



TRIBUNALE DI NAPOLI



Sezione Civile XIV

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 188/2021



PERIZIA di STIMA dei BENI PIGNORATI



- CREDITORE PROCEDENTE



- SOGGETTI DEBITORI



- GIUDICE dell'ESECUZIONE
DOTT.ssa M. STANZIONE



- IMMOBILI PIGNORATI

Ufficio in Napoli c.so Umberto I n. 106 – piano 1° int. 3;

- ESPERTO INCARICATO

Geom. ANTONIO PERAINO

Piazza G. Bovio 14

80133 – NAPOLI



e_mail: ;



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita e organizzazione della relazione di perizia;
- Dati Immobili;
- Cronologia principale delle operazioni di perizia.

IMMOBILE

- Premessa;
- Precisazioni;
- Quesiti e Risposte;
- Conclusioni del processo estimativo;
- Riepilogo o descrizione finale;
- Congedo esperto.



All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del**
Tribunale di Napoli

Sezione Civile XIV

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 188/2021

(Su istanza del Sig. *[redacted]* residente in *[redacted]* (NA) al n° *[redacted]* di via *[redacted]*, rappresentata e difesa dall' Avv. *[redacted]* nei confronti di *[redacted]*).



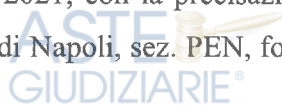
PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Geom. Antonio Peraino nato a Napoli il *[redacted]*, C.I.: *[redacted]*, C.F.: *[redacted]*, P.IVA.: *[redacted]* 39N, P.IVA.: *[redacted]* 38 iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Napoli al n. 4226, domiciliato in Napoli alla Salita Arenella 25 tel.: 081 18337271 – *[redacted]* /.



AVENDO RICEVUTO

In data 24/11/2021 nomina di **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli *dott.ssa M. R. Stanzione*, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con incarico accettato con verbale di giuramento in data 25/11/2021, con la precisazione di procedere alla stima dell' immobile riportato in C.F. nel Comune di Napoli, sez. PEN, foglio 1, particella 839, sub 21 Cat. A/10 intestato alla società *[redacted]* s.p.a.



SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina e alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegato:

CARTELLA 0

ALLEGATO 0.1: Nomina e Giuramento;

ALLEGATO 0.2: Atto di pignoramento;

ALLEGATO 0.3: Certificazione notarile;

CARTELLA 1

ALLEGATO 1.1: Comunicazione accesso;

ALLEGATO 1.2: Verbale di accesso;

ALLEGATO 1.3: Documenti eseguiti;

CARTELLA 2

ALLEGATO 2.1: Visura catastale storica per immobile in Catasto Fabbricati del 11/12/2021;

ALLEGATO 2.2: Planimetria catastale al 11/12/2021;

ALLEGATO 2.4: Estratto di Mappa;

ALLEGATO 2.5: Ispezione Conservatoria del 30/01/2022;

ALLEGATO 2.6: Rilievi metrici e calcolo superfici del 26/01/2022;

ALLEGATO 2.7: Inquadramento Urbanistico – Vincoli e P.R.G.;

ALLEGATO 2.11: Estratto di matrimonio e certificato di residenza storica;

ALLEGATO 2.12: Atto di compravendita da a firma del Notaio N. Capuano;

ALLEGATO 2.13: Planimetria di rilievo;

ALLEGATO 2.14: Istanza contratti di locazione Agenzia delle Entrate e relative risposte;

ALLEGATO 2.16: Elaborato Fotografico;

ALLEGATO 2.17: Comparabili;

ALLEGATO 2.18: Regolamento di condominio;

ALLEGATO 2.19: Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alla parte debitrice a mezzo raccomandata a/r;

ALLEGATO 2.20: E-MAIL di invio e ricezione dell'elaborato peritale alle parti a mezzo PEC.

CARTELLA 3

ALLEGATO 3.1: Fattura n. 61 in acconto del 26/11/2021 di €. 600,00;

ALLEGATO 3.2: Ricevute di pagamento servizi catastali – (Geoweb);

ALLEGATO 3.3: Ricevute di pagamento servizi di conservatoria;

ALLEGATO 3.4: Fattura ricerca comparabili;

ALLEGATO 3.5: Bollettini visure comunali;

ALLEGATO 3.6: Ricevute pagamento archivio notarile.

DATI IMMOBILE

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Napoli (NA) e così individuato:

IMMOBILE –

- **DATI TOPONOMASTICI:**
 - **Ufficio in Napoli c.so Umberto I n° 106 – piano 1°;**
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:**
 - **Sez.: PEN; Foglio 1; Particella 839; Sub 21 – Categoria A/10 – Classe 4 –**
Consistenza 6 vani – Sup. Catastale Mq. 176,00 – Rendita €. 2.525,47;

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **24/11/2021:** Nomina Esperto;
- **25/11/2021:** Giuramento Esperto;
- **25/11/2021:** Acquisizione della documentazione;
- **11/12/2021:** Acquisizione Visura Catastale;
- **11/12/2021:** Acquisizione Planimetria;
- **30/01/2022:** Acquisizione ispezione ipotecaria;
- **16/04/2021:** Acquisizione contratto di compravendita;
- **26/01/2022:** Accesso all'immobile staggito;
- **30/01/2022:** Invio istanza verifica contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate;
- **18/02/2022:** Indagini urbanistiche;
- **04/03/2022:** Ricerca comparabili;
- **07/03/2022:** Invio relazione alla parte debitrice a mezzo raccomandata A/R;
- **07/03/2021:** Invio relazione al creditore procedente, al C.G. e agli intervenuti a mezzo pec;
- **14/03/2022:** Acquisizione del Regolamento di condominio;
- **18/03/2022:** Deposito e trasmissione telematica elaborato peritale c/o la cancelleria del Tribunale di Napoli.

PREMESSA

Le comunicazioni di sopralluogo sono state inviate dal Custode Giudiziario Avv. Luca Vitale tramite pec. Pertanto, dopo concordamento tra le parti, il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso fissando un primo sopralluogo presso l'immobile sito in Napoli al c.so Umberto I n. 106 per il giorno 16/12/2021 alle ore 15:15, in quell'occasione non fu rinvenuta la presenza della sig.ra [redacted] – per cui lo stesso fu rinviato al 11.01.2022 alle ore 15:00, anche in quell'occasione non fu rinvenuta alcuna presenza; fu nuovamente rinviato alla data del 26/01/2022 alle ore 15:30, svolgendo, così, le operazioni peritali alla presenza del sig. [redacted].

[redacted] nato a Napoli il [redacted] 4 n.q. di delegato dell'Avv. [redacted] che dichiara di essere conduttore dell'immobile.

PRECISAZIONI

Prima dell'inizio formale delle operazioni, per un'indispensabile e corretta identificazione del bene e al fine di individuare eventuali modifiche apportate ai beni negli anni, mi sono recato presso gli uffici catastali per estrarre copia delle documentazioni. Per quanto riguarda gli atti relativi alle Licenze Edilizie, faccio presente che dalle indagini espletate, la costruzione dell'edificio risale al periodo precedente l'anno 1942, gli atti relativi alla Licenza Edilizia, a quanto riferitomi dalla società Risanamento che ora ha sede a Milano, non sono reperibili. Tuttavia, tutti gli edifici che all'epoca furono coinvolti da nuovi progetti di insediamenti e/o ristrutturazioni da parte della Società Risanamento Napoli, furono oggetto di Licenze Edilizie. Dall'esame delle planimetrie originarie, in riscontro con quella rilevata in sede di accesso, non risultano difformità per cui non si ritiene necessario inoltrare richieste al Comune per la verifica di istanze di condono. Quindi, in data 26/01/2022 alle ore 15:30, alla presenza degli intervenuti ho eseguito il sopralluogo effettuando rilievi metrici e fotografici. **Si precisa che,** in seguito all'elaborazione grafica e all'acquisizione delle planimetrie catastali originarie, ho potuto appurare che l'immobile di proprietà della società [redacted] sito in Napoli al piano 1° di c.so Umberto I n. 106 avente dati catastali sez: PEN, Fg. 1, p.lla 839, sub 21, **E' CONFORME catastalmente e urbanisticamente.** Tutto ciò premesso mi accingo a relazionare rispondendo ai sottoelencati quesiti riportati nel verbale di accettazione incarico del 10/11/2021.

a- Controllo Preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dall'esame degli atti del fascicolo, nonché, alla luce delle visure ipocatastali aggiornate, delle copie degli atti di provenienza e dalle verifiche fatte dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, la documentazione ipocatastale appare completa, atteso che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile del notaio in Napoli dott. Paolo Morelli del 07/05/2021, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 20/04/2021 ai nn. 11628/8361, pignoramento notificato in data 15/03/2021. I dati catastali, attuali e storici sono correttamente indicati.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, che risulta coniugata con il sig. [redacted] nato a Napoli (NA) il [redacted], in regime di separazione dei beni.

Alla luce di ciò la documentazione è completa.

b – “Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”

RISPOSTA AL QUESITO

Il diritto reale pignorato – trattasi di proprietà - indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all' esecutato in forza dell' atto di compravendita in suo favore.

Il bene pignorato è stato correttamente identificato nell'atto di pignoramento i cui dati catastali sono:

IMMOBILE: Uso ufficio, ubicato nel Comune di Napoli al c.so Umberto I n. 106, distinto al C.F.: Sez.: PEN - Fg.: 1 – P.Ila: 839 – Sub: 21 – Cat.: A/10 – Cl. 4 – Consistenza 6 – Sup. Catastale m² 176 - Rendita €. 2.525,47

Non si riscontrano difformità nei dati di identificazione catastale nell'istanza di vendita. Per detto pignoramento si procederà alla formazione di **Unico Lotto**.

Quesito n° c – “Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”

LOTTO UNICO – Uso ufficio, ubicato nel Comune di Napoli al c.so Umberto I n. 106, distinto al C.F.: Sez.: PEN - Fg.: 1 – P.Ila: 839 – Sub: 21 – Cat.: A/10 – Cl. 4 – Consistenza 6 – Sup. Catastale m² 176 - Rendita €. 2.525,47

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Napoli, Comune di Napoli con i suesposti dati catastali, come risulta dalle visure rilasciate dagli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli.

L'immobile, oggetto di procedura esecutiva immobiliare, è parte di un edificio la cui costruzione risale al periodo in cui la società Risanamento di Napoli operò in tutto il corso Umberto I, ovvero tra gli inizi del 1900 e il 1942.

L'edificio è costituito da 7 piani fuori terra, è sito nel comune di Napoli (NA) con accesso diretto dal corso Umberto I n. 106. L'immobile è identificato come appartamento sito al piano primo catastale. L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con affaccio su via Padre Luigi Tosti, a Est con corte esterna, a Sud con cassa scala e altra unità immobiliare, a Ovest con via Miroballo.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della relazione si trova, come detto in precedenza, nel Comune di Napoli (NA) in zona centro storico, precisamente nel quartiere Pendino. Il corso Umberto I, comunemente chiamato "Rettifilo", è un'arteria principale della città di Napoli e collega piazza G. Garibaldi con piazza Municipio - è una delle strade storiche più recenti che ha visto il suo sviluppo alla fine del 1800 con il Risanamento della città. Nelle immediate vicinanze si possono raggiungere le stazioni della linea 1 della Metropolitana di Napoli di piazza Nicola Amore e piazza G. Bovio - inoltre con un breve percorso a piedi si può raggiungere la vicina stazione marittima che collega la città di Napoli con le isole. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, è stato edificato in epoca antecedente il 1939 e 1935. Si tratta di un edificio con struttura portante in tufo, isolato da altri edifici nell'area circostante; è costituito da un unico corpo di fabbrica con due vani scala con ascensore; l'ingresso all'edificio avviene attraverso un portone in legno direttamente dal corso Umberto I. Al 1° piano si trova l'immobile di proprietà del debitore esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Immagine da Google Earth

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

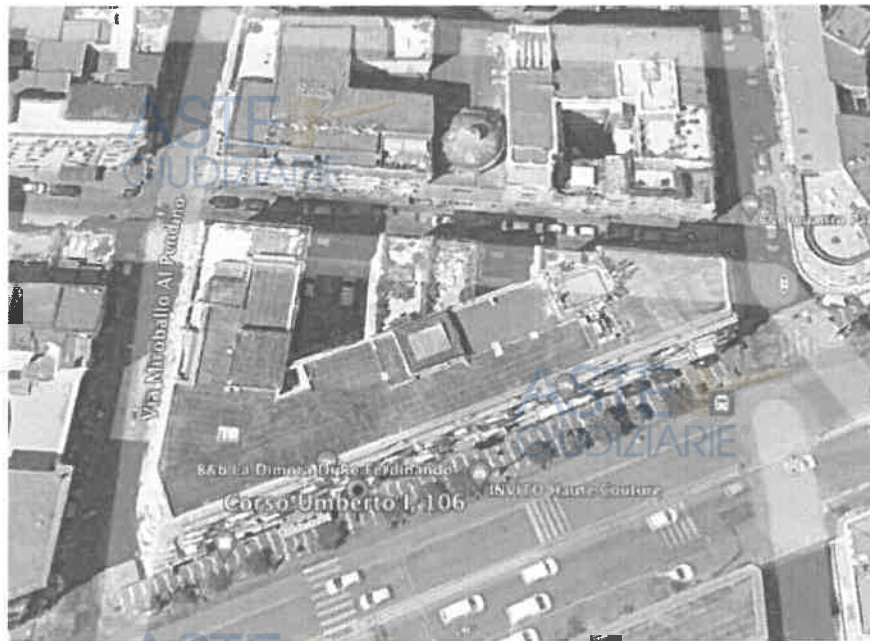


Immagine da Google Earth

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

Viale di accesso

ASTE
GIUDIZIARIE

Facciata interna

ASTE
GIUDIZIARIE

Facciata laterale

ASTE
GIUDIZIARIE

Vano scala

ASTE
GIUDIZIARIE

L'area dove è situato l'immobile è dotata di tutti i servizi indispensabili, negozi di prima necessità, trasporti pubblici. Ai fini immobiliari, l'area riscuote un ottimo interesse di mercato sia per la centralità che per la vicinanza alle due stazioni della Metropolitana di Napoli Linea 1.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufo, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, la facciata ai piani inferiori presenta lesene e modanature, mentre ai piani superiori è liscia e sono in buono stato di conservazione. Il collegamento verticale delle unità immobiliari presenti è garantito da due vani scala con ascensore, i cui pianerottoli sono pavimentati con lastre in marmo bianco di Carrara come i gradini. Il fabbricato è dotato dei principali impianti (allacciamenti alla rete idrica e fognaria comunale ed elettrica, gas metano).

ASTE
GIUDIZIARIE

CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

Al piano primo è ubicato il cespite oggetto di pignoramento, adibito a ufficio. L'appartamento, come si presenta in sede di sopralluogo, è dislocato su un unico piano ed è suddiviso in un ingresso, 4 camere da lavoro, 1 cameretta con funzione di archivio, un wc con accesso dal disimpegno.

ASTE
GIUDIZIARIE

L'appartamento ha una **superficie interna netta** (o **superficie calpestabile**) di ca. 134,82 mq., una **superficie dei balconi** posti a livello di appartamento di ca. 4,80 mq per una **superficie totale** di **Mq. 139,62**. L'altezza degli ambienti al piano è di ca **ml. 3,85**. L'unità immobiliare ha una pianta regolare a forma di "L" ed è costituita dai seguenti vani:

APPARTAMENTO VELIA SAS CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 26/02/2022						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Totale
1	Camera ingresso	1	19,67			
2	Camere studio	4	87,74			
3	Archivio	1	10,18			
4	Disimpegno	1	6,21			
5	WC	1	5,60			
TOTALE			134,82			134,82
			TOTALE			134,82

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO

Strutture verticali: per quanto riguarda le strutture verticali del piano 1°, esse sono della stessa tipologia dell'intero edificio ovvero in muratura di tufo portante.

Solai: i solai sono realizzati in ferro.

Tompagnatura: la muratura perimetrale è costituita ovviamente dalla struttura portante in tufo.

Pavimenti: la pavimentazione è del tipo in monocottura delle dimensioni di cm. 30x30, mentre nel wc sono in monocottura delle dimensioni di cm. 20x20.



Pavimento Corridoio



Pavimento Camere

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da infissi, finestre e porte/finestre in legno con vetro-camera provvisti di persiane alla napoletana e scuri interni in legno. Le porte interne sono in legno con struttura tamburata e pannelli centrali in vetro.



Serramenti esterni in legno



Persiane

Pareti e soffitti: le pareti e i soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati con pittura a pennello.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa e caldaia murale a tenuta stagna anche con produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto idrosanitario è presente e funzionante.

L'impianto elettrico è presente, sulla parete all'ingresso è posto un quadretto di comando dotato di interruttore magnetotermico e dei due interruttori per prese e illuminazione nonché di differenziale salvavita. Non è provvisto di certificato di conformità pertanto è da verificare se totalmente adeguato alla normativa vigente.

La fognatura esistente è collegata alla condotta comunale.

Bagno: l'appartamento è fornito di 1 WC

Balconi:

l'appartamento è provvisto di 4 balconcini alla romana di cui 2 con affaccio su via Padre Luigi Tosti e 2 con affaccio su via Miraballo.

*Affaccio**Balcone alla romana***CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08/10/2005.

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto si evince dagli atti catastali l'immobile non ha alcuna pertinenza ed è classificato in categoria A/10 in classe 4 per un totale di 6 vani ed una superficie catastale di 176,00 mq.. Si fa presente che è stato costituito un Condominio il cui amministratore è il dott. *[illegible]*, al quale sono stati inviati i quesiti posti dal G.E..

*Planimetria appartamento rilevata in sede di accesso*

APPARTAMENTO VELIA SAS CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 26/02/2022						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Totale
1	Camera Ingresso	1	19,67			
2	Camere studio	4	87,74			
3	Archivio	1	10,18			
4	Disimpegno	1	6,21			
5	WC	1	5,60			
TOTALE			134,82			134,82
				TOTALE		134,82

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi

Descrizione sintetica

LOTTO UNICO - Intera Proprietà di **appartamento** ubicato in Napoli al corso Umberto I n° 106, piano primo, è composto da 1 camera ingresso, 4 camere studio, 1 camera archivio, 1 bagno. L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con affaccio su via Padre Luigi Tosti, a Est con corte esterna, a Sud con cassa scala e altra unità immobiliare, a Ovest con via Miroballo. E' riportato nel C.F. del **Comune di Napoli sezione PEN**, al **foglio 1, p.lla 839, sub 21**; il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale; la costruzione dell'edificio risale agli inizi del 1900. Ai fini urbanistici e catastali, l'immobile è **CONFORME**.

PREZZO BASE EURO 345.500,00

d - "Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato"

Il bene è censito al catasto fabbricati; il sottoscritto esperto ha provveduto a richiedere le schede catastali e gli elaborati planimetrici indispensabili per l'esatta individuazione.

Come si evince dalle schede catastali, partendo dal C.T. l'immobile in oggetto era riportato al Fg. 141 delle particelle 308 passata successivamente alla costruzione C.F. alla particella 839 del Foglio 1 sub 21 della sezione Pendino. I dati suelencati corrispondono esattamente a quelli inseriti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Ancora oggi l'immobile risulta in capo alla società

tuttavia la stessa società è stata cancellata in data 15/07/2011 e rinominata

con lo stesso numero di p.iva..

1 -
di

CHIEDE

di sottoporre a pignoramento la quota dell'immobile di seguito descritto e procedere ad esecuzione forzata per espropriazione immobiliare nei confronti della Soc. _____

in liquidazione, C.F. e P.IVA _____ 5. in persona del Liquidatore e Socio Accomandatario Dott. _____ C.F. _____

(già Soc. _____ C.F. e P.IVA _____) - in persona del legale rappresentante p.t. Sig.ra _____ C.F. _____

sulla Quota per l'intero pari ad 1/1 di sua proprietà relativamente all'immobile - unità immobiliare sita in Napoli alla Corso Umberto I n. 106 e precisamente appartamento posto al primo piano, individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Foglio PEN/1, Particella 839, Subalterno 21, piano 1, Zona 13, categoria A/10, classe 4, vani 6. Rendita catastale € 2.525,47.

Stralcio Atto di Pignoramento

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 15/03/2021
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO
Sede SALERNO (SA)

Numero di repertorio 729
Codice fiscale 800 086 10653

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezioni -
Richiedente

Codice fiscale
Indirizzo VIA S. MARIA A CUBITO 550 - NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	F839 - NAPOLI (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	PEN	Foglio 1	Particella 839	Subalterno	21
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI		Consistenza	6 vani	
Indirizzo	CORSO UMBERTO I			N. civico	106
Piano	1				

ASTE
GIUDIZIARIE®

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di

LI (NA)

V

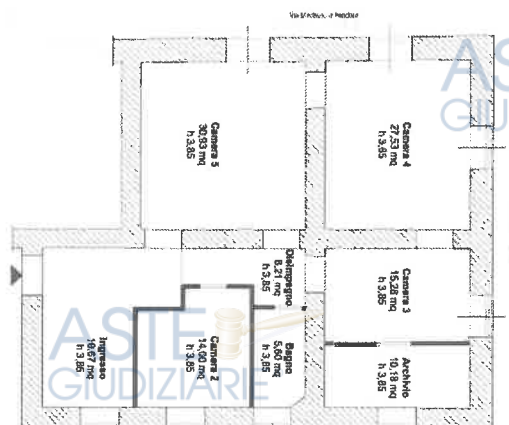
Per il diritto di

PROPRIETA'

Stralcio Nota di Trascrizione

Raffrontando la planimetria catastale con quella dello stato dei luoghi, **non si rilevano difformità.**

Planimetria catastale



Planimetria rilevata in sede di accesso

e – “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”

LOTTO UNICO - La provenienza è specificata in parte nel Certificato Notarile a firma del Notaio in Napoli Dott. Paolo Morelli e ben confermata nell'atto di compravendita tra il sig. _____ e la sig.ra _____ n.q. di procuratore speciale della società Orione Immobiliare Prima S.p.A. e la sig.ra _____ socio accomandatario e amministratore della società _____ (esecutato).

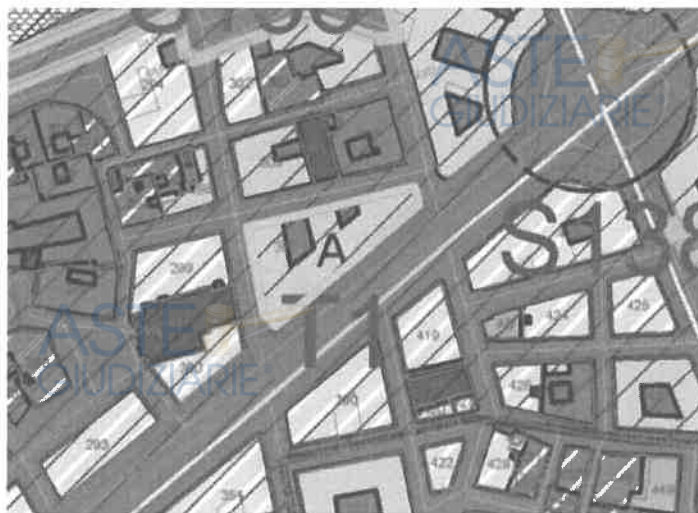
In particolare, si richiamano qui di seguito tutti i passaggi relativi al bene pignorato:

- con atto di compravendita del 25/10/2005 a firma del Notaio in Napoli dott. Nicola Capuano, la società a acquista dalla società Orione Immobiliare Prima S.p.A. la piena proprietà del bene oggetto della presente relazione – Rep. n. 117172 Raccolta n. 26371;
- la società Orione Immobiliare Prima S.p.A. ne venne in possesso per mezzo di compravendita del 2004 a firma del Notaio in Milano dott. Ajello Alfonso, repertorio n. 425867 dal Risanamento & Sviluppo Napoli S.p.a.;
- al Risanamento & Sviluppo Napoli S.p.a. pervenne a seguito di atto di conferimento per Notaio Nicola Capuano del 2003 Rep. 111482 – dal Risanamento S.p.a..

f-g-h-i – “Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico”

Dal punto di vista Urbanistico, come da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Napoli, l'area su cui sorge il fabbricato, riportato in C.F. foglio 1 p.lla 839 sub 21, corrispondente al Foglio 141 p.lla 308 del C.T., in base al PRG ricade in **Zona “A” – Centro Storico**.

In particolare, l'edificio ha una classificazione disciplinata dall'art. 86 delle NTA il quale identifica l'Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte, nelle quali sono indicati gli interventi ammissibili - **sinteticamente da uno stralcio delle Norme di attuazione della Variante al PRG art. 86 – (Si allega Indagine Urbanistica).**

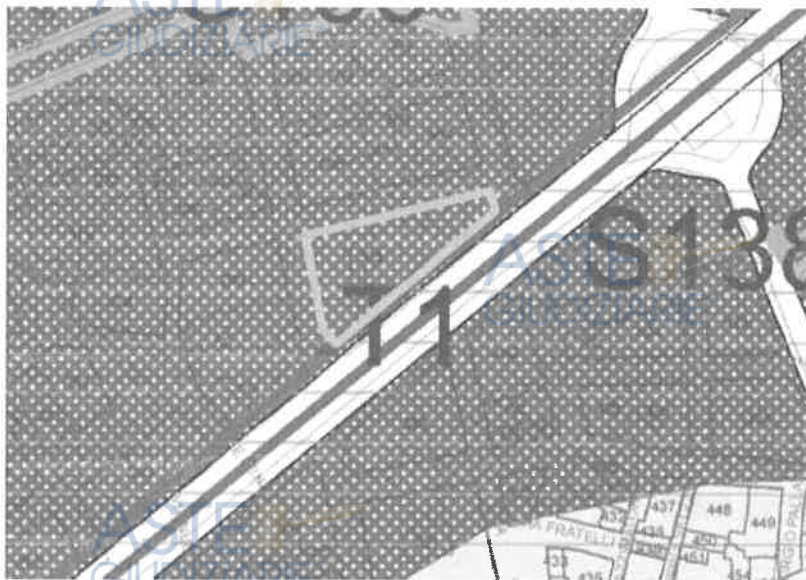


Classificazione – “A”

PRG – Edificio art. 86 NTA – Unità edilizia otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte

Dall'analisi del PRG, l'immobile rientra in area Centro Storico classificazione art. 86 il quale prevede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo e il frazionamento.

Dall'analisi del PRG, l'immobile rientra in un'area con vincolo archeologico – secondo quanto previsto dall' art. 58 della Variante al PRG.



PRG – Area soggetta a vincolo archeologico art. 58 della Variante al PRG

Storia Urbanistica

il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche ha rilevato quanto segue:

LOTTO UNICO –

1. L'edificio nel quale insiste l'immobile oggetto della presente procedura risale agli inizi del 1900;
2. La conformazione planimetrica catastale originaria dell'immobile è conforme alla planimetria rilevata in sede di accesso ed è conforme per tipologia e per estensione di metri quadri utili.
3. Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Napoli, non risultano pratiche edilizie né di contenzioso amministrativo. Tuttavia, nel 1991 la società Pel Risanamento di Napoli S.p.A., per l'immobile in oggetto attua un cambio di destinazione d'uso da Abitazione a Ufficio. In base a quanto previsto dal vigente PRG del Comune di Napoli, in questa area sono ammessi interventi fino al restauro conservativo con prescrizione dello storico;

Non si rilevano difformità urbanistiche.

Alla luce di ciò, l'immobile **E' URBANISTICAMENTE CONFORME.**

j – “Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile”

LOTTO UNICO – S

Come si evince dal verbale di accesso e dalla dichiarazione del sig. [redacted], identificato nello stesso verbale di accesso, l'immobile pignorato è occupato dallo studio legale dell'Avv. [redacted] – coniuge della sig.ra [redacted].

Ripercorrendo le origini riassumo quanto segue:

- il Sig. [redacted] a nel corso dell'accesso ha mostrato un contratto di locazione ad uso abitativo dell'immobile in oggetto, regolarmente registrato - avvenuto nel 1976 a favore dell'Avv. [redacted] con durata fino al 30 aprile 1979 – evidentemente senza possibilità di rinnovo;
- nell'atto di compravendita a favore della società [redacted] da parte della società Orione Immobiliare Prima S.p.A., si cita che *“l'immobile oggetto del presente atto è condotto in locazione dalla società [redacted]”*; di contro sempre nello stesso atto, nella clausola Possesso, si cita *“...con riferimento al citato rapporto locativo che oggi trova naturale causa di scioglimento”* per cui viene a cessare qualsiasi forma di rapporto subordinato a qualsivoglia locazione;
- Non si rilevano trascrizioni in riferimento ad ulteriori contratti di locazione;
- l'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Vallo della Lucania ha risposto che non sussistono contratti di locazione o comodati registrati gravanti sull'immobile in oggetto.

k – “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”

Alla data odierna non si rilevano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Dalle indagini espletate, su detto immobile nonostante la sua durata di anni 15 dal 2005, grava ancora ipoteca volontaria contro la società [redacted] per l'importo di euro 00, a favore della Banca [redacted] S.p.A. per concessione a garanzia di mutuo.

Dall'ispezione telematica che qui di seguito riassumo in forma di “screenshot”, è risultata l'esistenza delle seguenti formalità:

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

01/06/1994 al

28/01/2022

**Elenco Immobili**

Comune di NAPOLI (NA) Catasto fabbricati

2. Sezione urbana PEN Foglio 0001 Particella 00839 Subalterno 0021

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 23/11/2000 - Registro Particolare 16225 Registro Generale 24680
Pubblico ufficiale MARCHETTI PIERGAETANO Repertorio 16102 del 03/11/2000
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 19/12/2002 - Registro Particolare 6331 Registro Generale 33933
Pubblico ufficiale CAPUANO NICOLA Repertorio 110195 del 18/12/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1795 del 29/04/2004 (CESSIONE PARZIALE DELL'IPOTECA)
 2. Annotazione n. 1233 del 24/03/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1235 del 24/03/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 2676 del 24/06/2005 (MODIFICA DI CONDIZIONE)
 5. Annotazione n. 2717 del 28/06/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 2718 del 28/06/2005 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 7. Annotazione n. 4734 del 21/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 06/06/2003 - Registro Particolare 8560 Registro Generale 13205
Pubblico ufficiale RENATA MARIELLA Repertorio 9839 del 07/05/2003





ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 17367 del 11/10/2010

4. ISCRIZIONE del 19/06/2003 - Registro Particolare 3166 Registro Generale 14471

Pubblico ufficiale CAPUANO NICOLA Repertorio 111435 del 18/06/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1234 del 24/03/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1236 del 24/03/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2723 del 28/06/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2724 del 28/06/2005 (RIDUZIONE DI SOMMA)
5. Annotazione n. 4735 del 21/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 23/07/2003 - Registro Particolare 11806 Registro Generale 18262

Pubblico ufficiale NICOLA CAPUANO Repertorio 111482 del 25/06/2003

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 726 del 17/01/2005
2. Trascrizione n. 17203 del 14/10/2005
3. Trascrizione n. 22718 del 16/12/2010

6. TRASCRIZIONE del 31/07/2004 - Registro Particolare 14517 Registro Generale 23522

Pubblico ufficiale AJELLO ALFONSO Repertorio 425867/59464 del 28/07/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

7. ANNOTAZIONE del 28/06/2005 - Registro Particolare 2717 Registro Generale 23384

Pubblico ufficiale AJELLO ALFONSO Repertorio 425861 del 28/07/2004

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6331 del 2002





8. ANNOTAZIONE del 28/06/2005 - Registro Particolare 2723 Registro Generale 23390
Pubblico ufficiale AJELLO ALFONSO Repertorio 425864 del 28/07/2004
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3166 del 2003



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1

Data 30/01/2022 Ora 11
Pag. 3 - Fine



Ispezione telematica per immobile

Motivazione TRIBUNALE DI NAPOLI RGE: 188/2021
Richiedente PRNNTN



Ispezione n. T25446 del 30/01/2022

9. TRASCRIZIONE del 10/11/2005 - Registro Particolare 19301 Registro Generale 40503
Pubblico ufficiale CAPUANO NICOLA Repertorio 117172/26371 del 25/10/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
10. ISCRIZIONE del 10/11/2005 - Registro Particolare 16168 Registro Generale 40504
Pubblico ufficiale CAPUANO NICOLA Repertorio 117173/26372 del 25/10/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
11. Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/10/2010 - Registro Particolare 17367 Registro Generale 26265
Pubblico ufficiale MARIELLA RENATA Repertorio 26539/7673 del 21/09/2010
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8560 del 2003
12. Rettifica a TRASCRIZIONE del 16/12/2010 - Registro Particolare 22718 Registro Generale 33979
Pubblico ufficiale CAPUANO NICOLA Repertorio 127269/31951 del 25/11/2010
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11806 del 2003
13. TRASCRIZIONE del 20/04/2021 - Registro Particolare 8361 Registro Generale 11628
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 729 del 15/03/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Immobile



**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data 25/10/2005
 Notuito CAPUANO NICOLA
 Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 117172/26371
 Codice fiscale

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
 Descrizione 112 COMPRAVENDITA
 voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune F839 - NAPOLI (NA)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana PEN Foglio 1 Particella 839 Subalterno 21
 Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 6 vari
 Indirizzo CORSO UMBERTO I N. civico 106

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Denominazione o ragione sociale
 Sede NAPOLI (NA)
 Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Denominazione o ragione sociale ORIONE IMMOBILIARE PRIMA S.P.A.
 Sede MILANO (MI)
 Codice fiscale 04743910012
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

compravendita

**Elenco anonimi**

1. SOC.

Con sede in
Codice fiscale

I (SA)

04490440635

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2021 - Registro Particolare 8361 Registro Generale 11628
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 729 del 15/03/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in NAPOLI(NA)
Nota disponibile in formato elettronico



elenco Velia

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 15/03/2021
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO
Sede SALERNO (SA)

Numero di repertorio 729
Codice fiscale 800 086 10653

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C
Richiedente

Codice fiscale
Indirizzo VIA S. MARIA A CUBITO 550 - NAPOLI

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana PEN Foglio 1 Particella 839 Subalterno 21
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 6 vari
Indirizzo CORSO UMBERTO I N. civico 106
Piano 1



Esecuzione Immobiliare - n.188/2021
G.E. dr.ssa M. STANZIONE
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

25



A favore

Soggetto n. 1 a di FAVORE
 Cognome Nome
 Nato il a (A)
 Sesso M Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO.
 Denominazione o ragione sociale SOC.
 Sede
 Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

pignoramento

Allo stato è costituito un condominio il cui amministratore è il Dott. I
 inviato i quesiti di rito.

al quale ho

1 – “Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”

Il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale.

m – “Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo”

L'immobile pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico.

n – “Fornire ogni informazione utile su eventuali procedimenti in corso”

SEZIONE A: Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

1. Non si rilevano domande giudiziali accolte;
2. Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. Non si rilevano convenzioni matrimoniali – la debitrice è coniugata ed ha contratto matrimonio in data 04/07/1970 con l'Avv. Con atto 14/01/... i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Inoltre, con atto 14/06/... a rogito del Notaio F. Tafuri, i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale;
4. Non si rilevano difformità catastali e/o urbanistiche;
5. Non si rilevano altri pesi o limitazioni.

SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. Trascrizione di pignoramento immobiliare del 20/04/2021 Registro Particolare 8361 Registro Generale 11628.

o - *“Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile”*

LOTTO UNICO – 1

Da quanto dichiarato, è costituito il condominio – l’amministratore è il dott. [redacted] il quale, in seguito a richiesta ha esposto quanto segue:

Si allega estratto conto che dimostra un debito nei confronti del condominio di Euro 14.734,43.

La quota mensile ordinaria ammonta ad euro 166,00.

Si allega Regolamento di condominio.

p - *“Valutare complessivamente i beni”*

Metodo di Stima, Criteri e Procedimenti

Il sottoscritto dichiara che la seguente stima è stata fatta in conformità agli Standard sulle Valutazioni Immobiliari.

L’immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all’effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite, degli affitti e delle costruzioni di beni analoghi.

L’attribuzione del valore medio di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell’età, dello stato di conservazione e manutenzione del bene, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Napoli zona in cui essi si trovano. Il valore dell’immobile è determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il prezzo a base d’asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all’asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l’aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell’immobile non è quantificabile prima dell’asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all’aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l’immobile a disposizione.

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l’usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte dell’esecutato. - Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione.

- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale

27

Esecuzione Immobiliare – n.188/2021

G.E. dr.ssa M. STANZIONE

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

ASTE

Il'asta il bene deve es

i... d... l... d...

lmente il più
così limitato
dove spesso

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO -

[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®

106 **ASTE GIUDIZIARIE**

ASTE GIUDIZIARIE®  : S.P.A. NG O

Tipo di consis
Per superficie

1 Codice delle Valuta

perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

La SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

APPARTAMENTO VELIA SAS – Corso Umberto I n°106 - 1° piano - NAPOLI						
CALCOLO DELLE SUPERFICI DI STIMA						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Comm.le
1	Camera Ingresso	1	19,67			
2	Camere studio	4	87,74			
3	Archivio	1	10,18			
4	Disimpegno	1	6,21			
5	WC	1	5,60			
TOTALE			134,82		134,82	134,82
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						47,00
TOTALE						181,82

Metodo di misura

Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m ²	Indice	Sup. Commerciale m ²
Superficie principale	SEL	181,82	1,00	181,82
Totale Superficie	m²			181,82

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Corso Umberto I n° 106 – 80138 Napoli (NA)

Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=alta 2=media 3=bassa 4=molto bassa
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	1	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	0=assente 1=presente
Prossimità ad autostrade	AUT	1	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assente 1=presente
Parcheggi pubblici	PPU	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	PPP	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assente 1=presente
Scuole elementari	SEL	1	0=assente 1=presente
Scuole medie	SME	1	0=assente 1=presente
Scuole superiori di 2° grado	SSU	1	0=assente 1=presente
Università	SUN	1	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	AMM	1	0=assente 1=presente
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	1	0=assente 1=presente

Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi assistenza sociale	SAS	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assente 1=presente
Strutture sportive	SRT	1	0=assente 1=presente
Strutture ricreative	STR	1	0=assente 1=presente
Stato manutenz. prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max

Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Un. Misura	Prezzo marg.(€)
Stato del fabbricato	SDI	4	0=demolire 1=in ristrutturazione 2=da costruire 3=in costruzione 4=costruito	
Epoca di costruzione	ECT	1900	anno/i	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=si	
Stato manutenz. fabbricato	SMF	2	1=min 2=med 3=max	
Epoca di ristrutturazione	EPR	0	anno/i	
Pareti in aderenza	PAD	0	n.	
N° piani fuori terra	NPF	7	n.	
N° piani interrati	NPI	0	n.	
N° unità immobiliari	NUI	45	n.	
N° vani scala	NSC	2	n.	
N° di cortili	COR	1	n.	
N° di magazzini	NUM	5	n.	
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	

Impianto di condizionamento

IDC

0

0=assente 1=presente

Unità**Caratteristica****Acronimo****Quantità****Unità di Misura**

Altezza utile interna

HUI

3,85

m

Epoca di ristrutturazione

EPU

0

anno/i

Vani totali

VAT

6

n

Vani principali

VAN

2

n

Vani accessori

LOC

1

n

Ingresso

ING

1

0=assente 1=presente

Numero di servizi (bagni)

SER

1

n

Cucina abitabile

CUC

0

0=assente 1=presente

Ripostiglio

RIP

0

0=assente 1=presente

Numero Stanze da letto

NLE

0

n

Numero Stanze da letto singole

NLS

0

n

Numero Stanze da letto matrim.

NLM

0

n

Numero posti letto

NPL

0

n

Stato di manutenzione

STM

3

1=min 2=med 3=suff 4=disc
5=max

Qualità della manut.Unità

QTM

2

1=min 2=med 3=max

Panoramicità Unità Imm.

PAN

1

1=min 2=med 3=suff

Luminosità Unità Imm.

LUM

1

1=min 2=med 3=suff

Numero affacci

AFF

8

n

Funzionalità e distribuzione degli

spazi interni all'unità immobiliare

FUI

2

1=min 2=med 3=suff

Pavimenti zona giorno

PZG

MARMETTE

Pavimenti zona notte

PZN

MARMETTE

Impianti**Caratteristica****Acronimo****Quantità****Unità di Misura**

Impiantistica Unità Imm.

IMP

2

1=min 2=med 3=suff

Impianto elettrico fabbricato

ELT

1

0=assente 1=presente



Impianto elettrico

IME

4

0=assente 1=compl 2=esterno

3=misto 4=sottotraccia

Impianto messa a terra

EMT

1

0=assente 1=presente

Impianto di riscaldamento

IMR

2

0=assente

1=centralizzato

2=autonomo

Impianto idraulico fabbricato

IIF

1

0=assente 1=presente

Impianto fognario fabbricato

IFF

1

0=assente 1=presente

Impianto telefonico

IMT

1

0=assente 1=presente

Tipologiche**Caratteristica****Acronimo****Quantità****Unità di Misura**

Bene culturale

BC

0

0=no 1=sì

Interesse storico, artistico,

architettonico, ambientale

SAA

0

0=no 1=sì

Presenza elementi decorativi

PED

0

0=no 1=sì

Accessibilità

ACS

1

0=no 1=sì

Stato di utilizzo

UTI

2

0=abbandonato 1=utilizzato in
parte 2=utilizzato

3=visitabile a scopo turistico

Ispezionabile

ISP

2

0=non ispezionabile

1=parzialm. ispezionabile

2=ispezionabile

Esposizione dell'immobile

ESU

1

1=min 2=med 3=max

Inquinamento acustico Imm.

INA

3

1=min 2=med 3=max

Inquinamento atmosferico

INC

3

1=min 2=med 3=max

Economiche**Caratteristica****Acronimo****Quantità****Unità di Misura**

Possesso

PSS

Piena Prop.à

Stato Locativo

STL

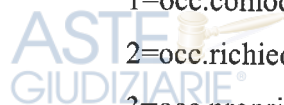
0

0=occ.senza titolo

1=occ.comodato d'uso

2=occ.richiedente

3=occ.proprietario



**Caratteristiche Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Ind.Merc.
Superficie principale	S1	181,82	m ²	1,00
Superficie Commerciale	SUP	181,82		

SEGMENTO DI MERCATO**Denominazione****Classificazione** Appartamento rifinito**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** NAPOLI**Provincia** NA**Posizione** Centro Storico**Valutazione** Quota Piena Prop.tà**Tipologia Immobiliare****Tipologia** Appartamento**Tipo categoria** Abitabile**Proprietà** Esclusiva**Unità Immobiliare** Destinazione d'uso Ufficio**Dimensione unità** Grande**Tipologia Edile****Edificio** Abitazione in condominio**Indice superficiario****Rapporto****Indice tipologico****%**

Sup. commerciale (SUP)

SUP/SUP

181,81/181,81

100,00

Superficie principale

S1/SUP

181,82/181,82

100,00

Mercato**Lato domanda**

Singolo privato

Motivazione Ufficio**Lato offerta**

Amministrazione pubblica

Motivazione Vendita forzata**Intermediari**

Nessuno

Prezzo**Regime di mercato**

Concorrenza monopolistica ristretta

Livello di prezzo

Non determinato

Fase di mercato

Fase di stabilizzazione



Filtering

Assente (fasce sociali miste)



Rapporti mercantili

Rapporti mercantili superficiali

Acronimo

Indice merc.

Superficie principale

i(S1)

1,00

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. E' un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.



VALUTAZIONE



Oggi l'immobile ha una destinazione ad uso ufficio - in funzione dell'andamento del mercato e della domanda/offerta, vista l'ubicazione del piano e dell'area che riscuote un buon interesse per gli immobili produttivi e/o direzionali, si può definire che il HBU (High Best Use), ossia il più conveniente e miglior uso dell'immobile, che rappresenta la destinazione maggiormente redditizia, è quella a destinazione ufficio - pertanto l'immobile verrà stimato tenendo conto di questa destinazione d'uso.

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Abitazione tipica del luogo - Residenziale sito in Napoli (NA) - corso Umberto I, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è 04/03/2022.

A questo punto è necessario tracciare gli immobili "comparabili"; essi sono riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, la cui fonte di acquisizione E' CERTA e fa riferimento all'acquisizione, da parte del sottoscritto, dei contratti di alienazione che qui di seguito elenco.

1. Comparabile "A" - compravendita a firma del Notaio Concetta Valentino rep. 27745 del 04/01/2021;
2. Comparabile "B" - compravendita a firma del Notaio Giuseppina Cante rep. 1367 del 27/09/2021;
3. Comparabile "C" - compravendita a firma del Notaio Nicola Atlante rep. 61551 del 26/06/2020;

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Comparabile A - Abitazione – Napoli – Corso Umberto I n. 191

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio 3° piano
Superficie commerciale (SUP)	249,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	04/01/2021
Prezzo	€. 500.000,00

Comparabile B - Abitazione – Napoli – vico II San Nicola alla Dogana n. 15

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/10
Destinazione	Residenziale in condominio 1° piano
Superficie commerciale (SUP)	74,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	27/09/2021
Prezzo	€. 186.000,00

Comparabile C - Abitazione – Napoli – Corso Umberto I n. 74

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/10
Destinazione	Residenziale in condominio piano 2° piano
Superficie commerciale (SUP)	219,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	26/06/2020
Prezzo	€. 465.000,00

MARKET COMPARISON APPROACH

Determinazione della variabile Valore mediante il procedimento MCA.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (SEL): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- Superficie terrazzi (SUT): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Numero di servizi (SER): I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;
- Livello di piano (LIV): La caratteristica del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi del particolare segmento di mercato. Unità di misura: n.;
- Impianto di condizionamento (IDC): La caratteristica impianto di condizionamento descrive la presenza o meno dell'impianto stesso nell'unità immobiliare efficiente e utilizzabile a norma di legge. Unità di misura: 0=assente 1=presente;
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (STM): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti, nonché degli impianti. Unità di misura: 1=scadente; 2=normale; 3=ottimo.

Tabella dei Dati

TABELLA DEI DATI				
prezzo / caratteristiche	compravendite			subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
prezzo totale PRZ (euro)	500.000,00	186.000,00	465.000,00	
dati DAT (mesi)	15	6	21	0
superficie SUP (m ²)	248,00	74,00	219,00	181,82
balconi BAL (m ²)	9,00	0,00	0,00	0,00
servizi SER (n)	3,00	1,00	2,00	1,00
livello di piano LIV (n)	3,00	1,00	2,00	1,00
stato manutenzione STM (n)	1	2	2	3

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiarie

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (SEL) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

ASTE GIUDIZIARIE®
 $p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$

ASTE GIUDIZIARIE®

Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)		€
Prezzo medio comparabile A		2.010,45
Prezzo medio comparabile B		2.513,51
Prezzo medio comparabile C		2.123,29
Prezzo marginale		2.010,45

Prezzo marginale della caratteristica DATA (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{DAT}) = [\text{PRZ} * (-[i(\text{DAT})])]/12$

$[i(\text{DAT})] = -0,02$ indice mercantile

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (SEL)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio Minimo [PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica $i(\text{S1})$.

$[i(\text{S1})] = 1,00$ rapporto mercantile

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (BAL)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[\text{PMM}] * [i(\text{BAL})]$

$[i(\text{SUB})] = 0,30$ indice mercantile

Prezzo marginale della caratteristica Livello di piano (LIV)

Si prevede un rapporto mercantile pari a 0,005 in presenza di ascensore

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale (STM)

Il prezzo marginale rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait per i 3 valori di scala.

Il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori:

$p(\text{STM}) (\text{da } 2 \text{ a } 3) = 30.000,00$

Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ=i	0,020
p(BAL)/p(SUP)=p _{igreco}	0,30
p(LIV)/p(SUP)=i	0,005
p(STM) (da 2 a 3) euro	30.000,00

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi (SER)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[i(\text{SER}) * [1 - \text{Vet/Vit}]]$

Servizi	
costo (euro)	7.500,00
durata (t)	8
anni (n)	10
costo dep. (euro)	1.500,00

Superficie Commerciale

Calcolo superficie commerciale	m ²
SUP commerciale comparabile A	248,70
SUP commerciale comparabile B	74,00
SUP commerciale comparabile C	219,00
SUP commerciale subject	181,82

Analisi prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	833,33	310,00	775,00
p(SUP) (euro/m ²)	2.010,45	2.010,45	2.010,45
p(BAL) (euro/m ²)	603,14	603,14	603,14
p(SER) (euro/m ²)	1.500,00	1.500,00	1.500,00
p(LIV) (euro)	2.500,00	930,00	2.325,00
p(STM) (euro)	30.000,00	30.000,00	30.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...). Inoltre, per il comparabile "A" è stata applicata una percentuale di aggiustamento ulteriore per il trasferimento dalla categoria A/2 alla

39

Esecuzione Immobiliare - n.188/2021

G.E. dr.ssa M. STANZIONE

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	500.000,00	186.000,00	485.000,00
DAT (euro)	12.500,00	1.860,00	16.275,00
SUP (euro)	129.030,96	216.767,19	74.748,69
BAL (euro)	5.428,23	-	-
SER (euro)	3.000,00	-	1.500,00
LIV (euro)	5.000,00	-	2.325,00
STM (euro)	48.000,00	30.000,00	30.000,00
PREZZI CORRETTI	418.040,81	434.627,19	432.701,31

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Valore di mercato

Media ponderata o valore atteso del Subject

$$(418.040,81 + 434.627,19 + 432.701,31) / 3 = \text{€} . 428.456,44 - \text{€} . \text{ in ct. } 428.000,00$$

Verifica di congruità differenza prezzo < 5,00%

$$(\text{Prezzo max} - \text{Prezzo min}) / \text{Prezzo min}$$

$$(434.627,19 - 418.040,81) / 418.040,81 = 3,97\% \text{ Risultato Congruo}$$

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Dal valore di mercato dell'intero immobile sono detratte le spese necessarie relative agli oneri derivanti dalla presente procedura espressi nei quesiti precedenti.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	€ . 428.000,00
ONERI Condominiali	-€ . 14.734,43
REDAZIONE APE	-€ . 250,00
VALORE CALCOLATO	€ . 413.015,57
VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'	€ . 413.000,00

CONCLUSIONI

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione alla data del 04 marzo 2022, in base ai calcoli effettuati, singolarmente per ogni caratteristica, dopo le detrazioni necessarie per ottenere la

conformità dello stesso, abbia un valore di mercato arrotondato di €. 413.000,00 (in lettere Euro quattrocentotredicimila/00).

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing.
- Tempo intercorrente fra la data della valutazione e il giorno dell'asta.

DETERMINAZIONE DEI MAGGIORI ONERI IN UN ACQUISTO ALL'ASTA

Valore di mercato definito in perizia	€. 413.000,00
Rendita catastale	€. 2.525,47
Valore catastale	€. 159.104,61
Reddito presunto mensile	€. 1.700,00
Tempo presunto fra stima e aggiudicazione (anni)	1
Deprezzamento annuo per mancata gestione (% del valore)	6%

Acquisto al Libero Mercato		Acquisto all'Asta		Differenze
Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su rendita rivalutata + 170€ catastale + 170€ ipotecaria.	€. 16.250,00	Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su prezzo di aggiudicaz. + 170€catastale +170€ ipotecaria.	€. 41.640,00	€. 25.390,00
Agenzia Immobiliare 2% del prezzo	€. 3.180,00	Nessun costo di intermediazione	€. 0,00	-€. 3.180,00
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€. 0,00	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e cattivo utilizzo pari al 6% del valore.	€. 24.780,00	€. 24.780,00
Garanzia sul bene nuovo e vizi occulti per usato.	€. 0,00	Nessuna garanzia né sul nuovo né sull'usato. Incertezza sulla qualità del bene pari al 5%	€. 20.650,00	€. 20.650,00
Maggiori costi per acquisto all'asta			€. 67.640,00	
Prezzo base d'asta			€. 345.360,00	
Arrotondato			€. 345.500,00	

q – “*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*”

L'immobile è pignorato per l'intera quota del 100%

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di:

€. 345.500,00
(Euro trecentoquarantacinquemilacinquecento/00)

r – “*Acquisire le certificazioni di stato civile*”

L'esecutato, su richiesta all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli:

è nato a Napoli il [] (NA) il [] è coniugata con il sig. []
 in regime di separazione dei beni.

LOTTO UNICO DESCRIZIONE	Unità immobiliare costituita da un appartamento al piano primo situato in un fabbricato ubicato nel comune di Napoli (NA).
UBICAZIONE	Napoli – corso Umberto I n° 106 piano 1°.
STATO	Immobile in buono stato di conservazione privo di finiture di pregio.
DATO CATASTALI	C.F. – Provincia di Napoli – Comune di Napoli – Sez.: PEN, Foglio 1, P.Illa 839, Sub 21, Cat. A/10, Consistenza 6 vani – Classe 4 – Rendita Euro 2.525,47;
CONFINI	L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con affaccio su via Padre Luigi Tosti, a Est con corte esterna, a Sud con cassa scala e altra unità immobiliare, a Ovest con via Miroballo.
PROPRIETA'	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: in 51 P.IVA (proprietaria per 1000/1000).
STATO DI OCCUPAZIONE	L'unità immobiliare è occupata senza titolo dallo studio legale dell'Avv. .
REGOLARITA' EDILIZIA	Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu realizzato prima del 1900. L'unità immobiliare non ha subito modifiche e si considera CONFORME sia per l'urbanistica che per il catasto.
SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq. 181,82
VALORE AL METRO QUADRATO	€. 1.900,23-----
VALORE COMPLESSIVO	Valore arrotondato del bene Euro 345.500,00 compreso diritti, accessori e pertinenze, al netto degli oneri per l'assenza della garanzia per vizi sul bene venduto.

Attestazione di invio alle parti della Relazione peritale

Si comunica e si attesta che in data 07/03/2022, il sottoscritto ha provveduto ad inviare alle parti (debitori esecutati, creditori, intervenuti e custode giudiziario) una copia del testo relativo alla presente Relazione di stima.

In data 18/03/2022, il sottoscritto ha provveduto a depositare telematicamente la presente relazione presso la Cancelleria della XIV sezione del Tribunale di Napoli.

Le modalità di invio della Relazione sono state le seguenti:

- Per il debitore esecutato, una copia della Relazione è stata inviata a mezzo pec con conferma di ricezione;
- Per il debitore esecutato – Avv. A..... a mezzo pec con conferma di ricezione;
- Creditore procedente, Avv. per il Sig. C..... a mezzo pec con conferma di ricezione;
- Custode Giudiziario, Avv. Luca Vitale a mezzo pec, con conferma di ricezione.

CONGEDO ESPERTO

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con la presente relazione, che si compone di n. 44 pagine dattiloscritte e n. 22 allegati, che congiuntamente ai fascicoli di causa ed alla richiesta di liquidazione della parcella dell'Esperto viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

Napoli, 18/03/2022

L'Esperto Stimatore
Geom. Antonio Peraino

