

STUDIO DI CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIO

Geometra Salvatore Segreti

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

ASIE
GIUDIZIARI.IT

C.T.U

Geometra Salvatore Segreti
Collegio Geometri di Napoli
Iscrizione N°4726

Indirizzo di posta elettronica certificata.

- P.E.C -

salvatore.segreti@geopec.it

Committente

TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.

Dott.ssa E.Asprone

PROCEURA

- R. -

N°862/2016 -



DATI IDENTIFICATIVI GENERALI

CREDITORE PROCEDENTE

ING. Bank N.V.

DEBITORI

- e -

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Federica Cioffi

Oggetto : descrizione e determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà dei sign.ri ----- - e ----- ubicato nel Comune di Napoli (Na) - alla Via Miano e/o nuova Miano n°125 - /



Firmato digitalmente da

SALVATORE SEGRETI

O = Collegio dei Geometri di
Napoli 1

C = IT

Data e ora della firma:

09/07/2019 18:55:39

IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE :**- NEL COMUNE DI NAPOLI -**

N°	Destinazione	Ubicazione	In Catasto
1	Cat. Catastale A/2	Via Nuova Miano e/o Miano	Sez. SCA Fg.8
	Civile Abitazione	N°125	P.IIa 298
	Piano - 1°- int.2 -	Consistenza	Sub.3
	Scala B	- vani 4,0 -	Euro 402,84

Verifiche preliminari documentazione**art.567 2° comma c.p.c :**

Si riscontra negli atti la certificazione notarile datata 05/12/2016 - concernente l'identificazione ipocatastale del bene posto in esecuzione - a firma del notaio Giuseppe Franco - rif. immobile.:

Comune Napoli - Sez. SCA

- Fg.8 - P.IIa.298 - Sub.3 -

Vi è allegata negli atti la nota di trascrizione di cui ai **NN.28270/21421** del creditore procedente rif..atto di pignoramento - **rep.21006 - del .: 26/09/2016.**

DIRITTI DI PROPRIETA'

a) - PROPRIETA' 1/2 -----

b) - PROPRIETA' 1/2 -----

Immobile acquistato in regime di comunione con atto di compravendita .:

- Rif. - ATTO PER NOTAR FILIPPO IMPROTA DEL 29/10/2002 - rep.101.544

CRITICITA'**RIF. TRASCRIZIONI - Ante. PIGNORAMENTO.:**

N.b - è stata acquisita nel corso delle operazioni peritali decreto di omologazione per separazione - : del 07/03/2016 - RIF.:-

(Sentenza di separazione emesso dal Tribunale di Napoli e notato all'RG.26122/2015)

INDIVIDUAZIONE - E - DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEI BENI

Localizzazione Territoriale ed urbanistica) - Il corpo di fabbrica in esame ricade in una parte periferica del territorio comunale identificata come :

municipalità: 7 - Miano, Secondigliano, S.Pietro a Paterno

n.: 7

quartieri: Miano, Secondigliano, S.Pietro a Paterno

La zona in esame è localizzata altresì nei pressi delle seguenti arterie viarie e cioè :

ASTE GIUDIZIARIE.it



Il suddetto quartiere si sviluppa alla periferia nord di Napoli e confina con i seguenti ed ulteriori quartieri :



- a **nord** col quartiere di Scampia ;
- a **est** con Secondigliano ;
- a **ovest** coi quartieri Piscinola e Marianella ;
- a **sud** col quartiere San Carlo all'Arena





L'immobile oggetto della presente relazione è posto all'interno di un corpo di fabbrica sviluppatosi su n°5 livelli fuori terra - con copertura piana ed una struttura portante composta da travi e pilastri in c.a - e - solai in latero-cemento../.

- L'accesso al predetto manufatto avviene dalla Via principale attraverso un varco carrabile munito di cancello in ferro - ed un viale interno che da tale apertura si sviluppa sino al corpo di fabbrica in esame. Nel merito tale viale interno è pavimentato lungo un 1° tratto (adiacente ad altro distinto manufatto) - da un pavimento in bollettonato - nonchè in prosieguo da un pavimento in mattonelle di cemento./

RAPPORTO FOTOGRAFICO PARTI COMUNI



Per quanto concerne le ulteriori parti comuni costituenti il manufatto i cui fa parte il bene in esame si evidenzia che il medesimo costituito da n°5 livelli e cioè : piani T. - 1°- 2°- 3°- 4°- è composto da prospetti rivestiti con intonaco e pittura del tipo civile abitazione - mensole balcone

con ringhiere in ferro e sagome finestra - rif. descr. lati EST ed OVEST) - **Il vano scala** - (privo d'impianto d'ascensore) è altresì composto da un atrio primario asservito dall'impianto citofonico - **gli interni** sono rifiniti con pavimenti e rivestimenti in marmo - ringhiera in ferro con corrimano in plastica - pittura lavabile alle pareti e soffitti - GLI infissi esterni in alluminio. **Il tutto in buone condizioni** -

ASTE
GIUDIZIARIE.it



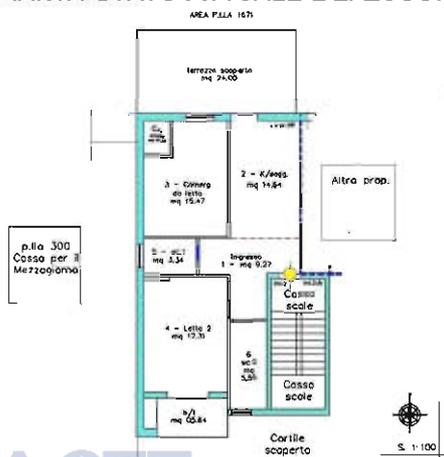
L'immobile in esame risulta avere i seguenti confini :

Confini sub.3 :

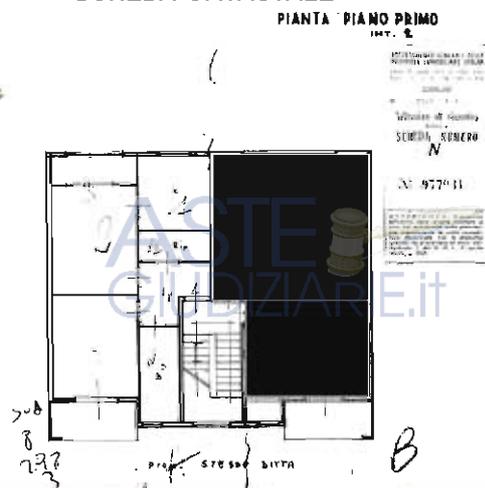
SUD	Con cortile antistante il portone d'accesso al vano scala
OVEST	Con p.lia 300 Cassa per il mezzogiorno già ex eredi Riccio
NORD	Con area terrazzo scoperto verso la p.lia 1671
EST	Con altro immobile eredi Pennino e Riccio sub.4

Relativamente **alla conformità** dei predetti dati (rif. stato attuale dei luoghi) con quanto riportato negli atti titolari e **scheda catastale** - **l'analisi comparativa di seguito effettuata** - e cioè :

PIANTA STATO ATTUALE DEI LUOGHI

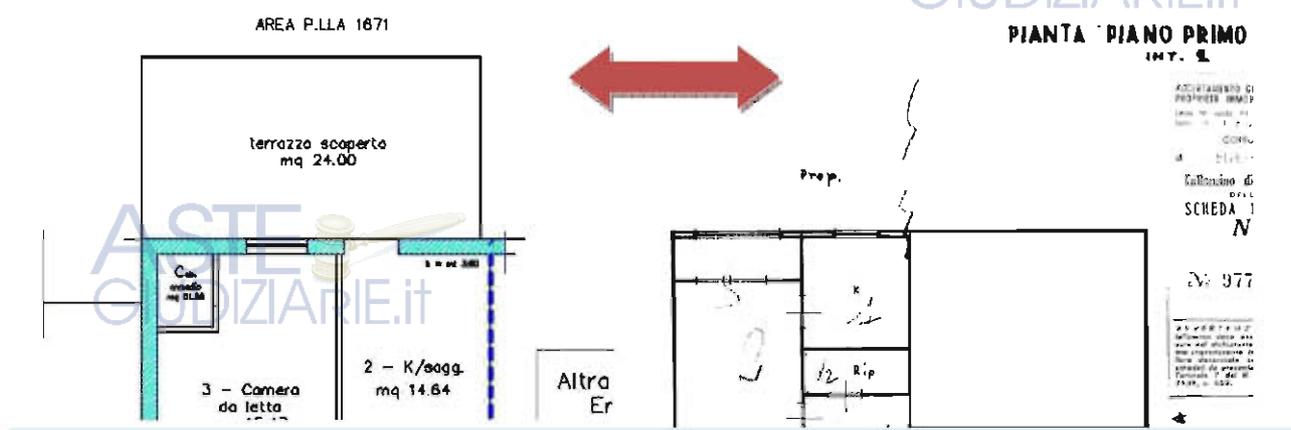


SCHEDA CATASTALE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

evidenza delle difformità per quanto concerne lo stato dei luoghi relativo al Confine Nord - concernenti : - la presenza di un area terrazzo annessa al cespite in esame non segnalata sulla originaria scheda catastale - vedi successiva descrizione tipologica./



DESCRIZIONE TIPOLOGICA

L'unità immobiliare in esame - posta al piano 1° - prima porta a sinistra per chi giunge sul ballatoio del vano scala - sotto il profilo architettonico **è composta da** un ambiente primario aperto ove si sviluppa l'ingresso ed il locale soggiorno con angolo cottura - n°2 wc - n°2 camere da letto di cui una con cabina armadio - una mensola balcone con accesso dalla camera da letto 2 - ed - infine con accesso dall'ambiente cucina un area terrazzo scoperta che **si segnala non aver alcuna corrispondenza derivativa con gli atti ipocatastali esaminati** oltre che con l'ultimo titolo di provenienza./ Nel merito detta area ad oggi risulta recintata e delimitata da apposite muratura con sovrastanti ringhiere - è pavimentata - nonchè - asservita da una tettoia ed un piano cottura - **il tutto in uso esclusivo alla parte esecutata che ne detiene il possesso./**



Sotto il profilo tipologico il suddetto immobile è composto nell'insieme da pregevoli elementi di finitura e più precisamente da pavimenti in monocottura effetto ceramica - rivestimenti in



monocottura smaltata - con servizi igienici in porcellana vetrificata completi di gruppi di erogazione pitture del tipo lavabile con controsoffitti in cartongesso - bussole interne il legno del tipo scorrevole - infissi esterni in alluminio con persiane in ferro - impianto idrico - elettrico e termico./ **Il tutto in ottimo stato d'uso e manutenzione./**

RAPPORTO FOTOGRAFICO



DATI METRICI

1	INGRESSO	MQ 9,27
2	K/ SOGGIORNO	MQ 14,64
3	LETTO + Cabina armadio	MQ 17,05
4	LETTO 2	MQ 17,31
5	Wc 1	MQ 3,34
6	Wc 2	MQ 5,55
TOTALE		MQ 67,16
AREA BALCONE		MQ 5,64
Terrazzo scoperto		MQ 24,00
S.E.L		MQ 76,68
S.I.L.		MQ 69,62
S.I.N		MQ 67.16

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI				SEZ SCA		
Dati catastali	Fg.	p.lla	Sub.	Cat.	Cons.	Rendita
Rif. atto pignoramento	08	298	3	A/2	Vani 4	Euro 402,84
Dati catastali	Fg.	p.lla	Sub.	Cat.	Cons.	Rendita
Rif. Atto rep. 101.544 (anno 2012)	08	298	3	A/2	Vani 4	Euro 402,84
Dati catastali attuali	Fg.	p.lla	Sub.	Cat.	Cons.	Rendita
	08	298	3	A/2	Vani 4	Euro 402,84

Dati catastali	Fg.	p.lla	Sub.	Cat.	Cons.	Rendita
Prov.Rif.30/06/1987	08	298	3	A/2	Vani 4	<u>Lire</u> 1.392

Relativamente alla provenienza dei dati catastali DI CUI SOPRA - RIF. (N.C.E.U) si precisa che l'intero edificio è stato accatastato alla p.ta 133778 in ditta XXX - vedi atto del 1972 - rep.78766 -

DATI CATASTALI DEL TERRENO

Il corpo di fabbrica in esame è stato edificato su un suolo pervenuto al venditore ----- di ----- in virtù di atto per notar Monda Vittorio rep.42179 - in data 15/10/1956 al n°9013 - e trascritto il 25/10/1956 al n°33060 - su una zonetta di terreno riportata in catasto al fg.8

- p.lla 13/b di mq 916 - rif. mod.12 catastale - dell'11.10.1956 - numero estratto 3762 - / **N.B** - Attraverso apposite elaborazioni grafiche effettuate mediante la sovrapposizione del rilievo aereo-fotogrammetrico anno 1997 sull'originarie mappe catastali tra cui quella d'impianto - ed - attuale vax terreni si riscontra sulle suddette mappe il posizionamento della sagoma perimetrale del fabbricato sulla p.lla 297 quest'ultima limitrofa alla p.lla 298./

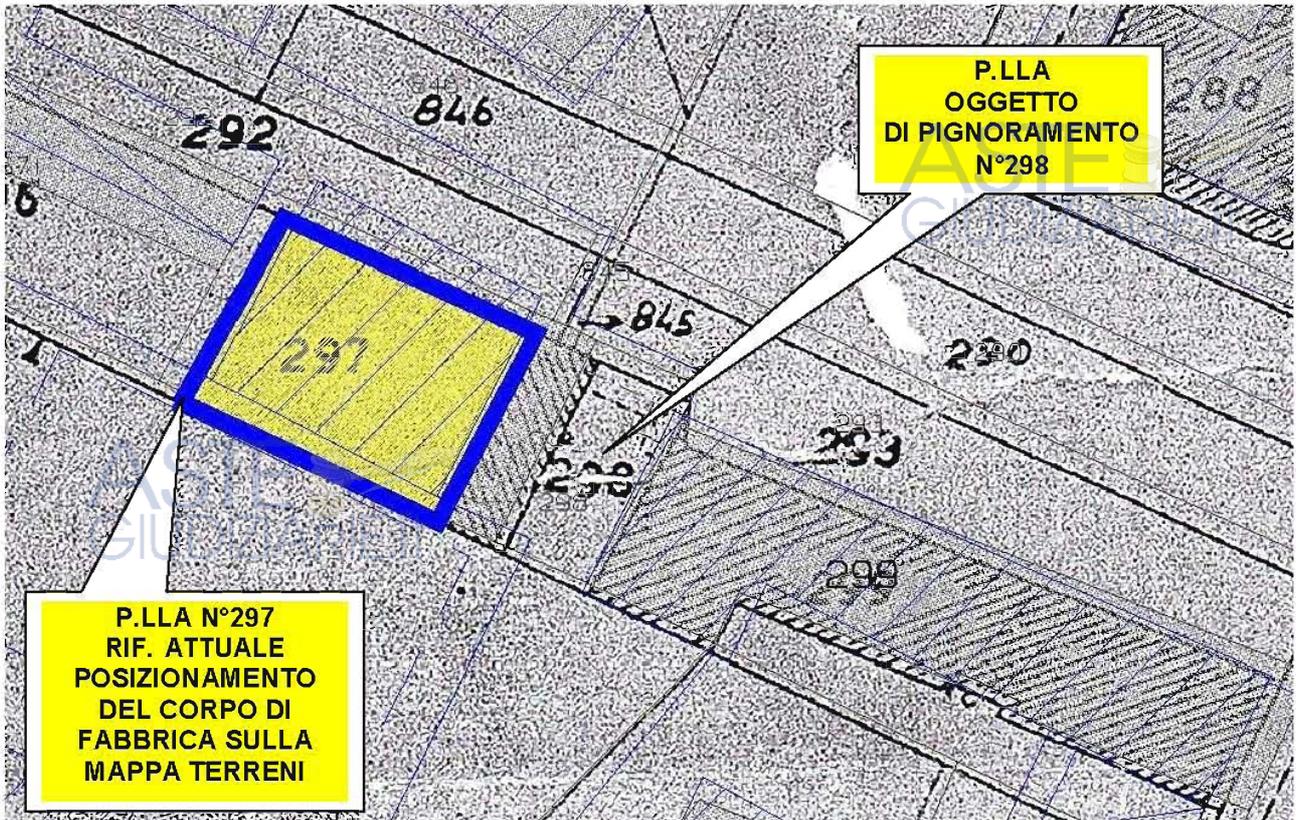
VEDI RISULTANZE RIPORTATE SU SUCCESSIVO STRALCIO GRAFICO



SOVRAPPOSIZIONE SU MAPPA TERRENI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

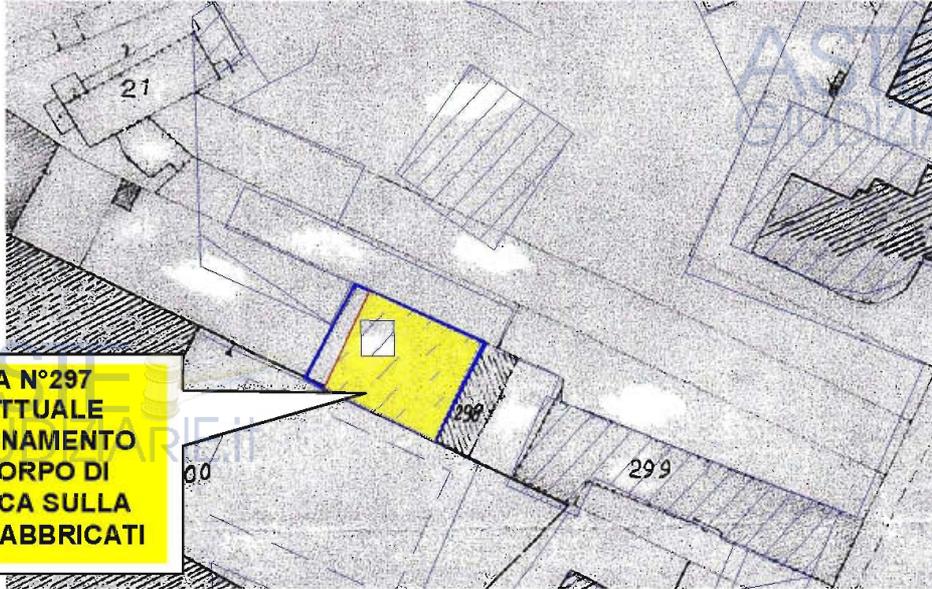


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

SOVRAPPOSIZIONE SU MAPPA FABBRICATI



P.LLA N°297
RIF. ATTUALE
POSIZIONAMENTO
DEL CORPO DI
FABBRICA SULLA
MAPPA FABBRICATI

In riscontro alle difformità di cui sopra si premette che il suddetto bene è parte di un corpo di fabbrica dalla cui più remota storia titolare - rif. atto di compravendita rep.78766/1972 - si riscontra che l'originario proprietario del suolo (XXX) - vendeva alle seguenti parti : -

-----e ----- quanto segue :

Parte A dell'atto

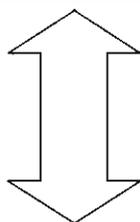
compravendita rep.78766/1972

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Parte B dell'atto

compravendita rep.78766/1972



Parte C dell'atto

compravendita rep.78766/1972



Parte D dell'atto

compravendita rep.78766/1972

ASTE
GIUDIZIARIE.it

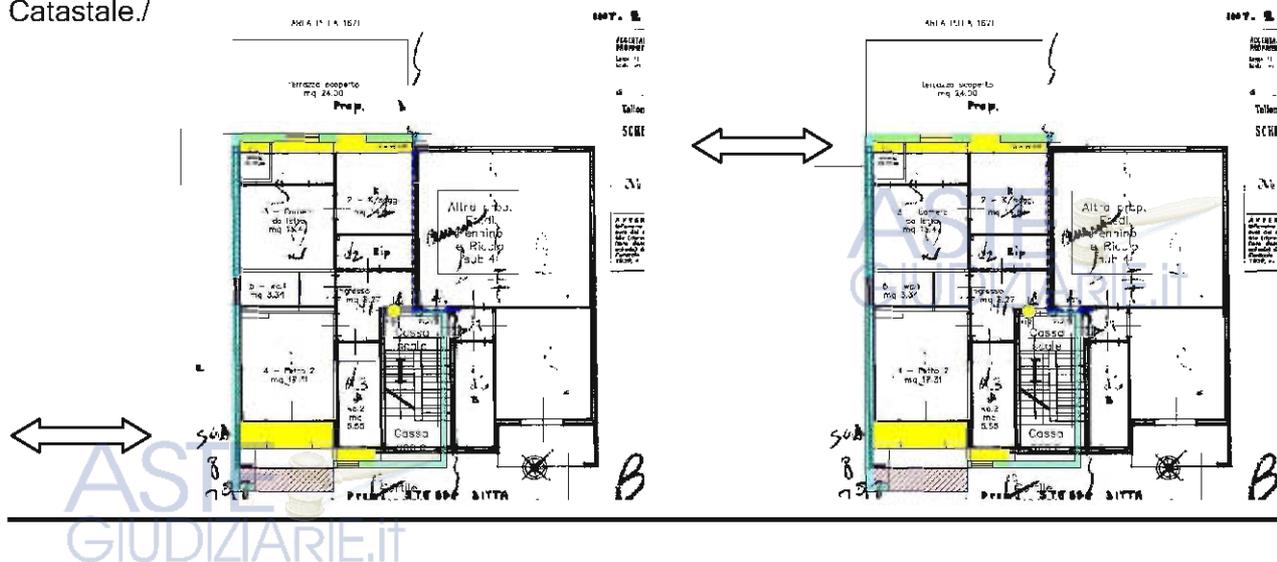
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conformità Catastale - 1 - rif. Catasto Terreni -

In riscontro alle risultanze di cui sopra si segnala la non conformità dei dati catastali identificativi presenti sull'attuale mappa terreni fg.16 tanto a seguito del mancato inserimento del manufatto in mappa - e - del conseguente aggiornamento degli identificativi relativi all'originario atto di compravendita per notar Monda del 15/10/1956 - rif. p.lla 13/b./

Conformità Catastale - 2 - rif. Catasto Fabbricati -

Per quanto concerne la conformità dei dati catastali si riscontra una parziale coerenza delle derivazioni titolari (manca la voltura dell'atto per notar Guida del 26/09/2002 rep.35773) - mentre risulta non coerente la scheda planimetrica catastale per alterazioni tipologiche sia interne che esterne - quest'ultime concernenti tra l'altro l'annessione di un'antistante area di copertura adiacente gli immobili posti al piano terra. - vedi rappresentazione grafica - Tav. comp. scheda Catastale./



- Conformità titolare -

Il corpo di fabbrica in esame è stato edificato su un suolo pervenuto al venditore -----
-----di ----- in virtù i atto per notar Monda
Vittorio rep.42179 - in data 15/10/1956 al n°9013 - e trascritto il 25/10/1956 al n°33060
- su una zonetta di terreno rip rtata in catasto al fg.8
- p.lla 13/b

**Alla parte esecutata il bene in esame è
pervenuto :**

A) Compravendita 29/10/2012 Repertorio n.: 101544 Rogante: Sede: NAPOLI	Dai Coniugi : 1 - -----nata a ----- ----- 2 - ----- 3 - -----nata a ----- -----
--	---

trasc.NA1.il 27/11/2012 - ai
nn.29797/21985

**ALLE PARTI DI CUI SOPRA IL BENE è
PERVENUTO :**

B) Compravendita 26/09/2002 Repertorio n.: 35773 Rogante: Sede: NAPOLI	Dal Sig.: ----- nato a ----- -----
---	--

trasc.NA1.il 01/10/2002 - ai
nn.25860/18810

**C) A quest'ultimo - ----- l'immobile in oggetto era p
rvenuto in virtù di successione testamentaria alla propria congiunta signora ----
----- nata a ----- il -----
-----ed ivi deceduta in data 25 maggio 1996 - successione regolata da
testamento olografo pubblico con verbale per notaio Carlo Tafuri di Napoli in
data 19 giugno 1996 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari
di Napoli 1 in data 24 giugno 1996 ai nn.12112/8097 - trascrizione rettificata
con nota in data 7 ottobre 2002 ai nn.26552/19253 (denunzia di successione
numero 5245 volume 3849/96 presentata all'ufficio registro di Napoli il 5 luglio
1996 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 1 in
data 29 ottobre 2008 ai nn.41317/27418).**

**Con atto a rogito del medesimo notaio in data 19 giugno 1996 - trascritto
presso l'agenzia del territorio - ufficio provinciale di Napoli - servizio di
pubblicità immobiliare - circoscrizione di Napoli 1 - in data 1° ottobre 2002 ai
nn.25950/18873 - il signor ----- accettava espressa
ente l'eredità della signora -----**

SI PRECISA INFINE CHE :

**Alla signora ----- nata a -----
l'immobile in oggetto era pervenuto in piena proprietà in virtù di atto di
compravendita a rogito del notaio Carlo Tafuri di Napoli in data 7 dicembre
1978 - registrato a Napoli il 27 dicembre 1978 al n.18191 e trascritto presso la
conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 1 in data 4 gennaio 1979 ai
nn.132/99 - per acquisto fattone dalle signore -----nata
a ----- e ----- nata a XXX) il XX**

XX

e
d

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

m

Che ad oggi, le unità immobiliari sopra descritte risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, **ad eccezione** delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1**:

- **ipoteca volontaria** iscritta in data **27 novembre 2012 ai nn. 29798/3608**, a favore di "**ING DIRECT N.V.**" con sede in Milano, e **contro** i signori _____ (legato 1);

- **pignoramento** trascritto in data **2 novembre 2016 ai nn. 28270/21421**, a favore di "**ING BANK N.V.**" con sede in Milano e **contro** i signori _____ (legato 2).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale

approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania
n. 323 dell'11 giugno 2004

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dati zonizzazione

art. norme:	artt. 31 e 33
variante:	variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
codice:	Bb
sottozona:	zona B - Sottozona Bb - espansione recente



- strutture del Pua di sottozona Bb
- abitudini e usi preesistenti Pua
- strutture interventi di cui
- stato preesistenti di cui
- zone sottostanti
- zone sottostanti di Archeologia
- Pua di sottozona Bb - 55 della variante al Pua
- Decret. Minister. L. 148/70 - ord. D. Lgs. 42/2004
- Piani Particolari Agrari Comuni-Torilgo
- Piani art. 14 D. Lgs. 42/2004
- limitazione edilizia
- Piani di gestione comunale
- zone di protezione speciale
- zone sottostanti
- zone di rispetto
- edifici storici e monumenti
- edifici storici e monumenti

VINCOLI = NESSUNO

Stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile in esame risulta essere occupato dalla parte esecutata
- vedi atti del custode giudiziario./

- Conformità urbanistica -

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliari in esame dagli accertamenti effettuati - ossia :
scheda catastale e titoli di provenienza risulta essere stato edificato in data antecedente il 1967 -

Più precisamente - sulla base degli accertamenti effettuati presso i seguenti uffici e cioè :

- uff. Edilizia Privata del Comune di Napoli -
- uff. Condono Edilizio -
- uff. Antiabusivismo Edilizio

da cui si riscontrano le seguenti risultanze e cioè :

che - (uff. Edilizia Privata del Comune di Napoli) - non si riscontrano relativamente al manufatto in
esame pratiche di agibilità e pratiche edilizie e che a seguito della dichiarazione di inaccessibilità

nei locali adibiti ad archivio - non è stato possibile procedere alla ricerca di eventuali ulteriori documenti inerenti il suddetto bene./

che - uff. Condonò Edilizio - non risultano domande di condono edilizio

che - uff. Antiabusivismo Edilizio - non risultano emanati provvedimenti di abbattimento -

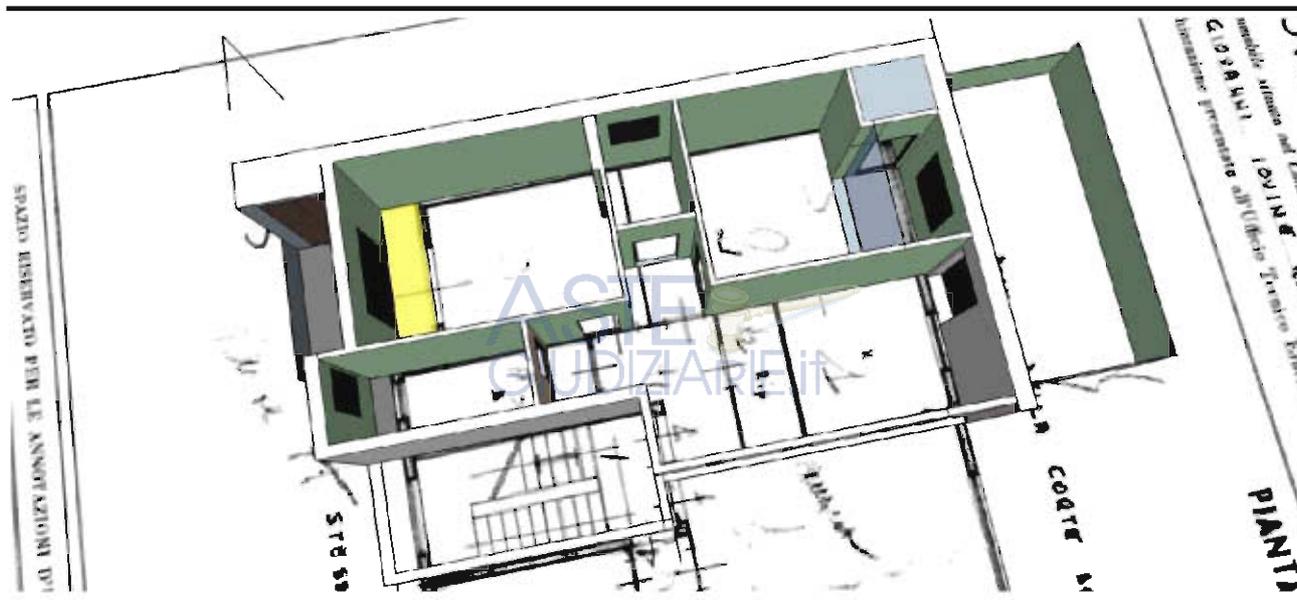
- vedi certificazioni -

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Tutto ciò premesso

Ai fini dell'accertamento della conformità edilizia ci si rimette per ogni considerazione del caso inerente l'epoca di edificazione del manufatto e la relativa conformità del bene alla planimetria catastale datata 1966 - ed - a tal proposito dall'esame comparativo di tale ultimo atto - con il rilievo riferito all'attuale stato dei luoghi si riscontrano le seguenti difformità e cioè :

- 1) - ampliamenti volumetrici pari a circa mq 10.00 - vedi succ. ricostruzione grafica 3D ;
- 2) - diversa distribuzione spazi interni ;



RICOSTRUZIONE

DELLE PARTI ABUSIVE

3) - apertura di nuovo vano prospettico rif. ambiente wc -

4) - modifiche di preesistenti vani prospettici relativi agli ambienti cucina e camera da letto con la successiva annessione della limitrofo area esterna - non di proprietà - posta in corrispondenza dei sottostanti immobili posti al piano terra - il tutto a mezzo di opere edili concernenti : - la posa di pavimentazioni e rivestimenti - l'esecuzione di piano cottura con struttura muraria ed annessi impianti e l'esecuzione di una pensilina in legno - vedi foto :



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- OSSERVAZIONI -

In riscontro alle risultanze documentali rinvenute - ed alle alterazioni rilevate dalle apposite elaborazioni grafiche si ritiene non operabile per nessuna delle fattispecie di difformità esaminate alcuna sanatoria art.36 d.p.r 380/01. -

Nella fattispecie per le rilevate alterazioni edilizie si ritiene dato lo stato generale dei luoghi :



Prospetto Principale



Prospetto Posteriore

non operabile in termini di sanatoria alcun ripristino dello stato dei luoghi - ma bensì si prevede l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art.33 e/o 34 - secondo le seguenti operazioni di calcolo :

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

MQ = parte adiacente camera da letto e cucina mq 3.30

MQ = parte adiacente camera da letto adiacente balcone e wc lato vano scala mq 4.11

MQ = parte mensola balcone mq $3.27 \times 0.60 = 1.96$

totale mq 9.37 - arr.10.00 mq



CALCOLO SANZIONE

Costo base di costruzione rif. D.P.R 4/05/1989 n°182 - €/mq 490,63 x 10 mq x 2 = € 9.812,60
+ € 5.000,00 ART. 16 E 19 contributo di costruzione + 2.000,00 spese tecniche = € 16.812,60



Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene :

- non risultano domande giudiziali ad eccezione di un contenzioso in corso (circostanza segnalata dalla parte esecutata) relativa all'area esterna comunque non oggetto della presente vendita.

- non risultano ulteriori trascrizioni oltre a quelli riportate nella certificazione notarile

- non risultano atti di asservimento o cessione di cubature

- non risultano limitazioni rif. diritti reali servitù - uso.;

- risulta provvedimento concernenti assegnazione casa coniugale al coniuge - rif. 50% parte esecutata ----- sentenza pubblicata il 26/04/2019 e comunque successiva alla trascrizione del pignoramento del 02/11/2016./

Costi a carico dell'aggiudicatario da PAGARE oltre al prezzo dell'immobile :

per ogni cancellazione sono dovuti :

- Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347

- Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella delegata al dpr 31.10.1990, n. 347

- Bollo €. 59,00

- oltre all'onorario del notaio - che si stima in €1.500.00



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



I beni in esame - non risulta essere assoggettata e/o gravata da alcun vincolo per usi civici e/o demaniali./

OPERAZIONI DI STIMA
CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DEI BENI

premessa

- La **PRESENTE** relazione di stima riguarda una procedura giudiziaria esecutiva i cui bene posto in esecuzione è nel merito rappresentati da :

- n°1 unità immobiliare a destinazione abitativa facente parte di un complesso edilizio composto da n°5 livelli compreso il piano terra avente una destinazione di tipo abitativa - edificato anteriormente il 1967 - con struttura portante in c.a - sviluppatasi all'interno di un complesso edilizio condominiale composto da : - due ampi corpi di fabbrica con accesso indipendente dalla via in esame ed attraverso viale e cortile interno condominiale - **il tutto** - (rif. condizioni tipologiche interne ed esterne) - **in buone condizioni d'uso** e manutenzione - circostanza quest'ultima derivata da recenti opere di ristrutturazioni sia interne che esterne./

OPERAZIONI DI STIMA

- Il criterio metodologico estimativo che si utilizzerà è quello della stima diretta per comparazione del tipo **mono-parametrico** basato sull'applicazione di parametri economici (prezzi €/mq) prelevati da noti ed accreditati borsini immobiliari ed offerte di mercato./ **Il parametro unitario medio** determinato verrà aggiustato in base alle specifiche caratteristiche peculiari del bene mediante l'applicazione di appositi coefficienti elaborati attraverso l'ausilio di un apposito software di calcolo./

PARAMETRI ECONOMICI



VALUTAZIONE OMI		
FASCIA	PREZZO	RECAPITO
1330 €/mq	1700 €/mq	2050 €/mq



2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
1.269 €/mq	1.617 €/mq	1.965 €/mq



Valore Medio : €/mq 1.689,00

VALORI DI MERCATO

IMMOBILE MENO CARO	PREZZO MEDIO	IMMOBILE PIÙ CARO
1.474 €/m ²	1.975 €/m ²	2.841 €/m ²

Bilocale ottimo stato, primo piano... Appartamento - 115.000 € distanza: 0,14 km LOCALI: 2 METRATURA: 78 PIANO: 1/5 CONDIZIONI: Pari al Nuovo T. MERCATO: 13 PREZZO m ² : 1.474 €/m ²	Trilocale via Lazio, Milano, Napoli Appartamento - 145.000 € distanza: 0,24 km LOCALI: 3 METRATURA: 90 PIANO: 2 CONDIZIONI: / T. MERCATO: 845 PREZZO m ² : 1.611 €/m ²	Quadrilocale in via Milano, 150, Milano Appartamento - 230.000 € distanza: 0,19 km LOCALI: 4 METRATURA: 88 PIANO: 1 CONDIZIONI: Buona T. MERCATO: 48 PREZZO m ² : 2.841 €/m ²
--	---	--

Valore Medio : €/mq 1.975,00

Per il calcolo del parametro tecnico si farà riferimento alla superficie commerciale secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 - n. 138 -/ e a tal proposito si precisa che tale parametro farà riferimento alle effettive superfici legittime e cioè senza considerare l'attuale annessa area terrazzo./ Per quest'ultima si considererà sulla superficie netta un coefficiente di decrementazione pari allo 0.07 e cioè : mq 24.00 x 0.070 = mq 1.68 - pari al prezzo d'uso e cioè € 2.894,27 (€/mq mese 1,004 x 24,00 mq x 12 mesi x anni di utilizzo 10 = € 2.9030,8)

$$S.COMM. = MQ 78,00 + 1.68 \text{ mq} = MQ 79.68 -$$

COEFFICIENTE

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
APPARTAMENTO	PIANO: primo	0,95
	STATO CONSERVATIVO: ottimo (ristrutturato recentemente)	1,10
	AFFACCIO: su due lati	0,98
	ESPOSIZIONE: scarsamente assolata	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI: media	1,00
	VISTA: prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO: libero da locazione	1,00
EDIFICIO	TIPOLOGIA: non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO: buono	1,05
	SPAZI CONDOMINIALI: senza rilevanti spazi	1,00
	APPART. PORTIERE: senza appartamento portiere	1,00

$$K = 1.02$$

VALORE FINALE DI MERCATO
(prezzo medio €/mq 1.832,00)

$$V = MQ 79.68 \times \text{€}/MQ 1.832,00 \times 1.02 = \text{€ } 148.893,23$$

**TABELLA RIEPILOGATIVA -
CON DETRAZIONI**

Tabella Valori finali con detrazioni : -

Al valore venale di cui sopra tenuto conto dell'andamento del mercato delle vendite immobiliare e soprattutto di quello giudiziario e dell'applicazione delle garanzie per vizi - oneri ed ogni ulteriore circostanza negativa - vedi cap. regolarità edilizia - si detrarrà oltre agli ulteriori costi per difformità previsti una percentuale di decremento pari al 4 % ...:

- VALORI ECONOMICI -

Sub.3	€ 148.893,23	4 %	- € 16.812,60	TOTALE € 126.124,90
--------------	---------------------	------------	----------------------	----------------------------

VALORE FINALE : € 126.124,90

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

Non vi sono quote indivise./

Sulla base delle caratteristiche sia tipologiche che urbanistiche dei beni si ritiene di poter procedere alla formazione di un unico lotto :

- DESCRIZIONE LOTTO -

LOTTO UNICO sub.10

- piena ed intera proprietà 1/1 - di unità immobiliari a destinazione abitativa posta al piano 1° di un corpo di fabbrica composto da n°5 livelli compreso il piano terra - sviluppatesi all'interno di un lotto formato da n°2 complessi edilizi immobiliari a destinazione abitativa - ubicato nel Comune di Napoli (Na) - **AVENTE ACCESSO** dalla Via Miano 125 - 2° fabbricato vano scala B - piano 1° - int.2 - **composto da 4 vani catastali confinante** :

SUD	Con cortile scoperto antistante il portone d'accesso al vano scala
OVEST	Con p.lla 300 Cassa per il mezzogiorno già ex eredi Riccio
NORD	Con area terrazzo scoperto verso la p.lla 1671
EST	Con altro immobile eredi Pennino e Riccio sub.4

- è riportato nel C.F. del Comune di Napoli Sez. SCA al foglio 8 , p.lla 298 , sub 3 , cat. A/2 , VANI 4,0 , RENDITA € 402.84 ; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per difformità urbanistiche ;

- l'unità immobiliare è parte di un corpo di fabbrica edificato in data antecedente al 1° sett. 1967 - epoca di 1° accatastamento anno 1966 come da scheda catastale - non risultano domande di condono edilizio legge 47/85 e succ. - l'immobile è altresì sprovvisto del certificato di agibilità - APE ed attestato di conformità impianti elettrico ed idrico - **che** per alterazioni edilizie riscontrate nell'immobile **non può** ottenersi sanatoria ai sensi dell'art.36 del dpr 380/01 **vedi relazione peritale** ; non risultano agli atti ordini di demolizione e/o acquisizione del bene vedi certificato del Comune di Napoli./ **VALORE € 126.124,90**

N.B - PER POTER VISIONARE IL FILE pdf3d relativo alla ricostruzione del modello 3d dell'immobile ed interagire con tutte le specifiche modalità di controllo e visione del predetto file si segnala di scaricare - qualora non fosse già installato -

attraverso il seguente link:

<https://get.adobe.com/it/reader/>

la versione gratuita di:

Adobe Acrobat Reader DC | Lettore gratuito di PDF

all'apertura del file abilitare le funzioni.



ALLEGO alla presente :

-) certificazioni notarile ;
-) visure catastali ;
-) titoli di provenienza ;
-) documentazione urbanistica ;
-) grafici ;
-) rapporto fotografico ;

Tanto in ottemperanza al mandato affidato -

Na - luglio - 2019

Geom. Salvatore Segreti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VEDI SCHEDA SINTETICA LOTTO

SCHEDA LOTTO	
TRIBUNALE DI NAPOLI	
	
	
PROCEDUR D'ESECUZIONE IMMOBILIARE N°862/2016	
lotto - " UNICO " -	
Immobili N°1	
Tipologia :	Appartamento di tipo civile Abitazione
Ubicazione :	Napoli
Indirizzo :	Via Miano 125
Diritti Reali :	1/1
Pertinenze esclusive :	nessuna
Parti comuni :	viale e cortile interno d'accesso vano scala
Millesimo :	Tab.A mill.100,48
Dati Catastali :	Sez. SCA al foglio 8 - p.IIa 298 , sub 3 - cat. A/2 - VANI 4, RENDITA € 402,84
Stato di conservazione :	buono
Superficie commerciale Mq 79.68	Superficie calpestabile Mq 67.16
REGOLARITA' EDILIZIA - ANTE 1967 - ANNO DI COSTRUZIONE 1966 - RIF. SCHEDA CATASTALE I ATTI CRITICITA' - : - ATTUALE ASSENZA DI TITOLO EDILIZI - E - CERTIFICATO DI AGIBILITA' - - PRESENZA DI DIFFORMITA' CATASTALI - - PRESENZA DI DIFFORMITA' URBANISTICHE -	
Valore complessivo del lotto PREZZO BASE Valore Euro € 126.124,90	

Tanto in ottemperanza al mandato affidato
(2019 - 2° semestre)

Il Tecnico
Geometra Salvatore Segreti
vi è firma digitale





