
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maiello Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 906/2014 del R.G.E.

promossa da

contro

INCARICO

Con udienza del 28/11/2014, il sottoscritto Arch. Maiello Anna, con studio in Via G.Donizetti 33 - 80048 - Sant'Anastasia (NA), email architettoannamaiello@gmail.com, PEC architettoannamaiello@archiworldpec.it, Tel. 081 8971807, Fax 081 8971807, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Abete Francesco presso il Tribunale di Napoli.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - via Aniello Falcone n.440

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà di germani N

Parte integrante di un edificio signorile al 440 di via Aniello Falcone costituito da 5 piani fuori terra e terrazzo di copertura, l'immobile, occupandone l'intero primo piano, è caratterizzato dalla presenza di ambienti di soggiorno con vista sul golfo di Napoli e sulle due terrazze poste ai lati dello stesso. Gli altri ambienti invece, nel lato posteriore dell'edificio, aprono su balconi e terrazzi in diretto collegamento con il giardino gradonato di pertinenza.

La strada in cui si trova l'immobile oggetto della procedura è senz'altro una delle più panoramiche strade della città di Napoli.

Essa fu realizzata tra la fine dell'800 e gli inizi del 900 per collegare il quartiere Vomero con via Tasso e quindi con il centro della città.

Oggi via Aniello Falcone ha un carattere quasi esclusivamente residenziale pur essendo comunque presenti ristoranti, bar, un supermercato, un'edicola ed anche un istituto bancario.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - via Aniello Falcone n.440

TITOLARITÀ

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

-

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

-
-

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

- (Proprietà 1/4)

Da certificato anagrafico del Comune di Napoli, l'esecutato risulta essere celibe e residente in via Ernesto Ricci n.1 lotto 10 Sc.A - P.T. int.1 -Quartiere Fuorigrotta- NAPOLI

CONFINI

L'immobile confina a nord con giardino esclusivo gradonato, a ovest e a est con terrazzi di pertinenza e a sud con cortile condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	184,00 mq	669,00 mq	0,58	388,02 mq	3,93 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				388,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				388,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/01/2015		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 258, Sub. 108, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 13 vani Rendita € 2.886,99 Piano 1°

I titolari catastali non corrispondono per intero a quelli reali.

Infatti tra i titolari, oltre a ,compare

Ciò in conseguenza di un atto di compravendita, a rogito del notaio Paolo GUIDA di Napoli del 02/04/2010 rep.23435, trascritto al RR.II.di Napoli il 19/04/2010 ai nn.10386/6637, con cui vendeva a la sua quota di 1/4 di nuda proprietà del bene staggito.

Tale atto, è stato dichiarato simulato con sentenza del Tribunale di Napoli, III sez.civile, come risulta da annotazione trascritta il 03/12/2012 ai nn.30279/4245.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
AVV	14	258	108	6	A2	8	13 vani		2886,99	I	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato in data 17/02/2015, è stata riscontrata un'esatta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, tranne che per la presenza di una finestra nel vano ad angolo e che affaccia su terrazzo a sinistra dell'immobile. Ma da un'attenta analisi dell'intero prospetto del fabbricato, tale finestra è esattamente allineata con le altre finestre poste ai piani superiori.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, c.p.c.

Sono stati richiesti il certificato di residenza dell'esecutato dal quale risulta che lo stesso è residente nel comune di Napoli in via Ernesto RicciI n.1 Sc.A Piano Terra Int.1 -Quartiere Fuorigrotta e il certificato di stato civile dal quale risulta che il sig. è celibe.

PATTI

L'immobile, all'accesso effettuato il 17/02/2015, risulta disabitato ed una parte di esso oggetto di lavori di ristrutturazione così come da documentazione fotografica.

Inoltre alcuni vani dell'appartamento sono adibiti a deposito di mobili di proprietà dei fratelli dell'esecutato, come verbalizzato da quest'ultimo in sede di accesso.

CONDIZIONI

L'immobile risulta disabitato ed in parte oggetto di lavori di ristrutturazione.

La condizione conservativa, sotto il profilo della manutenzione, risulta di buon livello.

Si rilevano particolari note di pregio architettonico nella composizione del manufatto:

il notevole livello di finitura interna

la preziosità dei pavimenti

il buono stato di conservazione delle parti esclusive.

Nel lato a nord-ovest dell'immobile e precisamente nelle due camere da letto sono in corso lavori di ristrutturazione quali posa in opera di parquet, riattintatura delle pareti e vari lavori di falegnameria.

PARTI COMUNI

L'immobile, oggetto della procedura, si trova al primo piano di un fabbricato per cui risulta inserito in contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

L'altezza interna utile è di mt.3.93, anche se in alcuni ambienti quali l'ingresso e un disimpegno sono stati realizzati dei soppalchi adibiti a ripostiglio.

La struttura costruttiva è in muratura portante.

Il pavimento è in marmo grigio presumibilmente Bardiglio nella zona giorno, mentre in cucina il pavimento è in monocottura. Nei bagni il pavimento e il rivestimento sono in maiolica, mentre nelle camere da letto sono in corso lavori di posa in opera di parquet.

Le pareti interne sono tutte rifinite ad intonaco liscio bianco.

Gli infissi esterni sono in ferro con ante a battente e gli accessi ai terrazzi sono protetti anche da grate in ferro dove si evidenzia una discreta ossidazione.

Gli infissi interni sono in legno con scuri blindati e le porte sono in legno e vetro di ottima fattura.

Dal punto di vista impiantistico, l'immobile risulta provvisto degli impianti funzionali alla destinazione abitativa e precisamente dell'impianto idrico, fognario, elettrico. E' inoltre presente l'impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa finemente lavorati. Nei bagni sono presenti scaldabagni elettrici.

L'immobile presenta due accessi distinti dal pianerottolo di smonto della scala ed inoltre è dotato di scale d'accesso ai terrazzi contigui: dal terrazzo a sinistra, accessibile tramite una scala di quattro gradini, si raggiunge, sul retro dell'immobile con una serie di rampe, sia un belvedere con affaccio sul golfo di Napoli sia un giardino posti ad un livello superiore rispetto all'appartamento. A destra invece un'altra scala costituita da sette pedate collega il bene staggito con altro terrazzo. Tutti i terrazzi e relativi passaggi sono pavimentati con monocotture e mattonelle di piccolo formato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile,effettuato in data 17/02/2015,al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato,lo stesso risultava libero, in parte adibito a deposito di mobili e oggetti di varia natura,in parte oggetto di lavori di ristrutturazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1980 al 10/03/2004	proprietario per 1/1.	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Canio Restaino	28/07/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II.di Napoli 1	12/12/1980	22015	16922
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli	08/08/1980	10794			
Dal 10/03/2004	N , proprietario per i diritti di 1/4 della piena proprietà. N per i diritti di 1/4 della piena proprietà. , c ,proprietario per i diritti di 1/4 della piena proprietà. nato a , ,proprietario per i diritti di 1/4 della piena proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Mauro	10/03/2004	55.720	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II.di Napoli	26/03/2004	8074	5095
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 aggiornate al 18/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Napoli 1 il 07/05/2014
Reg. gen. 14393 - Reg. part. 1052
Importo: € 11.263,32
A favore di
Contro
Capitale: € 8.263,32
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Napoli 1 il 07/05/2014
Reg. gen. 14394 - Reg. part. 1053
Importo: € 11.263,32
A favore di G
Contro
Capitale: € 8.263,32
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Napoli 1 il 14/05/2014
Reg. gen. 15035 - Reg. part. 1144
Importo: € 20.848,36
A favore di G
Contro
Capitale: € 15.848,36

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Napoli 1 il 18/05/2006
Reg. gen. 21728 - Reg. part. 9645
A favore di
Contro
- **Pignoramento**
Trascritto a Napoli il 18/09/2014
Reg. gen. 24894 - Reg. part. 17663
Quota: 1/4
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, comprendente l'immobile in oggetto, è frutto di edificazione retrodatabile a più di 50 anni addietro realizzato senza titolo abilitativo ancorchè in sanatoria. Le edificazioni anteriori al 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della legge 1150/1942, sono da considerarsi legittime e la parte

venditrice non è tenuta a fornire alcuna prova o dichiarazione che l'immobile sia munito di titolo edilizio.

La scrivente accerta l'inesistenza di alcuna licenza edilizia. Infatti sulla base di indagini espletate presso la sezione tecnica del Comune di Napoli, Ufficio Unico Edilizia Privata, si assevera come da certificato allegato, l'inesistenza di richiesta o rilascio di Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, DIA, SCIA, Permesso a costruire per lavori di realizzazione del manufatto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile ricade in area di tutela di Protezione Integrale - legge 431/1985.

In data 26/01/2015 è stata effettuata presso il Comune di Napoli, Ufficio Unico Edilizia Privata, una richiesta documentale relativa al bene staggito ubicato in via Aniello Falcone n.440 Napoli, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, foglio 14 p.lla 258 sub 108 ZC 6 cat.A/2 cl.8 v.13 p.l.R.C. Euro 2.886,99.

Con certificato rilasciato in data 13/02/2015 si attesta che, riguardo al bene de quo, non sono state rinvenute documentazioni relative a PRATICHE di AGIBILITA' dal 1975 alla data odierna, nè a PRATICHE EDILIZIE dal 1995 alla data odierna.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Così come dichiarato dal dott. fratello dell'esecutato e proprietario per i diritti di 1/4 della piena proprietà, presente all'accesso tenutosi in data 17/02/2015 e messo a verbale dall'avv. Macerola nominata custode giudiziario nella procedura in oggetto, non risulta che siano mai state redatte tabelle millesimali inerenti al fabbricato nel suo insieme e che non esistono oneri condominiali non corrisposti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - via Aniello Falcone n.440
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà di germani,

. Parte integrante di un edificio signorile al 440 di via Aniello Falcone costituito da 5 piani fuori terra e terrazzo di copertura, l'immobile, occupandone l'intero primo piano, è caratterizzato dalla presenza di ambienti di soggiorno con vista sul golfo di Napoli e sulle due terrazze poste ai lati dello stesso. Gli altri ambienti invece, nel lato posteriore dell'edificio, aprono su balconi e terrazzi in diretto collegamento con il giardino gradonato di pertinenza. La strada in cui si trova l'immobile oggetto della procedura è senz'altro una delle più panoramiche strade della città di Napoli. Essa fu realizzata tra la fine dell'800 e gli inizi del 900 per collegare il quartiere Vomero con via Tasso e quindi con il centro della città. Oggi via Aniello Falcone ha un carattere quasi esclusivamente residenziale pur essendo comunque presenti ristoranti, bar, un supermercato, un'edicola ed anche un istituto bancario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 258, Sub. 108, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
 Valore di stima del bene: € 465.915,02

Ai fini della valutazione immobiliare è stato esaminato l'intero complesso delle caratteristiche qualitative e quantitative, intrinseche ed estrinseche del bene staggito e del complesso di pertinenza allo scopo di individuare i confini geografici e merceologici del "mercato elementare omogeneo di riferimento". Per oggettivare questa operazione è stata condotta un'analisi relativa a: Caratteristiche di localizzazione Caratteristiche di posizione Caratteristiche tipologiche Sono state contattate diverse agenzie immobiliari di zona quali:
 . E' stata effettuata consultazione delle quotazioni OMI e consultazione del LISTINO UFFICIALE della CAMERA di COMMERCIO. E' stata inoltre effettuata una ricerca dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene mediante consultazione dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Napoli (NA) - via Aniello Falcone n.440	388,02 mq	4.803,00 €/mq	€ 1.863.660,06	25,00	€ 465.915,02
				Totale lotto:	€ 465.915,02

Valore finale di stima: € 465.915,02

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Sant'Anastasia, li 24/03/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Maiello Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza (Aggiornamento al 29/04/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato negativo di matrimonio (Aggiornamento al 30/04/2014)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/01/2015)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificazione negativa relativa a pratiche edilizie e agibilità (Aggiornamento al 13/02/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazione immobiliare (Aggiornamento al 20/01/2015)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 16/01/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria di rilievo (Aggiornamento al 10/03/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 17/02/2015)
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica interna ed esterna (Aggiornamento al 17/02/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione negativa per pratiche DIA-SCIA-CIL (Aggiornamento al 24/03/2015)