

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 644/2023

PERIZIA di STIMA dei BENI PIGNORATI

- CREDITORE PROCEDENTE
Omissis

- SOGGETTI DEBITORI
Omissis

- GIUDICE dell'ESECUZIONE
DOTT.SSA ELISA ASPRONE

- IMMOBILI PIGNORATI
Abitazione in Napoli alla via Scherillo n.6 – piano 2-int6;

- ESPERTO INCARICATO
Geom. ANTONIO PERAINO
Centro Direzionale di Napoli
Isola E7 - 80133 – NAPOLI
tel.: 0813440803 – 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 del****Tribunale di Napoli**

Sezione Civile XIV

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-**Oggetto:** Esecuzione immobiliare n. 644/2023

(Su istanza di Omissis

rappresentata e difesa dall' Avv. Omissis nei confronti di Omissis).

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

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

AVENDO RICEVUTO

In data 27/02/2024 nomina di **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli Dott.ssa *Elisa Asprone*, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con incarico accettato con verbale di giuramento in data 04/03/2024, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in C.F. nel Comune di Napoli, sez. MER, foglio 3, particella 14, sub 12 Cat. A/3 intestato alla sig.ra Omissis in piena proprietà in regime di separazione dei beni.

SI ATTENEVA

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



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegato:

CARTELLA 0

ALLEGATO 0.1: Nomina e Giuramento;

ALLEGATO 0.2: Atto di pignoramento;

ALLEGATO 0.3: Certificazione notarile;

CARTELLA 1

ALLEGATO 1.1: Comunicazione accesso;

ALLEGATO 1.2: Verbale di accesso;

ALLEGATO 1.3: Documenti eseguiti;

CARTELLA 2

ALLEGATO 2.1: Visura catastale storica per immobile in Catasto Fabbricati del 03/04/2024;

ALLEGATO 2.2: Planimetria catastale al 03/04/2024;

ALLEGATO 2.3: Estratto di Mappa;

ALLEGATO 2.4: Ispezione Conservatoria del 03/04/2024;

ALLEGATO 2.5: Rilievi metrici e calcolo superfici del 04/04/2024;

ALLEGATO 2.6: Inquadramento Urbanistico – Vincoli e P.R.G. del 14/06/2024;

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

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

ALLEGATO 2.9: Estratto di matrimonio e certificato di residenza;

ALLEGATO 2.10: Atto di compravendita a firma del Notaio C. Tafuri;

ALLEGATO 2.11: Atto di compravendita a firma del Notaio G. Fiordiliso

ALLEGATO 2.12 : Quesiti e risposte dell'amministratore di condominio

ALLEGATO 2.13 : Regolamento di Condominio;

ALLEGATO 2.14: Planimetria delle superfici di stima;

ALLEGATO 2.15: Planimetria delle difformità;

ALLEGATO 2.16: Contratto di locazione e ricevuta registrazione Agenzia delle Entrate ;

ALLEGATO 2.17: Elaborato Fotografico;

ALLEGATO 2.18: Comparabili;

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

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

CARTELLA 3

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

ALLEGATO 3.2: Ricevute di pagamento servizi di conservatoria;

ALLEGATO 3.3: Fattura ricerca comparabili;

ALLEGATO 3.4: Bollettini visure comunali;

ALLEGATO 3.: Ricevute pagamento archivio notarile.

DATI IMMOBILE

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

IMMOBILE – Omissis

- DATI TOPONOMASTICI:
 - **Abitazione in Napoli via Giovanni Scherillo n.6**
- DATI CATASTALI: N.C.E.U.:
 - **Sez.: MER; Foglio 3; Particella 14; Sub 12 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Sup. Catastale Mq. 129 – Rendita €. 529,37**

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **27/02/2024:** Nomina Esperto;
- **04/03/2024:** Giuramento Esperto;
- **04/03/2024:** Acquisizione della documentazione;
- **03/04/2024:** Acquisizione Visura Catastale;
- **03/04/2024:** Acquisizione Planimetria;
- **03/04/2024:** Acquisizione ispezione ipotecaria;
- **04/04/2024:** Accesso all'immobile staggito;
- **04/04/2024:** Acquisizione contratto di locazione;
- **20/05/2024:** Istanza richiesta pratiche di condono e antiabusivismo;
- **23/05/2024:** Acquisizione atto notaio C. Tafuri;
- **23/05/2024:** Acquisizione atto notaio G. Fiordiliso;
- **29/05/2024:** Risposta Ufficio Condonò;
- **14/06/2024:** Indagini urbanistiche;
- **21/06/2024:** Ricerca comparabili;
- **23/07/2024:** Invio richiesta informazioni condominiali amministratore;
- **24/07/2024:** Acquisizione certificati anagrafici;
- **30/07/2024:** Acquisizione risposta amministratore e regolamento di condominio
- **07/08/2024:** Invio relazione alla parte debitrice a mezzo raccomandata;
- **07/08/2024:** Invio relazione al creditore procedente, al C.G. e agli intervenuti a mezzo pec;
- **07/08/2024 :** 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. Francesco Cipriani Marinelli tramite raccomandata del 15/03/2024. Pertanto, dopo concordamento tra le parti, il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso fissando un sopralluogo presso l'appartamento sito in Napoli alla via Scherillo n. 6 per il giorno 04/04/2024 alle ore 10:00, svolgendo le operazioni peritali alla presenza del sig. Omissis , affittuario e ivi residente.

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 agli inizi del novecento per cui privo di licenza edilizia. In riscontro alla mia istanza, il Comune di Napoli ha attestato che risulta pervenuta un'istanza di condono di cui alla Legge 47/85, per l'immobile staggito e che non risultano precedenti di contenziosi amministrativi. Quindi, in data 04/04/2024 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 originarie, ho potuto appurare che l'immobile di proprietà della sig.ra Omissis sito in Napoli al piano 2 di via G. Scherillo n. 6 avente dati catastali sez: MER, Fg. 3, p.lla 14, sub 12 **NON E' CONFORME CATASTALMENTE E URBANISTICAMENTE.** Tutto ciò premesso mi accingo a relazionare rispondendo ai sottoelencati quesiti riportati nel verbale di accettazione incarico del 04/03/2024.

Controllo Preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567

c.p.c.

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

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

La certificazione notarile del Notaio in Palermo dott.ssa Giulia Barbagallo del 03/01/2024, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 03/01/2024 ai nn. 173/143, notificato in data 06/11/2023. I dati catastali, attuali e storici, sono correttamente indicati e allegati.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, dal quale , richiesto dal sottoscritto risulta, coniugata con il sig. Omissis in regime di separazione dei beni . Inoltre ho provveduto a chiedere anche il certificato di residenza storica, dal quale attualmente, l'esecutata risulta residente in Omissis

Alla luce di ciò la documentazione è completa.

QUESITO n.1 – “Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”

RISPOSTA AL QUESITO

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

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

IMMOBILE : Uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Napoli alla via Giovanni Scherillo n. 6 distinto al C.F.: Sez.: MER - Fg.: 3 – P.lla: 14– Sub: 12 – Cat.: A/3 – Cl. 3– Consistenza 5 vani – Rendita €. 529.37

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

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

IMMOBILE – Uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Napoli alla via Giovanni Scherillo n. 6 distinto al C.F.: Sez.: MER - Fg.: 3 – P.lla: 14– Sub: 12 – Cat.: A/3 – Cl. 3– Consistenza 5 vani – Rendita €. 529.37

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.

L'immobile, oggetto di procedura esecutiva immobiliare, è parte di un edificio la cui costruzione risale agli inizi del 1900. L'immobile è identificato come appartamento sito al secondo piano, ed è delimitato a nord dal cortile condominiale, a sud da via S. Candida, ad est dal vano scala e da altra unità immobiliare e ad ovest da 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 zona centrale, precisamente nell'area sudorientale del

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.8

centro antico, nel quartiere Mercato. Detto quartiere è caratterizzato da un'edificazione storica con stratificazione risalente alle principali epoche; dalla via Scherillo, percorrendo un breve tratto a piedi, si può raggiungere piazza Garibaldi, nonché corso Garibaldi e corso Umberto primo, snodi logistici e commerciali di notevole importanza per tutta la città. Non di secondaria importanza la vicinanza con la zona di Piazza del Mercato, area già anticamente, ed ancora attualmente, sede di rinomate attività commerciali sia all'ingrosso che al dettaglio.

L'area dove è situato l'immobile, quindi, è dotata di tutti i servizi indispensabili, negozi di ogni necessità, trasporti pubblici.

Ai fini immobiliari, l'area riscuote un buon interesse di mercato. Nelle vicinanze è ubicata la stazione della metropolitana, linea 1 e 2, il terminale della Stazione Ferrovie dello Stato, il terminale della Circumvesuviana e gli svincoli autostradali.

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, è stato edificato agli inizi del 1900, in assenza di Licenza Edilizia. Si tratta di un edificio con struttura portante in muratura di tufo, costituito da un unico corpo di fabbrica con conformazione a "C", con un cortile interno e due vani scala con ascensore. All'unità immobiliare oggetto della presente relazione si accede dalla scala "A".



Immagine da Google Earth



Immagine da Google Earth



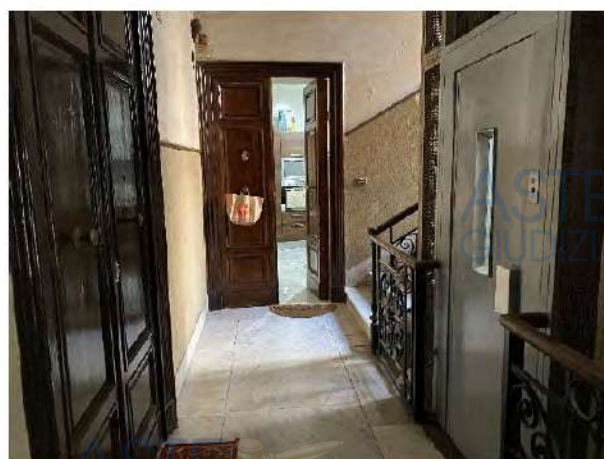
Portale di ingresso al palazzo



Cortile



Portone di ingresso al vano scala



Porta di ingresso all'appartamento

Gli orizzontamenti, dal punto di vista strutturale, sono realizzati con travetti in acciaio di tipo IPE e cretonato cementizio, mentre le compagnature sono realizzate in conci di tufo. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, presentano fregi e modanature, ma non sono in buono stato di conservazione.

Il collegamento verticale delle unità immobiliari presenti è garantito dai vani scala con ascensore, i pianerottoli ed i gradini sono pavimentati con lastre di marmo bianco di Carrara.

Il cortile interno presenta la tradizionale pavimentazione in conci di basalto.

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

CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

Al secondo piano della scala "A" è ubicato il cespite oggetto di pignoramento, adibito a civile abitazione. L'appartamento, come si presenta in sede di sopralluogo, è dislocato su un unico livello, a pianta trapezoidale, ed è composto da un soggiorno-cucina a cui si accede direttamente dalla porta di ingresso, un corridoio, dal quale si accede ai due locali per servizi igienici e alle tre camere da letto, di cui una con la porta di accesso nella precedente.

L'appartamento, nella sua totalità, ha una **superficie interna netta (o superficie calpestabile) di ca. 85 mq., una superficie dei balconi e terrazzo di ca. 17,35 mq.** L'altezza degli ambienti al piano è di ca. **ml. 3,00.**

APPARTAMENTO Omissis			- CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO			
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 04/04/2024						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso/Salone	0	0,00			
2	Cucina	1	16,83			
3	Camere	3	45,00			
4	Corridoio	1	8,57			
5	WC	2	14,49			
	TOTALE		84,89			84,89
6	Terrazzo	1		14,47		
7	Balcone	2		2,86		
8	Ripostiglio	0		0,00		
	TOTALE			17,33		17,33
				TOTALE		102,22

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 di tufo.

Solai: i solai sono con struttura in travetti di acciaio da carpenteria IPE con gretonato cementizio.

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

Pavimenti: la pavimentazione degli ambienti è realizzata con piastrelle ceramiche di grande formato con decoro a stella di colore grigio chiaro sfumato, mentre nei wc la pavimentazione e i rivestimenti a tutta altezza sono realizzati con piastrelle ceramiche rettangolari di colore grigio chiaro sfumato.



Pavimento con decoro



Pavimento e rivestimento wc

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da infissi, finestre e porte/finestre in alluminio con vetro doppio provvisti di persiane in ferro alla napoletana. Le porte interne sono in legno tamburato con pannello centrale in vetro riquadrato.



Serramenti esterni in alluminio con persiana in ferro



Porte interne

Bagno: l'appartamento è fornito di 2 WC, di cui uno, il più piccolo, aerilluminato da una piccola feritoia verticale.

Balconi: sul lato dell' appartamento che affaccia su via S. Candida, corrispondente alle camere letto sono presenti due balconi di 1,45 mq ognuno, mentre, lato soggiorno cucina, che affaccia sul cortile del palazzo, è presente un terrazzo di forma triangolare di circa 14,50 mq.



Balcone



Terrazzo sul cortile interno

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 discreto stato di conservazione.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto si evince dagli atti catastali l'immobile non ha alcuna pertinenza ed è classificato in categoria A/3 in classe 3 per un totale di 5 vani ed una superficie catastale di 129 mq.. Si fa presente che è stato costituito un Condominio, amministrato dal dott. Omissis, al quale sono stati posti i quesiti di rito.

PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI

PIANTA DELLO STATO ATTUALE

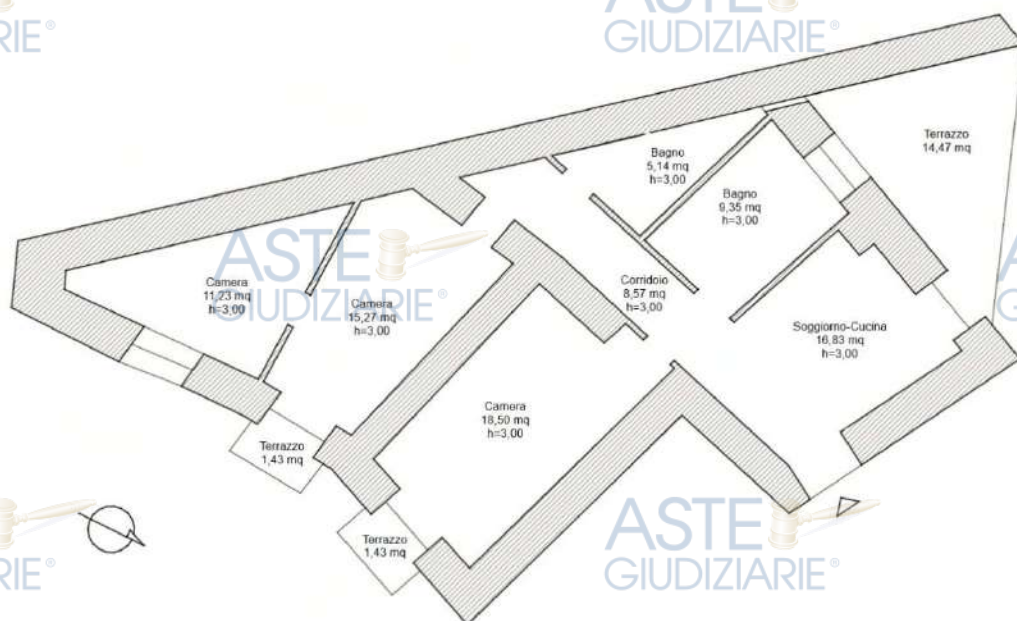
Proprietà: **Omissis**

Napoli-via Scherillo n.6-piano 2-scala A

C.F.: SEZ. MER, Fg. 3, P.Ila 14, Sub 12.

Superficie Utile = 85 mq

Superficie Balconi = 17,33 mq



Planimetria rilevata in sede di accesso

APPARTAMENTO Omissis - CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 04/04/2024						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso/Salone	0	0,00			
2	Cucina	1	16,83			
3	Camere	3	45,00			
4	Corridoio	1	8,57			
5	WC	2	14,49			
	TOTALE		84,89			84,89
6	Terrazzo	1		14,47		
7	Balcone	2		2,86		
8	Ripostiglio	0		0,00		
	TOTALE			17,33		17,33
	TOTALE					102,22

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi

Descrizione sintetica

Intera Proprietà di **appartamento** ubicato in Napoli alla via Giovanni Scherillo n. 6;

L'appartamento, come si presenta in sede di sopralluogo, è dislocato su un unico livello, a pianta trapezoidale, ed è composto da un Soggiorno-Cucina a cui si accede direttamente dalla porta di ingresso, un corridoio, dal quale si accede ai due locali per Servizi Igienici, e tre Camere da Letto, di cui una con la porta di accesso nella precedente. Le prime due camere da letto, con affaccio su via S. Candida, presentano due balconi di 1,45 mq ognuno, mentre, il soggiorno cucina, prospiciente il cortile interno del palazzo, e' dotato di un terrazzo triangolare di circa 14,50 mq.

L'unità immobiliare è riportata nel nel C.F. del **Comune di Napoli sezione MER**, al **foglio 3, p.lla 14, sub 12**; il descritto stato dei luoghi **NON corrisponde** alla consistenza catastale. Ai fini catastali, l'immobile è **NON CONFORME**.

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

I beni sono censiti al catasto fabbricati; il sottoscritto esperto ha provveduto a richiedere le schede catastali e gli elaborati planimetrici indispensabili per l'esatta individuazione.

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.15

Come si evince dalle schede catastali, partendo dal C.T. l'immobile in oggetto era riportato al **foglio 143 della particella 7** passata successivamente alla costruzione C.F. al **foglio 3, p.lla 14, sub 12**. I dati su elencati corrispondono esattamente a quelli inseriti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Tutto ciò premesso, l'istante intende sottoporre a pignoramento immobiliare i seguenti
immobili oggetto di garanzia ipotecaria:
Immobili di proprietà della sig.ra Omissis
per i diritti spettanti:
Piena proprietà dell'immobile sito Napoli alla Via Giovanni Scherillo n. 6, riportato in
catasto al
foglio MER/3 p.lla 14 sub. 12 cat. A/3
Omissis

Stralcio Atto di Pignoramento

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica	
n. T1 136114 del 03/01/2024	
Inizio ispezione 03/01/2024 15:06:36	
Richiedente	Tassa versata € 3,60
Nota di trascrizione	
Registro generale n. 173	
Registro particolare n. 143	Presentazione n. 2 del 03/01/2024
Sezione A - Generalità	
Dati relativi al titolo	
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO
Data	20/11/2023
Numero di repertorio	19107
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO C. 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	
Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C	
Richiedente	Omissis
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	MER Foglio 3
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Indirizzo	VIA GIOVANNI SCHERILLO
Particella	14
Consistenza	
Subalterno	12
N. civico	6

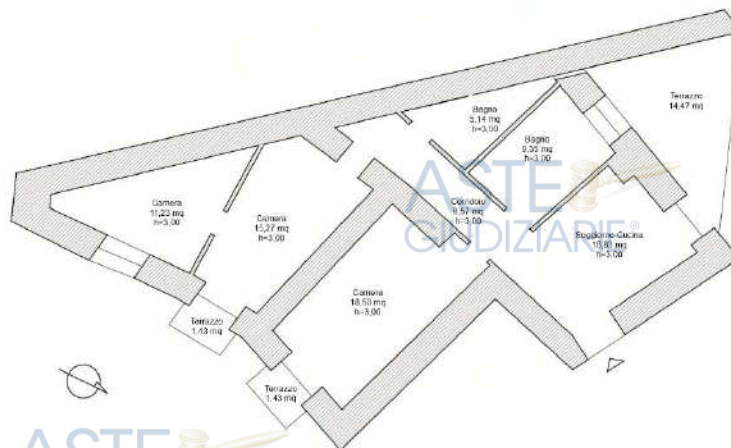
Stralcio Nota di Trascrizione

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.16

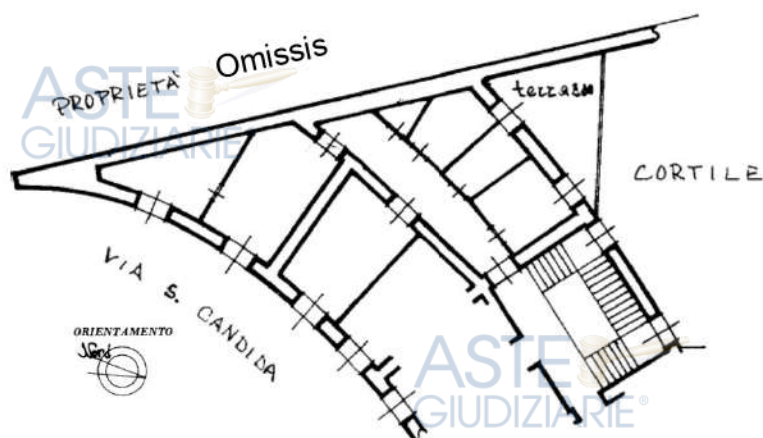
Raffrontando la planimetria catastale con quella dello stato dei luoghi, si rilevano difformità.

PIANTA DELLO STATO ATTUALE
Proprietà: **Omissis**
Napoli-via Scherillo n.6-piano 2-scala A
C.F.: SEZ. MER, Fg. 3, P.lla 14, Sub 12.
Superficie Utile = 85 mq
Superficie Balconi = 17,33 mq

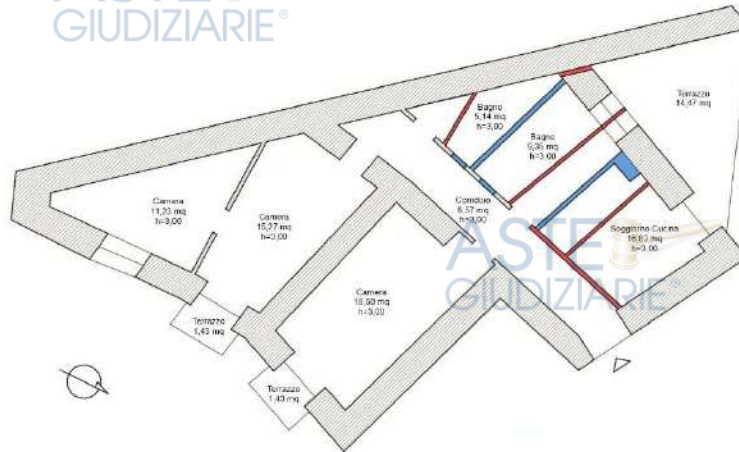


Planimetria stato dei luoghi

PIANTA CATASTALE
Proprietà: **Omissis**
Napoli-via Scherillo n.6-piano 2-scala A
C.F.: SEZ. MER, Fg. 3, P.lla 14, Sub 12.
Superficie Utile = 85 mq
Superficie Balconi = 17,33 mq



Stralcio planimetria catastale



Dal raffronto delle planimetrie, appare evidente che sono state apportate modifiche nella distribuzione dei tramezzi interni e che e' stata aperta una piccola finestrella -presa d'aria nel secondo bagno.

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Napoli alla via Giovanni Scherillo n. 6, secondo piano, scala “A”, composto da n. 5 vani catastali, confinante a nord con il cortile condominiale, a sud con via S. Candida, a est con vano scala ed altra unità immobiliare e ad ovest con proprietà aliena; riportata nel C.F. del Comune di Napoli alla sezione MER, foglio 3, particella 14, Sub 12 e nel C.T. Foglio 143, particella 7; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; vi è domanda di titolo edilizio in sanatoria, condono, per il quale, alla data del 31/07/2024, non avendo provveduto l'esecutata al completo espletamento delle formalità di

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.18

procedura, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, è impossibile ritirare la relativa disposizione dirigenziale.

Lo stato dei luoghi non è conforme.

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

LOTTO UNICO - La provenienza è specificata nel Certificato Notarile a firma del Notaio in Palermo Dott.ssa Giulia Barbagallo e ben confermata nell'atto di compravendita tra i Sig. Omissis e Omissis e la sig.ra Omissis (debitrice).

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

- con atto di compravendita del 14/07/2004 a firma del Notaio in Napoli dott. Carlo Tafuri la sig.ra Omissis, coniugata in regime di separazione dei beni, acquista dai sig. Omissis e Omissis, proprietari per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno, la piena proprietà del bene oggetto della presente relazione – Rep. n. 292486 /72631;
- i sig. Omissis e Omissis vennero in possesso della piena proprietà dell'immobile acquistandolo dalla Omissis con atto di compravendita del 21/11/1989 a firma del notaio Giuseppe Fiordiliso Rep. n.17946/3987;

QUESITO n. 6 – “Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico”

Dal punto di vista Urbanistico, come da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Napoli, l'area su cui sorge il fabbricato, riportato in C.F. SEZ MER, foglio 3 p.lla 14, corrispondente al Foglio 143 p.lla 7 del C.T., in base alla zonizzazione del PRG ricade in **Zona “A” – Insediamenti di interesse storico Art 86 NTA – Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte.**

Di seguito, si allega l'Art. 86 suddetto.

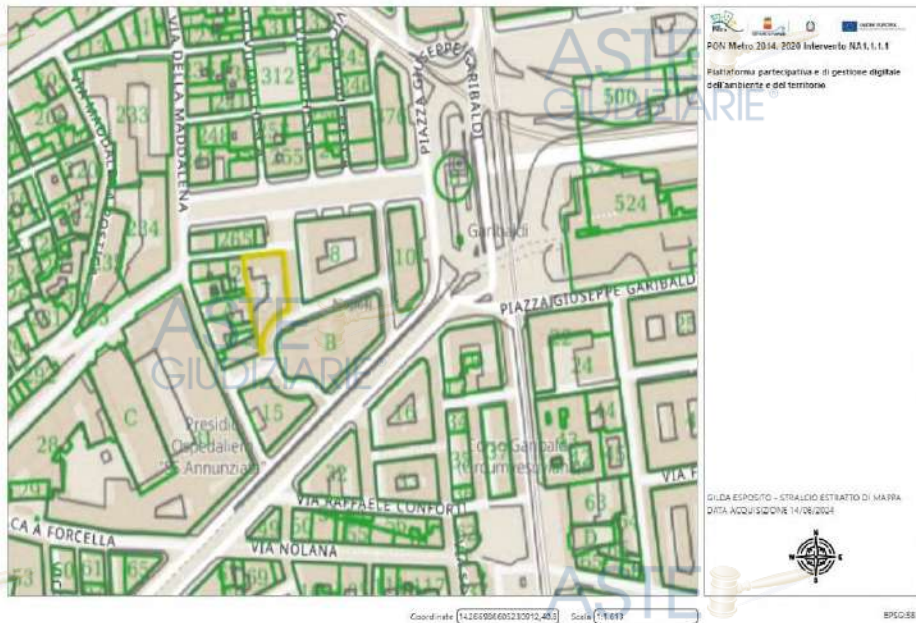
Variante al piano regolatore generale**centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale****approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004****Norme d'attuazione - Parte II - Disciplina del centro storico****Art. 86**

(Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte)

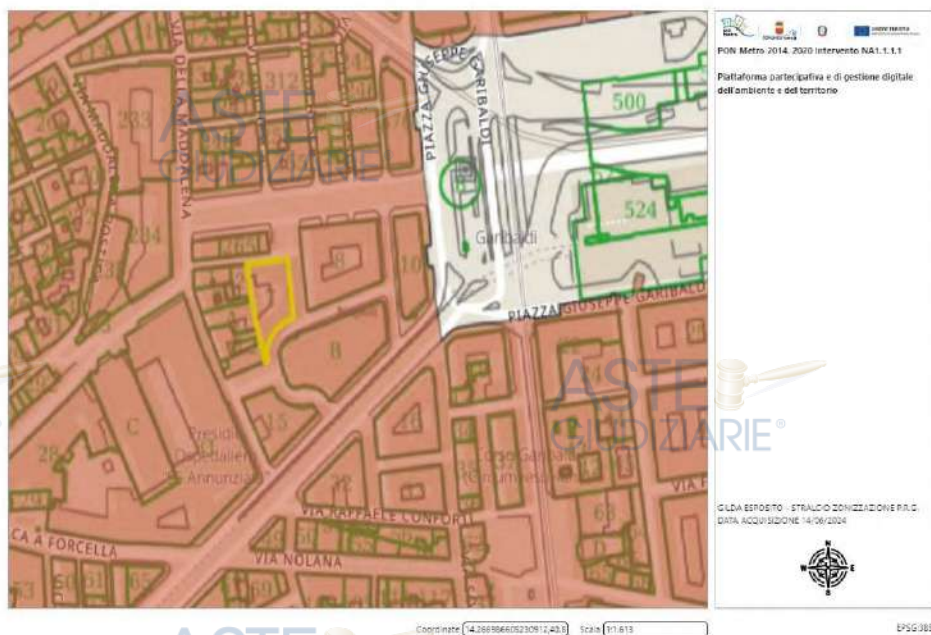
Per unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte si intende: - l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria costruita in lotti generalmente preordinati da 96 progetti urbani complessivi e caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto; - l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti. 2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati dei sistemi di distribuzione verticale e orizzontale, al contesto urbano di appartenenza, l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 87, 88, 89, 90 e 91: - corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento; - corte otto-novecentesca del progetto di Bonifica e Ampliamento; - corte otto-novecentesca degli interventi di ampliamento; - corte otto-novecentesca di sedime collinare; - corte novecentesca. 3. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi specificati nei successivi commi, integrati dalla disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 87, 88, 89, 90 e 91. 4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino di elementi preesistenti ove riconoscibili o ancora sussistenti, mediante: a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte, nonché il recupero, anche parziale, di assetti precedenti eventualmente riconoscibili, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegue il recupero; b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri, porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti; c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia; d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti; e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali; f) il ripristino di parti crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica. 5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque con materiali tradizionali, uguali tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai evolute; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preesistenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegue il consolidamento oppure il recupero, nonché nei casi espressamente consentiti nella disciplina dei singoli tipi. 6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti. 7. L'inserimento o l'aggiornamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza. 8. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento, come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 87, 88, 89, 90 e 91, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche: a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad

Esecuzione Immobiliare - n.644/2023**G.E. dr.ssa Elisa Asprone****ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO****Pag.20**

altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe e che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, rimanendo consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite anche da una scala diversa da quella che originariamente afferriva all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; quest'ultimo deve comunque avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introdurre ripartizioni di elementi architettonici e decorativi caratteristici del tipo, ancorché leggibili quali residui di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; b) l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali al fine di connettere maglie strutturali appartenenti a quote diverse, per le utilizzazioni consentite dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, rimanendo consentita la modifica di esse limitatamente a quelle comprese tra piano terra e ammezzati; l'inserimento di collegamenti verticali consentiti dal presente articolo non dovrà produrre interruzioni delle bucatore né sui prospetti esterni né su quelli interni, né di ogni altro elemento architettonico e decorativo proprio del tipo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; c) limitatamente ai piani terra e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi, la modifica delle dimensioni delle aperture esistenti sui prospetti interni alla corte; d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m. 1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti; e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazioni in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, dove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo, né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d); 99 f) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili corrispondenti alla quota più alta dell'unità edilizia interessata, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionali in relazione al tipo, sia in muratura piena o in ferro realizzata secondo disegni coerenti con i caratteri dell'unità edilizia interessata; è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nei limiti di cui al precedente comma e); g) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti né con i prospetti delle scale aperte e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo delle stesse. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia. 9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti. 10. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 87, 88, 89, 90 e 91: - abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espianco di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.



Estratto di Mappa



Confine Comuni Città Metropolitana Piano Regolatore Generale Zonizzazione:
□ A - Insediamenti di interesse storico

Particelle Catasto Comune di Napoli

PRG - Edificio in zona omogenea "A" - Insediamenti di interesse storico - Art 86 NTA

Dall'analisi del PRG, l'immobile rientra in zona omogenea "A" **Insediamenti di interesse storico Art 86 NTA – Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte.** il quale prevede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo, ripristino architettonico previa documentazione status quo ante, consolidamento, eliminazione superfetazioni, frazionamento, accorpamento e cambiamento di destinazione d'uso.

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.22

Storia Urbanistica

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

LOTTO UNICO – Omissis

1. L'edificio nel quale insiste l'immobile oggetto della presente procedura risale agli inizi del 1900, privo di licenza edilizia;
2. La conformazione planimetrica catastale originaria dell'immobile non è conforme alla planimetria rilevata in sede di accesso;
3. Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Napoli, non risultano pratiche edilizie e non risultano pratiche di contenzioso amministrativo;
4. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio condono del Comune di Napoli, è risultata l'esistenza di una pratica avente numero 1550/4/86 BAR CODE 230998. Detta istanza richiede, secondo la normativa vigente, per il rilascio della disposizione dirigenziale, il proseguimento dell'iter burocratico con modalità di autocertificazione e pagamento dei diritti di segreteria aggiornati.

Si rilevano difformità urbanistiche.

Riporto in evidenza un riepilogo:

- che l'immobile, fu costruito agli inizi del 1900
- che l'immobile è stato oggetto dell'attuale pignoramento trascritto in data 03/01/2024 n. 173/143;
- 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.

Condono

-In data 30/04/1986, è stata presentata da **Omissis**, all'epoca proprietaria dell'immobile oggetto di perizia, domanda di Condono, Istanza n. 1550/4/86 BAR CODE 230998, ai sensi della Legge 47/85, per sanare abusi presenti sul fabbricato in cui è ubicato l'immobile stesso. Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, pur essendo stata versata l'oblazione integralmente, non risultano depositate le autodichiarazioni di cui all'ordinanza comunale del 2007 ad integrazione della suddetta istanza. Per tale motivo e allo scopo di ritirare la disposizione dirigenziale in sanatoria è necessario e indispensabile presentare le suddette integrazioni previa richiesta allo sportello del call center dell'ufficio Condono. Inoltre, si prevede che per il completamento della pratica dovrà essere versata l'integrazione dei diritti di segreteria che potranno essere calcolati soltanto ad avvenuto deposito delle autodichiarazioni di cui sopra.

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.23

RIEPILOGO ATTIVITA' EDILIZIE RISCONTRATE

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

- 1- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2- Apertura di una piccola finestra nella parete d'angolo del secondo bagno;

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

COSTI DEGLI ABUSI.

Il costo per la sanatoria del punto è di euro 2.140,00 comprensivo di euro 1.000,00 per oblazione e euro 140,00 per diritti di segreteria ed euro 1.000,00 per competenze tecniche. Inoltre si evidenzia che per regolarizzare l'istanza di condono, oltre all' integrazione dei diritti di segreteria calcolati approssimativamente in euro 900.00, dovrà essere presa in considerazione una spesa tecnica di euro 1.000,00 per le attività conseguenziali.

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

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

LOTTO UNICO- Omissis

Come si evince dal verbale di accesso del 04/04/2024, e dal contratto di locazione stipulato il 17/01/2023, e registrato alla stessa data, l'immobile pignorato è occupato dal sig. Omissis, . Il contratto di locazione ha una durata annuale, prevede un canone annuo di euro 4.200,00 ed ha una scadenza prevista per il 16/01/2027. Tale contratto si considera, quindi, **OPPONIBILE** alla procedura in quanto il pignoramento è stato trascritto in data 03/01/2024 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 espropriativa.

Dalle indagini espletate, su detto immobile grava ipoteca volontaria contro la sig.ra Omissis a favore di Omissis

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

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.24

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 15/07/2004 - Registro Particolare 13064 Registro Generale 21027
Pubblico ufficiale TAFURI CARLO Repertorio 292486/72631 del 14/07/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 15/07/2004 - Registro Particolare 4888 Registro Generale 21031
Pubblico ufficiale TAFURI CARLO Repertorio 292487 del 14/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 05/12/2013 - Registro Particolare 25014 Registro Generale 35975
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
4. TRASCRIZIONE del 03/01/2024 - Registro Particolare 143 Registro Generale 173
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 19107 del 20/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1136114 del 03/01/2024
Inizio ispezione 03/01/2024 15:06:36
Tassa versata € 3,60

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 173

Registro particolare n. 143

Presentazione n. 2 del 03/01/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 20/11/2023

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI NAPOLI

Sede NAPOLI

NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 19107

Codice fiscale 800 211 40639

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Volturna catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente Indirizzo Omissis

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 MER Foglio 3

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Indirizzo VIA GIOVANNI SCHERILLO

Particella 14

Consistenza -

Subalterno 12

N. civico 6

Ispezione telematica

n. T1 136114 del 03/01/2024
Inizio ispezione 03/01/2024 15:06:36
Tassa versata € 3,60

Richiedente LFCFRZ

Nota di trascrizione

Registro generale n. 173
Registro particolare n. 143

Presentazione n. 2 del 03/01/2024

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Omissis

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Omissis

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ'
Per la quota di 1/1

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

Il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale.

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

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

QUESITO n.11 - “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso”**SEZIONE A: Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

1. Non si rilevano domande giudiziali accolte;
2. Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. Non si rilevano convenzioni matrimoniali – l'esecutata è coniugata in regime di separazione dei beni;
4. Si rilevano difformità catastali e urbanistiche;

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

1. Iscrizione del 15/07/2004 Registro Particolare 4888, Registro Generale 21031 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.26

2. Trascrizione di pignoramento immobiliare del 03/01/2024 Registro Particolare 143 Registro Generale 173.

Allo stato vi è la costituzione formale del Condominio il cui amministratore è il Dott. Omissis

Su mia richiesta, l'amministratore ha inviato la seguente risposta ai quesiti posti:

- Per quanto concerne procedimenti giudiziari, nell'anno 2022, veniva depositato decreto ingiuntivo per oneri condominiali insoluti, al quale seguiva pignoramento presso terzi in seguito del quale veniva sottoscritta dalla signora Omissis scrittura transattiva. Ad oggi, restano ancora da pagare euro 2.819,36;
- Per quel che concerne le spese straordinarie, ad oggi risultano dovute spese conseguenti ad ordinanza comunale n. 184/2023 pari ad euro 548,15;
- L'importo annuale relativo agli oneri condominiali ordinari ammonta ad euro 948,00;
- Esiste un regolamento di condominio che si allega
- Il condominio non è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.
- L'edificio non gode di un impianto fotovoltaico e non ci sono assegnazioni di cantine o posti auto.

QUESITO n.12 – “Valutare complessivamente i beni”

Metodo di Stima, Criteri e Procedimenti

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

Valutazioni Immobiliari.

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

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

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

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

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023

Pag.27

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte dell'esecutato.^[1] Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione.

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

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

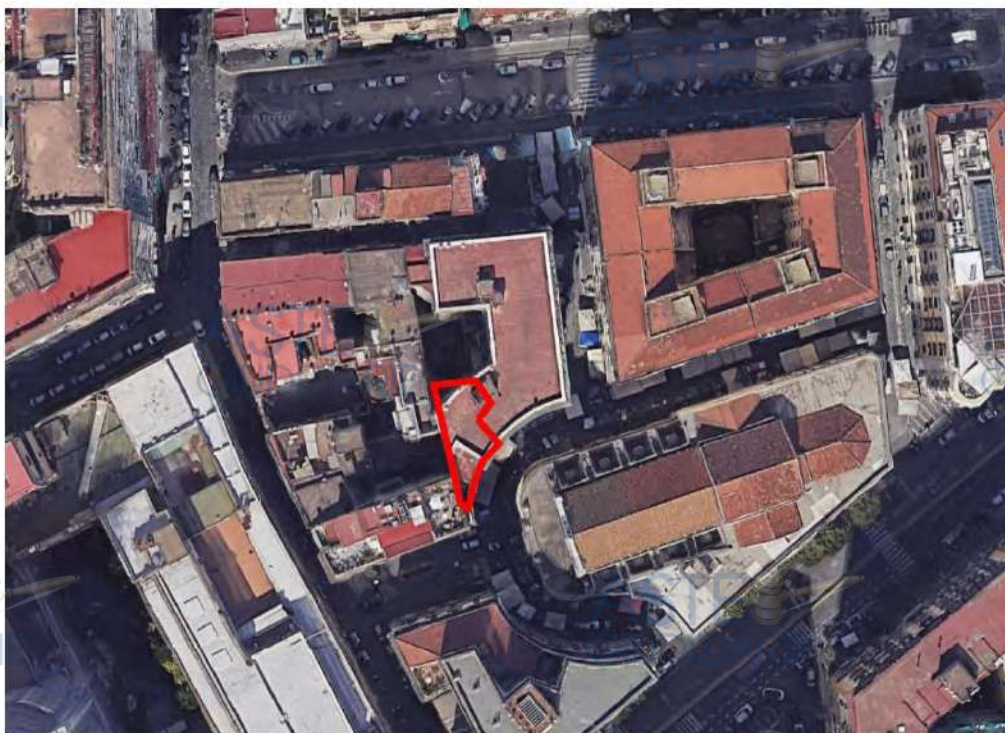
STIMA DEL VALORE VENALE

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

L'immobile oggetto di stima è così classificato:

LOTTO UNICO - Omissis

abitazione in condominio sito in Napoli alla via Giovanni Scherillo n. 6, scala "A", piano 2, ad uso Residenziale;



Descrizione catastale Foglio Terreni: Fg. 143 Part. 7;

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:

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.29



- 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.

Sub 12

APPARTAMENTO Omissis - via Scherillo n° 6 piano 2°						
CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI STIMA						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso-Salone	0	0,00		0,00	
2	Cucina	1	16,83		16,83	
3	Camere	3	45,00		45,00	
4	Corridoio	1	8,57		8,57	
5	WC	2	14,49		14,49	
	TOTALE		84,89		84,89	84,89
6	Terrazzo	1		14,47	4,341	
7	Balcone	2		2,86	0,858	
8	Ripostiglio	0		0,00	0	
	TOTALE				5,199	5,20
SUPERFICIE MURI INTERNI ED ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						40,60
TOTALE						130,69

Metodo di misura

Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	SEL	125,49	1,00	125,49
Superficie balconi	SUB	17,33	0,30	5,20
Totale Sup. Comm.	m²			130,69

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Via Giovanni Scherillo n°6 – 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

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.30

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	1	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	PPP	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assente 1=presente
Scuole elementari	SEL	1	0=assente 1=presente
Scuole medie	SME	1	0=assente 1=presente
Scuole superiori di 2° grado	SSU	1	0=assente 1=presente
Università	SUN	1	0=assente 1=presente
Strutture amministrative	AMM	1	0=assente 1=presente
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	1	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi assistenza sociale	SAS	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assente 1=presente
Strutture sportive	SRT	1	0=assente 1=presente
Strutture ricreative	STR	1	0=assente 1=presente
Stato manutenz. prevalente	SMP	1	1=min 2=med 3=max

Vincoli

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

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.31

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

ante 1967

anno/i

Fabbricato antisismico

FAS

0

0=no 1=sì

Stato manutenz. fabbricato

SMF

1

1=min 2=med 3=max

Epoca di ristrutturazione

EPR

0

anno/i

Pareti in aderenza

PAD

1

n.

N° piani fuori terra

NPF

6

n.

N° piani interrati

NPI

1

n.

N° unità immobiliari

NUI

35

n.

N° vani scala

NSC

2

n.

N° di cortili

COR

1

n.

N° di magazzini

NUM

5

n.

Impianto fotovoltaico

IFV

0

0=assente 1=presente

Impianto di condizionamento

IDC

1

0=assente 1=presente

Unità

Caratteristica

Acronimo

Quantità

Unità di Misura

Altezza utile interna

HUI

3,00

m

Epoca di ristrutturazione

EPU

0

anno/i

Vani totali

VAT

6

n

Vani principali

VAN

4

n

Vani accessori

LOC

2

n

Ingresso

ING

0

0=assente 1=presente

Soggiorno

SGG

1

0=assente 1=presente

Numero di servizi (bagni)

SER

2

n

Esecuzione Immobiliare - n.644/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.32

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	1	n
Numero Stanze da letto matrim.	NLM	2	n
Numero posti letto	NPL	5	n
Stato di manutenzione	STM	3	1=min 2=med 3=suff 4=disc 5=max
Qualità della manut.Unità	QTM	2	1=min 2=med 3=max
Panoramicità Unità Imm.	PAN	1	1=min 2=med 3=suff
Luminosità Unità Imm.	LUM	2	1=min 2=med 3=suff
Numero affacci	AFF	5	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	2	1=min 2=med 3=suff
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	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

Esecuzione Immobiliare - n.644/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.33

Interesse storico, artistico,

architettonico, ambientale

SAA

0

0=no 1=si

Presenza elementi decorativi

PED

1

0=no 1=si

Accessibilità

ACS

1

0=no 1=si

Stato di utilizzo

UTI

2

0=abbandonato 1=utilizzato in
parte 2=utilizzato

Ispezionabile

ISP

2

3=visitabile a scopo turistico
0=non ispezionabile
1=parzialm. ispezionabile
2=ispezionabile

Esposizione dell'immobile

ESU

1

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

SEL

125,49

m²

1,00

Superficie balconi

SUB

5,20

m²

0,30

Superficie Commerciale

SUP Mq.

130,69

SEGMENTO DI MERCATO

Denominazione

Classificazione Appartamento rifinito

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune NAPOLI

Provincia NA

Esecuzione Immobiliare - n.644/2023

Pag.34

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Posizione	Centro	Valutazione	Quota Piena Prop.tà
Tipologia Immobiliare			
Tipologia	Appartamento	Tipo categoria	Abitabile
Proprietà	Esclusiva		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	MEDIA
Tipologia Edile			
Edificio	Abitazione in condominio		

Indice superficiario	Rapporto	Indice tipologico	%
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	130,69/130,69	100,00
Sup. principale	S1/SUP	125,49/130,69	96,02
Superficie balconi	SUB/SUP	5,20/130,69	3,97

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 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) – Salita dello Scudillo, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.35

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima 05/08/2024.

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

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

1. Comparabile “A” – compravendita a firma del Notaio Tommaso Branno rep. 21746 del 11/03/2024;
2. Comparabile “B” - compravendita a firma del Notaio Gennaro Fiordiliso rep. 102761 del 27/01/2023;
3. Comparabile “C” - compravendita a firma del Notaio Borrelli Stefano rep. 157111 del 10/02/2023;

COMPARABILI

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

Comparabile A - Abitazione – Napoli – via Giuseppe Pica n° 48

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/3
Destinazione	Residenziale in condominio piano 2
Superficie commerciale (SUP)	154,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	11/03/2024
Prezzo	€ 205.000,00

Comparabile B - Abitazione – Napoli – via P. S. Mancini n. 13

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/3
Destinazione	Residenziale in condominio
Superficie commerciale (SUP)	147,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.36

Provenienza sito web – stimatrixcity.it

Data 27/01/2023

Prezzo €. 240.000,00

Comparabile C - Abitazione – Napoli – via Filippo Agresti n. 8

Tipo di dato Compravendita

Descrizione Abitazione abitabile A/3

Destinazione Residenziale in condominio piano 3° piano

Superficie commerciale (SUP) 108,00 m²

Fonte dato Acquisizione atto notarile

Provenienza sito web – stimatrixcity.it

Data 10/02/2023

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

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.37

esterne ed interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti, nonché degli impianti. Unità di misura: 1=scadente; 2=normale; 3=ottimo.^[1]

Tabella dei Dati

TABELLA DEI DATI				
prezzo / caratteristiche	compravendite			subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
prezzo totale PRZ (euro)	205 000,00	240 000,00	140 000,00	
dati DAT (mesi)	5	19	18	0
superficie SUP (m ²)	152,00	147,00	108,00	125,49
balconi BAL (m ²)	0,00	10,00	1,00	17,33
servizi SER (n)	1,00	2,00	2,00	2,00
livello di piano LIV (n)	2,00	1,00	3,00	2,00
stato manutenzione STM (n)	1	2	1	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.

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

$$p1=PRZ*Sigma/SUP$$

Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	1 348,68
Prezzo medio comparabile B	1 600,00
Prezzo medio comparabile C	1 292,71
Prezzo marginale	1 292,71

Prezzo marginale della caratteristica DATA (DAT)

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

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

$[i(DAT)] = -0,02$ indice mercantile

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (SEL)

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

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

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (BAL)

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.38

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

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

Prezzo marginale della caratteristica Superficie giardino (SGR)

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

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

Calcolo superficie commerciale	m ²
SUP commerciale comparabile A	152,00
SUP commerciale comparabile B	150,00
SUP commerciale comparabile C	108,30
SUP commerciale subject	130,69

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:

$p(STM) \text{ (da 2 a 3)} = 45.000,00_{SEP}^{[1]}$

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
$p(STM) \text{ (da2 a 3) euro}$	45.000,00

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi (SER)

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

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

Analisi prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	- 341,67	- 400,00	- 233,33
p(SUP) (euro/m ²)	1 292,71	1 292,71	1 292,71
p(BAL) (euro/m ²)	387,81	387,81	387,81
p(SER) (euro/m ²)	1 500,00	1 500,00	1 500,00
p(LIV) (euro)	1 025,00	1 200,00	700,00
p(STM) (euro)	45 000,00	45 000,00	45 000,00

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)	205 000,00	240 000,00	140 000,00
DAT (euro)	1 708,33	7 600,00	4 200,00
SUP (euro)	- 34 269,62	- 27 806,09	22 609,42
BAL (euro)	6 720,78	2 842,66	6 332,96
SER (euro)	1 500,00	-	-
LIV (euro)	-	1 200,00	- 700,00
STM (euro)	45 000,00	-	45 000,00
PREZZI CORRETTI	225 659,49	223 836,57	217 442,38

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

$$(225.659,49+223.836,57+217.442,38) / 3 = \text{€} . 222.312,81 - \text{€} . \text{ in ct. } 222.000,00$$

Verifica di congruità differenza prezzo < 5%

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

$$(225.659,49-217.442,38) / 217.442,38 = 3,78\% \text{ Risultato Congruo}$$

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

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

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023

G.E. dr.ssa Elisa Asprone

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.40

VALORE DI MERCATO sub 12	€. 222.000,00
REDAZIONE APE	-€. 250,00
REGOLARIZZAZIONE ABUSI SANABILI COMPRESO COMPETENZE TECNICHE	-€. 2.690,00
INTEGRAZIONE CONDONO	- €. 1.900,00
VALORE CALCOLATO	€. 217.160,00
VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'	€. 217.000,00

CONCLUSIONI SUB 12

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione alla data del 05 agosto 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 €. 217.000,00 (in lettere Euro ducentodiciassettemila/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 195.000,00

QUESITO n.13 – “Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”

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

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

EURO 195.000,00
(euro centonovanticinquemila/00)

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

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

Omissis

e coniugata con il sig. Omissis

in regime di

separazione dei beni.

Esecuzione Immobiliare – n.644/2023
G.E. dr.ssa Elisa Asprone
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

Pag.42



LOTTO UNICO	Unità immobiliare costituita da un appartamento al piano 2 situato in un fabbricato ubicato nel comune di Napoli (NA).
DESCRIZIONE	
UBICAZIONE	Napoli – via Giovanni Scherillo n. 6.
STATO	Immobile in discreto stato di conservazione privo di finiture di pregio.
DATI CATASTALI	C.F. – Provincia di Napoli – Comune di Napoli – Sez.: MER Foglio 3, P.lla 14, Sub 12 , Cat. A/3, Consistenza 5 vani – Classe 3 – Rendita Euro 529,37;
CONFINI	L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con il cortile condominiale, a sud con via S. Candida, ad est con altra unità immobiliare ed il vano scala e ad ovest con proprietà aliena.
PROPRIETA`	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: • Sig.ra Omissis proprietaria per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.
STATO DI OCCUPAZIONE	L'unità immobiliare è occupata dall'affittuario Omissis con contratto opponibile alla procedura.
REGOLARITA` EDILIZIA	Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu realizzato agli inizi del 1900. L'unità immobiliare ha subito modifiche e si considera NON CONFORME sia per l'urbanistica che per il catasto – Sanabile .
SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 12	Mq. 130,69
VALORE AL METRO QUADRATO SUB 12	€. 1.492,00-----
VALORE COMPLESSIVO	Valore arrotondato del bene Euro 195.000,00 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 07/08/2024 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 07/08/2024, il sottoscritto ha provveduto a depositare telematicamente la presente relazione presso la Cancelleria della V sezione del Tribunale di Napoli.

Le modalità di invio della Relazione sono state le seguenti:

- Per il debitore esecutato Sig.ra Omissis : a mezzo raccomandata; A/R;
- Creditore procedente, Omissis per Omissis a mezzo pec con conferma di ricezione;
- Custode Giudiziario, Avv. Francesco Cipriani Marinelli a mezzo pec, con conferma di ricezione.

CONGEDO ESPERTO

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con la presente relazione, che si compone di n. 44 pagine dattiloscritte e n. 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, 05/08/2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Antonio Peraino

Peraino Antonio

Geometra - Project Manager
Esperto Valutatore Immobiliare
Certificatore Energetico Attestato
Tecnico Forense
CSE-Coordinatore per la Sicurezza



Consulenza Tecnica Tribunale di Napoli
Consulenza Tecnica di Parte
Project Management - Gestione Cantieri Edili
Esperto Contenzioso Appalti
Diagnosi e Riqualificazione Energetica
Esperto Valutatore Immobiliare IVS
Direzione Lavori Condomini
BONUS CASA – ECO BONUS – SISMA BONUS
A.P.E. – Attestati Prestazione Energetica
Rilevamenti di Umidità - Termografia
Pratiche Comunali e Catastali
Tabelle Millesimali
Misurazioni e Rilevamenti Gas-Radon

Egr.

Avv. F. CIPRIANI MARINELLI

Napoli, 15/10/2025

OGGETTO: Tribunale di Napoli – Esecuzione Immobiliare 644/2023
 Omissis / Omissis – G.E. D.ssa E. ASPRONE.
Relazione sulla probabilità di canone vile.

In seguito alla richiesta in oggetto, relativa alla probabilità di canone vile inerente per l'immobile sito in Napoli alla via G. Scherillo n. 6 piano 2 interno 6 di proprietà della Sig.ra Omissis, identificato al C.F. Sez.: MER, Fg. 3, Particella 14, Sub 12, Cat.: A/3, Cl: 3; relativo alla procedura in oggetto, nella qualità di Esperto Stimatore le inoltro la seguente relazione. Il canone di locazione dell'immobile pignorato è stato determinato considerando i valori locativi riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato), di immobili con caratteristiche simili, considerando inoltre, l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche intrinseche. In seguito a una serie di accertamenti, effettuando una comparazione ed una mediazione dei dati acquisiti, si è ottenuto il seguente valore di locazione mensile:

Canone locativo mensile calcolato € 800,00/mese

Alla luce di ciò, considerando che il canone si considera vile quando l'affitto è inferiore di un terzo rispetto al valore di mercato, nel caso specifico – $800,00/3 = 267,00$ ----- $800,00 - 267,00 =$ **euro 533,00/mese “canone minimo”**.

Canone applicato di euro 350,00/mese – inferiore al minimo; pertanto, lo stesso si considera “Vile”.

Distinti saluti

L'Esperto
 Geom. Antonio PERAINO

Ragione Sociale: **Geom. Antonio PERAINO**
 via Il trav. B. Martirano 5 80146 – NAPOLI
 P.Iva.: 04535630638 – C.F.: PRNNTN63H12F839N

Project Manager – ASSIREP n.: 279
 Socio E-Valuation Estimo e Valutazioni Albo n. 454
 Consulente Tecnico del Tribunale di Napoli Albo n.: 6779
 Collegio dei Geometri Laureati della Provincia di Napoli Albo n.: 4226

Studio: Centro Direzionale di Napoli
 Isola E7 - 80143 - (NA)
 Tel: 081.18337271
 mobile: 339.7981987
 Indirizzo PEC: antonio.peraino@geopec.it

info: direzione@consulappalti.it
 web: www.consulappalti.it

RC-Professionale – AIG – N° IPB0001169