

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE: n. 551/2023

PERIZIA di STIMA dei BENI PIGNORATI

- CREDITORE PROCEDENTE
- SOGGETTI DEBITORI
[REDACTED]
- GIUDICE dell'ESECUZIONE
DOTT.ssa L. MARTANO
- IMMOBILE PIGNORATO
Abitazione – Napoli (NA) via Achille Lauro n. 21 piano T sub 1;
- ESPERTO INCARICATO
Geom. ANTONIO PERAINO
Centro D.le Is. E/7
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.

All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione**

Presidente del

Tribunale di Napoli

Sezione Civile XIV

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Oggetto: Esecuzione immobiliare n.551/2023

(Su istanza di ISEO SPV SRL, con sede legale in Conegliano (TV), alla Via V. Alfieri 1, rappresentata dall'Avv. Giustino Di Cecco).

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 05/01/2024 nomina di **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli *dott.ssa Laura Martano*, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con incarico accettato con verbale di giuramento in data 10/01/2024, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in C.F. nel Comune di Napoli, sez. BAR, foglio , particella , sub Cat. A/3 intestato catastalmente come segue:

Sub -



SI ATTENEVA

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

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegato:

CARTELLA 0

ALLEGATO 0.1: Nomina e Giuramento;

ALLEGATO 0.2: Atto di pignoramento;

ALLEGATO 0.3: Relazione notarile;

CARTELLA 1

ALLEGATO 1.1: Comunicazione accesso;

ALLEGATO 1.2: Verbale di accesso;

ALLEGATO 1.3: Documenti eseguitati;

CARTELLA 2

ALLEGATO 2.1: Visura catastale storica per immobile in Catasto Fabbricati del 07/03/2024

ALLEGATO 2.2: Planimetria catastale al 07/03/2024;

ALLEGATO 2.3: Estratto di Mappa;

ALLEGATO 2.4: Ispezione Conservatoria del 07/03/2024;

ALLEGATO 2.5: Atto Notaio Improta del 2006;

ALLEGATO 2.6: Atto Notaio Orsi del 2011;

ALLEGATO 2.7: Ispezione ipotecaria;

ALLEGATO 2.8: Rilievo metrico e calcolo superfici del 12/03/2024;

ALLEGATO 2.9: Indagine urbanistica;

ALLEGATO 2.10: Istanze uffici comunali;

ALLEGATO 2.11: Condonò;

ALLEGATO 2.12: Contratto di locazione con registrazione Agenzia delle Entrate;

ALLEGATO 2.13: Elaborato Fotografico;

ALLEGATO 2.14: Planimetria superfici di stima Sub 1;

ALLEGATO 2.15: Comparabili;

ALLEGATO 2.16: Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alla parte debitrice a mezzo raccomandata A/R.

ALLEGATO 2.17:E-mail di invio e ricezione dell'elaborato peritale alle parti a mezzo PEC.

CARTELLA 3

ALLEGATO 3.1: Fattura in acconto;

ALLEGATO 3.2: Ricevute archivi notarili;

ALLEGATO 3.3: Ricevute di pagamento servizi di conservatoria;

ALLEGATO 3.4: Bollettini servizi comunali;

ALLEGATO 3.5: Pagamenti servizi catastali;

ALLEGATO 3.6: Fattura ricerca comparabili.

DATI IMMOBILE

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

IMMOBILE 1 –

- **DATI TOPONOMASTICI:**
 - **Abitazione in Napoli via Achille Lauro n° 21 – piano T;**
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:**
 - **Sez.: BAR; Foglio ; Particella , Sub – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 3,5 vani – Sup. Catastale Mq. 82,00 – Rendita €. 144,61;**

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **05/01/2024:** Nomina Esperto;
- **10/01/2024:** Giuramento Esperto;
- **10/01/2024:** Acquisizione della documentazione;
- **07/03/2024:** Acquisizione Visura Catastale;
- **07/03/2024:** Acquisizione Planimetria;
- **07/03/2024:** Acquisizione ispezione ipotecaria;
- **12/03/2024:** Acquisizione contratto di locazione;
- **12/03/2024:** I Accesso all'immobile staggito sub 1;
- **20/03/2024:** Acquisizione certificati anagrafici;
- **13/05/2024:** Istanza richiesta pratiche di condono edilizio e antiabusivismo;
- **13/05/2024:** Indagini urbanistiche;
- **23/05/2024:** Acquisizione atto di compravendita Notaio IMPROTA Filippo;
- **14/06/2024:** Acquisizione atto di compravendita Notaio ORSI Raffaele;
- **04/06/2024:** Risposta e acquisizione nota Condono;
- **05/07/2024:** Ricerca comparabili;
- **23/07/2024:** Invio relazione alla parte debitrice a mezzo raccomandata A/R;
- **23/07/2024:** Invio relazione al creditore procedente, al C.G. e agli intervenuti a mezzo pec;
- **23/07/2024:** 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. Sofia Nazzaro 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 12/03/2024 alle ore 10:00 presso l'immobile in Napoli alla via Achille Lauro n. 21 piano terra int. 1. In quell'occasione, fu rinvenuta la presenza del proprietario Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] n.q. di conduttrice dell'appartamento.

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 fu realizzata in assenza di titolo edilizio. In riscontro alla mia istanza, il Comune di Napoli ha attestato che risulta pervenuta domanda di condono avente protocollo generale num. 095626 del 22/03/1986 per l'immobile staggito unitamente all'intero fabbricato per il quale è stata rilasciata la disposizione dirigenziale in sanatoria. Tutto ciò sarà meglio descritto nel capitolo relativo all'urbanistica.

Quindi, in data 12/03/2024 alle ore 10:00 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, ho potuto appurare che l'immobile sub 1, **NON E' CONFORME catastalmente e urbanisticamente**. Tutto ciò premesso mi accingo a relazionare rispondendo ai sottoelencati quesiti riportati nel verbale di accettazione incarico del 05/01/2024.

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 Perugia dott. Niccolò Tiecco del 14/11/2023, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 10/11/2023 al n. [REDACTED] pignoramento

notificato in data 29/09/2023. I dati catastali, attuali e storici, verificati con quelli richiesti, sono correttamente indicati.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, dal quale, richiesto dal sottoscritto, risulta coniugato con la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Inoltre ho provveduto a richiedere anche il certificato di residenza, dal quale il creditore esecutato risulta residente in Napoli alla via [REDACTED] – Interno [REDACTED].
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 *intera proprietà* - indicata nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza degli atti in suo favore.

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

IMMOBILE: [REDACTED] - Abitazione nel Comune di Napoli - via Achille Lauro n. 21; C.F.: Sez.: BAR -
Fg.: - P.IIa: Sub: - Cat.: A/3 – Cl. 1 – Consistenza 3,5 – Sup. catastale 82 m² - Rendita €. 144,61

Non si riscontrano difformità formali e sostanziali dei dati di identificazione catastale, 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"

LOTTO UNICO

IMMOBILE: [REDACTED] - Abitazione nel Comune di Napoli - via Achille Lauro n. 21; C.F.: Sez.: BAR -
Fg.: - P.IIa - Sub: Cat.: A/3 – Cl. 1 – Consistenza 3,5 – Sup. catastale 82 m² - Rendita €. 144,61

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Napoli, Comune di Napoli con i suoi esposti dati catastali, come risulta dalle visure rilasciate dagli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli; ubicato al piano terra di un fabbricato la cui costruzione originaria risale ad un periodo antecedente al 1967.

L'immobile è identificato come appartamento sito al piano terra catastale, è delimitato a nord da via Achille Lauro, a sud da via Figurelle e ad est con un terreno di proprietà aliena.

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 Barra, zona est del Comune di Napoli con una caratteristica compresenza di lotti a destinazione d'uso abitativo e lotti a destinazione d'uso industriale e commerciale. Grazie alla vicinanza dei principali assi di percorrenza e dei relativi svincoli, il quartiere vanta collegamenti con le principali arterie stradali e autostradali che sono la caratteristica principale, dal punto di vista urbanistico, di questo ambito. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, è stato edificato in un periodo antecedente al 1967 senza titolo edilizio. Si tratta di un edificio a forma triangolare, con struttura in muratura portante di tufo; con ingresso indipendente direttamente dalla via Achille Lauro; è provvisto di una serie di rampe di scala esterne che collegano i diversi piani ed è sprovvisto di ascensore; l'ingresso indipendente all'unità immobiliare oggetto della presente perizia avviene da via Achille Lauro n°21.



Immagine da Google Earth area edificio riquadrata in rosso



Immagine da Google Earth area edificio riquadrata in rosso



Vista dell'edificio dall'angolo via Lauro via Figulle



Vista dell'edificio da via Achille Lauro



Facciata laterale confinante con proprietà aliena



Facciata laterale su via Figurelle

L'area dove è ubicato l'immobile riscuote un discreto interesse di mercato ai fini immobiliari sia per le immediate vicinanze dei principali svincoli autostradali che delle principali arterie stradali a scorrimento veloce, nonché per la presenza molto diffusa di attività industriali e occupazionali di vario genere.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufo, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, ma sono in cattivo stato di conservazione. Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti: allacciamenti alla rete idrica e fognaria comunale, elettrica e gas metano.

CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

Al piano terra 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, ed è suddiviso in un ingresso corridoio, tre camere da letto, un soggiorno cucina ed un wc.. L'appartamento ha una **superficie interna netta (o superficie calpestabile) di ca. 72,06 mq.**, la **superficie del balcone posto a livello dell'appartamento è di ca. 7,50 mq.** L'altezza degli ambienti misurata al soffitto è 3,00 m.

L'unità immobiliare ha una pianta triangolare ed è costituita dai seguenti vani:

APPARTAMENTO - CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 12/03/2024						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Cucina-Soggiorno	1	19,47			
2	Camera 1	1	21,61			
3	Camera 2	1	10,84			
4	Camera 3	1	8,49			
5	Corridoio	1	6,09			
6	WC	1	5,56			
		TOTALE	72,06			72,06
7	Terrazzo	1		7,50		
		TOTALE		7,50		7,50
				TOTALE		79,56

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO

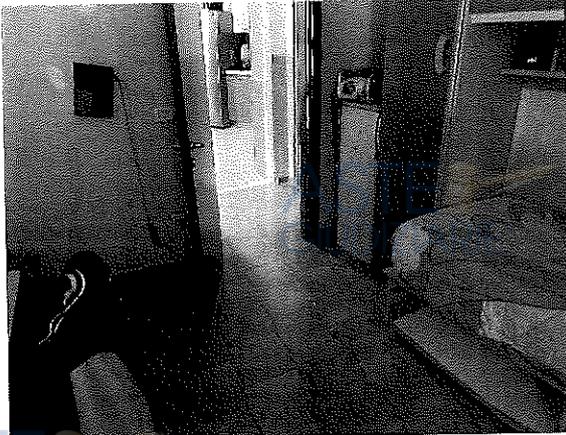
Strutture verticali: per quanto riguarda le strutture verticali, esse sono della stessa tipologia dell'intero edificio ovvero in muratura portante, tranne una parete di divisione tra due camere da letto realizzata in cartongesso.

Solai: i solai sono realizzati in laterocemento.

Muratura: il perimetro è chiuso da muratura portante in blocchi di tufo.

Pavimenti: la pavimentazione è in piastrelle ceramiche in tutta l'abitazione ma di diversi formati a seconda degli ambienti. Più in dettaglio in alcune camere è stata conservata la pavimentazione degli anni ottanta con disegno a incastro color terra, in altre è stata montata una pavimentazione bianca di formato 35x35cm circa di colore bianco con orditura delle fughe a spaccapietre.

L'ambiente della cucina è rivestito sulle pareti del perimetro da una fascia di piastrelle ceramiche di colore beige per un'altezza di un metro circa. Il wc è pavimentato con le stesse piastrelle bianche utilizzate negli altri ambienti, mentre è rivestito sulle pareti laterali con piastrelle in monocottura delle dimensioni 20x20 cm circa di colore bianco venato per un'altezza di 2,60 ml circa. La pavimentazione del terrazzo è stata realizzata con piastrelle di gres per esterni antiscivolo di dimensioni 40x40cm circa di colore grigio scuro.



Camera

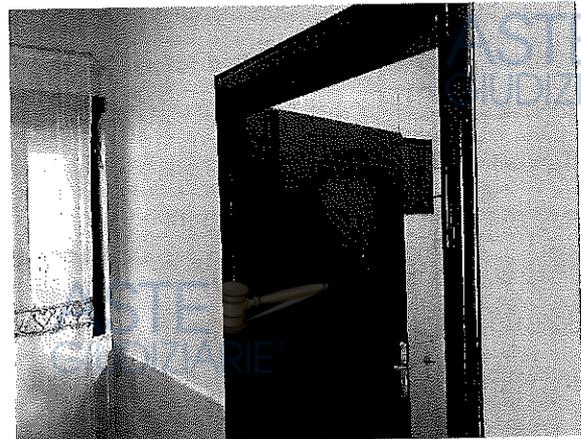


Cucina

Serramenti: i serramenti esterni sono composti in legno preverniciato con vetro singolo. La persiana della finestra su via Achille Lauro è in ferro. Le due finestre su via Figuerelle presentano una grata di sicurezza arcuata in ferro. Le porte interne sono in legno tamburato.



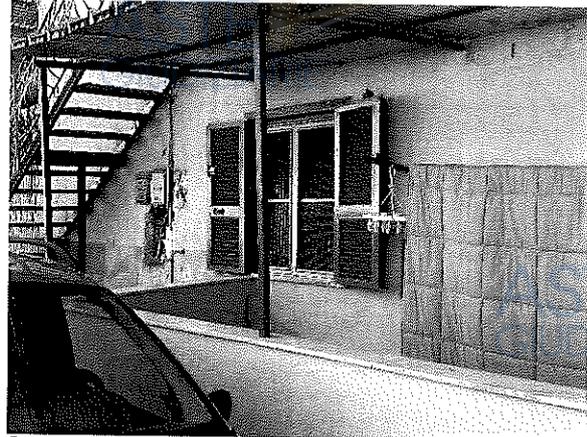
Serramento esterno e scuri in legno



Serramento interno in legno tamburato



Grata di sicurezza curva in ferro



Persiana in ferro

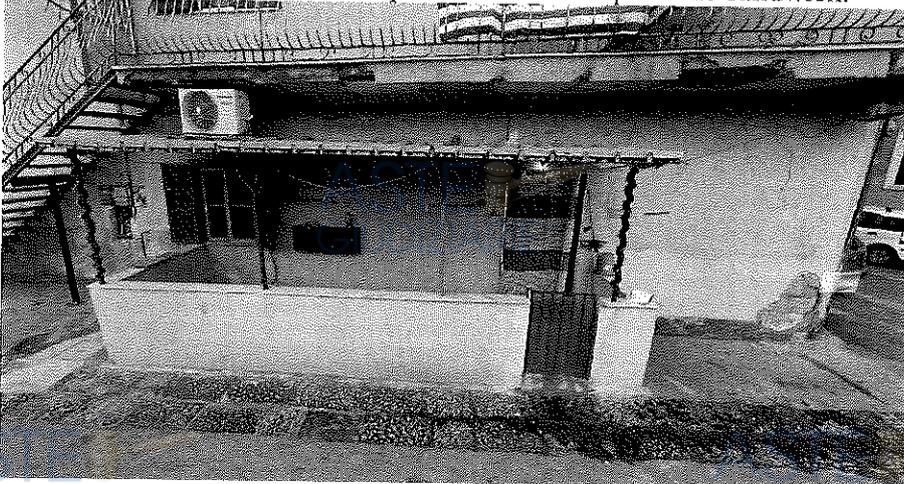
Pareti e soffitti: le pareti e i soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati con pittura a pennello. Le pareti del corridoio sono rivestite da un lambrino fino a 1 mt. Di altezza. La cucina è rivestita sulle pareti da una fascia di piastrelle ceramiche di color beige per un'altezza di un metro circa.

IMPIANTI

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, ad esclusione di un climatizzatore a pompa di calore caldo freddo posizionato nella camera da letto su via Achille Lauro. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico scaldabagno posizionato nell'unico bagno. L'impianto idrosanitario è presente e funzionante. L'impianto elettrico è presente, sulla parete del corridoio è posto un quadretto di comando dotato di interruttore magnetotermico nonché di differenziale salvavita. Non è provvisto di certificato di conformità pertanto è da verificare se totalmente adeguato alla normativa vigente. La fognatura esistente è collegata alla condotta comunale.

Bagno: l'appartamento è fornito di 1 WC, con i seguenti accessori: lavabo, vaso igienico e doccia.

Balconi: l'appartamento è provvisto, su via Achille Lauro, in corrispondenza del portoncino di ingresso, di 1 terrazzo a livello coperto da tettoia in pannello sandwich.



*Balcone lato via
Achille Lauro con
ingresso appartamento*

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 mediocre stato di conservazione con finiture standard.

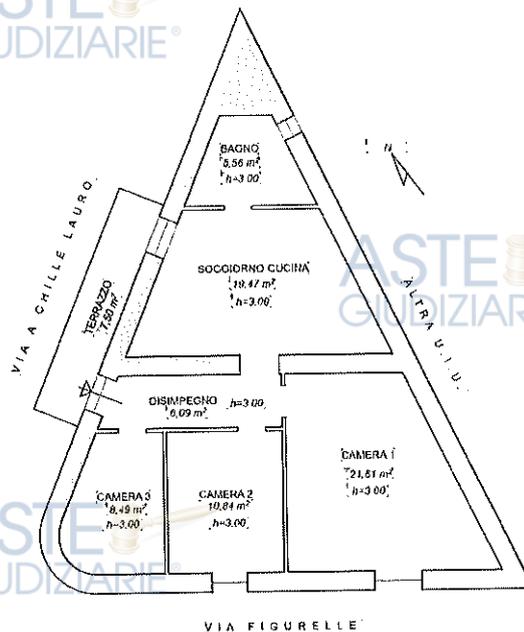
Dalle rifiniture e dai materiali utilizzati, nonché dalla distribuzione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti, l'immobile si può considerare funzionale.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto si evince dagli atti catastali l'immobile non ha alcuna pertinenza ed è classificato in categoria A/3, in classe 1, per un totale di 3,5 vani ed una superficie catastale di 82,00 mq. Si fa presente che non è costituito un condominio.

Appartamento [REDACTED]

Calcolo delle superfici di rilievo



Planimetria appartamento rilevata in sede di accesso

APPARTAMENTO - CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 12/03/2024						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Cucina-Soggiorno	1	19,47			
2	Camera 1	1	21,61			
3	Camera 2	1	10,84			
4	Camera 3	1	8,49			
5	Corridoio	1	6,09			
6	WC	1	5,56			
	TOTALE		72,06			72,06
7	Terrazzo	1		7,50		
	TOTALE			7,50		7,50
	TOTALE					79,56

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi

Quesito n° 3 – “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, l'immobile in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sez. Urb.: BAR Foglio Particella Sub. . I dati su elencati corrispondono esattamente a quelli inseriti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

PIGNORO

in forza del predetto titolo e atto, fino alla concorrenza dell'importo di € 123.003,59, oltre la spesa di notificazione dell'atto di precetto, come da specifica a margine dell'Ufficiale Giudiziario e l'importo degli ulteriori interessi di mora a far data dall'11 febbraio 2023 sino al soddisfo, nonché spese e competenze relative alla procedura esecutiva instaurata con il presente atto, il bene immobile di piena proprietà del sig. [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED] del quale il procuratore della ISEO SPV s.r.l. mi ha fornito, sottoscrivendola la seguente descrizione:

nel Comune di Napoli alla Via Achille Lauro n. 21:

“appartamento al piano terra contraddistinto con il numero interno 1, composto da tre vani e mezzo catastali, confinante con detta via, con Via Figurelle e con proprietà altrui, salvo se altri, in catasto fabbricati di detto Comune alla Sez. BAR, foglio particella sub. n. 2, piano 1, int. 1, cat. A/3, cl. 1, vani 3,5, R.C. Euro 144,61”.

Roma, 12 settembre 2023

Contemporaneamente,

Prof. avv. Giustino Di Cecco

INGIUNGO

Stralcio Atto di Pignoramento

16

Esecuzione Immobiliare - n.551/2023
G.E. dr.ssa Laura Martano
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 29/09/2023
 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI NAPOLI
 Numero di repertorio
 Codice fiscale 800 211 40659

Sede NAPOLI (NA)

Dati relativi alla convenzione

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

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
 Richiedente VISEB SRL X AVV.GIUSTINO DI
 CECCO X DOVALUE S.P.A.
 Codice fiscale 019 527 80540
 Indirizzo VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune FB39 - NAPOLI (NA)

Pag. 2 - Fine

Catasto	FABBRICATI	Particella	Subalterno
Sezione urbana	BAR Foglio	Consistenza	3,5 vani
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		N. civico 21
Indirizzo	VIA ACHILLE LAURO		
Interno	1 Piano T		

Sezione C - Soggetti

A favore

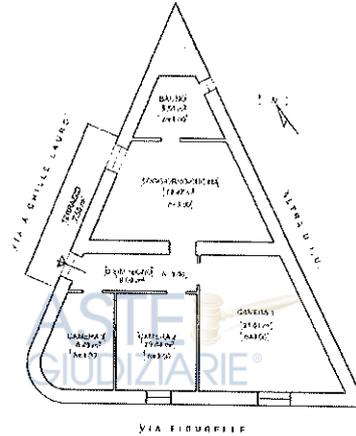
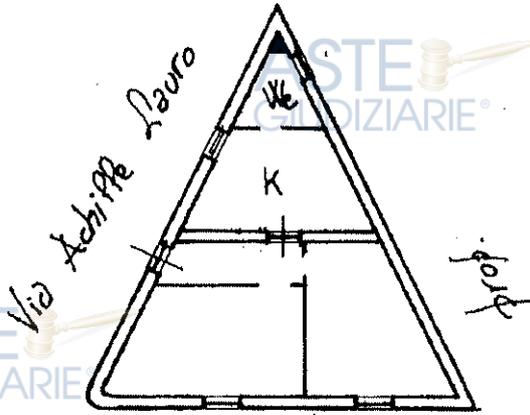
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale
 Sede VJ
 Codice fiscale 05045600208
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Cognome
 Nato il
 Sesso M
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Stralcio Nota di Trascrizione

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



Via Figurelle

Planimetria Catastale

Planimetria rilevata in sede di sopralluogo

Dal raffronto delle planimetrie appare evidente che sono state apportate delle modifiche. La prima riguarda una diversa distribuzione degli spazi interni, modifica ammissibile e sanabile; la seconda riguarda la realizzazione di un terrazzo fronte strada, perimetrato da un parapetto in muratura e coperto da una tettoia in pannello sandwich lungo il fronte di via Achille Lauro, per una superficie complessiva di circa mq 7,50, non conforme.

Dalle indagini catastali, non risulta depositato nessun aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio, per cui sarà necessario depositarlo in seguito alla vendita, previa istanza in sanatoria del titolo edilizio (di cui se ne parlerà in seguito).

Il costo di 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 alla via Achille Lauro n. 21, piano terra, interno 1 ; e composto da 3,5 vani catastali, confina, a sud, con via Figurelle, ad ovest, con via Achille lauro, e ad est con altra Unità Immobiliare Urbana non edificata; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla sezione Bar, foglio , particella subalterna nel C.T. Foglio , particella . il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; vi è titolo edilizio in sanatoria, condono, per il quale, in data 05/03/2020, è stata rilasciata la disposizione dirigenziale n. 0107.

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 e nel Certificato Notarile a firma del Notaio in Perugia Dott. Niccolò Tiecco e confermata nell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Raffaele Orsi.

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

- Con atto di compravendita del 2011, a firma del Notaio in Santa Maria Capua Vetere, CE, dott. Raffaele Orsi, il sig. [REDACTED] che dichiara di essere vedovo, acquista dai sig. [REDACTED] proprietario per ½, e dai signori [REDACTED] e [REDACTED] proprietari per l'altro ½, la piena proprietà del bene oggetto della presente relazione – Rep.N. Raccolta n.
- I signori [REDACTED] sono venuti in possesso del suddetto immobile in seguito all'acquisto fatto dai signori [REDACTED] con atto di compravendita del 2006 a firma del notaio in Napoli dott. Filippo Improta. Rep. n. Raccolta n.
- L'immobile in oggetto pervenne ai germani [REDACTED] per la quota di 1/18 di piena proprietà in virtù del decesso avvenuto il 28/07/2000 della

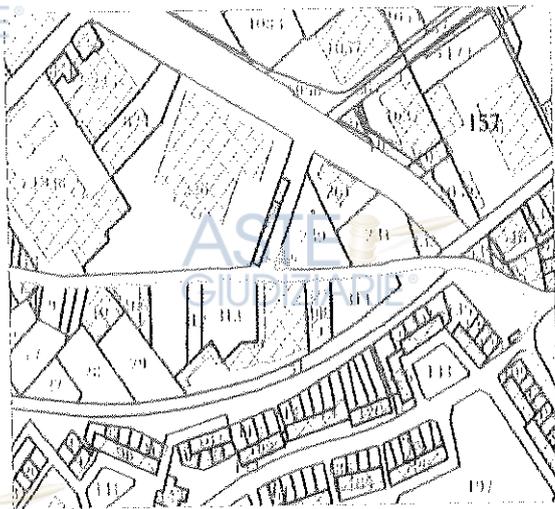
signora [REDACTED] in seguito al quale si è aperta successione testamentaria per i diritti di 6/18 presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il 26/01/2001 al n. 700/4280 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli il [REDACTED] :008 al n. [REDACTED]. Nell'ispezione telematica per immobile, elenco delle formalità, compare trascritta nel 2008 e nel 2009.

- Per la restante quota di 2/18 ciascuno [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 6/18 pervenne ai germani in virtù della dichiarazione di successione apertasi in seguito al decesso di [REDACTED] proprietario per i diritti di piena proprietà, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il [REDACTED] l' [REDACTED] 988 al n. [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli il [REDACTED] '988 al n. [REDACTED].

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. Comune di Napoli, Sezione Urbana BAR foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] corrispondente al Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] del C.T., in base alla zonizzazione del PRG ricade in Zona “D/b” – **Destinazione: Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi art. 35 e 37 – variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord occidentale.**

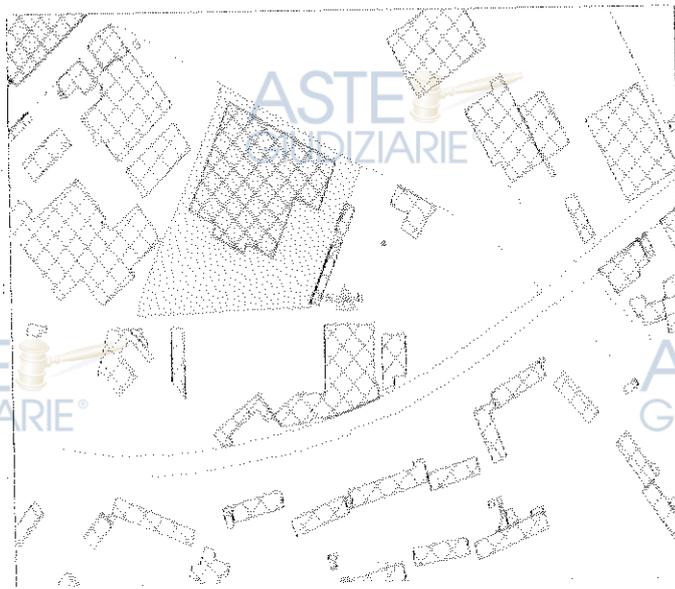
In particolare, l'edificio ha una classificazione disciplinata dall'Art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Vigente che consentono, per le zone “D/b” - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi e la trasformazione urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione dovranno garantire l'adeguamento del rapporto tra gli spazi destinati alla produzione di beni e servizi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura prescritta dall'articolo 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e dalla Lr 20 marzo 1982 n.14; nel caso in cui gli interventi a verde pubblico siano contigui alla viabilità primaria così come individuata nella tavola 10, questi devono contribuire alla formazione dei corridoi ecologici secondo quanto previsto dall'articolo 55. – (Si allega Indagine Urbanistica).



PON Metro 2014-2020 Intervento HA1.1.1.1
 Piattaforma partecipativa e di gestione digitale dell'ambiente e del territorio

Coordinate: 14 303599671303352 403 Scala: 1:3.227 EPSG:3037
 Confine Comuni Città Metropolitana Particelle Catasto Comune di Napoli Fabbricati Catasto Comune di Napoli
 Confine Fogli Catasto Comune di Napoli

Estratto di mappa



PON Metro 2014, 2020 Intervento HA1.1.1.1
 Piattaforma partecipativa e di gestione digitale dell'ambiente e del territorio

ZONA DI NUOVI INSEDIAMENTI PER PRODUZIONE DI B&S - DATA ACQUISIZIONE 13/05/2024

Coordinate: 14 303599671303352 403 Scala: 1:3.227 EPSG:3037
 Confine Comuni Città Metropolitana Piano Regolatore Generale Zonizzazione
 A - Insediamenti di interesse storico
 B - Insediamenti di interesse storico
 Ab - Strada di collegamento
 Ac - Centro storico
 Ad - Aggregato in centro storico
 Ba - Edicola di servizio
 Bb - Edificazione recente
 Bc - parti di interesse storico
 Bc - Insediamenti per la produzione di beni e servizi a forte impatto ambientale
 Cb - Insediamenti per la produzione di beni e servizi

Classificazione - "D/b"

Destinazione: Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi art. 35 e 37 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord occidentale.

Esecuzione Immobiliare - n.551/2023
 G.E. dr.ssa Laura Martano
 ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Dall'analisi del PRG, l'immobile rientra in area "D/b" Variante area Orientale art. 35 e 37 NTA i quali prevedono interventi di nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi la trasformazione urbanistica. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica.

Storia Urbanistica

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

1. L'edificio nel quale insiste l'immobile oggetto della presente procedura risale a data antecedente al 1967, per cui non è richiesta licenza edilizia;
2. La conformazione planimetrica catastale originaria dell'immobile non è conforme alle planimetrie rilevate in sede di accesso.
3. Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Napoli, risulta una richiesta approvata di condono edilizio per tutto il fabbricato. In base a quanto previsto dal vigente PRG del Comune di Napoli, in questa area sono ammessi interventi fino al restauro conservativo;

Si rilevano difformità urbanistiche.

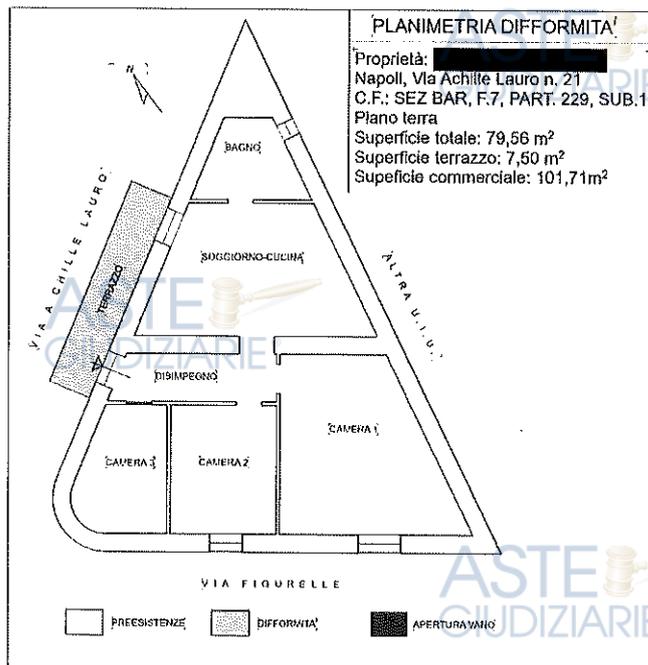
Riporto in evidenza un riepilogo:

- che l'immobile, fu costruito entro il 1966 in assenza licenza edilizia;
- che l'immobile è stato oggetto di concessione in sanatoria con rilascio di disposizione dirigenziale n. 0107 del 05/03/2020;
- che l'immobile è stato oggetto dell'attuale pignoramento trascritto in data 10/11/2023 n. 24859;
- che non si è ricevuta risposta alla richiesta di contenzioso amministrativo effettuata il 20/05/2024 presso il Settore Antiabusivismo del Comune di Napoli;
- Non risulta agli atti degli Enti preposti alcuna istanza relativa agli interventi di modifica delle partizioni interne per come rilevato in fase di sopralluogo e come dichiarato dall'attuale proprietario.

- Punto n. 2 – NON SANABILE;

Il costo per la regolarizzazione del punto 1, comprensivo di sanzione e competenze tecniche è di euro 2.640,00 comprensivo di sanzioni, diritti di segreteria e spese tecniche – detto costo sarà portato in detrazione all'importo di stima. In merito al punto 2 si prevede di ripristinare lo stato dei luoghi demolendo il terrazzo fronte strada realizzato su via Achille Lauro e la tettoia di copertura – per detto intervento si stima un costo di euro 3.500,00 comprensivo di competenze tecniche che sarà portato in detrazione all'importo di stima.

DIFFORMITÀ RILEVATE



Difformita' rilevate

LOTTO UNICO – [REDACTED]

Come si evince dal verbale di accesso del 12/03/2024 e dal contratto di locazione stipulato il 18/05/2021, registrato il 19/05/2021, l'immobile è nel possesso della signora [REDACTED]

[REDACTED] Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione stipulato in data 18/05/2021 e registrato in data 19/05/2021, presso l'ufficio Territoriale di Napoli 1, per un canone annuo di euro 2.400,00 a durata annuale con prossima scadenza prevista al 19/05/2025. Il contratto di locazione si considera **OPPONIBILE** alla procedura in quanto il pignoramento è stato trascritto in data 10/11/2023 ovvero successivamente al contratto di locazione.

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 esecutiva. Dalle indagini espletate, su detto immobile, grava ipoteca volontaria contro il sig. ██████████ a favore di

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

Elenco sintetico delle formalità

- | | | |
|----|---|---------------------------------|
| 1. | TRASCRIZIONE del 6 - Registro Particolare
Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Repertorio
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico | 3 Registro Generale
del 2006 |
| 2. | TRASCRIZIONE del 108 - Registro Particolare
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico | Registro Generale
del 2001 |
| 3. | TRASCRIZIONE del 109 - Registro Particolare
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico | Registro Generale
del 2001 |
| 4. | TRASCRIZIONE del 1 - Registro Particolare
Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico | Registro Generale
del |
| 5. | ISCRIZIONE del 2011 - Registro Particolare
Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico | Registro Generale
del 2011 |
| 6. | TRASCRIZIONE del 1 - Registro Particolare
Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Repertorio
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico | 5 Registro Generale
del 2006 |
| 7. | TRASCRIZIONE del 13 - Registro Particolare
Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA Repertorio 4984 del 13/09/1934
ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPRESORIO CONSORTILE
Nota disponibile in formato elettronico | Registro Generale |
| 8. | TRASCRIZIONE del 2015 - Registro Particolare
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico | Registro Generale |
| 9. | TRASCRIZIONE del 23 - Registro Particolare
Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico | Registro Generale
del |

Nota di trascrizione

Registro generale n.
Registro particolare n. -

Presentazione n. 9 del 23

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 023 Numero di repertorio
Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO 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, sezione B, sezione C
Richiedente VISEB SRL X AVV.GIUSTINO DI CECCO X DOVALUE S.P.A.
Codice fiscale 019 527 80540
Indirizzo VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA

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 BAR Foglio Particella Subalterno
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3,5 vani
ECONOMICO
Indirizzo VIA ACHILLE LAURO N. civico 21
Interno 1 Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORF
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale 05045600268
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
Nato il
Sesso M
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Ispezione Ipotecaria

Quesito n.9 – “Verificare se i beni pignorati ricadono 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 atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
2. Non si rilevano convenzioni matrimoniali, l’esecutato, in sede di acquisto, atto notaio R. Orsi, dichiara di essere vedovo;
3. Si rilevano difformità catastali e urbanistiche.

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

1. Iscrizione ipoteca volontaria del011 Reg. Ge. n. 2 Reg. Part. n.
2. Trascrizione di pignoramento immobiliare de’ :023 Reg. Gen. n. Reg. Part. n.

LOTTO 1 – [REDACTED]

Allo stato non vi è la costituzione formale di alcun condominio.

1. L’edificio è sprovvisto di impianto di riscaldamento centralizzato;
2. L’edificio non gode di un impianto fotovoltaico e non ci sono assegnazioni di cantine o posti auto.

Quesito n. 12 – “Procedere alla valutazione dei beni”

Metodo di Stima, Criteri e Procedimenti

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

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

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

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

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

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

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

abitazione sita in Napoli alla via Achille Lauro n. 21 piano terra ad uso Residenziale;

Descrizione catastale Foglio Terreni di Mappa: Fig. 1 part.

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 oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

APPARTAMENTO		via Achille Lauro n° 21 PT				
CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI STIMA						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Cucina-Soggiorno	1	19,47		19,47	
2	Camere	3	40,94		40,94	
3	Corridoio	1	6,09		6,09	
4	WC	1	5,56		5,56	
	TOTALE		72,06		72,06	72,06
5	Terrazzo	1		7,50	2,25	
	TOTALE				2,25	2,25
SUPERFICIE MURI INTERNI ED ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						27,40
TOTALE						101,71

Metodo di misura

Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m ²	Indice Sup. Commerciale m ²	
Superficie principale	SEL	99,46	1,00	99,46
Superficie balconi	SUB	7,50	0,30	2,25
Totale Superficie	m²			101,71

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Via Achille Lauro n.21 piano terra – 80147 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

31

Esecuzione Immobiliare – n.551/2023
G.E. dr.ssa Laura Martano
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

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	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	AMM	1	0=assente 1=presente
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	1	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi assistenza sociale	SAS	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assente 1=presente
Strutture sportive	SRT	1	0=assente 1=presente
Strutture ricreative	STR	1	0=assente 1=presente
Stato manutenz. prevalente	SMP	1	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	1966	anno/i	
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=si	
Stato manutenz. fabbricato	SMF	1	1=min 2=med 3=max	
Epoca di ristrutturazione	EPR	n.d.	anno/i	
Pareti in aderenza	PAD	0	n.	
N° piani fuori terra	NPF	3	n.	
N° piani interrati	NPI	1	n.	
N° unità immobiliari	NUI	4	n.	
N° vani scala	NSC	0	n.	
N° di cortili	COR	0	n.	
N° di magazzini	NUM	1	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	n.d.	anno/i
Vani totali	VAT	6	n
Vani principali	VAN	4	n
Vani accessori	LOC	1	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	1	0=assente 1=presente
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente
Numero Stanze da letto	NLE	3	n
Numero Stanze da letto singole	NLS	2	n
Numero Stanze da letto matrim.	NLM	1	n
Numero posti letto	NPL	4	n
Stato di manutenzione	STM	1	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	1	1=min 2=med 3=suff
Luminosità Unità Imm.	LUM	1	1=min 2=med 3=suff
Numero affacci	AFF	4	n
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	2	1=min 2=med 3=suff
Pavimenti zona giorno	PZG	PIASTRELLE	
Pavimenti zona notte	PZN	PIASTRELLE	

Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Impiantistica Unità Imm.	IMP	1	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	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

1

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

3

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	99,46	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	2,25	m ²	0,30
Superficie Commerciale	SUP	101,71		

SEGMENTO DI MERCATO

Denominazione

Classificazione Appartamento rifinito

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune NAPOLI

Provincia NA

Posizione Zona orientale

Valutazione Quota Piena Prop.tà

Tipologia Immobiliare

Tipologia Appartamento

Tipo categoria Abitabile

Proprietà Esclusiva

Unità Immobiliare Abitazione di tipo civile

Dimensione unità Piccola

Tipologia Edile

Edificio Unità immobiliare in corpo di fabbrica non condominiale

Indice superficario	Rapporto	Indice tipologico	%
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	101,71/101,71	100,00
Superficie principale	S1/SUP	99,46/101,71	97,79
Superficie balconi	SUB/SUP	2,25/101,71	2,21

Mercato

Lato domanda Singolo privato

Motivazione Abitazione principale

Lato offerta Amministrazione pubblica

Motivazione Vendita forzata

Intermediari Nessuno

Prezzo

Regime di mercato Concorrenza monopolistica ristretta

Livello di prezzo Non determinato **Fase di mercato** Fase di stabilizzazione

Filtering Assente (fasce sociali miste)

Rapporti mercantili

Rapporti mercantili superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
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) – via Achille Lauro, 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 18/07/2024.

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.

1. Comparabile "A" – compravendita a firma del Notaio Sorrentino Giampaolo rep. 1984 del 23/01/2024;
2. Comparabile "B" - compravendita a firma del Notaio Pappa Monteforte Vincenzo rep. 12929 del 25/03/2024;

3. Comparabile "C" - compravendita a firma del Notaio DI Nocera Pietro rep. 19613 del 12/09/2023;

COMPARABILI

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

Comparabile A - Abitazione – Napoli – via Figurelle n. 22

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/3
Destinazione	Residenziale in condominio 2° piano
Superficie commerciale (SUP)	59 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	23/01/2024
Prezzo	€. 120.000,00

Comparabile B - Abitazione – Napoli – via Figurelle n. 20

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/3
Destinazione	Residenziale in condominio 3° piano
Superficie commerciale (SUP)	72,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	25/03/2024
Prezzo	€. 74.000,00

Comparabile C - Abitazione – Napoli – Corso Sirena n. 198

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile a/4
Destinazione	Residenziale piano 1°
Superficie commerciale (SUP)	63,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it

Data

12/09/2023

Prezzo

€. 90.000,00

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)	120.000,00	74.000,00	90.000,00	
dati DAT (mesi)	6	4	10	0
superficie SUP (m ²)	59,00	72,00	63,00	99,46
balconi BAL (m ²)	2,00	4,00	0,00	7,50
servizi SER (n)	1,00	1,00	1,00	1,00
livello di piano LIV (n)	2,00	3,00	1,00	0,00
stato manutenzione STM (n)	3	1	2	1

39

Esecuzione Immobiliare – n.551/2023
G.E. dr.ssa Laura Martano
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

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.

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

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

Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	2.013,42
Prezzo medio comparabile B	1.010,93
Prezzo medio comparabile C	1.428,57
Prezzo marginale	1.010,93

Prezzo marginale della caratteristica DATA (DAT)

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

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

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

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (SEL)

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

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

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (BAL)

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

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

Calcolo superficie commerciale	m ²
SUP commerciale comparabile A	59,60
SUP commerciale comparabile B	73,20
SUP commerciale comparabile C	63,00
SUP commerciale subject	101,71

Prezzo marginale della caratteristica Livello di piano (LIV)

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

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale (STM)

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

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

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

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	30.000,00

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi (SER)

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

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)	-200,00	-123,33	-150,00
p(SUP) (euro/m ²)	1.010,93	1.010,93	1.010,93
p(BAL) (euro/m ²)	303,28	303,28	303,28
p(SER) (euro/m ²)	1.500,00	1.500,00	1.500,00
p(LIV) (euro)	600,00	370,00	450,00
p(STM) (euro)	30.000,00	30.000,00	30.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	120.000,00	74.000,00	90.000,00
DAT (euro)	1.200,00	493,33	1.500,00
SUP (euro)	40.902,19	27.760,11	36.858,47
BAL (euro)	1.668,03	1.061,48	2.274,59
SER (euro)	-	-	-
LIV (euro)	-1.200,00	-1.110,00	-450,00
STM (euro)	-60.000,00	-	-30.000,00
PREZZI CORRETTI	102.570,22	102.204,92	100.183,06

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

$$(102.570,22 + 102.204,92 + 100.183,06) / 3 = \text{€ } 101.652,73 - \text{€ } \text{in ct. } 101.500,00$$

SUB 1 EURO 101.500,00

Verifica di congruità differenza prezzo < 5%

(Prezzo max – Prezzo min)/Prezzo min

$$(102.570,22 - 100.183,06) / 100.183,06 = 2,38\% \text{ Risultato Congruo}$$

TOTALE EURO 101.500,00

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	€. 101.500,00
REDAZIONE APE	-€. 250,00
ELIMINAZIONE ABUSI COMPRESO COMPETENZE TECNICHE	-€. 2.640,00
COMPETENZE TECNICHE PER RIPRISTINO STATO dei LUOGHI	- €. 3.500,00
COMPETENZE TECNICHE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE	- €. 550,00
VALORE CALCOLATO	€. 94.560,00
VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'	€. 94.500,00

Sistemi di stima

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato le cui facciate sono in cattivo stato di conservazione. Già in data 03/03/2017, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, come da verbale n. 4568, è intervenuto per rimuovere le parti in imminente pericolo di distacco di calcinacci dai balconi interessati, intimando i proprietari all'esecuzione di urgenti lavori di messa in sicurezza degli stessi, lavori non ancora eseguiti. Ne consegue che nel calcolo del valore dell'immobile vada considerata un'incidenza pari almeno al 15% del valore dell'immobile per i lavori da effettuare.

CALCOLO INCIDENZA

-Caratteristica = -15% = Euro -14.184,00

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione alla data del 18 luglio 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 €. 80.316,00 (in lettere Euro ottamilatrecentosedici/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 72.284,40 c.t. Euro 72.000,00

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 lo stesso, oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni prerogativa, abbia un valore complessivo arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta per lotto unico di:

€. 72.000,00
(Euro settantaduemila/00)

Quesito n. 14 – “Acquisire le certificazioni di stato civile dell'Ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.”

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

, residente a via Sanità n. 89, int. 6, Comune di Napoli, ha contratto matrimonio in data 30/04/1990 con  e con atto in data 09/03/2007 Rep. 2182 a rogito del Notaio Marco Licenziati gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. L'esecutato dichiara di essere vedovo.

Esecuzione Immobiliare – n.551/2023
G.E. dr.ssa Laura Martano
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

LOTTO UNICO sub 1	
DESCRIZIONE	Unità immobiliare costituita da un appartamento al piano terra ad uso residenziale situato in un fabbricato ubicato nel comune di Napoli (NA).
UBICAZIONE	Napoli – via Achille Lauro n.21 piano terra int. 1.
STATO	Immobili in mediocre stato di conservazione con finiture standard.
DATO CATASTALI	C.F. – Provincia di Napoli – Comune di Napoli Sez.: BAR, Foglio 7, P.lla 229, Sub 1, Cat. A/3, Consistenza 3,5 vani – Classe 1 – Rendita Euro 144,61;
CONFINI	L'unità immobiliare in oggetto è delimitata a nord da via Achille Lauro, ad est da terreno proprietà terzi ed a sud da via Figurelle.
PROPRIETA'	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: <ul style="list-style-type: none"> • Sig. ██████████ a Napoli (NA) il ██████████ proprietario per 1000/1000.
STATO DI OCCUPAZIONE	L'unità immobiliare è occupata dalla signora ██████████ virtù del contratto di locazione registrato il 19/05/2021 per cui opponibile alla procedura.
REGOLARITA' EDILIZIA	Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu realizzato in periodo antecedente al 1967. L'unità immobiliare ha subito modifiche e si considera NON CONFORME sia per l'urbanistica che per il catasto – Sanabili parzialmente.
SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq. 101,71
VALORE AL METRO QUADRATO	€. 709,90
VALORE COMPLESSIVO	Valore arrotondato del bene Euro 72.000,00 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 23/07/2024, 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 24/07/2024, il sottoscritto ha provveduto a depositare telematicamente la presente relazione presso la Cancelleria della XIV sezione civile del Tribunale di Napoli.

Le modalità di invio della Relazione sono state le seguenti:

- Per il debitore Sig. [REDACTED] a mezzo raccomandata a/r;
- Creditore procedente, Avv. [REDACTED] a mezzo pec ([REDACTED]), con conferma di ricezione;
- Custode Giudiziario, Avv. Sofia Nazzaro a mezzo di pec (sofianazaro@avvocatinapoli.legalmail.it), 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. 41 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, 24/07/2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Antonio Peraino