricavata mediante la realizzazione di un tramezzo che divide l'ampia camera matrimoniale in due ambienti.

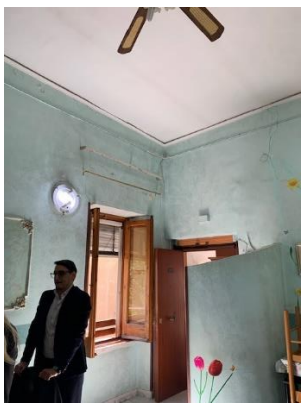
Il bagno sebbene con rifiniture modeste, risulta di recente ristrutturato.

La cucina e la cameretta presentano segni di pregresse infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal cattivo stato di manutenzione del sottotetto/mansarda.

Nel complesso l'appartamento deve essere ristrutturato. Sia relativamente ai solai sia di copertura che di calpestio che relativamente agli impianti che per a eliminazione dei danni dovuti alla presenza di pregresse infiltrazioni d'acqua.

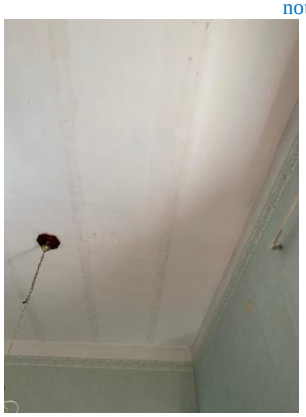
Per le leggere difformità interne o si presenta la pratica per differente distribuzione degli spazi interni, oppure si effettua il ripristino dell'immobile.

Si evidenzia inoltre che nella planimetria catastale non è riportato il balcone sito nella camera da letto.





Ingresso/ salotto (si nota la porta di ingresso)
Dall' ingresso/salotto si accede alla cucina, al limitrofo bagno soppalcato e alla camera da letto matrimoniale, da questa si accede alla cameretta.

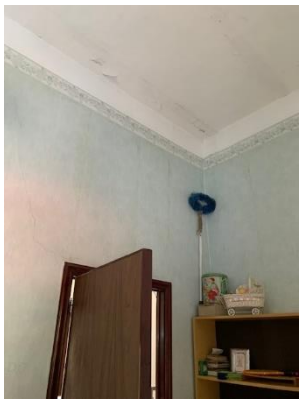




Camera da letto matrimoniale

nota ingresso cucina e limitrofo bagno

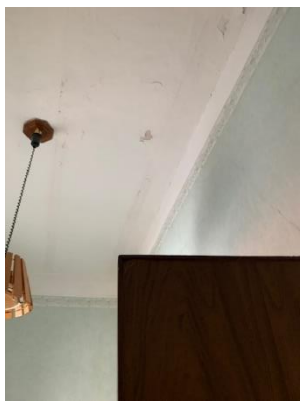
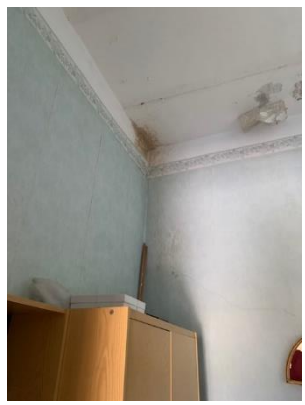
Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

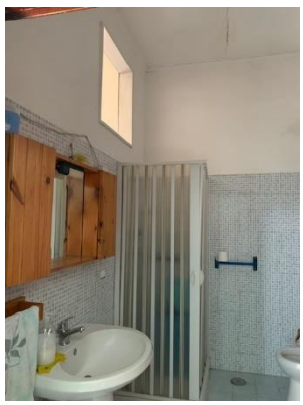






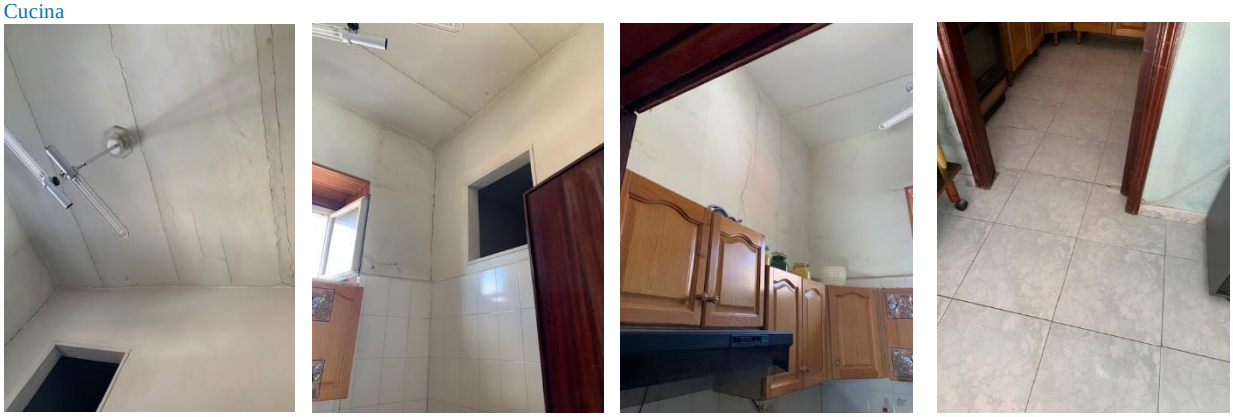




Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0



Cucina



SITUAZIONE AL PIANO SOVRASTANTE / SOTTOTETTO (si noti il cattivo stato di manutenzione)



La superficie degli immobili in oggetto, fa riferimento alla superficie calpestabile. La superficie catastale di un appartamento viene calcolata sommando la superficie netta dell'appartamento + la porzione ponderale delle mura + la porzione ponderale dei balconi e degli eventuali terrazzi.

La superficie dei balconi e dei terrazzi fanno riferimento alla superficie calpestabile di proprietà la quale viene rapportata alla catastale con i dovuti coefficienti correttivi dettati dalle norme UNI 10750/2005 D.P.R. 138/98.

Tali norme regolano i criteri per il computo delle superfici:

Il DPR 138/98 che regola le Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria recita:
nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono commutati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m., non entra nel computo delle superfici catastali.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, accessori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- a) 100 % delle superfici calpestabili
- b) 100 % delle superfici delle pareti divisorie
- c) 50 % delle superfici pareti portanti interne e pareti perimetrali.

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

Ist. n. 11 dep. 14/10/2024

CAPITOLO III IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE
CAPITOLO IV SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, identificano univocamente gli immobili.

Questi dati rispettano l'**allineamento** catastale come si evince dalle allegate visure.

I Diritti Pignorati come da ATTO DI PIGNORAMENTO sono relativi all'immobile censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli al Comune di Napoli identificati con i seguenti dati:

LOTTO I

Sez. Urb. STE F.3 p.lla 116 Sub. 32 Nat. A4 cl. 2 consistenza 3 vani Tot. 72 mq. Totale escluse aree scoperte **mq.72** Rendita Catastale €94,51 indirizzo Via San Gennaro dei Poveri n.3 Piano 3

L'E.S. precisa che i **Diritti Pignorati** riguardano la **quota di 1/1 essendo la esecutata unica proprietaria**

CAPITOLO V PASSAGGI DI PROPRIETA'

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I passaggi di proprietà sono:

La quota dell' intero in piena proprietà bene personale degli immobili

a [redacted] è pervenuta la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito in **Napoli sez. Urb. STE F.3 p.lla 116 sub. 32**, con atto di compravendita del 15.05.2007 rep. n.19151/7040 notaio BOCCIERI Stefano sede Barano d'Ischia (NA) trasc. il 23/05/2007 nn.22229/10275 da potere di [redacted] [redacted] [redacted].

a [redacted] la quota 1/1 in piena proprietà dell'Immobile oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 07/11/1988 nn. 24122/15737 Notaio Federico del Noce sede Pozzuoli trasc. il 07/11/1988 nn.24122/15737 da potere di Raffaele CASERTA nato a Napoli il 17/01/1901 Napoli;

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'E.S..,presenta richiesta al Comune di Napoli Ufficio Urbanistica servizio S.U.E.

Dall'atto di compravendita ricava inoltre che:

l'unità immobiliare in oggetto è stata costruita ante 1 settembre 1967

Dalla tipologia edilizia di tutto il complesso edilizio di cui sono parte i beni, della tipologia costruttiva in muratura portante, si deduce che l'edificio è stato costruito ante 1967.

ARTICOLO 10 - SITUAZIONE URBANISTICA ** La parte alienante, edotta da me notaio sulle responsabilità penali cui si può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, dichiara che la costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e che fino alla data odierna non ha subito interventi che ne escludano la commerciabilità;

Per le modifiche interne è necessari una CILA in sanatoria da presentare al comune e successiva pratica DOCFA per il nuovo accatastamento, i cui costi saranno decurtati dalla stima del bene.

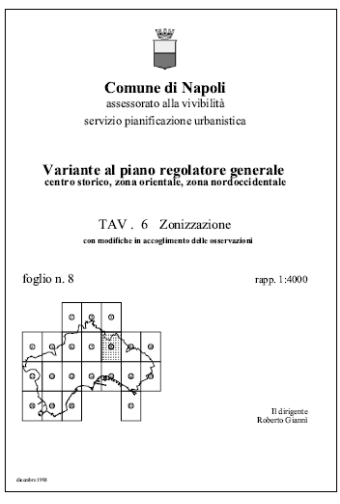
CAPITOLO VIII VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L' E.S. evidenzia che presa visione della tavola dei vincoli, il compendio immobiliare ricade in zona "A" -- "INSEDIAMNTI DI INTERESSE STORICO"

A - Insediamenti di interesse storico





Comune di Napoli
assessorato alla vivibilità
servizio pianificazione urbanistica

Variante al piano regolatore generale
centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale

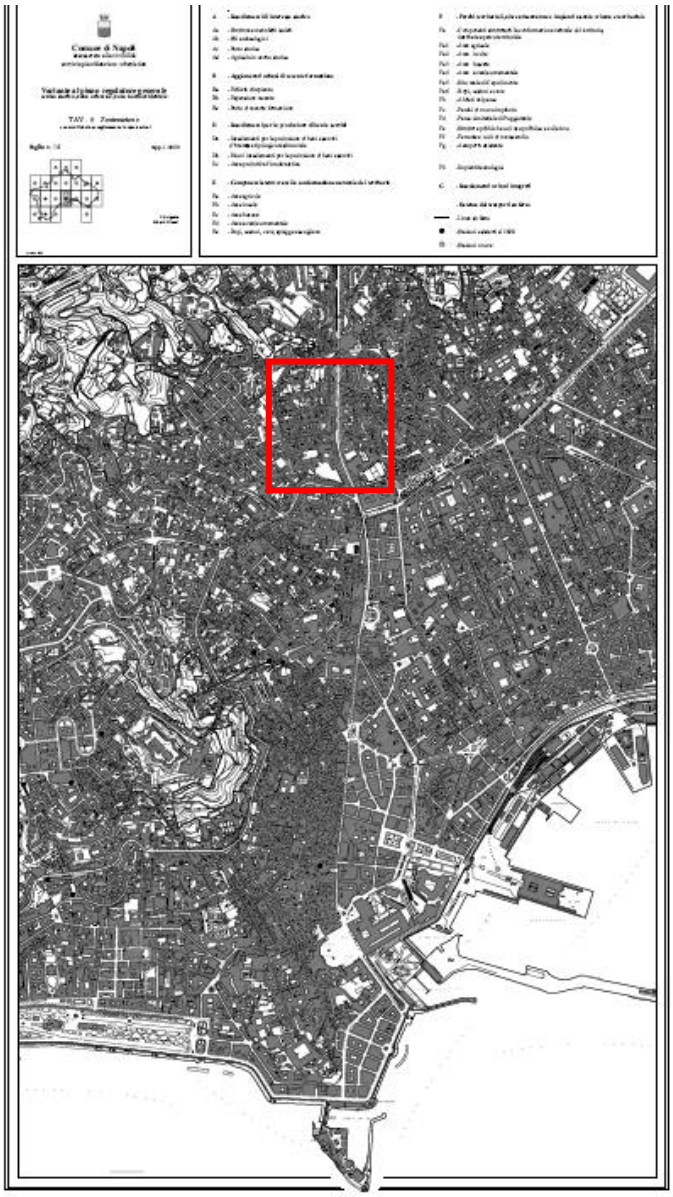
TAV. 6 Zonizzazione
con modifiche in accoglimento delle osservazioni

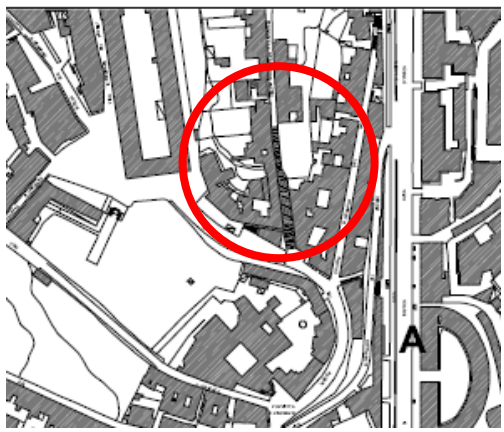
foglio n. 8 rapp. 1:4000

Il dirigente
Roberto Gianni

(vedi allegati che esplicitano con maggiore chiarezza la situazione Urbanistica).

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

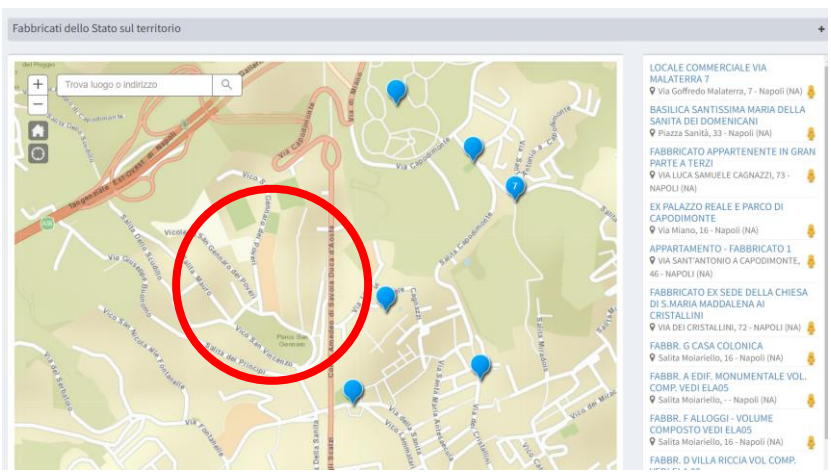




CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.



Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene non è soggetto a pesi o oneri.

Esistono oneri condominiali arretrati, di gestione ordinaria e straordinaria.

CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Gli immobili attualmente risultano liberi.

CAPITOLO XI SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il bene non presenta rate arretrate di condominio.

CAPITOLO XII VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile risulta pignorato per intero come risulta dall'atto di pignoramento.

CAPITOLO XIII CERTIFICAZIONE STATO CIVILE

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

L' E.S. evidenzia che gli immobili risultano Pignorato per intero.

CAPITOLO XIV VALUTAZIONE DEI BENI

*QUESTO n. 12: L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art.568 c.p.c.,** come modificato per l'effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (determinare il valore dell'immobile) "agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al **calcolo della superficie dell'immobile**, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi** del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici".*

*A questo riguardo l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicitazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad es: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).*

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che-alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 –siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. come segue:

*nell'ipotesi in cui risulti essere stato **emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;*

*nell'ipotesi in cui **non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.*

*Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti tra la vendita al **prezzo libero di mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una **riduzione** rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni***

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato*) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.*

In particolare si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concentrarsi:
-nella eventuale mancata immediata disponibilità ...;
-nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità ...;
-nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato
-nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Criteri di valutazione

Per i criteri di stima degli immobili, si possono usare due metodi:

-quello analitico basato sulla capitalizzazione dei prevedibili redditi, ordinari e continuativi dell'immobile in esame,

-quello sintetico basato sulla diretta comparazione del bene da stimare con altri analoghi di prezzo noto.

Il metodo analitico per essere preso in considerazione deve basarsi su dei valori che siano più o meno costanti nel tempo, ed omogenei in zone similari.

Per tale motivo, questo metodo non si addice all'area in oggetto, tale valore infatti cambia notevolmente in funzione della appartenenza dell'unità abitativa ad un edificio facente parte del tessuto di edilizia minore che si trova in zona, oppure al contrario se appartenente ad un parco, ed in funzione delle caratteristiche del parco stesso quali, le sue caratteristiche edilizie, la presenza di servizio di guardiania, il suo grado di manutenzione se si tratta di un parco ben tenuto o meno se risulta privo di rifiniture e privo di viali di accesso, di aree esterne a verde ed ad aiuole

Da tali considerazioni si deduce che il metodo che ha maggiore successo e che fornisce un valore medio più similare al valore comune del mercato è dato dal **valore sintetico comparativo** del bene (metodo consigliato anche nel mandato)

Per tale motivo si sono presi in considerazione immobili similari esistenti in zona, con similari dimensioni e caratteristiche (così di seguito analizzate).

Le caratteristiche che concorrono alla formazione del valore possono essere schematizzate in Caratteristiche estrinseche e Caratteristiche intrinseche.

Le Caratteristiche estrinseche o posizionali sono quelle che l'ambiente esterno conferisce all'immobile e possono essere di tipo infrastrutturali ed ambientali.

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

Ist. n. 11 dep. 14/10/2024

Le caratteristiche estrinseche infrastrutturali riguardano l'accessibilità e quindi i collegamenti viari, autoferrotranviari e la vicinanza agli assi viari di collegamento con i comuni limitrofi a Napoli (tangenziale), o con il centro.

Le caratteristiche estrinseche ambientali si deducono dalle influenze esterne in grado di condizionare il prezzo, tra queste si deve prendere in considerazione la presenza di aree occupate da servizi collettivi, da locali commerciali, dalla presenza di aree scoperte per il parcheggio, di parcheggi o box coperti, di aree a verde, la densità abitativa della zona, la vastità della zona con la relativa capacità di offerta ricettiva esistente, il livello socio economico dell'insediamento, i locali commerciali presenti etc.

Le caratteristiche intrinseche, sono riferite sia all'appartamento che all'edificio e sono relative alla luminosità, la panoramicità, l'ariosità che ne garantisce il ricambio d'aria, la composizione planovolumetrica, il livello delle rifiniture e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, il grado di manutenzione e la presenza dei relativi servizi (portiere, citofoni, impianto di riscaldamento etcc.)

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'edificio, si è tenuto conto del tipo di accesso del corpo di fabbrica specifico, nonché della vetustà e grado di conservazione del bene e del suo contesto.

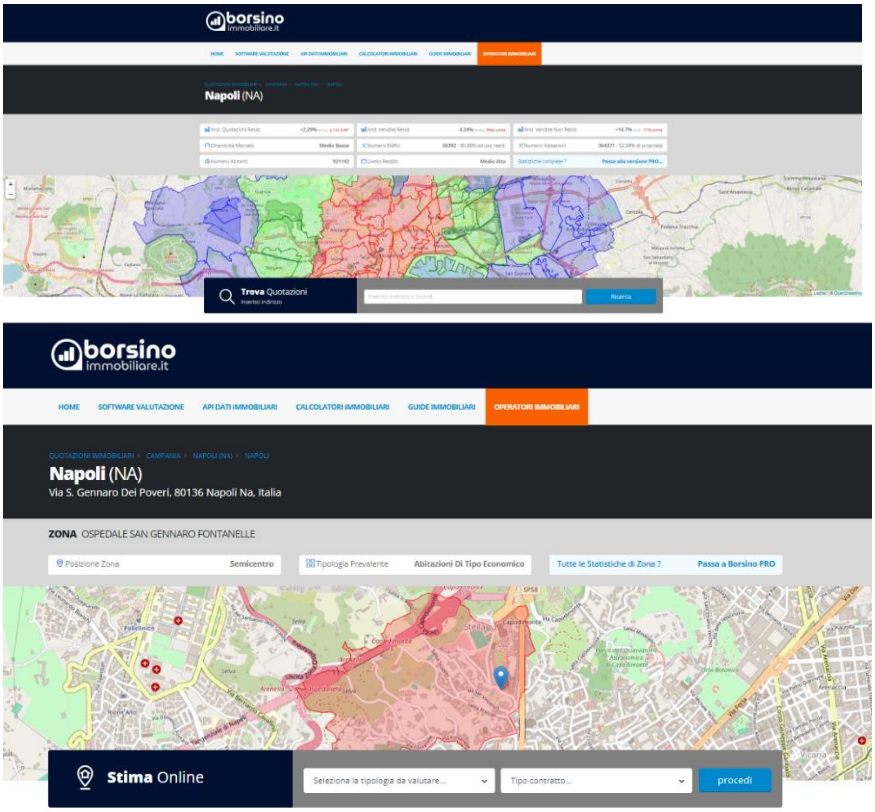
Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'immobile si sono tenuti in debita considerazione i seguenti fattori:

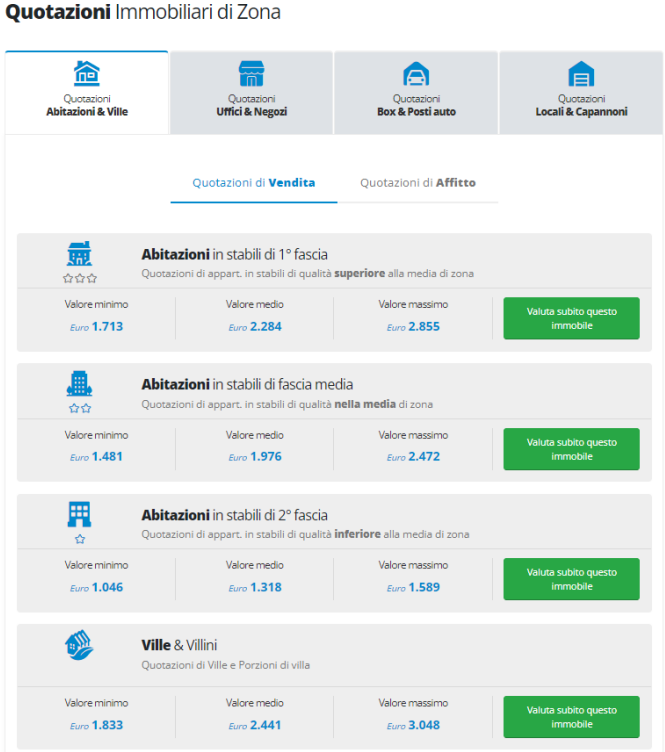
-la particolare tipologia delle unità immobiliari (compendio immobiliare) composto da : - un appartamento al P. 2 con cat. A/3
-del tipo di rifiniture di cui è dotato, (discrete)
-dello stato di manutenzione in cui attualmente si trovano.

Per la determinazione di tali valori sono state svolte accurate e dettagliate indagini presso privati e presso primarie aziende immobiliari operanti nel settore con particolare attenzione a quelle operanti in prossimità della zona in cui è situato l'immobile ed ai valori "obbiettivi" riportati presso il listino della Borsa Immobiliare BIM e i valori OMI riportati dalla Agenzia delle Entrate.

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

VALORI BIM



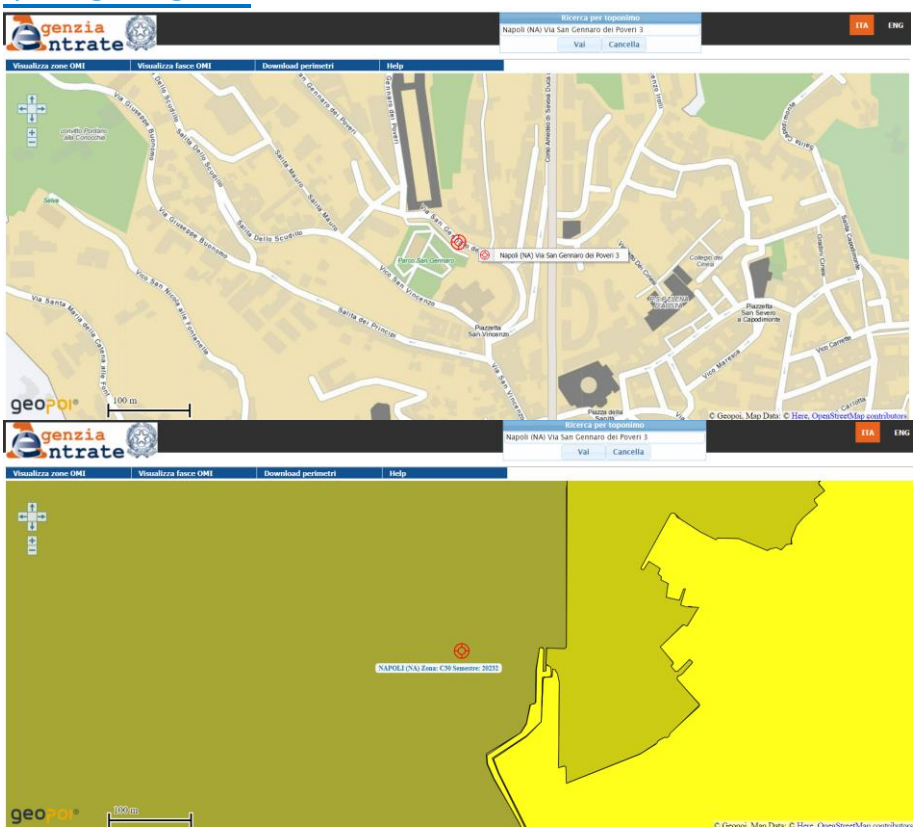




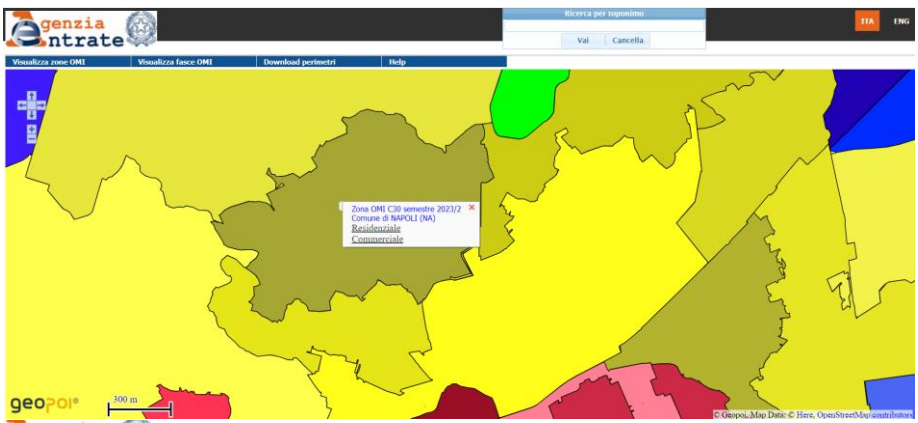
ABITAZIONI €/mq 1.046
Valore massimo 1.589
Valore MEDIO €/mq. 1.318

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

VALORI OMI



ZONA C30



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/OSPEDALE%20SAN%20GENNARO-FONTANELLE

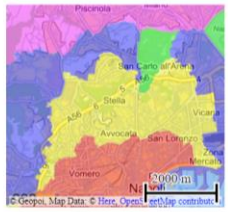
Codice zona: C30

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



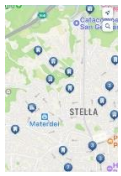


Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2350	L	5	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1600	L	3,4	5	L
Box	Normale	1050	1600	L	4,4	6,6	L

€1.050 -1.600

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

ESEMPI RICAVATI DA VENDITE ALL'ASTA





DATI RELATIVI AL LOTTO

Piena ed intera proprietà di abitazione che si sviluppa tra piano terra e primo; suddivisa in tre appartamenti, di cui uno al piano terra con accesso dall'area comune e due al primo piano con accesso autonomo dal ballatoio.

INDIRIZZO
Via Tosca 5, Napoli (NA)

LOTTO
LOTTO UNICO

NUMERO BENI
1

GENERE
IMMOBILI

CATEGORIA
IMMOBILI-IMMOBILE RESIDENZIALE





MODALITÀ DI VENDITA
Asincrona telematica

LUOGO DELLA VENDITA
-

LUOGO PRESENTAZIONE OFFERTE
-

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE
10/06/2024 ore 23:59

PREZZO BASE
60.000,00 €

OFFERTA MINIMA
45.000,00 €

RIALZO MINIMO
1.200,00 €

DEPOSITO CAUZIONALE
10% del prezzo offerto

DEPOSITO IN CONTO SPESE



DATI RELATIVI AI BENI
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Quota di 1/1 del diritto di proprietà piena ed intera di appartamento sito al piano 3, distinto dall'interno 12 composto da ingresso, bagno, soggiorno-cucina, piccolo corridoio, due camere da letto di cui una dotata di balcone, per una superficie di 135 mq. L'immobile è venduto come libero (rectius occupato sine titolo) e sarà liberato dal custode su istanza dell'aggiudicatario.

INDIRIZZO
Via Vita Alla Sanità, 99, Napoli (NA)

PIANO
3

DISPONIBILITÀ
IMMOBILI-IMMOBILE RESIDENZIALE

VALORE DI STIMA
-

DATI RELATIVI ALLA VENDITA

DATA E ORA UDIENZA
28/05/2024 ore 11:00

TIPO DI VENDITA
Senza incanto

MODALITÀ DI VENDITA
Asincrona telematica

LUOGO DELLA VENDITA
-

LUOGO PRESENTAZIONE OFFERTE
-

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE
27/05/2024 ore 23:59

PREZZO BASE
174.000,00 €

OFFERTA MINIMA
130.500,00 €



DATI RELATIVI AI BENI
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Quota di 1/1 del diritto di proprietà piena ed intera di appartamento sito al piano 3, distinto dall'interno 12 composto da ingresso, bagno, soggiorno-cucina, piccolo corridoio, due camere da letto di cui una dotata di balcone, per una superficie di 135 mq. L'immobile è venduto come libero (rectius occupato sine titolo) e sarà liberato dal custode su istanza dell'aggiudicatario.

INDIRIZZO
Via Vita Alla Sanità, 99, Napoli (NA)





€ 190.000
Appartamento
Napoli • Stella - Materdei • Piazzetta Materdei, 8
2 76m² 4 1 Si

CALCOLA | PRE-APPROVA MUTUO

Descrizione

Appartamento costituito da soggiorno, camera da letto con cabina armadio, cucina, bagno e ripostiglio. Terrazzo di copertura ad uso esclusivo con vista e pos...
LEGGI TUTTO

Dati principali

Riferimento	EK-110941099
Data modifica	15/04/2024
Contratto	Vendita
Tipologia	Appartamento

SCOPRI DI PIÙ

Dettagli superficie

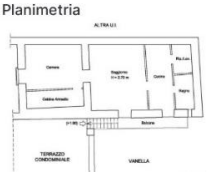
Totale superficie 76 m² principale

VEDI DETTAGLI SUPERFICIE

Caratteristiche

Cucina

Planimetria



Costi

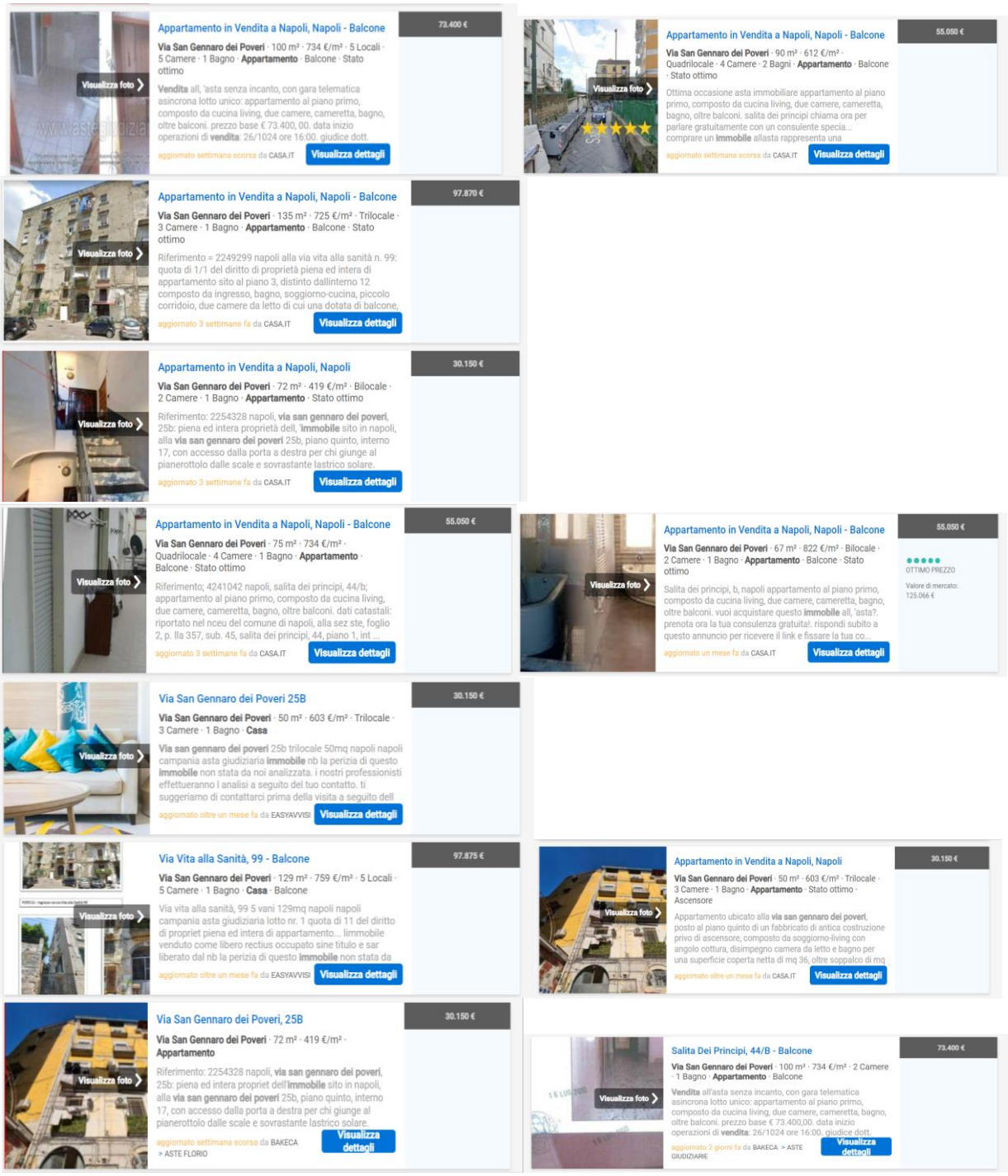
Prezzo	€ 190000
Spese condominiali	€ 16/mese

Efficienza energetica

EP globale non rinnovabile	107 kWh/m² anno
Edificio a energia quasi zero	No
Stato	Buono / Abitabile
Riscaldamento	Autonomo
Tipo climatizzatore	Freddo/Caldo
Consumo di energia	E 107 kWh/m² anno

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

VENDITE NELLA ZONA



La stima dei beni, alla luce dei novelli artt. 568 c.p.c. e 173 bis dis. at. , è stata aggiornata conseguentemente alla attenta valutazione degli articoli citati che richiedono il dovuto apprezzamento della presenza o meno da parte del proprietario della "garanzia sui vizi occulti", e la opportuna valutazione del decremento economico scaturente dalla presenza di eventuali abusi edilizi.

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

L'art.568 c.p. relativamente alla determinazione del valore dell'immobile recita:

"Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per ***"vizi"*** *del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."*

L'art. 173 bis dis. at. recita:

"Al primo comma dopo il numero 6), sono inseriti i seguenti:
7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

L'E.S., presa visione degli articoli citati precisa che non è possibile rilevare la esatta liceità dell'immobile, poiché non è stato possibile rinvenire la documentazione in merito.

Pertanto precisa che alla effettuata valutazione dell'immobile, va applicata la riduzione per la mancanza di garanzia prestata da parte del venditore, della presenza o meno di "vizi occulti" sul bene;

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto ha individuato il ***prezzo base d'asta*** *del cespite tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al* ***prezzo libero di mercato e la vendita forzata dell'immobile****, applicando a questo riguardo una* ***riduzione*** *rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (****misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato****) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Differenze concentrate:*

-nella mancata immediata disponibilità;
-nella mancata garanzia per vizi e mancanza di qualità;
-nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato;
-nella valutazione che la vendita ha luogo mediante rilanci in sede di gara.

Dalla analisi dei valori definiti dal Borsino Immobiliare e dei valori OMI (con caratteristiche simili in relazione alla microzona ed alle categorie) l'E.S., anche in base a ricerche di mercato, allegate ed alla propria esperienza, individua la stima dei beni nei modi seguenti:

STUDIO DEI VALORI (verificati con metodo comparativo)
BORSINO IMMOBILIARE
ABITAZIONI €/mq 1.318

VALORI OMI zona (comparata alle zone limitrofe)
ABITAZIONI €/mq. (1.050 + 1.600):2= 1.322

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

Ist. n. 11 dep. 14/10/2024

Tra questo "*range*" di valori individuati per l'area, valutato che il "compendio" fa parte di un contesto composto da "abitazioni di tipo civile", che l'edificio affaccia sulla strada da cui ha accesso, tenuto conto ed evidenziato che nel caso specifico vi è solo una tipologia di immobile ma con superfici e caratteristi leggermente discordanti, quindi prese in debita considerazione le specifiche caratteristiche edilizie-tipologiche del compendio e della unità in oggetto, si ritiene congruo il valore di stima al metro quadro pari a: **€/mq 1.322,00** per la abitazione A/4 di mq. 72 x €/mq. 1.300,00

PERVENENDO ALLA SEGUENTE STIMA DEI BENI

LOTTO I Appartamento A4
Immobile -*Riportato al NCEU alla sezione* **Sez. Urb. STE F.3 p.lla 116 Sub. 32**
Nat. A4 cl. 2 consistenza 3 vani Tot. 72 mq. Totale escluse aree scoperte ***mq.72***
Rendita Catastale €94,51 indirizzo Via San Gennaro dei Poveri n.3 Piano 3

Stima Totale del bene pari a (€/mq.1.300 x 72 mq.) = € 93.600,00

L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto può essere per :
- per gli oneri di regolamentazione urbanistica
- stato d'uso
- manutenzione
- stato di possesso
- vincoli e oneri giuridici

Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO I APPARTAMENTO mq.60	€	93.600,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 10%	€	9.360,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica-CILA	€	1.000,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi anni in causa per recupero)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€	00,00
Riduzione per pratica DOCFA	€	1.000.00
STIMA FINALE	**€**	**82.240,00**

STIMA DEL BENE decurtato ed arrotondato pari a:
(ottantamila,00) **€** **80.000,00**

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0

Ist. n. 11 dep. 14/10/2024

Nel consegnare la presente relazione il C.T.U. dichiara di aver svolto il proprio lavoro con serena obbiettività si augura di essere stata di valido aiuto alla giustizia, ringraziando per la fiducia accordata.

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati divisi in tre settori e dettagliatamente riportati descrittivamente di seguito.

Esperto **S**timatore

Arch. Lucia Trapanese

ALL. I PARTE VERIFICHE ex art. 567 c.p.c

- 1) RELAZIONE NOTARILE perillo 25333145
- 2) Ispezione nota trascritta Perillo
- 3) Ispezione nota trascritta Pescatore
- 4) Rel Not grafico
- 5) Visura catastale DOC_1730477961
- 6) PLN_206037517_1
- 7) Verbale di accesso negativo 13-05-20...

ALL. II PARTE DOCUMENTAZIONE PER RISPOSTA AI QUESITI

- 8) VISURA IPOTECARIA
- 9) copia della trascrizione dell'atto
- 10) atto Boccieri del 2007
- 11) Atto di provenienza
- 12) RILIEVO Fotografico
- 13) Verbale di accesso 29-05-24
- 14) PLAN stato attuale
- 15) VALORI BIM
- 16) OMI -STIMA

Firmato Da: LUCIA TRAPANESE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: e334b0