

Sezione Civile XIV

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 497/2021

PERIZIA di STIMA dei BENI PIGNORATI

- CREDITORE PROCEDENTE
SISTEMIA SPA IQERA ITALIA SPA

- SOGGETTI DEBITORI



- GIUDICE dell'ESECUZIONE
DOTT.ssa L. MARTANO

- IMMOBILI PIGNORATI
Abitazione - Napoli c.so Secondigliano n. 117 - piano 3°;

- ESPERTO INCARICATO
Geom. ANTONIO PERAINO
Centro Direzionale di Napoli
Isola E7 - 80143 – NAPOLI
tel.: 081 3440803 – cell.: 339 7981987
e_mail: antonio.peraino@geopec.it

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.

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 497/2021

(Su istanza di SISTEMIA SpA con sede principale in Roma (RM) al n° 15 di Piazzale Luigi Sturzo, rappresentata e difesa dall' Avv. Alberigo Panini nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED]

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, domiciliato in Napoli alla Salita Arenella 25 tel.: 081 3440803 – 339 7981987.

AVENDO RICEVUTO

In data 08/10/2022 nomina di **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli *dott.ssa M. R. Giugliano ora sostituita con la dott.ssa L. Martano*, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con incarico accettato con verbale di giuramento in data 11/10/2022, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportati in C.F. nel Comune di Napoli, sez. SEC, foglio 8, particella 309, sub 27 Cat. A/2 intestato catastalmente come segue:

[REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½ - in regime di separazione dei beni.

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

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 27/10/2022;

ALLEGATO 2.2: Planimetria catastale del 2004 al 27/10/2022;

ALLEGATO 2.3: Estratto di Mappa;

ALLEGATO 2.4: Ispezione Conservatoria del 27/10/2022;

ALLEGATO 2.5: Rilievi metrici e calcolo superfici del 28/10/2022;

ALLEGATO 2.6: Inquadramento Urbanistico – Vincoli e P.R.G.;

ALLEGATO 2.9: Istanza contratti di locazione Agenzia delle Entrate e relative risposte;

ALLEGATO 2.10: Estratto di matrimonio e certificato di residenza;

ALLEGATO 2.11: Atto di compravendita da a firma del Notaio M. Iaccarino in data 1/9/2020;

ALLEGATO 2.12: Atto di compravendita da a firma del Notaio M. Iaccarino in data 25/7/2011;

ALLEGATO 2.13: Atto di provenienza a firma del Notaio P. Scamecchia;

ALLEGATO 2.14: Richiesta informazioni condominiali;

ALLEGATO 2.15: Prospetto oneri condominiali e risposta amministratore;

ALLEGATO 2.16: Elaborato Fotografico;

ALLEGATO 2.17: Comparabili;

ALLEGATO 2.18: Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alla parte debitrice a mezzo raccomandata a/r;

ALLEGATO 2.19: E-MAIL di invio e ricezione dell'elaborato peritale alle parti a mezzo PEC.

CARTELLA 3

ALLEGATO 3.1: Fattura n. 56 in acconto del 21/10/2022 di €. 1.000,00;

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 IMMOBILI

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

IMMOBILE 1 – [REDACTED]

- DATI TOPONOMASTICI:
 - Abitazione in Napoli C.so Secondigliano n° 117 – piano 3°;
- DATI CATASTALE N.C.E.U.:
 - Sez.: SEC; Foglio 8; Particella 309; Sub 27 – Categoria A/2 – Classe 6 – Consistenza 2,5 vani – Sup. Catastale Mq. 35,00 – Rendita €. 251,77;

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 08/10/2022: Nomina Esperto;
- 11/10/2022: Giuramento Esperto;
- 11/10/2022: Acquisizione della documentazione;
- 27/10/2022: Acquisizione Visura Catastale;
- 27/10/2022: Acquisizione Planimetria;
- 27/10/2022: Acquisizione ispezione ipotecaria;
- 28/10/2022: Accesso all'immobile staggito;
- 11/11/2022: Indagini urbanistiche;
- 17/11/2022: Acquisizione atti del Notaio M. Iaccarino;
- 22/12/2022: Acquisizione atto Notaio P. Scarnecchia;
- 08/01/2023: Ricerca comparabili;
- 10/01/2023: Acquisizione risposta amministratore del condominio;
- 12/01/2023: Invio relazione alla parte debitrice a mezzo raccomandata A/R;
- 12/01/2023: Invio relazione al creditore procedente, al C.G. e agli intervenuti a mezzo pec;
- 18/01/2023: 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. Alessandro Avitabile tramite raccomandata postale. Pertanto, dopo concordamento tra le parti, il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso fissando un primo sopralluogo in data 28/10/2022 alle ore 09:30 presso l'immobile in Napoli al c.so Secondigliano n. 117. In quell'occasione fu rinvenuta la presenza del sig. [REDACTED] comproprietario dell'immobile unitamente alla sig.ra [REDACTED] fu inoltre rinvenuta la presenza del [REDACTED] quale conduttore dell'immobile per mezzo di contratto di locazione esibito a noi ausiliari. Per cui si diede inizio alle operazioni alle ore 9:30 con i rilievi metrici e fotografici.

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 risale ad un periodo precedente al 1967. Dalle indagini risulta che l'edificio è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 85 del 17/05/1948, rinnovo n°474 del 22/03/1950. Non si riscontrano difformità rispetto alla planimetria presente in atti.

Quindi, in data 28/10/2022 alle ore 09:30 alla presenza degli intervenuti ho eseguito il sopralluogo effettuando rilievi metrici e fotografici. Si precisa che, in seguito all'elaborazione grafica e all'acquisizione della planimetria catastale conforme (1965), ho potuto appurare che l'immobile sub 27 **E' CONFORME catastalmente e urbanisticamente**. Tutto ciò premesso mi accingo a relazionare rispondendo ai sottoelencati quesiti riportati nel verbale di accettazione incarico del 08/10/2022.

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 precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile del notaio in Napoli dott.ssa Maria Landolfo, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 22/10/2021 ai nn. 31560 Reg, Gen. e 22768 Reg.

Part., pignoramento notificato in data 05/08/2021. I dati catastali, attuali e storici, verificati con quelli richiesti, sono correttamente indicati.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, pertanto il sottoscritto ha provveduto a farne richiesta – per cui si certifica che:

- 1) il sig. [REDACTED] e hanno contratto matrimonio in data 10/10/1988 in regime di comunione dei beni;
- 2) [REDACTED] (comproprietaria per ½) nata a Napoli il 21/10/1968 è coniugata con il [REDACTED] ed hanno contratto matrimonio in data 07/03/1994 – inoltre, in data 04/06/2010 con atto a firma del Notaio M. Iaccarino hanno stipulato una convenzione matrimoniale per la separazione dei beni (*atto acquisto immobile 25/07/2011*) – in data 23/06/2011, il Tribunale di Napoli ha omologato la separazione consensuale – in data 21/11/2014 i coniugi separati hanno presentato ricorso per lo scioglimento del matrimonio annotato in data 06/03/2015.

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 agli esecutati in forza degli atti di compravendita in loro favore.

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

IMMOBILE 1: Abitazione nel Comune di Napoli – corso Secondigliano 117 piano 3; C.F.: Sez.: SEC - Fg.: 8 – P.IIa: 309 – Sub: 27 – Cat.: A/2 – Cl. 6 – Consistenza 2,5 – Sup. catastale 35 m² - Rendita €. 251,77

Per detto pignoramento si procederà alla formazione di **Un unico Lotto**.

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

LOTTO UNICO – Abitazione nel Comune di Napoli – corso Secondigliano 117 piano 3; C.F.: Sez.: SEC - Fg.: 8 – P.IIa: 309 – Sub: 27 – Cat.: A/2 – Cl. 6 – Consistenza 2,5 – Sup. catastale 35 m² - Rendita €. 251,77

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'Agenda del Territorio della Provincia di Napoli; è parte di un edificio la cui costruzione risale ad un periodo precedente al 1967.

L'immobile è identificato come appartamento sito al piano terzo, è confinante a Sud con vano scala, a Nord con c.so Secondigliano, a Est e Ovest con altra proprietà.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della relazione si trova, come detto in precedenza, nel Comune di Napoli (NA) in pianura, precisamente nel quartiere Secondigliano. Detta strada, di grande traffico, è considerata strategica in quanto collega il quartiere con la Provincia. E' dotata di strutture ricreative, sportive e didattiche. Il corso Secondigliano è ricco di edifici storici ed è ben collegato con trasporti pubblici come la linea 1 della Metropolitana, inoltre è nelle vicinanze della tangenziale e dell'aeroporto cittadino. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, è stato edificato in data antecedente al 1967. Si tratta di un edificio con struttura portante in tufo con solai in cemento armato – classica tipologia costruttiva degli anni '50; è costituito da un 1 corpo di fabbrica con 1 vano scala sprovvisto di ascensore. L'ingresso all'edificio avviene attraverso un portone in ferro direttamente dalla strada, percorrendo l'androne si accede al vano scala dove e al 3° piano si trova l'immobile di proprietà dei [REDACTED]

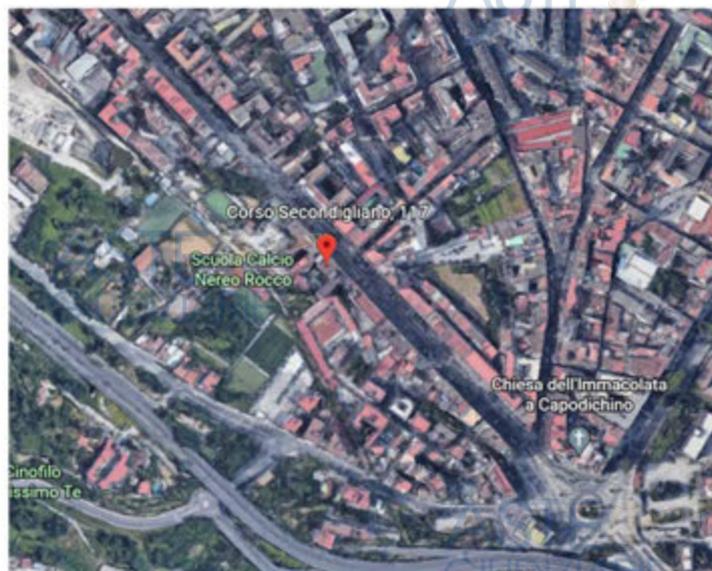


Immagine da Google Earth



Immagine da Google Earth



Portone di accesso



C.so Secondigliano



Androne



Vano scala

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 buon interesse di mercato per le immediate vicinanze alla tangenziale.

La struttura portante del fabbricato è in tufo, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, non presentano fregi né modanature e sono in normale stato di conservazione. Il collegamento verticale delle unità immobiliari presenti è garantito dal vano scala senza ascensore, i cui pianerottoli sono pavimentati con piastrelle mentre i gradini sono rivestiti in marmo. Il fabbricato è dotato dei principali impianti (allacciamenti alla rete idrica e fognaria comunale ed elettrica, gas metano).

CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

Al piano terzo 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 piano ed è suddiviso in un ingresso con angolo cottura, una camera da letto, un wc.

L'appartamento ha una **superficie interna netta (o superficie calpestabile) di ca. 27,60 mq.**, una **superficie del balcone posto a livello dell'appartamento di ca. 1,40 mq per una superficie totale di Mq. 29,00**. L'altezza degli ambienti misurata al soffitto è di ca **ml. 2,85**. L'unità immobiliare ha una pianta regolare a forma di "T" ed è costituita dai seguenti vani:

APPARTAMENTO - CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 28/10/2022						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso-Cucina	1	9,14			
2	Camera	1	16,50			
3	WC	1	2,40			
	TOTALE		28,04			28,04
4	Balcone	1		1,40		
	TOTALE			1,40		1,40
				TOTALE		29,44

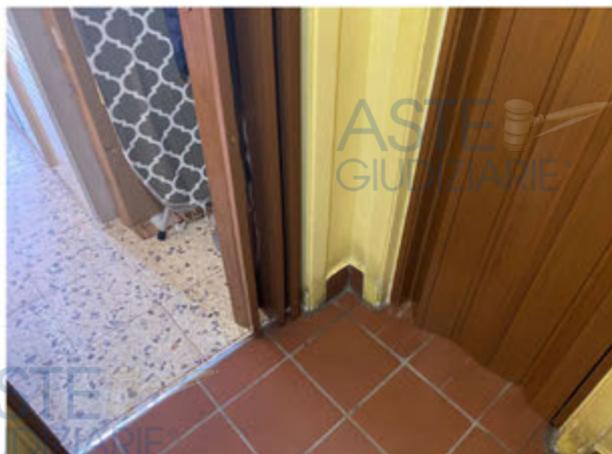
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO

Strutture verticali: le strutture verticali sono in tufo.

Solai: i solai sono realizzati in latero-cemento.

Tompagnatura: il perimetro è chiuso da una tompagnatura costituita da blocchi in tufo – tipologia costruttiva degli anni '50.

Pavimenti: la pavimentazione è in piastrelle di monocottura nell'ingresso/angolo cottura e in marmette di cemento nella camera da letto, in monocottura nel wc.



Pavimento Ingresso e camera



Pavimento WC

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da infissi, porte/finestre in alluminio anodizzato con vetro-camera provvisto di tapparella avvolgibile. Le porte interne sono in plastica del tipo a soffietto.



Serramenti esterni in alluminio



Porte interne

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

IMPIANTI

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento – ma la camera da letto è dotata di climatizzazione con split-system. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. 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 LWC

Balconi:

l'appartamento è provvisto di 1 balcone con affaccio sul corso Secondigliano.



Balcone con affaccio sul corso Secondigliano



Balcone con affaccio sul corso Secondigliano

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

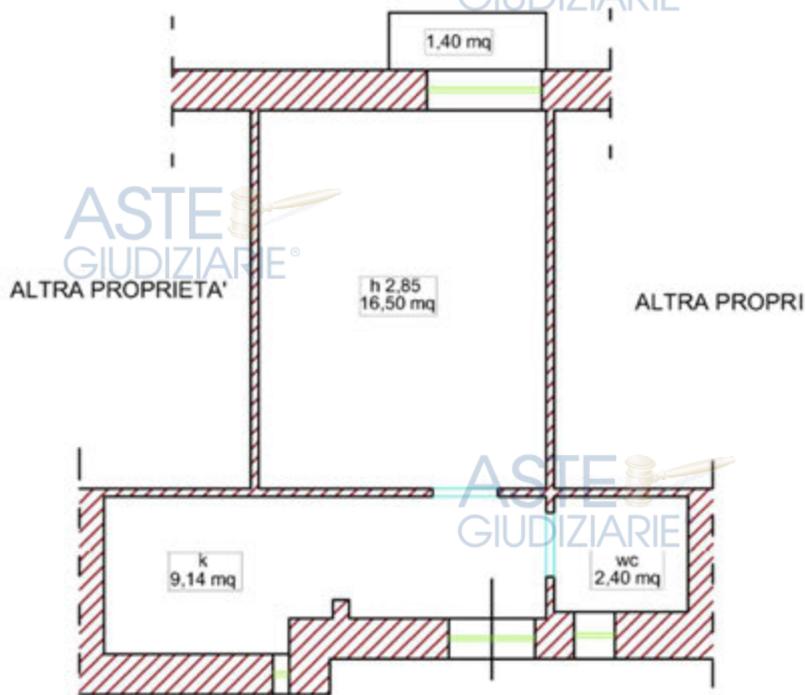
L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso l'appartamento si presenta in normale stato di conservazione senza finiture di pregio.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto si evince dagli atti catastali l'immobile non ha alcuna pertinenza ed è classificato in categoria A/2 in classe 6 per un totale di 2,5 vani ed una superficie catastale di 35,00 mq.. Si fa presente che è costituito un Condominio, il cui amministratore è il Dott. Antonio Guglielmo.



ASTE
GIUDIZIARIE®
Planimetria appartamento rilevata in sede di accesso

APPARTAMENTO - CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 28/10/2022						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso-Cucina	1	9,14			
2	Camera	1	16,50			
3	WC	1	2,40			
TOTALE			28,04			28,04
4	Balcone	1		1,40		
TOTALE				1,40		1,40
TOTALE						29,44

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi

Descrizione sintetica

LOTTO UNICO - Intera Proprietà di **appartamento** ubicato in Napoli al c.so Secondigliano 117, piano terzo, è composto da un ingresso/angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un balcone con accesso dalla camera da letto. L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Sud con vano scala, a Nord con c.so Secondigliano, a Est e Ovest con altra proprietà.

E' riportato nel C.F. del **Comune di Napoli sezione SEC, al foglio 8, p.lla 309, sub 27**; il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale; l'edificio risale agli anni '50. Dalle indagini espletate presso gli uffici comunali NON risultano istanze di pratiche edilizie. Ai fini urbanistici e catastali, l'immobile **È CONFORME**.

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. 22 della particella 84 passata successivamente alla costruzione C.F. alla particella 309 del Foglio 8 sub 27 della sezione Secondigliano. I dati suelencati corrispondono esattamente a quelli inseriti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Fino al 2005 la particella era 84 aggiornata con la 309 per sostituzione dei riferimenti di mappa.

9. è, pertanto, interesse della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., ora della IQERA ITALIA SPA, già SISTEMIA SPA; sottoporre a pignoramento i beni immobili appresso meglio descritti della quota del diritto di proprietà di un $\frac{1}{2}$ ciascuno e congiuntamente per l'intero dei Signori [REDACTED]

e signora [REDACTED] e precisamente:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Immobile sito nel Comune di Napoli, al Corso Secondigliano, n. 117 e precisamente: appartamento al terzo piano composto da due vani e piccoli accessori, confinante con quartino sub. 28, con beni [REDACTED] con Corso Secondigliano, con corridoio e con cortile del fabbricato, salvo altri; così distinto in NCEU del Comune di Napoli, **Sez. SEC, foglio 8, plla 309, sub 27**, zc 4, categ. A/2, cl. 6, vani 2,5, R.C. 251,77, Corso Secondigliano, 117 piano 3.

Stralcio Atto di Pignoramento

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3807

Registro particolare n. 2962

Presentazione n. 2

del 12/02/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 15/01/2018

Numero di repertorio 1003

Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI Codice fiscale 900 356 90610

Sede NAPOLI (NA)

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 A

Richiedente CONSIT ITALIA SPA PER BNL SPA

Codice fiscale 022 827 20966

Indirizzo CORSO BUENOS AIRES , 5 - 16129 - GENOVA

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 SEC Foglio 8

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Indirizzo CORSO SECONDIGLIANO

Piano 3

Particella 309

Consistenza 2,5 vani

Subalterno 27

N. civico 117

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale VELA OBG SRL
Sede CONEGLIANO (TV)
Codice fiscale 04514090267
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
Cognome [REDACTED]
Nato il [REDACTED]
Sesso M
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

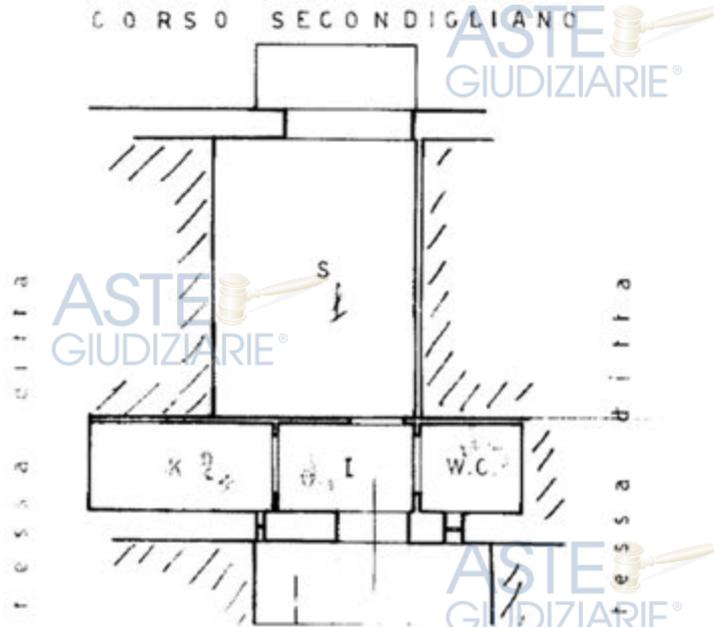
Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

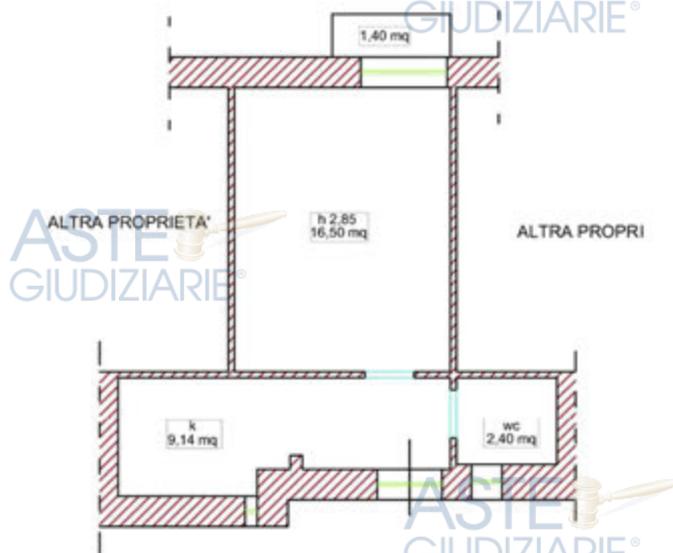
L'IMPORTO PER IL QUALE VIENE TRASCRITTO IL PIGNORAMENTO E' DI EURO 99.931,32 PER RATE SCADUTE, CAPITALE, SPESE, ACCESSORI ED INTERESSI DI M ORA AL 15.11.2017, OLTRE SPESE E DIRITTI DELL'ATTO DI PRECETTO E' SUCCESSIVE DI ESECUZIONE OCCORRENDE. NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE COMPARE LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA QUALE MANDATARIA DELLA VELA OBG SRL.

Stralcio trascrizione pignoramento

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



Planimetria Catastale



Planimetria rilevata in sede di sopralluogo

Dal raffronto delle planimetrie non si riscontrano modifiche sostanziali a meno dell'eliminazione del tramezzo divisorio tra ingresso e cucinotto – modifica irrilevante ai fini catastali.

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

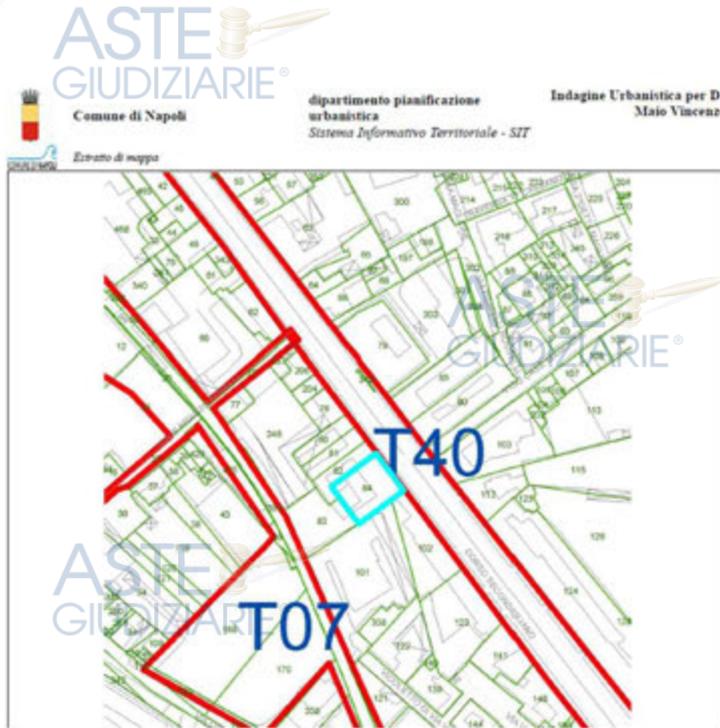
LOTTO UNICO - La provenienza è specificata in parte nel Certificato Notarile a firma del Notaio in Napoli Dott.ssa Maria Landolfo e ben confermata nell'atto di compravendita tra i coniugi [REDACTED]

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

- con atto di compravendita del 25/07/2011 a firma del Notaio in Pompei dott.ssa Maria Iaccarino, il Sig. [REDACTED] la quota del 50% del compendio pignorato – Rep. n. 8908 Raccolta n. 4744;
- il Sig. [REDACTED] ne venne in possesso per mezzo di compravendita del 01/09/2010 a firma del Notaio in Pompei dott.ssa Maria Iaccarino dai coniugi [REDACTED]
- i coniugi [REDACTED] ne vennero in possesso per atto di compravendita del 31/03/1999 a firma del Notaio in Napoli Paolo Scarnecchia dai coniugi [REDACTED]

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

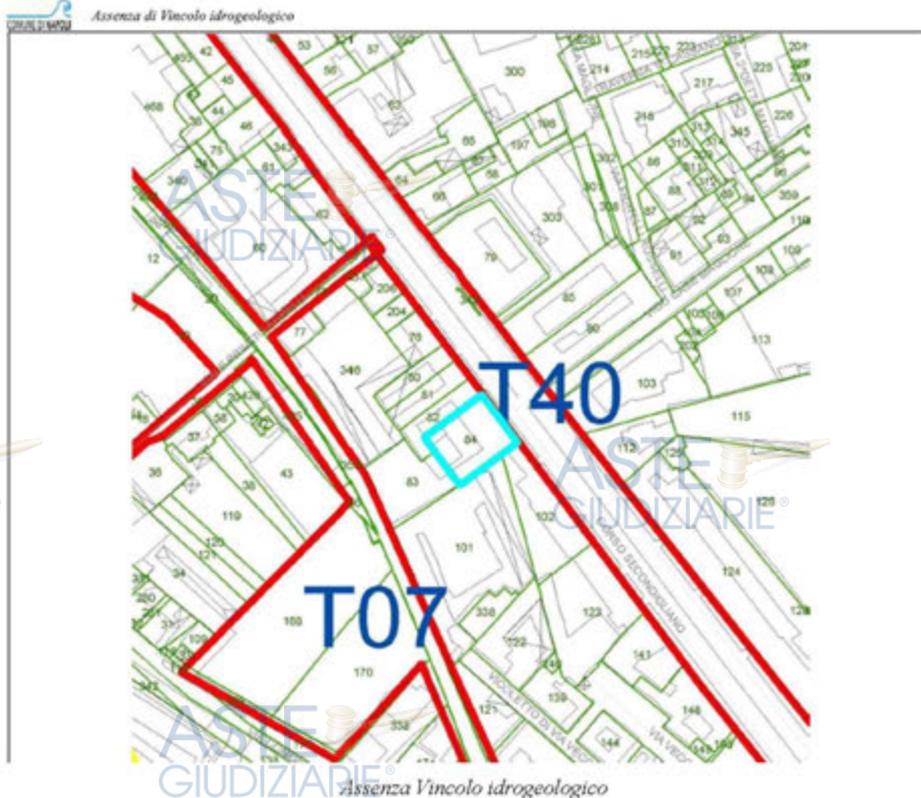
Dal punto di vista Urbanistico, come da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Napoli, l'area su cui sorge il fabbricato, riportato in C.F. foglio 8 p.lla 309 sub 27, corrispondente al Foglio 22 p.lla 84 del C.T., in base al PRG ricade in **Zona “Bb” – Zona di Recente espansione.**



Estratto di Mappa



PRG – Edificio Classificazione zona Bb



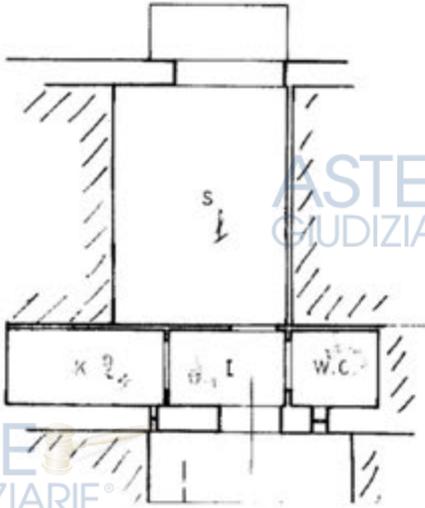
Storia Urbanistica

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

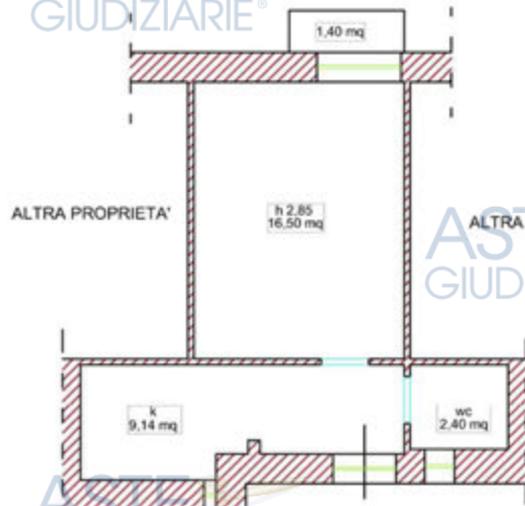
LOTTO UNICO – [REDACTED]

1. L'edificio nel quale insiste l'immobile oggetto della presente procedura fu costruito negli anni '50;
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 abitabili.
3. In base a quanto previsto dal vigente PRG del Comune di Napoli, in questa area sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume;

Nel corso del sopralluogo non si sono rilevate difformità urbanistiche.



Planimetria Catastale



Planimetria di rilievo

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

LOTTO UNICO – [REDACTED]

Come si evince dal verbale di accesso e dalla dichiarazione del sig. [REDACTED] l’immobile pignorato è concesso in locazione al Sig. [REDACTED] in virtù di atto di locazione regolarmente registrato in data [REDACTED] all’Agenzia delle Entrate Napoli 1. Il contratto di locazione è stato stipulato in data 01/08/2017 con decorrenza a partire dal giorno 01/09/2017 con scadenza il 31/08/2021 – il contratto prevede il rinnovo tacito per cui la nuova scadenza è il 31/08/2025. Il canone di locazione è pattuito in Euro 250,00 mensili.

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 grava ipoteca volontaria contro i sigg. [REDACTED] per l’importo di euro 230.000,00, a favore della Banca Nazionale del Lavoro 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:

N°	Formalità	Data	Gen/Part.	A favore/Contro
1	Iscrizione Ipoteca volontaria	03/09/2010	23791-4654	Banca Nazionale del Lavoro
2	Trascrizione Pignoramento Imm.le	12/02/2018	3807-2962	VELA OBG Srl
3	Trascrizione Pignoramento Imm.le	20/02/2020	4486-3399	Estensione c/o [REDACTED]
4	Trascrizione Pignoramento Imm.le	22/10/2021	31560-22768	Precisazione atto c/o le parti

Elenco immobili

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana SEC Foglio 0008 Particella 00309 Subalterno 0027

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 03/09/2010 - Registro Particolare 15836 Registro Generale 23790
Pubblico ufficiale IACCARINO MARIA Repertorio 7840/3964 del 01/09/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 03/09/2010 - Registro Particolare 4654 Registro Generale 23791
Pubblico ufficiale IACCARINO MARIA Repertorio 7841/3965 del 01/09/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 29/07/2011 - Registro Particolare 15870 Registro Generale 22761
Pubblico ufficiale IACCARINO MARIA Repertorio 8908/4744 del 25/07/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
4. TRASCRIZIONE del 12/02/2018 - Registro Particolare 2962 Registro Generale 3807
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 1003 del 15/01/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 20/02/2020 - Registro Particolare 3399 Registro Generale 4486
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 29169 del 02/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 22/10/2021 - Registro Particolare 22768 Registro Generale 31560
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI NAPOLI-UNEP Repertorio 15229 del 25/08/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Elenco Immobili

Nota di iscrizione
Registro generale n. 23791
Registro particolare n. 4654

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	7841/3965
Data	01/09/2010	Codice fiscale	CCR MRA 68D43 F839 U
Notaio	IACCARINO MARIA		
Sede	POMPEI (NA)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	Tasso interesse annuo	3,84%
Capitale	€ 115.000,00	Tasso interesse semestrale	-
Interessi	€ 115.000,00	Spese	-
Importi variabili	SI	Valuta estera	-
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata	25 anni
		Somma iscritta da aumentare automaticamente	-

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

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	SEC	Foglio 8	Particella 309
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Subalterno 27
			Consistenza 2,5 vani
Indirizzo	CORSO SECONDIGLIANO		
Piano	3	N. civico	117

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 09339391006 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
Cognome [REDACTED]
Nato il [REDACTED]
Sesso M [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Stralcio Ipoteca Volontaria c/ [REDACTED]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3807

Registro particolare n. 2962

Presentazione n. 2

del 12/02/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 15/01/2018

Numero di repertorio 1003

Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI

Codice fiscale 900 356 90610

Sede NAPOLI (NA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

CONSIT ITALIA SPA PER BNL SPA

022 827 20966

CORSO BUENOS AIRES, 5 - 16129 - GENOVA

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 SEC Foglio 8

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Indirizzo CORSO SECONDIGLIANO

Piano 3

Particella 309

Consistenza 2,5 vani

Subalterno

27

N. civico 117

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale VELA OBG SRL
 Sede CONEGLIANO (TV)
 Codice fiscale 04514090267
 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
 Cognome [REDACTED]
 Nato il [REDACTED]
 Sesso M [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'IMPORTO PER IL QUALE VIENE TRASCRITTO ILO PIGNORAMENTO E' DI EURO 99.931,32 PER RATE SCADUTE, CAPITALE, SPESE, ACCESSORI ED INTERESSI DI M ORA AL 15.11.2017, OLTRE SPESE E DIRITTI DELL'ATTO DI PRECETTO E SUCCE SSIVE DI ESECUZIONE OCCORRENDE, NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE COMPARE LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA QUALE MANDATARIA DELLA VELA OBG SRL.

Stralcio Pignoramento 2018

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4486
 Registro particolare n. 3399 Presentazione n. 4 del 20/02/2020

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 02/01/2020 Numero di repertorio 29169
 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI Codice fiscale 800 211 40639

Sede NAPOLI (NA)

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 A e sezione C
 Richiedente CERVED GROUP SPA
 Codice fiscale 085 877 60961
 Indirizzo CORSO BUENOS AIRES , 5/4 - 16129 GENOVA

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 SEC Foglio 8 Particella 309 Subalterno 27
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 2,5 vani
 Indirizzo CORSO SECONDIGLIANO N. civico 117
 Piano 3

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale VELA OBG SRL
 Sede CONEGLIANO (TV)
 Codice fiscale 04514090267
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Cognome [REDACTED]
 Nata il [REDACTED]
 Sesso F [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE COMPARE LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA QUALE MANDATARIA DELLA VELA OBG SRL. PREMESSO CHE IN DATA 15.01.2018 L' UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO ALLE NOTIFICHE DEGLI ATTI ESECUTIVI, NOTIFICAVA ATTO DI PIGNORAMENTO N.REP. 1003 AL SIGNOR [REDACTED] [REDACTED] TRASCRITTO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI NAPOLI 1 IL 12.01.2018 AI REG ISTR I GEN.3807 E PART.2962. E' INTERESSE DELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, RETTIFICARE ED ESTENDERE IL PIGNORAMENTO ANCHE NEI CONFRONTI DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2- APPARTENENTE ALLA SIGNORA [REDACTED] SI MANLEVA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

Stralcio Pignoramento 2020

Nota di trascrizione

Registro generale n. 31560
 Registro particolare n. 22768 Presentazione n. 1 del 22/10/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 25/08/2021 Numero di repertorio 15229
 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI NAPOLI-UNEP Codice fiscale 800 211 40639
 Sede NAPOLI (NA)

Dati relativi alla convenzione

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

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
 Richiedente SEBI SRL PER CONTO CRIF
 Codice fiscale 107 208 31006
 Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune F839 - NAPOLI (NA)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana SEC Foglio 8 Particella 309 Subalterno 27
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 2,5 vani
 Indirizzo CORSO SECONDIGLIANO N. civico 117
 Piano 003

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale VELA OBG SRL
 Sede CONEGLIANO (TV)
 Codice fiscale 04514090267
 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
 Cognome [REDACTED]
 Nato il [REDACTED]
 Sesso M
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
 Cognome [REDACTED]
 Nata il [REDACTED]
 Sesso F
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA NON IN PROPRIO MA IN NOME E PER CONTO DELLA VELA OBG SRL, HA NOTIFICATO IN DATA 14.06.2021 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 107.369,66 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

Stralcio Pignoramento rettificato

l - "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:
 - a. il Sig. [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni;
 - b. la sig. [REDACTED] separata con atto del 23/06/2011 omologato dal Tribunale di Napoli; (l'immobile è stato acquistato in data 25/07/2011)
4. Non si rilevano difformità catastali e/o urbanistiche.

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

1. Iscrizione del 03/09/2010 Registro Particolare 4654, Registro Generale 23791 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Nazionale di Lavoro;
2. Trascrizione di pignoramento immobiliare del 12/02/2018 Registro Particolare 2962 Registro Generale 3807;
3. Trascrizione di pignoramento immobiliare del 20/02/2020 Registro Particolare 3399 Registro Generale 4486;
4. Trascrizione di pignoramento immobiliare del 22/10/2021 Registro Particolare 22768 Registro Generale 31560.

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

LOTTO UNICO – [REDACTED]

Allo stato vi è la costituzione formale del condominio il cui amministratore è il Dott. Antonio Guglielmo.

In risposta alla mia richiesta del 27.12.2022, il Dott. Guglielmo in data 10.01 u.s. ha inviato le seguenti informazioni ai quesiti posti:

Quote insolute Appartamento interno 24 Sig.ri [REDACTED]

Anno	spettanze	periodo	Importo per quote	Importo totale
2021	Quote ordinarie	Da gennaio a dicembre	€ 14 x 12	€ 168
	Quote straordinarie Rifacimento terrazzo (delibera del 22/02 /2021) Lavori eseguiti e pagati	Da maggio 2021 ad aprile 2021	€16,60 x 12	€ 198,80
2022	Quote ordinarie	Gennaio /febbraio /ottobre	€ 14 x 3	€ 42
	Conguaglio 2019/2020 (delibera del 29 /11/2021)	Da gennaio 2022 a maggio 2022	€ 32,56 x 5	€ 162,80
	Spese decreto Ingiuntivo AVV. Raguzzino (delibera del 17/06/ 2022	Agosto e settembre	€ 20,29 x 2	€ 40,57
	Lavori aggiuntivi	Da ottobre a dicembre	€ 20,30 x 3	€ 60,90

ASTE GIUDIZIARIE	rifacimento terrazzo (delibera del 17 / 06/ 2022) Lavori eseguiti ed in pagamento alla ditta appaltatrice	2022	ASTE GIUDIZIARIE	
------------------	--	------	------------------	--

Si precisa inoltre, che sono in via di approvazione i bilanci consuntivi per gli anni 2021 e 2022.

L'assemblea ordinaria del 29/11/2021 ha approvato il riparto preventivo 2021 e deliberato che per l'anno 2022 le quote condominiali ordinarie annue dovevano essere aumentate, quindi da giugno 2022 la quota ordinaria mensile per detto appartamento doveva passare da € 14,00 a € 25,00 mensile. Dette quote aumentate non sono state emesse per difficoltà di pagamenti dei condomini, dovute alle spese straordinarie non previste da pagare. Le quote aumentate sono state emesse da gennaio 2023. In riferimento al decreto ingiuntivo n° 2394/2021, per il quale è stato fatto precetto, che prevede il pagamento per le quote ordinarie per gli anni 2017, 2018, 2019 per una sorta capitale di € 657,72 e € 232,71 per spese legali per un totale di € 890,43, i Sigg.ri [REDACTED] hanno pagato all'Avv. Domenico Cesa, legale del Condominio €161,46 e al Condominio € 300,00, per cui restano ancora da pagare € 428,97. Inoltre, l'amministratore dichiara che non ci sono limitazioni d'uso di natura condominiale, non c'è impianto di riscaldamento condominiale e che il numero della licenza edilizia del fabbricato è 85 del 17 /05/1948, rinnovo n°474 del 22/03/1950.

Per la presente procedura si acquisiranno soltanto i seguenti importi:

Anno 2021 euro 366,80

Anno 2022 euro 306,27

Non si prenderanno in esame le spese riguardanti il decreto ingiuntivo in quanto relative ad anni antecedenti i 24 mesi dalla presente relazione.

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 (rialutazione/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.

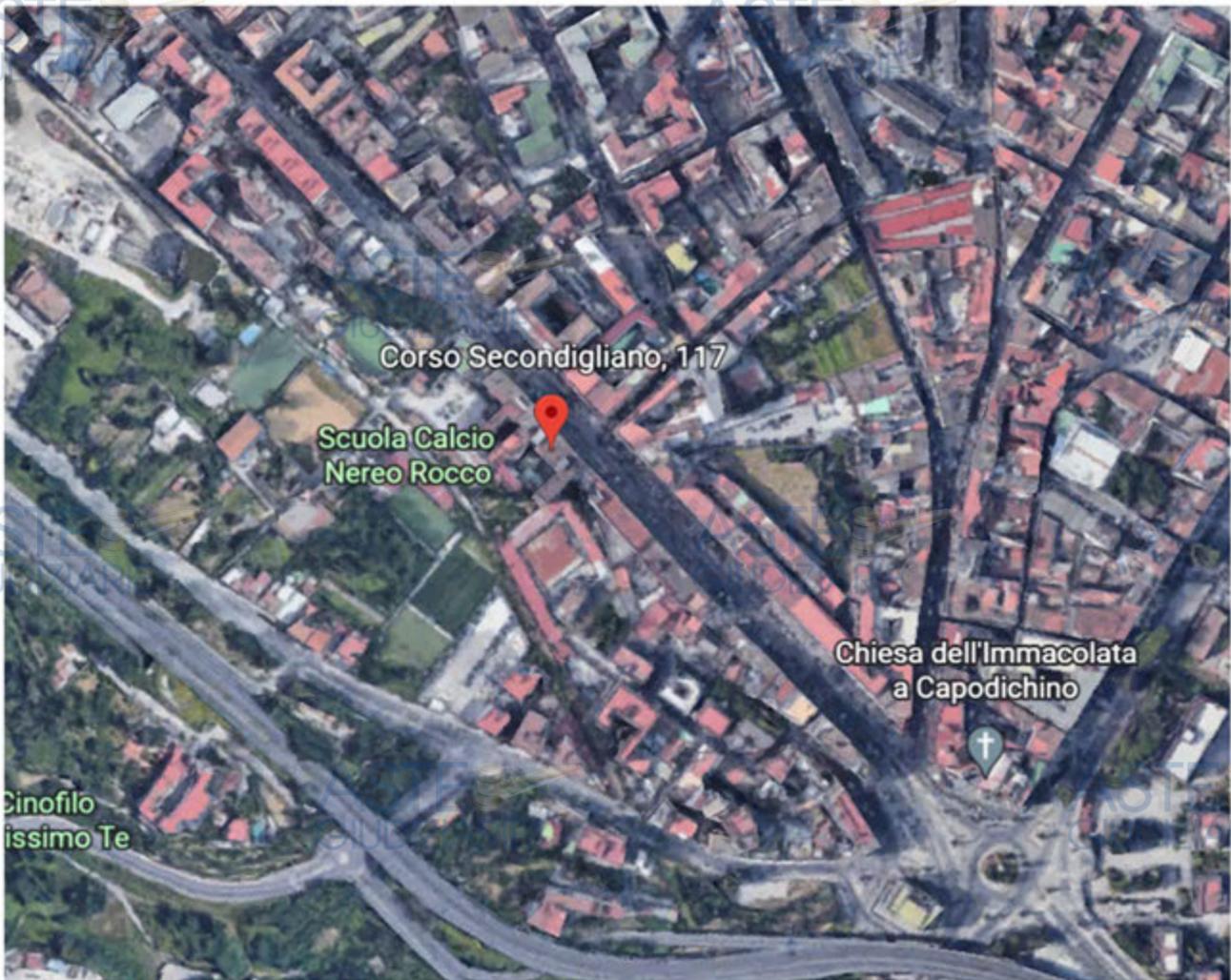
STIMA DEL VALORE VENALE

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

Gli immobili oggetto di stima sono così classificati:

LOTTO UNICO –

abitazione in condominio sito in Napoli al C.so Secondigliano 117 piano terzo ad uso Residenziale;



Descrizione catastale Foglio Terreni di Mappa: Fg. 22 Part. 84;

Descrizione generale degli immobili

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:

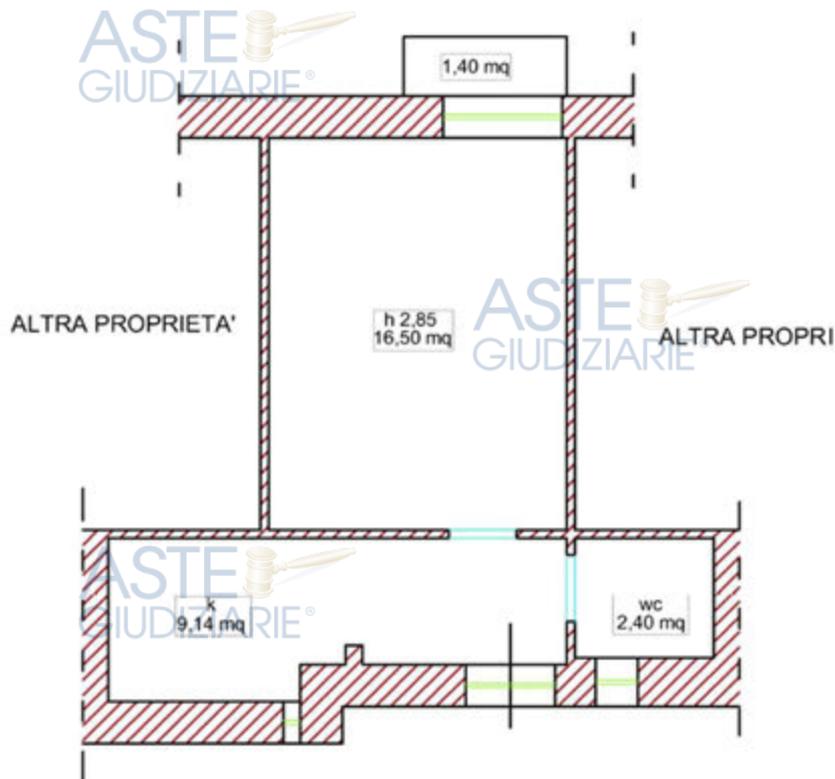
- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;

- 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.

Come detto in precedenza, la superficie oggetto di stima è quella subordinata al ripristino dello status quo ante – ovvero quella risultante dalla consistenza catastale originaria.



Planimetria stima sub 27 – oggetto di vendita

APPARTAMENTO [REDACTED] - C.so Secondigliano 117 piano 3°						
CALCOLO DELLE SUPERFICI DI STIMA						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso-Cucina	1	9,14		9,14	
2	Camera	1	16,50		16,50	
3	WC	1	2,40		2,40	
	TOTALE		28,04		28,04	28,04
4	Balcone	1		1,40	0,42	
	TOTALE				0,42	0,42
SUPERFICIE MURI INTERNI ED ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						8,40
TOTALE						36,86

Metodo di misura

Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m ²	Indice	Sup. Commerciale m ²
Superficie principale	SEL	36,44	1,00	36,44
Superficie balconi	SUB	1,40	0,30	0,42
Totale Superficie	m²			36,86

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

C.so Secondigliano 117 piano 3° – 80144 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
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	0	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	n.d.	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	n.d.	anno/i
Pareti in aderenza	PAD	2	n.
N° piani fuori terra	NPF	4	n.
N° piani interrati	NPI	0	n.
N° unità immobiliari	NUI	n.d.	n.
N° vani scala	NSC	1	n.
N° di cortili	COR	1	n.
N° di magazzini	NUM	3	n.
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente
Impianto di condizionamento	IDC	1	0=assente 1=presente

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Altezza utile interna	HUI	2,85	m
Epoca di ristrutturazione	EPU	n.d.	anno/i
Vani totali	VAT	2	n
Vani principali	VAN	1	n
Vani accessori	LOC	0	n
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente
Soggiorno	SGG	0	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	1	n
Numero Stanze da letto singole	NLS	0	n

Numero Stanze da letto matrim.	NLM	1	n
Numero posti letto	NPL	2	n
Stato di manutenzione	STM	2	1=min 2=med 3=suff 4=disc 5=max
Qualità della manut.Unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max
Panoramicità Unità Imm.	PAN	2	1=min 2=med 3=suff
Luminosità Unità Imm.	LUM	2	1=min 2=med 3=suff
Numero affacci	AFF	1	n
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	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	n.d.	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	0	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	n.d.	0=assente 1=presente

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Bene culturale	BC	0	0=no 1=si
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	0	0=no 1=si
Presenza elementi decorativi	PED	0	0=no 1=si

Accessibilità	ACS	1	0=no 1=si
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	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento acustico Imm.	INA	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	2	1=min 2=med 3=max

**Economiche
Caratteristica**

Acronimo Quantità Unità di Misura

Possesso	PSS	Piena Prop.tà	
Stato Locativo	STL	4	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	S1	36,44	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	0,42	m ²	0,30
Superficie Commerciale	SUP	36,86		

SEGMENTO DI MERCATO

Denominazione

Classificazione Appartamento rifinito

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune NAPOLI

Provincia NA

Posizione Esterno al centro

Valutazione Quota Piena Prop.tà

Tipologia Immobiliare

Tipologia Appartamento
Proprietà Esclusiva
Unità Immobiliare Abitazione di tipo civile

Tipo categoria Abitabile

Dimensione unità Media

Tipologia Edile

Edificio Abitazione in condominio

Indice superficario	Rapporto	Indice tipologico	%
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	36,86/36,86	100,00
Superficie principale	S1/SUP	36,44/36,86	98,86
Superficie balconi	SUB/SUP	0,42/36,86	1,14

Mercato

Lato domanda Singolo privato
Lato offerta Amministrazione pubblica
Intermediari Nessuno

Motivazione Abitazione principale

Motivazione Vendita forzata

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
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) – C.so Secondigliano, 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 10/01/2023.

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 Maria France Scognamiglio rep. 3126 del 22/09/2022;
2. Comparabile “B” - compravendita a firma del Notaio Concetta Palermiti rep. 262034 del 06/10/2022;
3. Comparabile “C” - compravendita a firma del Notaio Concetta Palermiti rep. 261438 del 26/05/2022;

COMPARABILI

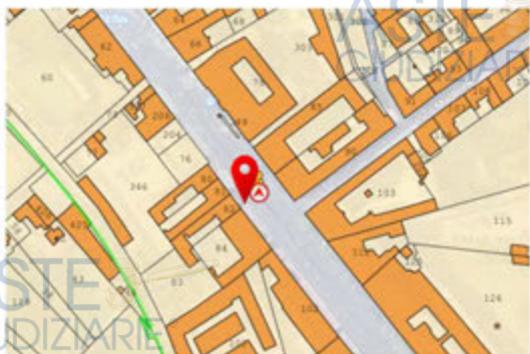
Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:



Comparabile A - Abitazione – Napoli – I trav. Cassano n. 3

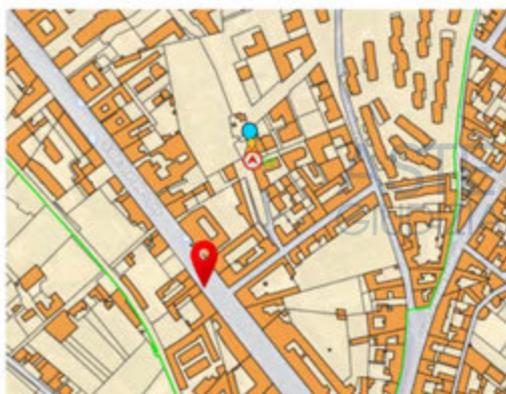
Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio 4° piano
Superficie commerciale (SUP)	77,00 m ²

Fonte dato Acquisizione atto notarile
Provenienza sito web – stimatrixcity.it
Data 22/09/2022
Prezzo €. 80.000,00



Comparabile B - Abitazione – Napoli – C.so Secondigliano 117

Tipo di dato Compravendita
Descrizione Abitazione abitabile A/2
Destinazione Residenziale in condominio 3° piano
Superficie commerciale (SUP) 60,00 m²
Fonte dato Acquisizione atto notarile
Provenienza sito web – stimatrixcity.it
Data 06/10/2022
Prezzo €. 50.000,00



Comparabile C - Abitazione – Napoli – Traversa Maglione n. 26

Tipo di dato Compravendita
Descrizione Abitazione abitabile A/2

Destinazione	Residenziale in condominio piano 2° piano
Superficie commerciale (SUP)	96,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	26/05/2022
Prezzo	€. 140.000,00

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

prezzo / caratteristiche	compravendite			subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
prezzo totale PRZ (euro)	80.000,00	50.000,00	140.000,00	
dati DAT (mesi)	4	3	8	0
superficie SUP (m ²)	62,00	60,00	92,00	36,44
balconi BAL (m ²)	15,00	0,00	12,00	1,40
servizi SER (n)	1,00	1,00	1,00	1,00
livello di piano LIV (n)	4,00	3,00	2,00	3,00
stato manutenzione STM (n)	2	1	3	2

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

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

Calcolo superficie commerciale	m ²
SUP commerciale comparabile A	66,50
SUP commerciale comparabile B	60,00
SUP commerciale comparabile C	95,60
SUP commerciale subject	36,86

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

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP_{SEP}^{111}$$

Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	1.203,01
Prezzo medio comparabile B	833,33
Prezzo medio comparabile C	1.464,44
Prezzo marginale	833,33

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: $p(\text{DAT}) = [PRZ * (-[i(\text{DAT})]) / 12$

$[i(\text{DAT})] = -0,02$ 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(S1).

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

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (BAL)

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

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

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:

$$p(STM) \text{ (da 2 a 3)} = 35.000,00_{SEP}$$

Indici Mercantili	
indice e informazione	importo
p(DAT)/PRZ=i	0,020
p(BAL)/p(SUP)=pigreco	0,30
p(LIV)/p(SUP)=l	0,005
p(STM) (da2 a 3) euro	35.000,00

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi (SER)

La formula che determina il prezzo marginale è: [i(SER)]*[1- 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			
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	- 133,33	- 83,33	- 233,33
p(SUP) (euro/m ²)	833,33	833,33	833,33
p(BAL) (euro/m ²)	250,00	250,00	250,00
p(SER) (euro/m ²)	1.500,00	1.500,00	1.500,00
p(LIV) (euro)	400,00	250,00	700,00
p(STM) (euro)	35.000,00	35.000,00	35.000,00

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...).

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	80.000,00	50.000,00	140.000,00
DAT (euro)	533,33	250,00	1.866,67
SUP (euro)	- 21.300,00	- 19.633,33	- 46.300,00
BAL (euro)	- 3.400,00	- 350,00	- 2.650,00
SER (euro)	-	-	-
LIV (euro)	400,00	-	700,00
STM (euro)	-	35.000,00	- 35.000,00
PREZZI CORRETTI	55.433,33	65.966,67	58.616,67

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

$$(55.433,33+65.966,67+58.616,67)/3 = \text{€. } 60.005,56 - \text{€. in ct. } 60.000,00$$

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	€. 60.000,00
ONERI Condominiali	- €. 673,07
REDAZIONE APE	- €. 250,00
VALORE CALCOLATO	€. 59.076,93
VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'	€. 59.000,00

CONCLUSIONI

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione alla data del 10 dicembre 2023, 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 €. 59.000,00 (in lettere Euro cinquantanovemila/00).

Questa valutazione ha già tenuto conto al suo interno dell'utilizzo del posto auto.

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	€. 59.000,00
Rendita catastale	€. 251,77
Valore catastale	€. 31.723,02
Reddito presunto mensile	€. 250,00
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.	€. 3.512,30	Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su prezzo di aggiudicaz. + 170€catastale +170€ ipotecaria.	€. 6.240,00	€. 2.727,70
Agenzia Immobiliare 4% del prezzo	€. 1.250,00	Nessun costo di intermediazione	€. 0,00	-€. 1.250,00
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.	€. 3.540,00	€. 3.540,00
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%	€. 2.950,00	€. 2.950,00
Maggiori costi per acquisto all'asta				€. 7.967,70
Prezzo base d'asta				€. 51.032,30
Arrotondato				€. 51.000,00

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%

Il valore su ricavato fa riferimento all'immobile staggito come se fosse libero da cose e persone. Come detto in precedenza, sull'immobile grava un contratto di locazione **OPPONIBILE** per data certa di registrazione (01/08/2017) avvenuta prima della trascrizione del pignoramento (22/10/2021).

La durata del contratto di locazione è di anni 4 per cui la prima scadenza, a partire dal 01/09/2017 è fissata al **31/08/2021** – con rinnovo tacito per ulteriori 4 anni salvo che il locatore non decida diversamente comunicandolo 6 mesi prima. La data di scadenza della locazione è successiva alla notifica del pignoramento (05/08/2021) ma anteriore alla data di trascrizione dello stesso – inoltre, essendo il primo rinnovo, questo è reso obbligatorio (cfr. sentenza 19522/2019 Tribunale Supremo). Pertanto, al fine di ricavare l'esatto valore dell'immobile considerato locato, al valore su ricavato si applica una percentuale di riduzione che tiene conto della durata residua della locazione e della variazione attesa dei prezzi. In caso di variazione dei prezzi Nulla, come il nostro caso, e per una durata di anni 1 si considera una percentuale di riduzione del 5% per ogni anno mancante alla scadenza del contratto.

Il contratto di locazione in essere prevede una durata di anni 4 con possibilità di rinnovo per ulteriori 4 anni fatta salva la disdetta da parte del locatore. Visto che il contratto è stato stipulato il 01/09/2017 con prima scadenza al 31/08/2021 e vista l'udienza prevista nel mese di febbraio 2023, si ritiene congruo applicare la percentuale del 5% annuo per soli due anni rimasti, sul valore stimato di Euro 51.000,00 ottenendo un risultato di **Euro 45.900,00**.

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:

r – “Acquisire le certificazioni di stato civile”

Gli esecutati, su richiesta all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli:

1)

[REDACTED]
[REDACTED] e hanno contratto matrimonio in data 10/10/1988 in regime di comunione dei beni;

2)

[REDACTED]
[REDACTED] ed hanno contratto matrimonio in data 07/03/1994 – inoltre, in data 04/06/2010 con atto a firma del Notaio M. Iaccarino hanno stipulato una convenzione matrimoniale per la separazione dei beni (*atto acquisto immobile 25/07/2011*) – in data 23/06/2011, il Tribunale di Napoli ha omologato la separazione consensuale – in data 21/11/2014 i coniugi separati hanno presentato ricorso per lo scioglimento del matrimonio annotato in data 06/03/2015.

LOTTO UNICO	Unità immobiliare costituita da un appartamento al piano quarto situato in un fabbricato ubicato nel comune di Napoli (NA).
DESCRIZIONE	
UBICAZIONE	Napoli – c.so Secondigliano 117 piano 3°.
STATO	Immobile in normale stato di conservazione senza finiture di pregio.
DATO CATASTALI	C.F. – Provincia di Napoli – Comune di Napoli – Sez.: SEC, Foglio 8, P.Illa 309, Sub 27, Cat. A/2, Consistenza 2,5 vani – Classe 6 – Rendita Euro 251,77;
CONFINI	L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Sud con vano scala, a Nord con c.so Secondigliano, a Est e Ovest con altra proprietà.
PROPRIETA'	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: <ul style="list-style-type: none"> • Sig. ██████████ proprietario per ½ coniugato con ██████████ in regime di comunione dei beni; • Sig.ra ██████████ proprietaria per ½ coniugata con ██████████ in regime di separazione dei beni.
STATO DI OCCUPAZIONE	L'unità immobiliare è occupata dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.
REGOLARITA' EDILIZIA	Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu realizzato in data antecedente al 1967. L'unità immobiliare non ha subito modifiche e si considera CONFORME sia per l'urbanistica che per il catasto.
SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq. 36,86
VALORE AL METRO QUADRATO	€. 1.248,00
VALORE COMPLESSIVO	Valore arrotondato del bene Euro 46.000,00 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 12/01/2023, il sottoscritto ha provveduto ad inviare alle parti (debitori esecutati, creditori, intervenuti e custode giudiziario) una copia del testo relativo alla Relazione di stima.

In data 18/01/2023, 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 i debitori Sigg. [REDACTED] a mezzo raccomandata a/r;
- Creditore procedente, Avv. Alberigo Panini per Sistemina SpA a mezzo pec con conferma di ricezione;
- Custode Giudiziario, Avv. Alessandro Avitabile 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. 50 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, 18/01/2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Antonio Peraino