



TRIBUNALE DI NAPOLI



Sezione Civile V

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 190/2023



PERIZIA di STIMA dei BENI PIGNORATI

- CREDITORE PROCEDENTE
- SOGGETTI DEBITORI



DOTT.SSA ELISA ASPRONE



- IMMOBILI PIGNORATI
Abitazione in Napoli al c.so Malta n.169, scala A, piano 5, int. 21.

- ESPERTO INCARICATO
Geom. ANTONIO PERAINO
Centro Direzionale di Napoli
Isola E7 - 80133 – NAPOLI
tel.: 0813440803 – cell.: 339.7981987
e_mail: antonio.peraino@geopec.it



Esecuzione Immobiliare – n.190/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.1





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.



Esecuzione Immobiliare – n.190/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag.2





All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del

Tribunale di Napoli

Sezione Civile V

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

**Oggetto:** Esecuzione immobiliare n. 190/2023

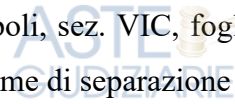
(Su istanza di xxxx)

**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto Geom. Antonio Peraino nato a Napoli il 12.06.1963, C.I.: CA83742FI, C.F.: PRNNTN63H12F839N, P.IVA.: 04535630638 iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Napoli al n. 4226, residente in Napoli alla Salita Arenella 25 tel.: 081 3440803-339 7981987.

**AVENDO RICEVUTO**

In data 27/02/2024 nomina di **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli Dott.ssa Elisa Asprone, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con incarico accettato con verbale di giuramento in data 05/03/2024, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in C.F. nel Comune di Napoli, sez. VIC, foglio 3, particella 69, sub 26 Cat. A/2 intestato xxxxx in piena proprietà e in regime di separazione dei beni.

**SI ATTENEVA**

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



Esecuzione Immobiliare - n.190/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.3



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 25/03/2024;

ALLEGATO 2.2: Planimetria catastale al 25/03/2024;

ALLEGATO 2.3: Estratto di Mappa;

ALLEGATO 2.4: Ispezione Conservatoria del 25/03/2024;

ALLEGATO 2.5: Rilievi metrici e calcolo superfici del 27/03/2024;

ALLEGATO 2.6 : Inquadramento urbanistico, Vincoli e P.R.G. del 03/09/2024;

ALLEGATO 2.7: Istanze Ufficio Condono e Contenzioso del Comune di Napoli;

ALLEGATO 2.8: Risposte Ufficio Condono e Contenzioso del Comune di Napoli;

ALLEGATO 2.9: Estratto di matrimonio e certificato di residenza;

ALLEGATO 2.10: Atto di compravendita a firma del Notaio F. Dente;

ALLEGATO 2.11: Atto di compravendita a firma del Notaio A. Gambardella;

ALLEGATO 2.12 : Quesiti e risposte dell'amministratore di condominio

ALLEGATO 2.13 : Regolamento di Condominio;

ALLEGATO 2.14: Planimetria delle difformità;

ALLEGATO 2.15: Elaborato Fotografico;

ALLEGATO 2.16: Comparabili;

ALLEGATO 2.17: Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alla parte debitrice a mezzo raccomandata;

ALLEGATO 2.18: E-MAIL di invio e ricezione dell'elaborato peritale alle parti a mezzo PEC.

CARTELLA 3

ALLEGATO 3.1: Ricevute di pagamento servizi catastali – (Geoweb);

ALLEGATO 3.2: Ricevute di pagamento servizi di conservatoria;

ALLEGATO 3.3: Fattura ricerca comparabili;

ALLEGATO 3.4: Bollettini visure comunali;

ALLEGATO 3.5.: Ricevute pagamento archivio notarile.

DATI IMMOBILE

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

IMMOBILE – xxxxxxxxxxxx

- DATI TOPONOMASTICI:
 - **Abitazione in Napoli c.so Malta n.169**
- DATI CATASTALI: N.C.E.U.:
 - **Sez.:VIC; Foglio 3; Particella 69; Sub 26 – Categoria A/2 – Classe 4 –**
Consistenza 5 vani – Sup. Catastale Mq. 102 – Rendita €. 529,37

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **05/03/2024:** Nomina Esperto;
- **06/03/2024:** Giuramento Esperto;
- **06/03/2024:** Acquisizione della documentazione;
- **25/03/2024:** Acquisizione Visura Catastale;
- **25/03/2024:** Acquisizione Planimetria;
- **25/03/2024:** Acquisizione ispezione ipotecaria;
- **27/03/2024:** Accesso all'immobile staggito;
- **20/05/2024:** Istanza richiesta pratiche di condono e antiabusivismo;
- **23/05/2024:** Acquisizione atto notaio F. Dente;
- **23/05/2024:** Acquisizione atto notaio A. Gambardella;
- **03/06/2024:** Risposta Ufficio Condonò;
- **03/09/2024:** Indagini urbanistiche;
- **10/09/2024:** Acquisizione comparabili;
- **25/07/2024:** Invio richiesta informazioni condominiali amministratore;
- **24/03/2024:** Acquisizione certificati anagrafici;
- **02/08/2024:** Acquisizione risposta amministratore e regolamento di condominio;
- **19/09/2024** : Invio relazione alla parte debitrice a mezzo raccomandata ;
- **20/09/2024:** Invio relazione al creditore procedente, al C.G. e agli intervenuti a mezzo pec;
- **20/09/2024:** 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. Stefania Scotto di Ciccariello tramite raccomandata del 13/03/2024. Pertanto, dopo concordamento tra le parti, il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso fissando un sopralluogo presso l'appartamento sito in Napoli al c.so Malta n. 169 per il 27/03/2024 ore 14.30, svolgendo le operazioni peritali alla presenza della xxxxxxxxxxxxxxxx.

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 la costruzione dell'edificio è stata autorizzata con Licenza Edilizia n.798 del 13/09/1961. In riscontro alla mia istanza, il Comune di Napoli ha attestato che non risulta pervenuta nessuna istanza di condono di cui alla Legge 47/85 per l'immobile staggito, inoltre non ha dato risposta sulla verifica di precedenti contenziosi amministrativi. Quindi, in data 27/03/2024 alle ore 14:30, 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sito in Napoli al piano 5 del c.so Malta n.169 avente dati catastali sez.: VIC Fg.3 P.Ila 69 sub 26 **NON È CONFORME CATASTALMENTE E URBANISTICAMENTE.** Tutto ciò premesso mi accingo a relazionare rispondendo ai sottoelencati quesiti riportati nel verbale di accettazione incarico del 05/03/2024.

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 Palermo dott.ssa Giulia Barbagallo del 08/05/2023, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 18/04/2023 al numero xxxx del

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.7

Registro generale, e al numero xxxx del Registro particolare, pignoramento notificato in data 29/03/2023. I dati catastali, attuali e storici, sono correttamente indicati e allegati.

Il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile xxxxxxxxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni. Inoltre, dal certificato di residenza, attualmente, l'esecutata risulta residente in Napoli al c.so Malta

n. 169.

Alla luce di ciò la documentazione è completa.

QUESITO n.1 – “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.

I beni pignorati sono stati correttamente identificati nell'atto di pignoramento i cui dati catastali sono:

IMMOBILE : Uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Napoli al c.so Malta n.169 distinto al C.F.: Sez.: VIC - Fg.: 3 – P.Ila: 69– Sub: 26 – Cat.: A/2 – Cl. 4– Consistenza 5 vani – Rendita €. 529.37

Per detto pignoramento si procederà alla formazione di **Unico Lotto**.

QUESITO n.2 – “Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”

IMMOBILE – Uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Napoli al c.so Malta n.169 distinto al C.F.: Sez.: VIC - Fg.: 3 – P.Ila: 69– Sub: 26 – Cat.: A/2 – Cl. 4– Consistenza 5 vani – Rendita €. 529.37

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 1961. E' identificato come appartamento sito al quinto piano, ed è confinante a nord con la scala condominiale e con l'int.22, a sud con il viale di accesso al locale seminterrato, ad est con il c.so Malta e ad ovest con l'int. 20.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della relazione si trova, come detto in precedenza, nel Comune di Napoli (NA), nella zona nordorientale, precisamente nell'area nord del quartiere Vicaria. Detto quartiere è caratterizzato da un'edificazione storica con stratificazione otto novecentesca; sul versante orientale e sul versante nordorientale presenta quello che resta della prima zona industriale di età moderna della città. Il quartiere, che è densamente abitato, è fornito da tutti i servizi fondamentali, negozi di ogni tipo e trasporti pubblici nonché, proprio su Corso Malta, dallo svincolo Tangenziale Autostrade la quale è totalmente visibile dalle finestre dello stesso appartamento.

Urbanisticamente gli insediamenti edilizi crescono attorno a grosse arterie stradali, come lo stesso Corso Malta o le altre strade a doppia corsia che lo intersecano.

Ai fini immobiliari, l'area riscuote un buon interesse di mercato in quanto è collocata in una posizione baricentrica tra i quartieri residenziali dell'area nordorientale e le zone dedicate ai servizi del centro direzionale e delle aree limitrofe. Tuttavia, la presenza della tangenziale laddove risulta un valore aggiunto in termini logistici, risulta peggiorativa per l'inquinamento acustico e ambientale.

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, è stato edificato nell'anno 1961, con Licenza Edilizia n. 798 del 13/09/1961. Presenta una struttura portante in ca, con telaio in travi e pilastri di calcestruzzo con orizzontamenti latero cementizi e tompagnature in tufo che fungono da controventature antisismiche. L'edificio, in planimetria, si sviluppa lungo una conformazione a "C" ed è servito da due rampe di scale interne, scala "A" e scala "B".

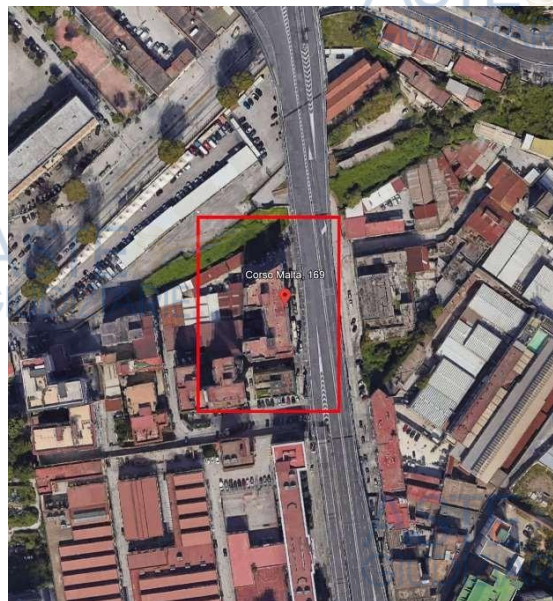


Immagine da Google Earth



Immagine da Google Earth



Ingresso al palazzo



Androne e portineria



Corridoio di ingresso alla scala



Porta di ingresso all'appartamento



Il fabbricato è dotato dei principali impianti (allacciamenti alla rete idrica e fognaria comunale ed elettrica, gas metano).

CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

Al quinto piano della scala "A" è ubicato il cespite oggetto di pignoramento, adibito a civile abitazione. L'appartamento, come si presenta in sede di sopralluogo, è dislocato su un unico livello, a pianta leggermente ad "L", ed è composto da un soggiorno-cucina a cui si accede da un piccolo ingresso e da due camere da letto, di cui una con accesso diretto dall'ingresso e un'altra cui si arriva percorrendo un corridoio, dal quale si entra anche nei servizi igienici.

L'appartamento, nella sua totalità, ha una **superficie interna netta (o superficie calpestabile) di ca. 78 mq., una superficie dei balconi di ca. 21,50 mq.** L'altezza degli ambienti al piano è di ca. **ml. 3,00.**

APPARTAMENTO ANNIBALE OLIMPIA - CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 27/03/2024						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso	1	7,46			
2	Cucina-Soggiorno	1	26,74			
3	Camere	2	29,97			
4	Corridoio	1	3,71			
5	WC	1	9,91			
	TOTALE		77,79			77,79
6	Balcone	2		21,66		
	TOTALE			21,66		21,66
	TOTALE					99,45

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO

Strutture verticali: per quanto riguarda le strutture verticali, esse sono della stessa tipologia dell'intero edificio ovvero in calcestruzzo armato.

Solai: i solai sono con struttura latero cementizia.

Tramezature: le tramezzature sono miste, alcune in tufo ed altre in mattoni forati.

Pavimenti: la pavimentazione degli ambienti è realizzata con piastrelle quadrate in gres porcellanato di grande formato con orditura a cardamone di colore bianco con fughe grigie, mentre nel wc la

pavimentazione e i rivestimenti alle pareti sono dello stesso tipo e disposizione ma di formato più piccolo e di colore azzurrino con greche.



Pavimento casa



Pavimento e rivestimento wc

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da infissi, finestre e porte/finestre in alluminio con vetro doppio provvisti di persiane in alluminio a lamelle orientabili. Le porte interne sono in legno laccato con pannello centrale in vetro decorato.



Serramenti esterni in alluminio con persiana in alluminio



Porte interne

Bagno: l'appartamento è fornito di 1 WC che è caratterizzato da un buon rapporto aeroilluminante.

Balconi: l'appartamento è dotato di doppia esposizione. Sul lato che affaccia su Corso Malta è presente sia un balcone di 4,51 mq, sia il lato corto di un balcone ad "L" di 17,15 mq.



Affaccio balcone piccolo



Balcone ad angolo

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/2 in classe 4 per un totale di 5 vani ed una superficie catastale di 102 mq. Si fa presente che è stato costituito un Condominio, amministrato dal xxxxxxxxxxxx, al quale sono stati posti i quesiti di rito.

PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI

Planimetria rilevata in sede di accesso



APPARTAMENTO ANNIBALE OLIMPIA - CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 27/03/2024						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso	1	7,46			
2	Cucina-Soggiorno	1	26,74			
3	Camere	2	29,97			
4	Corridoio	1	3,71			
5	WC	1	9,91			
	TOTALE		77,79			77,79
6	Balcone	2		21,66		
	TOTALE			21,66		21,66
TOTALE						99,45



Esecuzione Immobiliare - n.190/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.14



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Descrizione sintetica

Intera Proprietà di **appartamento** ubicato in Napoli al Corso Malta n° 169.

L'appartamento, come si presenta in sede di sopralluogo, è dislocato su un unico livello, a pianta leggermente ad "L", ed è composto da un soggiorno-cucina a cui si accede da un piccolo ingresso, e da due camere da letto, di cui una con accesso diretto dall'ingresso e un'altra cui si arriva percorrendo un corridoio, dal quale si accede anche ai servizi igienici.

L'appartamento, nella sua totalità, ha una **superficie interna netta (o superficie calpestabile) di ca. 78 mq., una superficie dei balconi di ca. 21,50 mq.** L'altezza degli ambienti al piano è di ca. **ml. 3,00.**

L'unità immobiliare è riportata nel nel C.F. del **Comune di Napoli sezione VIC**, al **foglio 3, p.lla 69, sub 26**; il descritto stato dei luoghi **NON corrisponde** alla consistenza catastale. Ai fini catastali, l'immobile è **NON CONFORME**.

QUESITO n.3 – “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”

I beni sono censiti 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 **foglio 82 della particella 69** passata successivamente alla costruzione C.F. al **foglio 3, p.lla 69, sub 26**. I dati su elencati corrispondono esattamente a quelli inseriti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Stralcio Atto di Pignoramento

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.15



Stralcio Nota di Trascrizione



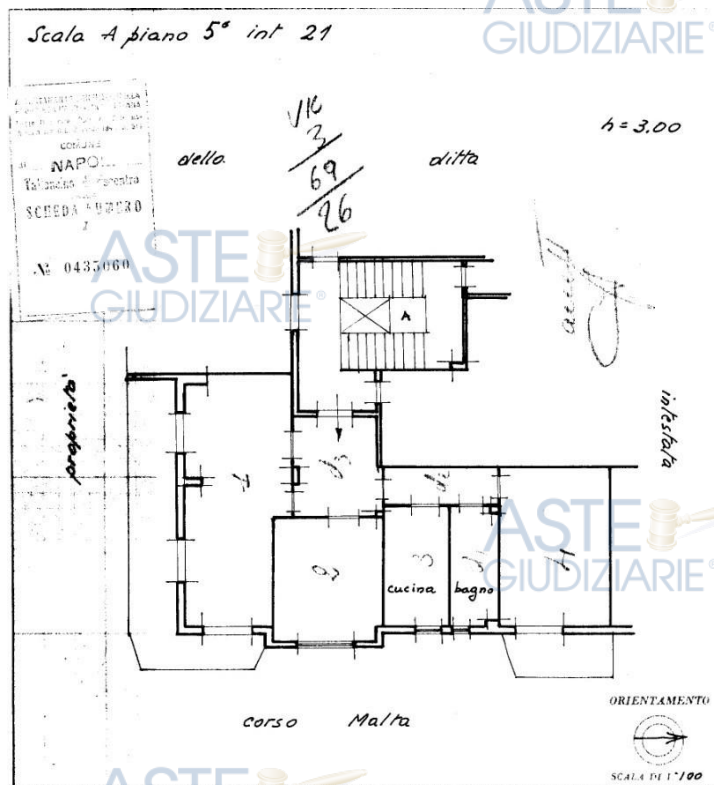
Raffrontando la planimetria catastale con quella dello stato dei luoghi, si rilevano difformità.

Planimetria stato dei luoghi

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.16





Stralcio planimetria catastale

Planimetria difformità

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.17

Dal raffronto delle planimetrie, appare evidente che sono state apportate modifiche nella distribuzione dei tramezzi interni.

Dalle indagini non risulta depositato alcun aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio, per cui sarà necessario depositarlo in seguito alla vendita – il costo per detto aggiornamento che sarà portato in detrazione al valore stimato è di euro 550,00 comprensivo di spese di registrazione.

QUESITO n. 4 – “Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto”

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Napoli al Corso Malta n° 169, quinto piano, scala “A”, composto da n. 5 vani catastali, confinante a nord con la scala condominiale e con l'interno 22, a sud con il viale di accesso al seminterrato, ad est con il Corso Malta ed ad ovest con l'interno 20; riportata nel C.F. del Comune di Napoli alla sezione VIC, foglio 3, particella 69, Sub 26 e nel C.T. Foglio 82, particella 69; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Lo stato dei luoghi non è conforme.

QUESITO n. 5 – “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”

LOTTO UNICO - La provenienza è specificata nel Certificato Notarile a firma del Notaio in Palermo Dott.ssa Giulia Barbagallo e ben confermata nell'atto di compravendita tra xxxxxxxxxxxxxxxx In particolare, si richiamano qui di seguito tutti i passaggi relativi al bene pignorato:

- con atto di compravendita del 12/10/2010 a firma del Notaio in Napoli dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx coniugata in regime di separazione dei beni acquista dai sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietari per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni la piena proprietà del bene oggetto della presente relazione – Rep. n. 49259/8080;
- xxxxxxxxxxxxxxxx vennero in possesso della piena proprietà dell'immobile in regime di comunione dei beni acquistandolo da La Pietra Regina con atto di compravendita del 16/04/1984 a firma del notaio Francesco Dente - Rep. n.12830/892;

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.18

QUESITO n. 6 – “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. SEZ VIC, foglio 3 p.lla 69, Sub 26, corrispondente al Foglio 82 p.lla 69 del C.T., in base alla zonizzazione del PRG ricade in **Zona “B” – sottozona “Bb” – espansione recente – artt. 31 e 33 – variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nordoccidentale.**

Di seguito, si allegano gli Artt. 31 e 33 suddetti.

COMUNE DI NAPOLI**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

Norme d'attuazione - Parte II - Disciplina del centro storico**Art. 31**

(Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione)

1. La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra. 2. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente: sottozona Ba -Edilizia d'impianto; sottozona Bb - Espansione recente; sottozona Bc - porto di recente formazione. 3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, salvo quanto previsto dalla disciplina degli ambiti, di cui alla parte III delle presenti norme.
4. E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18 e 19.

Art. 33

(Sottozona Bb - Espansione recente)

1. La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.
2. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume. 3. Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. E' consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio. La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indica to nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti. Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti. 4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21. 5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale. 6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purchè legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023

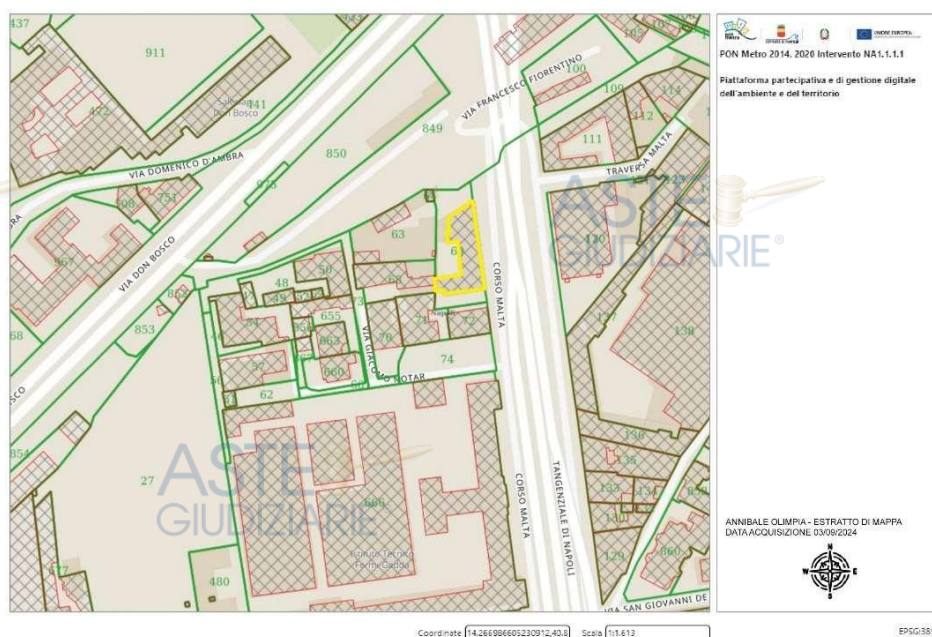
G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

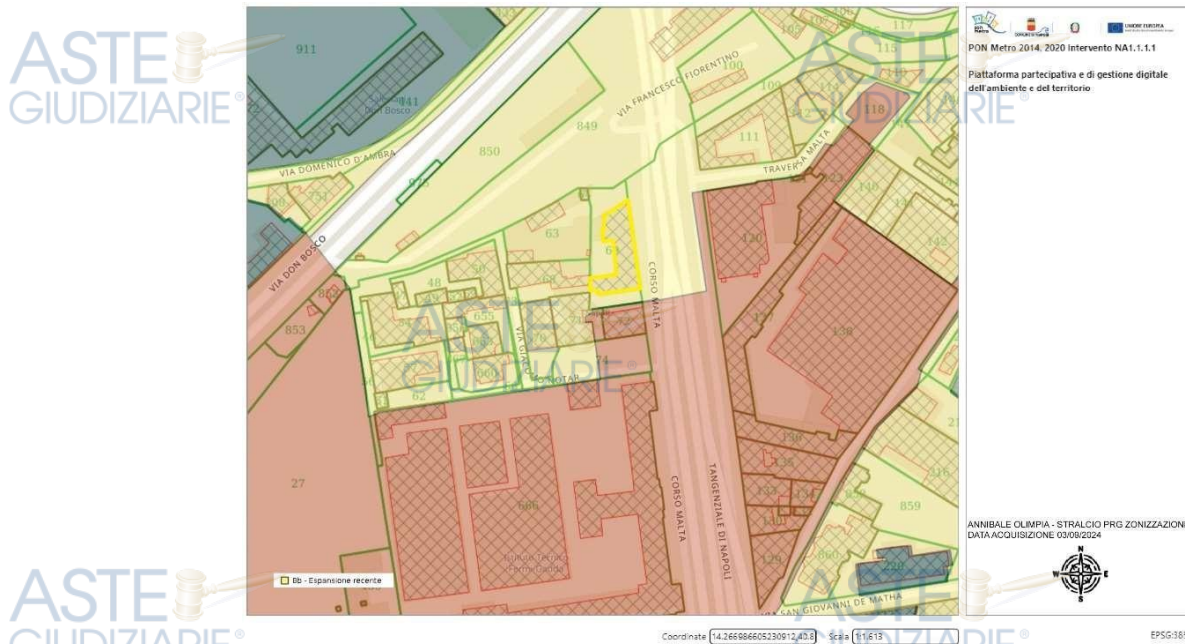
Pag.19

anteriore al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite. 7. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali.

In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturiti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre. 8. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.



Estratto di Mappa



PRG – Edificio in zona omogenea “B” – Insediamenti di recente espansione – Artt. 31 e 33 NTA

Dall’analisi del PRG, l’immobile rientra in **Zona “B” – sottozona “Bb” – espansione recente – artt. 31 e 33 – variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nordoccidentale.**

Per i quali articoli sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.

Storia Urbanistica

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

LOTTO UNICO – ESPOSITO GILDA

1. L’edificio nel quale insiste l’immobile oggetto della presente procedura risale all’anno 1961, con Licenza Edilizia n° 798 del 13/09/1961;
2. La conformazione planimetrica catastale originaria dell’immobile non è conforme alla planimetria rilevata in sede di accesso;
3. Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Napoli, non risultano istanze di condono.

Si rilevano difformità urbanistiche.

Riporto in evidenza un riepilogo:

- che l’immobile, fu costruito nell’anno 1961;
- che l’immobile è stato oggetto dell’attuale pignoramento trascritto in data 18/04/2023 n. 8719/11414.

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.21

RIEPILOGO ATTIVITA' EDILIZIE RISCONTRATE

Nel corso del sopralluogo, sono state riscontrate alcune difformità relative ad attività edilizie per le quali non è stata richiesta o depositata alcuna istanza presso gli uffici competenti del Comune di Napoli. Queste difformità riguardano:

- 1- Diversa distribuzione degli spazi interni.

Alla luce degli interventi realizzati, vista la normativa vigente all'epoca e alla data odierna, l'immobile **NON E' URBANISTICAMENTE CONFORME ma SANABILE.**

COSTO PER SANARE GLI ABUSI.

Il costo per la sanatoria del punto 1 è di euro 2.140,00 comprensivo di euro 1.000,00 per oblazione e euro 140,00 per diritti di segreteria ed euro 1.000,00 per competenze tecniche.

Detti costi saranno portati in detrazione al valore di stima finale.

QUESITO n. 7 – “Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile”**LOTTO UNICO-**

Come si evince dal verbale di accesso del 27/03/2024, l'immobile pignorato è abitato dall'xx.

QUESITO n.8 – “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 grava ipoteca volontaria contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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



Esecuzione Immobiliare - n.190/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO



Pag.23





Ispezione ipotecaria

QUESITO n.9 – “Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”

Il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale.

QUESITO n.10 – “Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo”

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

QUESITO n.11 - “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso”

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 – l’esecutata è coniugata in regime di separazione dei beni;
4. Si rilevano difformità catastali e urbanistiche;

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

1. Iscrizione del 14/10/2010 Registro Particolare xxxx, Registro Generale 26788 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
2. Trascrizione di pignoramento immobiliare del 18/04/2023 Registro Particolare xxxx Registro Generale 11414.

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.24



Allo stato vi è la costituzione formale del Condominio il cui amministratore è il Sig. Francesco Saverio Iuliano. Su mia richiesta, l'amministratore ha inviato la seguente risposta ai quesiti posti:

- Non sono in corso procedimenti relativi al bene sub 26;
- Alla data del 02/08/2024, non risultano debiti condominiali per tale immobile;
- Per quel che concerne le spese straordinarie, ad oggi risultano dovute spese conseguenti a lavori deliberati per la messa in sicurezza della facciata di euro 126 circa; maturerà poi il saldo di tali lavori pari ad altri euro 100;
- L'importo annuale relativo agli oneri condominiali ordinari ammonta ad euro 696,00;
- Esiste un regolamento di condominio che si allega;
- Il condominio non è più dotato di impianto di riscaldamento centralizzato;
- L'edificio non gode di un impianto fotovoltaico e non ci sono assegnazioni di cantine o posti auto.

QUESITO n.12 – “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.^[1] Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023

Pag.25

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

(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 capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari preposti alla vendita.

- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso il preavviso è breve e la visita è limitata ad una soltanto per cui un così limitato tempo non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile, dove spesso sono necessarie più visite prima di prendere la decisione finale.

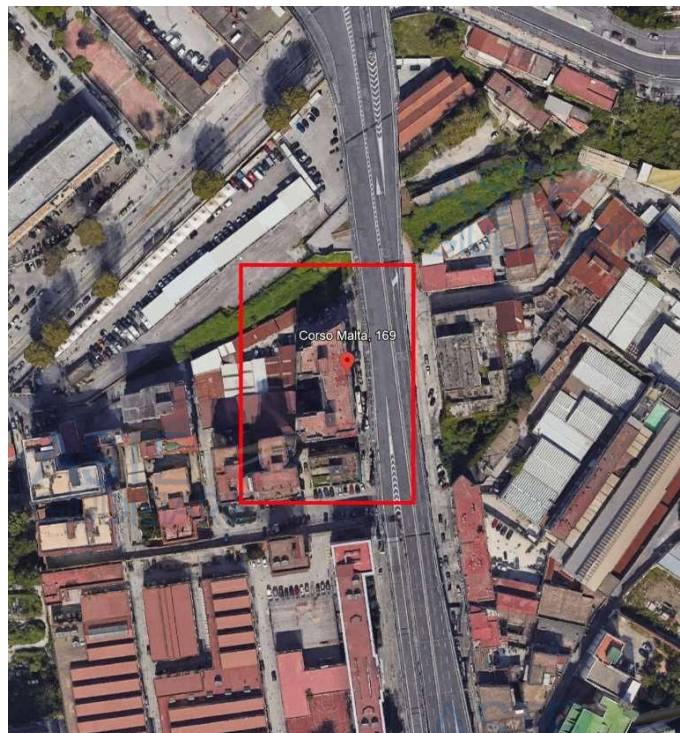
STIMA DEL VALORE VENALE

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene.

L'immobile oggetto di stima è così classificato:

LOTTO UNICO –

abitazione in condominio sito in Napoli al c.so Malta n. 169, scala “A”, piano 5, ad uso Residenziale;



Descrizione catastale Foglio Terreni: Fg. 82 Part. 69;

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.26

Descrizione generale dell' immobile**Consistenza superficiaria****Tipo di consistenza – Cdvi – Superficie Esterna Lorda (SEL)**

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi 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 ANNIBALE OLIMPIA - Corso Malta 169, Napoli, p5, i21.						
SUPERFICI DI STIMA						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso	1	7,46		7,46	
2	Cucina-Soggiorno	1	26,74		26,74	
3	Camere	2	29,97		29,97	
4	Corridoio	1	3,71		3,71	
5	WC	1	9,91		9,91	
	TOTALE		77,79		77,79	77,79
6	Balcone	2		21,66	6,498	
	TOTALE				6,498	6,50
SUPERFICIE MURI INTERNI ED ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						11,51
TOTALE						95,79

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.27

Metodo di misura
Caratteristica
Rilievo sul campo accurato
Acronimo Sup. Misurata m² Indice Sup. Commerciale m²

Superficie principale	SEL	89,30	1,00	89,30
Superficie balconi	SUB	21.66	0,30	6,50
Totale Sup. Commerciale m²				95,80

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI
Corso Malta 169 – Napoli (NA)
Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=si
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

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.28

Scuole medie	SME	1	0=assente 1=presente
Scuole superiori di 2° grado	SSU	1	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	AMM	1	0=assente 1=presente
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	0	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	0	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	1961	anno/i	
Fabbricato antisismico	FAS	1	0=no 1=sì	
Stato manutenz. fabbricato	SMF	1	1=min 2=med 3=max	
Epoca di ristrutturazione	EPR	0	anno/i	
Pareti in aderenza	PAD	2	n.	
N° piani fuori terra	NPF	8	n.	
N° piani interrati	NPI	1	n.	

Esecuzione Immobiliare - n.190/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.29

N° unità immobiliari	NUI	81	n.
N° vani scala	NSC	2	n.
N° di cortili	COR	1	n.
N° di magazzini	NUM	10	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	3,00	m
Epoca di ristrutturazione	EPU	0	anno/i
Vani totali	VAT	5	n
Vani principali	VAN	3	n
Vani accessori	LOC	2	n
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente
Numero Stanze da letto	NLE	2	n
Numero Stanze da letto singole	NLS	0	n
Numero Stanze da letto matrim.	NLM	2	n
Numero posti letto	NPL	4	n
Stato di manutenzione	STM	4	1=min 2=med 3=suff 4=disc 5=max
Qualità della manut.Unità	QTM	3	1=min 2=med 3=max
Panoramicità Unità Imm.	PAN	1	1=min 2=med 3=suff
Luminosità Unità Imm.	LUM	2	1=min 2=med 3=suff
Numero affacci	AFF	6	n
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	3	1=min 2=med 3=suff
Pavimenti zona giorno	PZG	PIASTRELLE	
Pavimenti zona notte	PZN	PIASTRELLE	

Esecuzione Immobiliare - n.190/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.30

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.tà	

Esecuzione Immobiliare - n.190/2023
 G.E. dr.ssa Elisa Asprone
 ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.31

Stato Locativo

STL

3

0=occ.senza titolo

1=occ.comodato d'uso

2=occ.richiedente

3=occ.proprietario

4=locato

5=libero

Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Ind.Merc.
Superficie principale	SEL	89,30	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	6,50	m ²	0,30

Superficie Commerciale **SUP Mq.** **95,80**

SEGMENTO DI MERCATO**Denominazione****Classificazione** Appartamento rifinito**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** NAPOLI**Provincia** NA**Posizione** Area nordorientale**Valutazione** Quota Piena Proprietà**Tipologia Immobiliare****Tipologia** Appartamento**Tipo categoria** Abitabile**Proprietà** Esclusiva**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo civile**Dimensione unità** MEDIA**Tipologia Edile****Edificio** Abitazione in condominio

Indice superficiario	Rapporto	Indice tipologico	%
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	95,80/95,80	100,00
Sup. principale	S1/SUP	89,30/95,80	93,22
Superficie balconi	SUB/SUP	6,50/95,80	6,78

Mercato**Lato domanda** Singolo privato**Motivazione** Abitazione principale**Lato offerta** Amministrazione pubblica**Motivazione** Vendita forzata**Intermediari** Nessuno

Esecuzione Immobiliare - n.190/2023

Pag.32

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Prezzo**Regime di mercato** Concorrenza monopolistica ristretta**Livello di prezzo** Non determinato**Fase di mercato**

Fase in aumento

Filtering Assente (fasce sociali miste)**Rapporti mercantili****Rapporti mercantili superficiali****Acronimo****Indice merc.**

Superficie balconi

i(SUB)

0,30

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

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Abitazione tipica del luogo – Residenziale sito in Napoli (NA) – Corso Malta 169, 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 12/09/2024.

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.

Negli ultimi 24 mesi le vendite di appartamenti simili, ovvero appartenenti allo stesso segmento di mercato, sono pochissime o nulle – per cui, al fine di ottenere un giusto prezzo di mercato, si farà riferimento anche alle indicazioni di mercato oggi in corso.

1. Comparabile “A” - compravendita a firma del Notaio Di Nocera Pietro rep. 2474 del 18/06/2024;
2. Comparabile “B” - compravendita a firma del Notaio Marinelli Maurizio rep. 20699 del 22/01/2024;
3. Comparabile “C” - compravendita a firma del Notaio Pugliese Vincenzo rep. 1145 del 08/07/2024;

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.33

COMPARABILI

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

Comparabile A - Abitazione – Napoli – via Monfalcone n°50

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio piano 5
Superficie commerciale (SUP)	103,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	18/06/2024
Prezzo	€. 180.000,00

Comparabile B - Abitazione – Napoli – via Nuova Poggioreale n° 60.

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/3
Destinazione	Residenziale in condominio
Superficie commerciale (SUP)	131 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	24/01/2024
Prezzo	€. 100.000,00

Comparabile C - Abitazione – Napoli – via F. Manlio n. 8

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio piano 1° piano
Superficie commerciale (SUP)	84,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	08/07/2024
Prezzo	€. 155.000,00

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.34

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 S
	Unità A	Unità B	Unità C	
prezzo totale PRZ (euro)	180 000,00	100 000,00	155 000,00	
dati DAT (mesi)	3	8	2	0
superficie SUP (m ²)	103,00	131,00	84,00	89,30
balconi BAL (m ²)	3,00	0,00	0,00	21,66
servizi SER (n)	1,00	1,00	1,00	1,00
livello di piano LIV (n)	5,00	2,00	1,00	5,00
stato manutenzione STM (n)	3	1	3	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.

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.35

$$p1=PRZ*Sigma/SUP$$

Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	1 732,44
Prezzo medio comparabile B	763,36
Prezzo medio comparabile C	1 845,24
Prezzo marginale	763,36

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: $p(DAT) = [PRZ * (-[i(DAT)])] / 12$

$[i(DAT)] = -0,02$ 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 $i(S1)$.

$[i(S1)] = 1,00$ rapporto mercantile

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (BAL)

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

$[i(SUB)] = 0,30$ indice mercantile

Prezzo marginale della caratteristica Superficie giardino (SGR)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PMM] * [i(SOS)]$

$[i(SUB)] = 0,50$ indice mercantile

Calcolo superficie commerciale	m ²
SUP commerciale comparabile A	103,90
SUP commerciale comparabile B	131,00
SUP commerciale comparabile C	84,00
SUP commerciale subject	95,80

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)

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.36

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(STM) (da 2 a 3) = 45.500,00^[SEP]

Indici Mercantili	
indice e informazione	importo
p(DAT)/PRZ=i	0,020
p(BAL)/p(SUP)=pigreco	0,30
p(LIV)/p(SUP)=I	0,005
p(STM) (da2 a 3) euro	45 500,00

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi (SER)

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

Servizi	
costo (euro)	7 500,00
durata (t)	8
anni (n)	10
costo dep. (euro)	1 500,00

Analisi prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	- 300,00	- 166,67	- 258,33
p(SUP) (euro/m ²)	763,36	763,36	763,36
p(BAL) (euro/m ²)	229,01	229,01	229,01
p(SER) (euro/m ²)	1 500,00	1 500,00	1 500,00
p(LIV) (euro)	900,00	500,00	775,00
p(STM) (euro)	45 500,00	45 500,00	45 500,00

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...).

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.37

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	180 000,00	100 000,00	155 000,00
DAT (euro)	900,00	1 333,33	516,67
SUP (euro)	- 10 458,02	- 31 832,06	4 045,80
BAL (euro)	4 273,28	4 960,31	4 960,31
SER (euro)	-	-	-
LIV (euro)	-	1 500,00	3 100,00
STM (euro)	-	91 000,00	-
PREZZI CORRETTI	174 715,27	166 961,58	167 622,77

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

$$(174.715,27+166.961,58+167.622,77) / 3 = \text{€. } 169.766,54 - \text{€. in ct. } 170.000,00$$

Verifica di congruità differenza prezzo < 5%

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

$$(174.715,27-166.961,58) / 166.961,58 = 4,64\% \text{ Risultato Congruo}$$

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 sub 26	€. 170.000,00
REDAZIONE APE	-€. 250,00
REGOLARIZZAZIONE ABUSI SANABILI COMPRESO COMPETENZE TECNICHE	-€. 2.690,00
VALORE CALCOLATO	€. 167.060,00
VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'	€. 167.000,00

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.38

Sistema di Stima

Gli immobili messi a confronto, come detto in precedenza, sono simili, inoltre, il subject (nostro immobile) presenta il grave svantaggio di avere a pochi metri dagli affacci su Corso Malta, trovandosi alla stessa altezza, le corsie di scorrimento della Tangenziale di Napoli. Per addivenire ad un più corretto valore dell'immobile, applicheremo una percentuale pari al -20% in diminuzione a causa di questa caratteristica, ovvero verrà detratta dal valore stimato la somma di euro 33.400,00.

CONCLUSIONI SUB 26

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione alla data del 12 settembre 2024, 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 €. 133.600,00 (in lettere Euro centotretatremilaseicento/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.

Al fine di compensare le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, si ritiene congrua l'applicazione di una riduzione dell'importo pari al 10 % del valore calcolato dell'immobile.

VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE = Euro 120.240,00 = Euro 120.000,00

QUESITO n.13 – “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:

EURO 120.000,00
(euro centoventimila/00)

QUESITO n.14 – “Acquisire le certificazioni di stato civile”

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare – n.190/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO	Unità immobiliare costituita da un appartamento al piano 5 situato in un fabbricato ubicato nel comune di Napoli (NA).
DESCRIZIONE	
UBICAZIONE	Napoli – Corso Malta n° 169.
STATO	Immobile in buono stato di conservazione privo di finiture di pregio.
DATI CATASTALI	C.F. – Provincia di Napoli – Comune di Napoli – Sez.: VIC Foglio 3, P.lla 69, Sub 26, Cat . A/2, Consistenza 5 vani – Classe 4 – Rendita Euro 529,37;
CONFINI	L'unità immobiliare in oggetto è confinante a nord con la scala condominiale e con l'interno 22, a sud con il viale di accesso al locale seminterrato, ad est con il Corso Malta e ad ovest con l'interno 20.
PROPRIETA'	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: • Sig.ra Annibale Olimpia, nata a Napoli, il 04/12/1964, proprietaria per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.
STATO DI OCCUPAZIONE	L'unità immobiliare è occupata dall'esecutata.
REGOLARITA' EDILIZIA	Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu realizzato nel 1961. L'unità immobiliare ha subito modifiche e si considera NON CONFORME sia per l'urbanistica che per il catasto – Sanabile .
SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 26	Mq. 95,80
VALORE AL METRO QUADRATO SUB 26	€. 1.252,61-----
VALORE COMPLESSIVO	Valore arrotondato del bene Euro 120.000,00 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 19/09/2024 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 20/09/2024, il sottoscritto ha provveduto a depositare telematicamente la presente relazione presso la Cancelleria della V sezione del Tribunale di Napoli.

Le modalità di invio della Relazione sono state le seguenti:

- Per il debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx a mezzo raccomandata; A/R;
- Per il debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Creditore procedente, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Custode Giudiziario, Avv. Stefania Scotto Di Ciccariello 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. 43 pagine dattiloscritte e n. 20 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, 20/09/2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Antonio Peraino

Esecuzione Immobiliare - n.190/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.42