
TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2018 del R.G.E.

promossa da

*** *Omissis* ***



contro

*** *Omissis* ***



INCARICO

In data 17/10/2018, il sottoscritto Ing. Marati Diego, con studio in Via R. Bracco, 3 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email diegomarati@libero.it, PEC diego.marati@ordingna.it, Tel. 340 2680605, Fax 0818843899, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/11/2018 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 Sant'Anastasia (NA) - Via Raffaele Viviani, 31, scala A, interno 4, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Raffaele Viviani, 31, scala A, interno 5, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Vico delle Rose, 10, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Guglielmo Marconi, 53, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA RAFFAELE VIVIANI, 31, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 2

Appartamento al secondo piano di circa 94 mq (superficie commerciale) servito da ascensore ed in discrete condizioni di manutenzione. L'unità abitativa, oltre alla cucina ed ai servizi, si compone di ingresso, soggiorno, una camera da letto ed un piccolo ripostiglio ed è dotata di un ampio balcone sul lato nord.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA RAFFAELE VIVIANI, 31, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

Appartamento al secondo piano di circa 88 mq (superficie commerciale) servito da ascensore ed in discrete condizioni di manutenzione. L'unità abitativa, oltre alla cucina ed ai servizi, è composta da ingresso, soggiorno, una camera da letto ed un piccolo ripostiglio ed è dotata di balconi sui lati nord ed est.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VICO DELLE ROSE, 10, PIANO 1

Appartamento al primo piano di circa 72 mq (superficie commerciale), composto ingresso/soggiorno, due camere, cucina ed un piccolo bagno. L'unità immobiliare risulta accessibile dalla strada pubblica e dalla corte comune a mezzo di una scala esterna.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 53, PIANO 2

Appartamento al secondo piano di circa 132 mq. (Superficie commerciale), con annessa cantina al piano interrato, composto di quattro ambienti interni e dotato di servizi igienici accessibili dal terrazzo scoperto. Tale unità immobiliare (attualmente non abitata) risulta ubicata in zona centrale ed è parte di un vecchio fabbricato in pessime condizioni statiche e manutentive, necessitante di urgenti ed importanti interventi di messa in sicurezza e ripristino.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Raffaele Viviani, 31, scala A, interno 4, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato, agli atti della procedura, certificato Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina a Nord con via R. Viviani, a Sud con vano scala ed altra U.I., ad Est ed Ovest con altre U.I.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,02 mq	87,78 mq	1,00	87,78 mq	3,00 m	Secondo
Balcone	19,08 mq	19,08 mq	0,30	5,72 mq	3,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				93,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,50 mq		

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998). In particolare il balcone, pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare comunicante con i vani principali, è stato computato nella misura del 30%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 11/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 520, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 325,37 Piano 2
Dal 11/01/2000 al 20/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 520, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 325,37 Piano 2
Dal 20/01/2009 al 27/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 520, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 325,37 Piano 2
Dal 27/06/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 520, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 325,37 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 10/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 520, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 96 mq Rendita € 325,37 Piano 2

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	520	6		A2	4	4,5 vani	Totale: 96 mq	325,37 €	2		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà, sulle parti comuni del fabbricato, previsti dall'art. 1117 c.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene staggito (Cfr. certificazione Usi Civici in allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato costituito da un piano terra e da ulteriori quattro piani fuori terra, servito da due corpi scala con rispettivi ascensori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/11/2013



Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Tale unità immobiliare risulta essere condotta in locazione dal Sig. **** Omissis ****, unitamente al proprio nucleo familiare, in virtù di contratto di locazione N.6536 serie 3 registrato presso l'U.T. di Nola in data 05/11/2013.

Si rimanda alla copia del suddetto contratto, allegata alla presente relazione, per maggiori dettagli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/2000 al 20/01/2009	**** Omissis ****	Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/01/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	10/09/2008	47763	30696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli 3	04/07/2000	5077	4226		
Dal 20/01/2009 al 27/06/2012	**** Omissis ****	Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/01/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	05/05/2010	21160	14548
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli 3	22/12/2009	667	9990		



Dal 27/06/2012	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/06/2012	107868	67039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. - Napoli 2	06/07/2012	28619	21993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che tale unità immobiliare è parte di un fabbricato costruito dai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, genitori della debitrice esecutata, su fondo di loro proprietà.

Detto appezzamento di terreno risulta essere stato acquistato in parte (la porzione ad Ovest) dal Sig. **** Omissis **** con atto per Notaio **** del 13/11/1962, rep. 4093 ed in parte (porzione ad Est) dalla Sig.ra **** Omissis **** con atto per Notaio **** del 21/12/1965, rep. 21488 (Cfr. All.5 - Titoli di provenienza).

Circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, si rileva che per l'unità immobiliare in oggetto non risulta trascritta nei pubblici RR.II. l'accettazione dell'eredità del Sig. **** Omissis **** da parte del coniuge superstite, Sig.ra **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 08/02/2018
Reg. gen. 6006 - Reg. part. 4697
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare staggita ricade, in accordo al vigente P.R.G. comunale, in zona territoriale omogenea "B1 - Residenziale satura". In tali zone, le N.T.A. prevedono che, in assenza di P.P.E., siano consentiti il solo consolidamento e/o ristrutturazione interna del fabbricato senza modifiche delle volumetrie, delle superfici, delle sagome, dei profili e delle destinazioni d'uso. L'intero fabbricato ricade, inoltre, in fascia di rispetto ferroviario. Si rimanda alle relative N.T.A. per maggiori dettagli e/o prescrizioni di zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare pignorata è parte di un fabbricato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 227/68 rilasciata alla Sig.ra **** Omissis **** e per il quale risulta rilasciato successivo Permesso di Costruire in sanatoria (ai sensi della Legge 47/85), n.14/2011, per opere edilizie realizzate in difformità dal progetto originario.

Per l'U.I. in oggetto non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Si rileva che, limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, lo stato dei luoghi corrisponde ai grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria N.14/2011 (Cfr. All.4 - Titoli abilitativi).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 708,00

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato "familiare" gestito dal Sig. **** Omissis **** il quale ha precisato di non essere l'Amministratore del Condominio ed espletare l'incarico a titolo gratuito.

Il Sig. **** Omissis **** ha comunicato che non esistono apposite Tabelle Millesimali in quanto quelle esistenti ed applicate sono state redatte nell'anno 1972 dall'unico proprietario dell'intero fabbricato e che, per il momento, non esistono spese straordinarie.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Raffaele Viviani, 31, scala A, interno 5, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato, agli atti della procedura, certificato Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina a Nord con via R. Viviani, ad Ovest con vano scala ed altre U.I., ad Est con area scoperta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,32 mq	83,02 mq	1,00	83,02 mq	3,00 m	Secondo
Balconi	15,20 mq	15,20 mq	0,30	4,56 mq	3,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				87,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,58 mq		

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998). In particolare i balconi, pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali, sono stati computati nella misura del 30%.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 11/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 520, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 325,37 Piano 2
Dal 11/01/2000 al 20/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 520, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 325,37 Piano 2
Dal 20/01/2009 al 27/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 520, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 325,37 Piano 2
Dal 27/06/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 520, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 325,37 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 10/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 520, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 86 mq Rendita € 325,37 Piano 2

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	520	7		A2	4	4,5 vani	Totale: 86 mq	325,37 €	2	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà, sulle parti comuni del fabbricato, previsti dall'art. 1117 c.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene staggito (Cfr. certificazione Usi Civici in allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato costituito da un piano terra e da ulteriori quattro piani fuori terra, servito da due corpi scala con rispettivi ascensori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/11/2013

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Tale unità immobiliare risulta essere condotta in locazione dal Sig. **** Omissis ****, unitamente al proprio nucleo familiare, in virtù di contratto di locazione N.6563 serie 3 registrato presso l'U.T. di Nola in data 06/11/2013.

Si rimanda alla copia del suddetto contratto, allegata alla presente relazione, per maggiori dettagli.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/2000 al 20/01/2009	**** Omissis ****	Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/01/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	10/09/2008	47763	30696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli 3	04/07/2000	5077	4226		
Dal 20/01/2009 al 27/06/2012	**** Omissis ****	Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/01/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	05/05/2010	21160	14548
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli 3	22/12/2009	667	9990		
Dal 27/06/2012	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/06/2012	107868	67039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. - Napoli 2	06/07/2012	28619	21993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che tale unità immobiliare è parte di un fabbricato costruito dai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, genitori della debitrice esecutata, su fondo di loro proprietà.

Detto appezzamento di terreno risulta essere stato acquistato in parte (la porzione ad Ovest) dal Sig. **** Omissis **** con atto per Notaio **** del 13/11/1962, rep. 4093 ed in parte (porzione ad Est) dalla Sig.ra **** Omissis **** con atto per Notaio ***** del 21/12/1965, rep. 21488 (Cfr.



All.5 - Titoli di provenienza).

Circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, si rileva che per l'unità immobiliare in oggetto non risulta trascritta nei pubblici RR.II. l'accettazione dell'eredità del Sig. **** Omissis **** da parte del coniuge superstite, Sig.ra **** Omissis ****.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 08/02/2018
Reg. gen. 6006 - Reg. part. 4697
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare staggita ricade, in accordo al vigente P.R.G. comunale, in zona territoriale omogenea "B1 - Residenziale saturata". In tali zone, le N.T.A. prevedono che, in assenza di P.P.E., siano consentiti il solo consolidamento e/o ristrutturazione interna del fabbricato senza modifiche delle volumetrie, delle superfici, delle sagome, dei profili e delle destinazioni d'uso. L'intero fabbricato ricade, inoltre, in fascia di rispetto ferroviario. Si rimanda alle relative N.T.A. per maggiori dettagli e/o prescrizioni di zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare pignorata è parte di un fabbricato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 227/68 rilasciata alla Sig.ra **** Omissis **** e per il quale risulta rilasciato successivo Permesso di Costruire in sanatoria (ai sensi della Legge 47/85), n.14/2011, per opere edilizie realizzate in difformità dal progetto originario.

Per l'U.I. in oggetto non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità.



Si rileva che, limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, lo stato dei luoghi corrisponde ai grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria N.14/2011 (Cfr. All.4 - Titoli abilitativi).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 708,00

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato "familiare" gestito dal Sig. **** Omissis **** il quale ha precisato di non essere l'Amministratore del Condominio ed espletare l'incarico a titolo gratuito.

Il Sig. **** Omissis **** ha comunicato che non esistono apposite Tabelle Millesimali in quanto quelle esistenti ed applicate sono state redatte nell'anno 1972 dall'unico proprietario dell'intero fabbricato e che, per il momento, non esistono spese straordinarie.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Vico delle Rose, 10, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato, agli atti della procedura, certificato Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina ad Ovest con Vico delle Rose e con corte comune, a Sud con altra U.I., ad Est con area scoperta estranea alla procedura.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,70 mq	70,28 mq	1,00	70,28 mq	3,40 m	1
Balcone	6,77 mq	6,77 mq	0,30	2,03 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				72,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,31 mq		

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998). In particolare il balcone, pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare comunicante con i vani principali, è stato computato nella misura del 30%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 175, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 0,68 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 17/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 175, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano 1
Dal 17/11/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 175, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 29/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 175, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 170,43 Piano 1



Dal 29/11/1996 al 11/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 175, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 170,43 Piano 1
Dal 11/01/2000 al 20/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 175, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 170,43 Piano 1
Dal 20/01/2009 al 27/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 175, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 170,43 Piano 1
Dal 27/06/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 175, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 170,43 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 10/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 175, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 74 mq mq Rendita € 170,43 Piano 1

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	175	5		A4	2	5 vani	Totale: 74 mq	170,43 €	1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in mediocre stato conservativo; si rilevano, in più punti, fenomeni infiltrativi promananti dal lastrico solare.



PARTI COMUNI

L'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà, sulle parti comuni del fabbricato, previsti dall'art. 1117 c.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene staggito (Cfr. certificazione Usi Civici in allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è parte di un vecchio fabbricato caratterizzato da strutture verticali in muratura portante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Tale unità immobiliare risulta essere condotta in locazione dal Sig. **** Omissis ****, unitamente al proprio nucleo familiare, in virtù di contratto di locazione N.762 serie 3T registrato presso l'U.T. di Nola.

Si rimanda alla copia del suddetto contratto, allegata alla presente relazione, per maggiori dettagli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1996 al 11/01/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/11/1996	6783	898



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	30/12/1996	35268	26315
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli - Atti pubblici	17/12/1996	19865	V
Dal 11/01/2000 al 20/01/2009	**** Omissis ****	Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/01/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	10/09/2008	47763	30696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli 3	04/07/2000	5077	4226
Dal 20/01/2009 al 27/06/2012	**** Omissis ****	Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/01/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	05/05/2010	21160	14548
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli 3	22/12/2009	667	9990
Dal 27/06/2012	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/06/2012	107868	67039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	06/07/2012	28619	21993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, si rileva che per l'unità immobiliare in oggetto non risulta trascritta nei pubblici RR.II. l'accettazione dell'eredità del Sig. **** Omissis **** da parte del coniuge superstite, Sig.ra **** Omissis ****.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 08/02/2018
Reg. gen. 6006 - Reg. part. 4697
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare staggita ricade, in accordo al vigente P.R.G. comunale, in zona territoriale omogenea "A - Residenziale storica". Tale zona è costituita dal vecchio nucleo di S. Anastasia Centro i cui edifici risalgono in massima parte al secolo scorso e solo in parte ristrutturati e ricostruiti in epoca successiva. Per un effettivo recupero di questi edifici, esistenti in tale centro, gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di Piani di recupero ai sensi dell'art.28 della Legge 457/78 e 219/81. Si rimanda alle relative N.T.A. per maggiori dettagli e/o prescrizioni di zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare è parte di un vecchio fabbricato la cui costruzione, come risultante dai relativi titoli di provenienza, risulta essere antecedente all'anno 1942.

Per l'U.I. in oggetto non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli e/o oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Guglielmo Marconi, 53, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato, agli atti della procedura, certificato Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con via Guglielmo Marconi, a Sud con corte comune, ad Est ed Ovest con altre U.I..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,75 mq	117,88 mq	1,00	117,88 mq	3,20 m	2
Balconi	1,76 mq	1,76 mq	0,30	0,53 mq	0,00 m	2
W.C. (esterno)	2,41 mq	4,24 mq	0,25	1,06 mq	2,30 m	2
Terrazzo scoperto (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	2
Terrazzo scoperto (quota eccedente 25 mq)	46,23 mq	46,23 mq	0,10	4,62 mq	0,00 m	2

Cantina	71,68 mq	100,24 mq	0,25	25,06 mq	4,50 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				156,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,65 mq		

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998).

I balconi ed il terrazzo scoperto, pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, sono stati computati nella misura del 30% per la parte fino a 25 mq e nella misura del 10% per quella eccedente. La cantina al piano interrato, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali, è stata computata nella misura del 25%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 12/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 447, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 170,43 Piano 2
Dal 12/02/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 447, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 170,43 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 10/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 447, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 121 mq Rendita € 170,43 Piano 2

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	447	6		A4	2	5 vani	Totale: 121 mq	170,43 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Limitatamente alle porzioni immobiliari oggetto della procedura, si rileva che lo stato dei luoghi differisce da quanto risultante nella planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni, una differente posizione della porta di accesso al terrazzo ed una diversa consistenza dei locali W.C.. Al piano interrato è stato rilevato un accesso da/verso altre porzioni immobiliari (estranee alla presente procedura esecutiva), non presente nella relativa planimetria.

La consistenza effettivamente rilevata risulta, inoltre, sensibilmente maggiore di quella risultante agli atti del Catasto.

Atteso che la planimetria catastale risale all'anno 1939 e che in essa sono riportate anche altre porzioni immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato, sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi necessari al relativo aggiornamento.

PRECISAZIONI

Si precisa che all'interno della cantina al piano interrato, sul lato est, è presente un accesso da/verso altre porzioni immobiliari, di proprietà aliena ed estranee alla presente procedura esecutiva (Cfr. grafici in allegato). Tale accesso, non risultante nella planimetria catastale, deve necessariamente essere eliminato.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in pessimo stato di manutenzione e non utilizzata da anni; la porta di ingresso risulta forzata ed irrimediabilmente danneggiata in seguito ad un tentativo di scasso.

In più zone del soffitto e delle pareti perimetrali, importanti fenomeni infiltrativi promananti dal piano superiore hanno portato al completo deterioramento degli intonaci e dei rivestimenti interni.

Gli impianti necessitano di lavori di ripristino ed, allo stato attuale, appaiono del tutto inservibili.

PARTI COMUNI

Come risultante dai titoli di provenienza, l'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà "sul cortile interno e sui comodi ivi, e su quant'altro da ritenersi comune del maggior fabbricato di cui gli immobili medesimi sono porzione".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene staggito (Cfr. certificazione Usi Civici in allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è parte di un vecchio fabbricato caratterizzato da strutture verticali in muratura portante e solai con travi di acciaio; gli architravi risultano essere in legno.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è nella materiale disponibilità del Sig. **** Omissis **** che ha dichiarato essere l'amministratore della Società **** Omissis **** avente sede legale presso tale immobile.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1991	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/02/1991	15705	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	07/03/1991	10416	8481
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Atti Privati - Napoli	20/02/1991	1055	2V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 08/02/2018
Reg. gen. 6006 - Reg. part. 4697
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare ricade, in accordo al vigente P.R.G. comunale, in zona territoriale omogenea "B1 - Residenziale satura". In tali zone, le N.T.A. prevedono che, in assenza di P.P.E., siano consentiti il solo consolidamento e/o ristrutturazione interna del fabbricato senza modifiche delle volumetrie, delle superfici, delle sagome, dei profili e delle destinazioni d'uso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato di remota costruzione il cui accatastamento risale all'anno 1939.

L'ampliamento dei locali W.C. sul terrazzo scoperto, tuttavia, risulta essere stato realizzato in epoca successiva; tale porzione (indicata nel grafico 4.1 allegato alla presente relazione) risulta essere priva di titolo abilitativo e se ne prevede, pertanto, la rimozione.

Per l'U.I. in oggetto non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi necessari a rimuovere l'ampliamento dei locali W.C. sul terrazzo scoperto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli e/o oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Raffaele Viviani, 31, scala A, interno 4, piano 2

Appartamento al secondo piano di circa 94 mq (superficie commerciale) servito da ascensore ed in discrete condizioni di manutenzione. L'unità abitativa, oltre alla cucina ed ai servizi, si compone di ingresso, soggiorno, una camera da letto ed un piccolo ripostiglio ed è dotata di un ampio balcone sul lato nord. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 520, Sub. 6, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 131.448,85

Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato "per comparazione diretta" mediante confronto con altri immobili simili, tenendo conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, dati metrici ed, infine, la situazione della domanda e dell'offerta. Il valore unitario di mercato è stato determinato mediando i valori forniti dall'O.M.I. con quelli, per la stessa tipologia di immobile e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare e su "Aste Giudiziarie". Tutti questi elementi, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Di seguito, i dati di stima:

- Valore di mercato medio fornito dall'O.M.I.: 1400,00 €/mq;
- Valore di mercato medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.3): 1455,96 €/mq;
- Valore di mercato medio ricavato dagli annunci pubblicati su "Aste Giudiziarie" (N.2): 1361,65 €/mq
- Valore di mercato unitario stimato: 1405,87 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sant'Anastasia (NA) - Via Raffaele Viviani, 31, scala A, interno 4, piano 2	93,50 mq	1.405,87 €/mq	€ 131.448,85	100,00%	€ 131.448,85
				Valore di stima:	€ 131.448,85

Valore di stima: € 131.448,85



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento complessivo	10,00	%

Valore finale di stima: € 118.303,97

Si ritiene di dover applicare, al valore di stima, le seguenti decurtazioni:

- 5% del valore di stima per assenza di garanzie per vizi dei beni venduti;
- 5% del valore di stima in quanto l'unità immobiliare risulta essere attualmente occupata.

per un deprezzamento, complessivo, pari al 10 % del valore di stima.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Raffaele Viviani, 31, scala A, interno 5, piano 2

Appartamento al secondo piano di circa 88 mq (superficie commerciale) servito da ascensore ed in discrete condizioni di manutenzione. L'unità abitativa, oltre alla cucina ed ai servizi, è composta da ingresso, soggiorno, una camera da letto ed un piccolo ripostiglio ed è dotata di balconi sui lati nord ed est. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 520, Sub. 7, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 123.126,09

Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato "per comparazione diretta" mediante confronto con altri immobili simili, tenendo conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, dati metrici ed, infine, la situazione della domanda e dell'offerta. Il valore unitario di mercato è stato determinato mediando i valori forniti dall'O.M.I. con quelli, per la stessa tipologia di immobile e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare e su "Aste Giudiziarie". Tutti questi elementi, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Di seguito, i dati di stima:

- Valore di mercato medio fornito dall'O.M.I.: 1400,00 €/mq;
- Valore di mercato medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.3): 1455,96 €/mq;
- Valore di mercato medio ricavato dagli annunci pubblicati su "Aste Giudiziarie" (N.2): 1361,65 €/mq

- Valore di mercato unitario stimato: 1405,87 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sant'Anastasia (NA) - Via Raffaele Viviani, 31, scala A, interno 5, piano 2	87,58 mq	1.405,87 €/mq	€ 123.126,09	100,00%	€ 123.126,09
Valore di stima:					€ 123.126,09

Valore di stima: € 123.126,09

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento complessivo	10,00	%

Valore finale di stima: € 110.813,48

Si ritiene di dover applicare, al valore di stima, le seguenti decurtazioni:

- 5% del valore di stima per assenza di garanzie per vizi dei beni venduti;
 - 5% del valore di stima in quanto l'unità immobiliare risulta essere attualmente occupata.
- per un deprezzamento, complessivo, pari al 10 % del valore di stima.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Vico delle Rose, 10, piano 1
Appartamento al primo piano di circa 72 mq (superficie commerciale), composto ingresso/soggiorno, due camere, cucina ed un piccolo bagno. L'unità immobiliare risulta accessibile dalla strada pubblica e dalla corte comune a mezzo di una scala esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 175, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 101.658,46
Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato "per comparazione diretta" mediante confronto con altri immobili simili, tenendo conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, dati metrici ed, infine, la situazione della domanda e dell'offerta. Il valore unitario di mercato è stato determinato mediando i valori forniti dall'O.M.I. con quelli, per la stessa tipologia di immobile e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare e su "Aste Giudiziarie". Tutti questi elementi, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di



compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Di seguito, i dati di stima:

- Valore di mercato medio fornito dall'O.M.I.: 1400,00 €/mq;
- Valore di mercato medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.3): 1455,96 €/mq;
- Valore di mercato medio ricavato dagli annunci pubblicati su "Aste Giudiziarie" (N.2): 1361,65 €/mq

- Valore di mercato unitario stimato: 1405,87 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Sant'Anastasia (NA) - Vico delle Rose, 10, piano 1	72,31 mq	1.405,87 €/mq	€ 101.658,46	100,00%	€ 101.658,46
				Valore di stima:	€ 101.658,46

Valore di stima: € 101.658,46

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento complessivo	20,00	%

Valore finale di stima: € 81.326,77

Si ritiene di dover applicare, al valore di stima, le seguenti decurtazioni:

- 5% del valore di stima per assenza di garanzie per vizi dei beni venduti;
- 5% del valore di stima in quanto l'unità immobiliare risulta essere attualmente occupata;
- 10% del valore di stima in quanto l'unità immobiliare risulta essere in mediocri condizioni manutentive e mostra evidenti segni di fenomeni infiltrativi promananti dal sovrastante lastrico solare.

per un deprezzamento, complessivo, pari al 20% del valore di stima.



LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Guglielmo Marconi, 53, piano 2
Appartamento al secondo piano di circa 132 mq. (Superficie commerciale), con annessa cantina al piano interrato, composto di quattro ambienti interni e dotato di servizi igienici accessibili dal terrazzo scoperto. Tale unità immobiliare (attualmente non abitata) risulta ubicata in zona centrale ed è parte di un vecchio fabbricato in pessime condizioni statiche e manutentive, necessitante di urgenti ed importanti interventi di messa in sicurezza e ripristino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 447, Sub. 6, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 220.229,54
Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato "per comparazione diretta" mediante confronto con altri immobili simili, tenendo conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, dati metrici ed, infine, la situazione della domanda e dell'offerta. Il valore unitario di mercato è stato determinato mediando i valori forniti dall'O.M.I. con quelli, per la stessa tipologia di immobile e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare e su "Aste Giudiziarie". Tutti questi elementi, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Di seguito, i dati di stima:

- Valore di mercato medio fornito dall'O.M.I.: 1400,00 €/mq;
- Valore di mercato medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.3): 1455,96 €/mq;
- Valore di mercato medio ricavato dagli annunci pubblicati su "Aste Giudiziarie" (N.2): 1361,65 €/mq

- Valore di mercato unitario stimato: 1405,87 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Sant'Anastasia (NA) - Via Guglielmo Marconi, 53, piano 2	156,65 mq	1.405,87 €/mq	€ 220.229,54	100,00%	€ 220.229,54
Valore di stima:					€ 220.229,54

Valore di stima: € 220.229,54

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento complessivo	35,40	%

Valore finale di stima: € 142.268,28



Si ritiene di dover applicare, al valore di stima, le seguenti decurtazioni:

- 5% del valore di stima per assenza di garanzie per vizi dei beni venduti;
 - 2% del valore di stima (pari ad Euro 4.404,59) per la rimozione dell'ampliamento dei locali W.C. sul terrazzo scoperto (Cfr. grafico 4.1 allegato alla presente relazione);
 - 0,4% del valore di stima (pari ad Euro 880,92) per il necessario aggiornamento catastale;
 - 28% del valore di stima (pari ad Euro 61.664,27) in quanto l'unità immobiliare (così come l'intero fabbricato di cui è parte) risulta essere in pessime condizioni manutentive e necessita di importanti lavori di recupero.
- per un deprezzamento, complessivo, pari al 35,4% del valore di stima.

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.

Casalnuovo di Napoli, 4 ottobre 2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marati Diego

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Grafici
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titoli abilitativi
- ✓ N° 5 Altri allegati - Titoli di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione Catastale ed Ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione Anagrafica e Stato Civile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificazione Usi Civici
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratti di locazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Raffaele Viviani, 31, scala A, interno 4, piano 2

Appartamento al secondo piano di circa 94 mq (superficie commerciale) servito da ascensore ed in discrete condizioni di manutenzione. L'unità abitativa, oltre alla cucina ed ai servizi, si compone di ingresso, soggiorno, una camera da letto ed un piccolo ripostiglio ed è dotata di un ampio balcone sul lato nord. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 520, Sub. 6, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il Fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare staggita ricade, in accordo al vigente P.R.G. comunale, in zona territoriale omogenea "B1 - Residenziale satura". In tali zone, le N.T.A. prevedono che, in assenza di P.P.E., siano consentiti il solo consolidamento e/o ristrutturazione interna del fabbricato senza modifiche delle volumetrie, delle superfici, delle sagome, dei profili e delle destinazioni d'uso. L'intero fabbricato ricade, inoltre, in fascia di rispetto ferroviario. Si rimanda alle relative N.T.A. per maggiori dettagli e/o prescrizioni di zona.

Prezzo base d'asta: € 118.303,97

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Raffaele Viviani, 31, scala A, interno 5, piano 2

Appartamento al secondo piano di circa 88 mq (superficie commerciale) servito da ascensore ed in discrete condizioni di manutenzione. L'unità abitativa, oltre alla cucina ed ai servizi, è composta da ingresso, soggiorno, una camera da letto ed un piccolo ripostiglio ed è dotata di balconi sui lati nord ed est. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 520, Sub. 7, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il Fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare staggita ricade, in accordo al vigente P.R.G. comunale, in zona territoriale omogenea "B1 - Residenziale satura". In tali zone, le N.T.A. prevedono che, in assenza di P.P.E., siano consentiti il solo consolidamento e/o ristrutturazione interna del fabbricato senza modifiche delle volumetrie, delle superfici, delle sagome, dei profili e delle destinazioni d'uso. L'intero fabbricato ricade, inoltre, in fascia di rispetto ferroviario. Si rimanda alle relative N.T.A. per maggiori dettagli e/o prescrizioni di zona.

Prezzo base d'asta: € 110.813,48

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Vico delle Rose, 10, piano 1

Appartamento al primo piano di circa 72 mq (superficie commerciale), composto ingresso/soggiorno, due camere, cucina ed un piccolo bagno. L'unità immobiliare risulta accessibile dalla strada pubblica e dalla corte comune a mezzo di una scala esterna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 175, Sub. 5, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il Fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare staggita ricade, in accordo al vigente P.R.G. comunale, in zona territoriale omogenea "A - Residenziale storica". Tale zona è costituita dal vecchio nucleo di S.

31 di 32

Anastasia Centro i cui edifici risalgono in massima parte al secolo scorso e solo in parte ristrutturati e ricostruiti in epoca successiva. Per un effettivo recupero di questi edifici, esistenti in tale centro, gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di Piani di recupero ai sensi dell'art.28 della Legge 457/78 e 219/81. Si rimanda alle relative N.T.A. per maggiori dettagli e/o prescrizioni di zona.



Prezzo base d'asta: € 81.326,77

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Guglielmo Marconi, 53, piano 2 Appartamento al secondo piano di circa 132 mq. (Superficie commerciale), con annessa cantina al piano interrato, composto di quattro ambienti interni e dotato di servizi igienici accessibili dal terrazzo scoperto. Tale unità immobiliare (attualmente non abitata) risulta ubicata in zona centrale ed è parte di un vecchio fabbricato in pessime condizioni statiche e manutentive, necessitante di urgenti ed importanti interventi di messa in sicurezza e ripristino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 447, Sub. 6, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il Fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare ricade, in accordo al vigente P.R.G. comunale, in zona territoriale omogenea "B1 - Residenziale satura". In tali zone, le N.T.A. prevedono che, in assenza di P.P.E., siano consentiti il solo consolidamento e/o ristrutturazione interna del fabbricato senza modifiche delle volumetrie, delle superfici, delle sagome, dei profili e delle destinazioni d'uso.

Prezzo base d'asta: € 142.268,28

