



sezione BAR, Foglio 7, particella 1088, sub 3, Corso Quattro Novembre n. 45, piano 1, z.c. 9, cat. A/4, cl.5, vani 5, R.c. 253,06."

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, si allega foto satellitare e mappa catastale (all.9)



Il lotto è unico ed è così identificato: la piena proprietà di appartamento di tre vani ed accessori sito in Napoli, al corso Quattro Novembre n. 47 e precisamente appartamento al primo piano, riportato al N.C.E.U., sezione BAR, Foglio 7, particella 1088, sub 3, Corso Quattro Novembre n. 45, piano 1, cat. A/4 Consistenza vani 5.

Confinante con altro immobile individuato al N.C.T. Foglio 157 particella 416 a sud-ovest, con Corso IV Novembre a sud-est, con cortile e cassa scale a nord-ovest.

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

Il lotto è composta da un appartamento di tre vani e mezzo ed è sito in Napoli al corso IV Novembre n.47, ubicato al primo piano, scala unica. Alla scala si accede dall'androne dell'edificio, il fabbricato non è dotato di ascensore, all'appartamento si accede tramite una doppia rampa di scale.

Il fabbricato si trova nel quartiere Barra e si trova nella parte orientale di Napoli e fa parte della VI Municipalità di Napoli insieme a i quartieri di Ponticelli e San Giovanni a Teduccio. Barra è un quartiere di Napoli che si colloca al centro della zona orientale della città, sulle pendici occidentali del Vesuvio. Confina a nord col quartiere di Ponticelli e con il comune di Cercola, ad est con i comuni di San Sebastiano al Vesuvio e San Giorgio a Cremano, a sud con il quartiere di San Giovanni a Teduccio e ad ovest con i quartieri di Poggioreale e Zona Industriale.

Dal punto di vista delle infrastrutture di trasporto e collegamento, la circoscrizione è ben servita; sono presenti, infatti, l'uscita dell'autostrada e tre stazioni della circumvesuviana: Barra, Santa Maria del Pozzo e la Stazione di Bartolo Longo. Quest'ultime rappresentano nodi importanti di quattro differenti linee ferroviarie (la Napoli-Sarno, la Napoli-Sorrento, la Napoli-Poggiomarino e la Napoli-San Giorgio a Cremano) e consentono con facilità la connessione con la parte sud-orientale



della provincia di Napoli. Attorno alle strade del centro storico si sviluppa la zona più urbanizzata: corso Sirena, corso Buozzi, corso IV Novembre, via G.B. Vela. Anche se per quest'area la connotazione residenziale appare prevalente, non mancano, nell'intrico di vie e viuzze, piccole attività produttive, nascoste nei cortili o nelle abitazioni.

L'edificio di cui l'immobile è parte ha muratura portante in tufo e si trova in mediocri condizioni di manutenzione esso è composto da un piano terra, un primo, un secondo ed un terzo piano ed ha un'unica cassa scale che da accesso agli appartamenti posti ai vari livelli. All'interno, precisamente sul retro del fabbricato, vi è un piccolo cortile.



Foto I: Corso IV Novembre Foto II: particolare del fabbricato , il primo piano corrisponde agli affacci dell'appartamento su Corso IV Novembre

L' appartamento è composto da : cucina , bagno, piccolo disimpegno, due camere da letto ( ambiente 2 e ambiente 3 nella pianta dello stato dei luoghi) ed un salone, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica di tipo industriale in cucina e nel bagno mentre negli altri ambienti vi sono mattonelle in scaglie di cemento, le pareti sono in parte tinteggiate in pittura lavabile. La superficie netta è pari a circa 89 mq, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale sono 100% superfici calpestabili, 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti e 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali, la superficie commerciale è pari a circa 103 mq, l'esposizione dell'appartamento è a sud est per gli ambienti 1 e 2 e a nord ovest per la cucina, il bagno e l'ambiente 3 . L'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione, esso ,inoltre, è dotato di due balconi ( ambienti 1 e 2), la cucina, il bagno e l'ambiente 3 sono dotati di finestre. L'immobile è dotato di impianto elettrico da adeguare alla 46/'90, i costi necessari all' adeguamento sono pari a circa € 200. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. ( all.10 relazione fotografica)





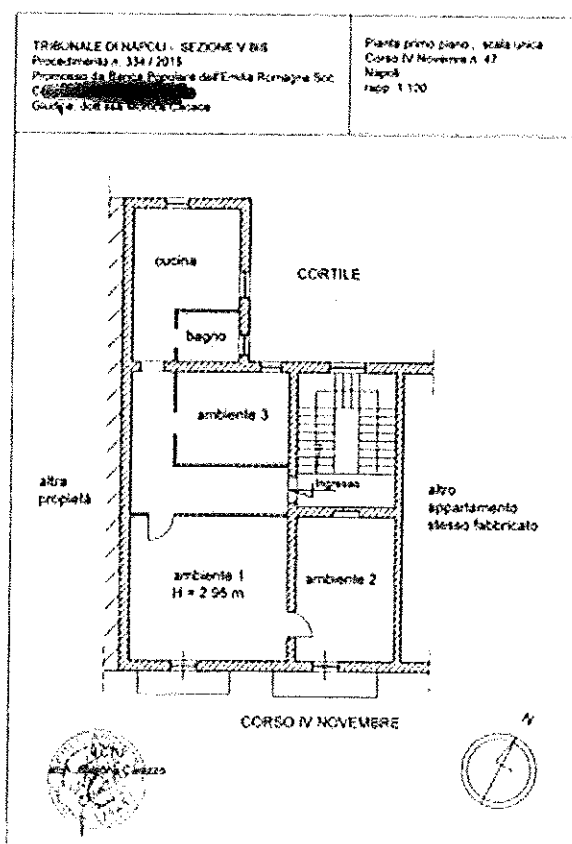
Foto III: Ambiente 1 Foto IV :Interno cucina Foto V e VI: ambiente 3 e ambiente 2



L'immobile non è dotato di **attestato di prestazione energetica** e i costi per l'acquisizione dello stesso possono essere quantificati per una cifra che va dai 350 € ai 400€ circa.

Si allega **planimetria dello stato reale dei luoghi** (all.3)





**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Da ricerca effettuata presso Ufficio del Catasto il bene risulta così identificato: Catasto Fabbricati, Comune di Napoli, Sezione Urbana BAR, Foglio 7, Particella 1088, Sub 3, Zona cens. 9, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale: 112 mq Totale escluse aree scoperte : 109 mq, rendita Euro 253,06. Indirizzo : Via IV Novembre n.45, piano 1.

Si allega estratto catastale storico e la planimetria catastale corrispondente (all. 2).

La situazione reale dei luoghi è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale.

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO UNICO:** - piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Napoli al Corso Quattro Novembre n. 47 già 45, piano 1 ; è composto da tre vani ed accessori ; Confinante con altro immobile individuato al N.C.T. Foglio 157 particella 416 a sud ovest, con Corso IV Novembre a sud est, con cortile e cassa scale a nord ovest; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli Sezione Urbana BAR al foglio 7 , p.lla 1088, sub 3; il descritto stato dei luoghi corrisponde generalmente alla consistenza catastale; non vi è concessione edilizia in quanto il fabbricato è stato edificato nel 1934 quando non era richiesto nessun titolo abilitativo all'edificazione, per ulteriori chiarimenti vedi quesito 6 della relazione . Lo stato dei luoghi è generalmente conforme alla planimetria catastale attuale che è quella che è stata presentata il



6/3/2003 all'ufficio catastale; dal certificato di destinazione urbanistica ricade in zona B - Agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb- espansione recente;

PREZZO BASE euro 118.000 ( euro centodiciottomila)

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

- L'immobile di proprietà di [redacted] le è pervenuto per acquisto da [redacted] in virtù di atto di compravendita per notar Improta Filippo del 10/9/2003, rep. 24588, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il giorno 12/9/2003 ai nn. 14039/21623. (allegato 5)

- Al suindicato [redacted], sopra generalizzato la piena proprietà dell'immobile era pervenuta, da ultimo, in virtù di atto di divisione per notar Giuseppe di Transo del 4/4/1997 Rep. 86203, trascritto a Napoli 1 ai nn. 5904/8346 il giorno 2/5/1997 e successiva nota di rettifica trascritta a Napoli 1 ai nn. 3141/4911 del 19/3/1998, condividenti [redacted], sopra generalizzato, [redacted], nato a Napoli il 7/7/1946 e [redacted], nata a Napoli il 24/11/1947, titolari della quota di 1/3 ciascuno.

- Ai suindicati [redacted] la quota di 1/3 ciascuno dell'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto in virtù di atto di compravendita per notar Giovanni Zecchino del 4/1/1973, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 20/1/1973 ai nn. 2699/3158 dal signor [redacted] nato a Napoli il giorno 11/9/1919.

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

Da ricerche effettuate presso l'archivio notarile di Napoli risulta che :

- il sig. [redacted] aveva acquistato l'immobile oggetto della presente relazione da [redacted], nato a Napoli il 18/4/1913 con atto del giorno 1/4/1969 per notar Luciano di Transo rep. 42445 raccolta 9957 trascritto il 4/4/1969 ai nn. 16548/12306;
- Il sig. [redacted] (detentore nuda proprietà) e la madre la sig.ra [redacted] fu [redacted] (usufruttuaria) avevano acquistato l'immobile da [redacted] per atto di compravendita del notaio Zecchino rep. 4796 del 10/1/1946 trascritto il 12/1/1946 n.759. ( la sig. [redacted] deceduta il 9/9/1968 e quindi veniva a cessare l'usufrutto sull'immobile);
- Il sig. [redacted] aveva acquistato l'immobile, così descritto: "Piccolo fabbricato in Barra, sez. Napoli, alla via IV Novembre 39B, composto da : scantinati, androne, due vani terraneo laterali all'androne stesso, primo piano di tre vani ed accessori ed un piccolo giardino annesso.... ..... Il fabbricato gode dell'esenzione dell'imposta fondiaria perché di nuova costruzione e , a tale effetto, fu denunciato all'Agenzia di Barra il 19/6/1934", dalla sig.ra [redacted] con atto di compravendita per notar Mastromarino del 19/9/1939 rep. 4630, nell'atto si legge che la sig.ra [redacted] a sua volta aveva acquistato da [redacted] per atto del notaio Tommaso Piscopo del 4/2/1932 la zona di terreno di mq. 399 dalla quale aveva costruito il piccolo fabbricato ;

All'epoca di costruzione del fabbricato (denunciato all'Agenzia di Barra il 19/6/1934) non era richiesto alcun provvedimento autorizzativo per l'edificazione dell'immobile. Il fabbricato era composto da: scantinati, androne, due vani terraneo laterali all'androne stesso, primo piano di tre vani ed accessori ed un piccolo giardino annesso. Nell'atto del notaio Zecchino del 10/1/1946 si legge che il fabbricato che era composto al primo piano di di tre vani ed accessori era stato ampliato in epoca precedente dal sig. [redacted] ed era alla vendita composto al primo piano da due quartini di complessive sette stanze ed accessori. Per l'ampliamento il sig. [redacted] avrebbe dovuto richiedere licenza edilizia. Non è possibile determinare la parte originaria che costituiva il primo piano del fabbricato poiché non vi sono planimetrie che attestino lo stato di fatto dell'epoca, pertanto si è potuto ricostruire soltanto la storia del fabbricato secondo la descrizione dei vani che viene fornita negli atti di compravendita. L'unica planimetria catastale che è stata rilevata è quella che è attualmente in atti e risale al 2/3/2003. Si conclude quindi che il primo piano è legittimo



dal punto di vista edilizio per tre vani ma che non è possibile attestare specificamente quali siano i vani per carenza documentale. Il fabbricato è stato successivamente sopraelevato di un secondo e di un terzo piano per cui è stata presentata domanda di condono n.0358273412 prot. Generale n.101654 il 27/3/1986.

La sottoscritta allega alla presente **certificato aggiornato di destinazione urbanistica** (all.6).

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

L'immobile pignorato è occupato dalla sig.ra [REDACTED]

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

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 12/9/2003 ai nn. 5057/21624 atto notarile pubblico per notar Improta Filippo del 10/9/2003, rep. 24589, per EURO 156.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 78.000,00 contro [REDACTED] a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede in Modena.
- 2) Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 5/7/2012 ai nn. 2008/17871 atto notarile pubblico per notar Del Genio Felice del 27/6/2012 rep. 346/201 per EURO 36.000 a garanzia di un mutuo di EURO 20.000 contro [REDACTED] a favore della Banca della Campania S.p.A. con sede a Napoli
- 3) Pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 15/5/2015 ai nn. 8422/10736 emesso dal Tribunale di Napoli e notificato il giorno 27/4/2015 contro [REDACTED] a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede in Modena.

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

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

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

L'amministratore del condominio di Via IV Novembre 47 , l'avv. [REDACTED] mi ha informato che alla data 10 ottobre 2016:

- 1) l'importo mensile condominiale è pari a € 25,00 e comprende amministrazione, luce e pulizie condominiali;
- 2) La sig.ra [REDACTED] è in regola con il pagamento delle quote condominiali fino al mese di luglio 2016 , ;
- 3) Sono stati deliberati lavori straordinari per i quali al giorno 11/10/2016 non è stato ancora quantificato l'importo.
- 4) Non ha risposto alla mia richiesta del Regolamento Condominiale

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Per la stima dei cespiti attraverso l'osservazione diretta dei prezzi di mercato consultando dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate zona Barra ( centro storico-E45) per l'anno 2015 - semestre 2 per le abitazioni ti tipo economico indica un valore che va da

7



un minimo di €860 al mq ad un massimo di €1300 al mq), la consultazione agenzie immobiliari della zona Agenzia immobiliare affiliata Tecnocasa con sede in Corso San Giovanni e Progetto Casa con sede in Corso Bruno Buozzi n.223: i dati forniti vanno da valore minimo di € 1.385 al mq al massimo di € 1.560 al mq.

Si è cercato di procedere alla radiografia economica dei prezzi noti dei beni maggiormente analoghi previa individuazione delle caratteristiche che li hanno determinati. Si sono esaminate le caratteristiche condizionanti il valore dei cespiti, e tra questi:

Tra quelli "posizionali" si è considerato:

a) Collocazione geografica; b) l'ubicazione dell'immobile rispetto il centro urbano; c) la vicinanza sia di attrezzature collettive che di pubblici servizi a distanza pedonale; d) il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti; e) la qualificazione dell'ambiente esterno; f) il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico privato; g) la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggi; h) la prospicenza e la luminosità; i) la panoramicità ;l) la quota rispetto al piano strada.

Tra quelli "tecnologici" si è considerato:

m) il grado di rifinitura interno ed esterno dei cespiti; n) la sicurezza della situazione strutturale; o) l'ampiezza media dei vani e la loro forma; p) l'efficienza dei servizi; q) l'età dell'edificio; r) il deprezzamento in atto.

Tra quelle "produttive" invece:

s) la produttività; t) la richiesta sul mercato dei fitti; u) gli oneri di manutenzione straordinaria; v) gli oneri di gestione.

Si è proceduto a qualificare le singole parti dei cespiti secondo la seguente tabella dei "coefficienti riduttori di destinazione d'uso":

- 1) area utile coperta (1.00)
- 2) area utile scoperta (0.25)
- 3) locale non fronte strada, interni ad un complesso edilizio (0.75)

che, moltiplicati per le specifiche superfici, hanno fatto pervenire alla superficie virtuale o convenzionale.

Si è considerato lo stato locativo delle unità immobiliari:

Appartamento di tre vani e servizi - proprietà Vilardi libero

Tutto ciò finora detto ha portato agli schemi qui di seguito illustrati:

#### STIMA SINTETICA

Consistenza mq	Superficie reale		Coefficiente di destinaz.		Superficie convenzionale
Vani utili	-----	X	-----	X	-----
Superficie scoperta	-----	X	-----	X	-----
Etc.	-----	X	-----	X	-----
					Totale mq.

- valore reale a mq del cespite = quotazione immobiliare media ( della zona in cui è sito il cespite) x parametri
- superficie convenzionale totale x valore reale al mq. dell'immobile
- stima del cespite.

ELENCO PARAMETRI IMMOBILE		FABBRICATO	
<u>1.TIPOLOGIA</u>		<u>9.Con ascensore</u>	<u>10.Senza ascensore</u>
Lussuoso	1.15	Piano seminterrato	0.95 0.95
Medio/signorile	1.00	Pianoterra	0.85 1.10
Economico	0.90	Piano primo	0.90 1.05
		Piani intermedi	1.00 0.90





		Piani superiori	1.10	0.80
<u>2.UNITA' IMMOBILIARE</u>		<u>11.SERVIZI ESTERNI</u>		
Libero	1.00	Con giardino	1.10	
Occupato di fatto	0.95	Con cortile	1.05	
Occupato con contratto	0.90	Senza cortile	0.95	
<u>3.ESPOSIZIONE</u>		<u>12.PORTIERATO</u>		
Panoramico	1.15	Con custode	1.03	
Luminoso	1.05	Senza custode	0.97	
Poco luminoso	0.95			
<u>4.MANUTENZIONE</u>		<u>13.UBICAZIONE</u>		
Ottima	1.20	Vicino collegamenti	1.10	
Buona	1.10	Collegam. Insuffic.	0.95	
Sufficiente	1.00	No collegamenti	0.90	
Da rinnovare	0.90			
Da ristrutturare	0.75			
<u>5.PIANO</u>		<u>14.RIFINITURE</u>		
Attico	1.05	Di pregio	1.10	
Intermedio	1.00	Buone	1.00	
Ultimo	0.95	Mediocri	0.95	
Primo	0.95	Scarse	0.90	
Terra/rialzato	0.85			
Seminterrato	0.70			
<u>6.RISCALDAMENTO</u>		<u>15.ESTETICA</u>		
Riscald. Autonomo	1.025	Buona	1.10	
Riscald. Centralizzato	1.00	Media	1.00	
Senza riscald.	0.95	Pessima	0.90	
<u>7.SERVIZI</u>		<u>16.VETUSTA'</u>		
Doppi servizi	1.05	Meno di 10 anni	1.20	
Monoservizio	1.00	Tra 10 e 40 anni	1.00	
Servizi est. O comuni	0.75	Oltre 40 anni	0.90	
<u>8.BALCONI</u>				
Terrazzo o giardino	1.20			
Doppi e più balconi op. grandi	1.10			
Un balcone	1.05			
Nessun balcone	0.90			

Le superfici commerciali delle unità in oggetto (la superficie convenzionale da moltiplicare per il valore unitario €/mq delle costruzioni in zona) sono state determinate secondo i criteri di cui alla norma UNI 10750 di seguito riepilogati:

- 100% superfici calpestabili
- 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
- 25% balconi e terrazze scoperti
- 10% dei giardini di ville e villini

- Stima - Appartamento tre vani e servizi** ( proprietà ██████████ allocato al primo piano, scala unica, di superficie commerciale pari a circa mq. 102 distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Napoli, Sezione Urbana BAR, Foglio 7, Particella 1088, Subalterno 3 - libero
  - Quotazione (media prezzi max) : € 1415 /mq x parametri
- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <u>Appartamento</u> | <u>Fabbricato</u> |
|---------------------|-------------------|



- |                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| 1) economico 0.90      |                                    |
| 2) libero 1.00         |                                    |
| 3) luminoso 1.05       | 10) senza ascens. Piano primo 1.05 |
| 4) sufficiente 1.00    | 12) senza custode 0.97 ,           |
| 5) piano primo 0.95    | 13) vicino collegamenti 1.10       |
| 6) senza riscald. 0.95 | 14) mediocri 0.95                  |
| 7) monoservizio 1.00   | 15) media 1.00                     |
| 8) due balconi 1.10    | 16) oltre 40 anni 0.90             |

Totale prodotto dei coefficienti = 0.90

€ 1415 x 0,90 = € 1273 /mq

€ 1273/mq x 103 mq = € 131.119

Il valore dell'immobile è pari a : = € 131.119 ( euro centotrentunomilacentodiciannove)

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

€ 131.119 - 10%(13.112) = €118.007

**Valore di stima pari a € 118.000 ( euro centodiciottomila)**

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

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

**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.**

La sottoscritta ha acquisito presso gli uffici comunali **certificato di residenza storico e certificato di matrimonio per estratto** dell'esecutata che si allegano alla presente, il regime patrimoniale dell'esecutata è la separazione dei beni (all.7).

Allegati:

- 0) Verbale di primo e secondo accesso;
- 1) Documentazione catastale: visura storica, planimetria catastale e stralcio planimetrico;
- 2) Ispezione ipotecaria del giorno 11/10/2016;
- 3) Rilievo planimetrico stato di fatto;
- 4) Titolo di provenienza: atto di compravendita del notaio Improta del giorno 10/9/2003;
- 5) Titolo di provenienza: atto di compravendita del notaio Giuseppe di Transo del giorno 4/4/1997;
- 6) Certificato di destinazione urbanistica;
- 7) Certificato di residenza storica ed estratto di matrimonio con annotazioni al margine di XXXXXXXXXX
- 8) Foto satellitare e mappa catastale del fabbricato;
- 9) Documentazione fotografica.

Ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitole, la sottoscritta CTU resta a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Napoli, 11 ottobre 2016

In fede  
arch. Sabrina Caiazzo

