



TRIBUNALE DI NAPOLI



Sezione Civile XIV

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 253/2023



PERIZIA di STIMA dei BENI PIGNORATI

- CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

- SOGGETTI DEBITORI

[REDACTED]

- GIUDICE dell'ESECUZIONE
DOTT. V. COLANDREA

- IMMOBILI PIGNORATI

Abitazione - Quarto c.so Italia n. 112 – piano 2° int. 9;

- ESPERTO INCARICATO
Geom. ANTONIO PERAINO

Piazza G. Bovio 14

80133 – 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 del

Tribunale di Napoli

Sezione Civile XIV

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 253/2023(Su istanza di [REDACTED])
[REDACTED]
[REDACTED].**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto Geom. Antonio Peraino nato a Napoli il 12.06.1963, C.I.: CA83742FI, C.F.: PRNNTN63H12F839N, P.IVA.: 04535630638 iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Napoli al n. 4226, con studio in Napoli Centro Direzionale isola E7 tel.: 081 3440803 – 339 7981987.



AVENDO RICEVUTO

In data 10/08/2023 nomina di **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli *dott. Valerio Colandrea*, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con incarico accettato con verbale di giuramento in data 10/08/2023, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in C.F. nel Comune di Napoli, foglio 13, particella 1048, sub 9 Cat. A/2 intestato catastalmente come segue:

[REDACTED] in regime di comunione 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 26/10/2023;

ALLEGATO 2.2: Planimetria catastale del 2004 al 26/10/2023;

ALLEGATO 2.3: Estratto di Mappa;

ALLEGATO 2.4: Ispezione Conservatoria del 26/10/2023;

ALLEGATO 2.5: Rilievi metrici e calcolo superfici del 10/11/2023;

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

ALLEGATO 2.7: Disposizione condono e atti di istanza;

ALLEGATO 2.8: Atto di compravendita da a firma del Notaio C. Pratico;

ALLEGATO 2.9: Richiesta informazioni condominiali;

ALLEGATO 2.10: Prospetto oneri condominiali e risposta amministratore;

ALLEGATO 2.11: Elaborato Fotografico;

ALLEGATO 2.12: Comparabili;

ALLEGATO 2.13: Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alla parte debitrice a mezzo raccomandata a/r;

ALLEGATO 2.14: E-MAIL di invio e ricezione dell'elaborato peritale alle parti a mezzo PEC.



CARTELLA 3



ALLEGATO 3.1: Fattura n. 47 in acconto del 06/11/2023 di €. 800,00;

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

ALLEGATO 3.3: Ricevute di pagamento servizi di conservatoria;

ALLEGATO 3.4: Fattura ricerca comparabili;



ASTE GIUDIZIARIE® DATI IMMOBILI

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

IMMOBILE 1 – [REDACTED]

- DATI TOPONOMASTICI:
 - **Abitazione in Quarto c.so Italia n° 112 - piano 2° int. 9;**
- DATI CATASTALI N.C.E.U.:
 - **Foglio 13; Particella 1048; Sub 9 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 5 vani – Sup. Catastale Mq. 107,00 – Rendita €. 322,79;**

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **10/08/2023:** Nomina Esperto;
- **10/08/2023:** Giuramento Esperto;
- **10/08/2023:** Acquisizione della documentazione;
- **26/10/2023:** Acquisizione Visura Catastale;
- **26/10/2023:** Acquisizione Planimetria;
- **26/10/2023:** Acquisizione ispezione ipotecaria;
- **10/11/2023:** Accesso all'immobile staggito;
- **30/10/2023:** Indagini urbanistiche;
- **17/01/2024:** Ricerca comparabili;
- **18/01/2024:** Invio relazione alla parte debitrice a mezzo raccomandata A/R;
- **18/01/2024:** Invio relazione al creditore procedente, al C.G. e agli intervenuti a mezzo pec;
- **18/01/2024:** 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. Fabio Ciappa 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 10/11/2023 alle ore 10:00 presso l'immobile in Quarto al c.so Italia n. 112. In quell'occasione fu rinvenuta la presenza del Sig. [REDACTED] le cui identificazioni sono state trascritte nel verbale di sopralluogo, entrambi proprietari dell'immobile sub 9, per cui si diede inizio alle operazioni alle ore 10:00 con i rilievi metrici e fotografici.

PRECISAZIONI

Prima dell'inizio formale delle operazioni, per un'indispensabile e corretta identificazione del bene e al fine di individuare eventuali modifiche apportate ai beni negli anni, mi sono recato presso gli uffici catastali per estrarre copia delle documentazioni. Per quanto riguarda gli atti relativi alle Licenze Edilizie, faccio presente che la costruzione dell'edificio risale al 1970. Dagli atti ricavati e ricevuti si conferma che detto edificio è stato costruito per concessione edilizia n. 82 rilasciata dal Comune di Quarto nel 1970.

Quindi, in data 10/11/2023 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 conformi, ho potuto appurare che l'immobile sub 9

NON E' CONFORME catastalmente e urbanisticamente. Tutto ciò premesso mi accingo a relazionare rispondendo ai sottoelencati quesiti riportati nel verbale di accettazione incarico del 10/08/2023.

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

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

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

La certificazione notarile del notaio in Napoli dott.ssa Maria Landolfo del 10/05/2023, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 10/05/2023 ai nn. 23819/18114, pignoramento notificato in data 17/04/2023. I dati catastali, attuali e storici, verificati con quelli richiesti, sono correttamente indicati.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, per cui, avendo il sottoscritto fatto richiesta – si certifica che:

- 1) i sigg. ██████████ hanno contratto matrimonio in Mondragone in data 03/10/1992 in regime di comunione dei beni;

Alla luce di ciò la documentazione è completa.

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

RISPOSTA AL QUESITO

Il diritto reale pignorato – trattasi di proprietà - indicato nell’atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza degli atti di compravendita in loro favore.

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

IMMOBILE 1: Abitazione nel Comune di Quarto – c.so Italia 112 int. 9 p.2; C.F.: Fg.: 13 – P.Ila: 1048 – Sub: 9 – Cat.: A/2 – Cl. 2 – Consistenza 5 – Sup. catastale 107 m² - Rendita €. 322,79

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

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

LOTTO UNICO – Abitazione nel Comune di Quarto – c.so Italia 112 int. 9 p.2; C.F.: Fg.: 13 – P.Ila: 1048 – Sub: 9 – Cat.: A/2 – Cl. 2 – Consistenza 5 – Sup. catastale 107 m² - Rendita €. 322,79

L’immobile è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Napoli, Comune di Quarto con i suesposti dati catastali, come risulta dalle visure rilasciate dagli uffici dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli; è parte di un edificio la cui costruzione risale al 1970, costruito con regolare Licenza concessa dal Comune di Quarto nel 1970.

L’immobile è identificato come appartamento sito al piano secondo con accesso salendo dalle scale a destra, è confinante a Nord con altra proprietà, a Sud e Est con viale interno al parco, a Ovest con vano scala.

CARATTERISTICHE DELL’EDIFICIO

Il fabbricato contenente l’unità immobiliare oggetto della relazione si trova, come detto in precedenza, nel Comune di Quarto (NA) in un parco chiuso da un cancello elettrico carrabile e pedonale. Al parco si accede dalla strada principale, ovvero il c.so Italia, strada di comunicazione

con la provincia. L'area è dotata di strutture ricreative, sportive e didattiche quali scuole dalle elementari agli istituti superiori. Il c.so Italia è collegato con trasporti pubblici ed è nelle vicinanze della tangenziale, dista da Napoli circa 30 minuti. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, è stato edificato negli anni '70. Si tratta di un edificio con struttura portante in calcestruzzo armato e compagnatura in blocchi di laterizio con camera d'aria; è costruito in modo isolato dagli altri edifici del parco, è costituito da un corpo di fabbrica con 1 vano scala senza ascensore; l'ingresso all'edificio avviene attraverso un portone in ferro, si accede al parco e sulla destra è ubicato l'edificio in oggetto, da un piccolo androne si accede al vano scala e quindi al piano secondo si trova l'immobile di proprietà dei sigg. [REDACTED]



Immagine da Google Earth



Immagine da Google Earth



Portone di accesso



Androne



Cancello di accesso al parco



Viale interno parco

L'area dove è situato l'immobile è dotata di tutti i servizi indispensabili, negozi di prima necessità, trasporti pubblici. Ai fini immobiliari, l'area riscuote un buon interesse di mercato, sia per le immediate vicinanze alla tangenziale, sia per le vicine strutture scolastiche nonché per l'ubicazione in parco chiuso.

La struttura portante del fabbricato è in cemento-armato, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, non presentano fregi né modanature e sono in discreto stato di conservazione, infatti presenta notevoli problemi di distacco compagnatura dal telaio in cemento armato causando umidità all'interno. I pianerottoli e i gradini sono pavimentati con lastre in marmo. Il fabbricato è dotato dei principali impianti (allacciamenti alla rete idrica e fognaria comunale ed elettrica, gas metano).

CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

Al piano secondo è ubicato il cespite oggetto di pignoramento, adibito a civile abitazione. L'appartamento, come si presenta in sede di sopralluogo, è dislocato su un unico piano ed è suddiviso in un ingresso unificato con il salone, tre camere da letto, due wc e una cucina-tinello.

L'appartamento ha una **superficie interna netta** (o **superficie calpestabile**) di ca. **100,70 mq.**, una **superficie del balcone a livello** di ca. **12,18 mq** per una **superficie totale** di **Mq. 112,88**.

L'altezza degli ambienti misurata al soffitto è di ca **ml. 2,90**. L'unità immobiliare ha una pianta regolare ed è costituita dai seguenti vani:

APPARTAMENTO ██████████ - CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 10/11/2023						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso/Salone	1	28,24			
2	Cucina	1	11,47			
3	Camere	3	48,50			
4	Corridoio	1	6,15			
5	WC	2	6,34			
TOTALE			100,70			100,70
6	Balcone	1		12,18		
TOTALE				12,18		12,18
TOTALE						112,88

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO

Strutture verticali: le strutture verticali sono in cemento armato.

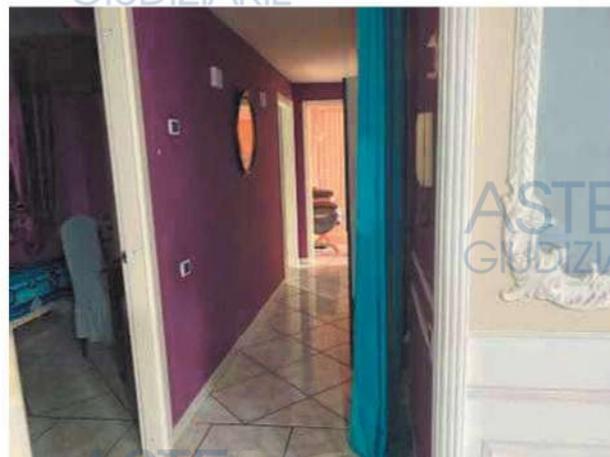
Solai: i solai sono realizzati in latero-cemento.

Tompagnatura: il perimetro è chiuso da una tompagnatura costituita da cassa vuota con doppio blocchetto di laterizio con camera d'aria – tipologia costruttiva degli anni '70.

Pavimenti: la pavimentazione è in piastrelle di monocottura in tutti gli ambienti.



Pavimento Salone



Pavimento corridoio e camere

ASTE
GIUDIZIARIE®

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da infissi, finestre e porte/finestre in alluminio preverniciato con vetro-camera provvisti di tapparelle avvolgibili e grate di sicurezza. Le porte interne sono in legno con struttura tamburata a pannelli ciechi e vetriati.



Serramenti esterni in alluminio



Porte

Pareti e soffitti: le pareti e i soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati con pittura a pennello – molte pareti presentano distacchi di pittura.

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori generato da una stufa a pellet – climatizzazione con split-system. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico. L'impianto idrosanitario è presente e funzionante.

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

La fognatura esistente è collegata alla condotta comunale.

E' presente l'impianto televisivo.

Bagno: l'appartamento è fornito di 2 WC

Balconi:

l'appartamento è provvisto di 1 balcone con affaccio sulla corte condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Balcone



Balcone

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

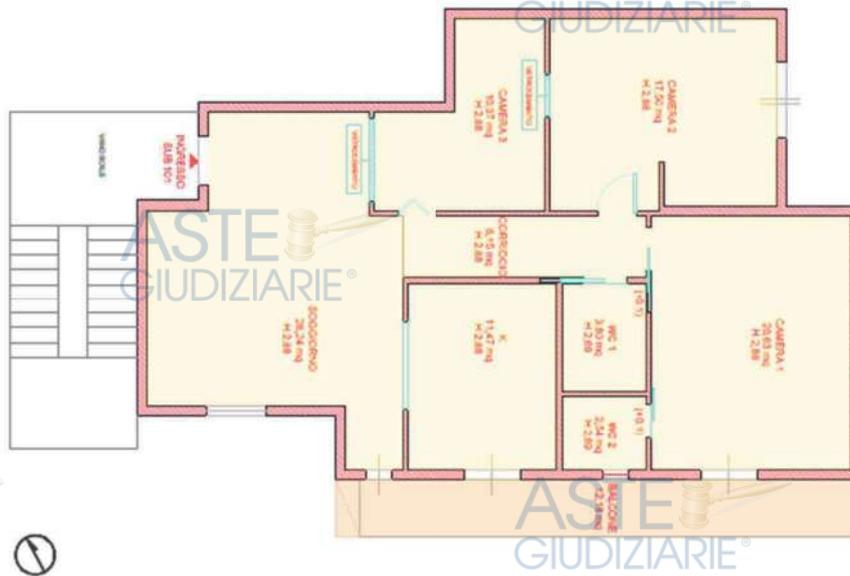
L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso l'appartamento si presenta in normale stato di conservazione con qualche finitura di pregio nel salone. Tuttavia in alcuni ambienti necessita di interventi di manutenzione rappresentati da distacchi della muratura di tompagno dal telaio strutturale, dovuti agli avvenimenti relativi a movimenti sismici tutt'ora presenti nella zona flegrea. Dalla dichiarazione del proprietario, l'immobile ha subito una ristrutturazione.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto si evince dagli atti catastali l'immobile non ha alcuna pertinenza ed è classificato in categoria A/2 in classe 2 per un totale di 5 vani ed una superficie catastale di 107,00 mq.. Si fa presente che è costituito un Condominio, il cui amministratore è [REDACTED]



Planimetria appartamento rilevata in sede di accesso

APPARTAMENTO		CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO				
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 10/11/2023						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso/Salone	1	28,24			
2	Cucina	1	11,47			
3	Camere	3	48,50			
4	Corridoio	1	6,15			
5	WC	2	6,34			
TOTALE			100,70			100,70
6	Balcone	1		12,18		
TOTALE				12,18		12,18
TOTALE						112,88

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi

Descrizione sintetica

LOTTO UNICO - Intera Proprietà di **appartamento** ubicato in Quarto al c.so Italia 112, piano secondo, è composto da un ingresso/salone, 3 camere da letto, 1 cucina-tinello, 2 bagni un balcone a livello. L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con altra proprietà, a Sud e Est con viale interno al parco, a Ovest con vano scala.

E' riportato nel C.F. del **Comune di Quarto** al **foglio 13, p.lla 1048, sub 9**; il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale; l'edificio risale agli anni '70. Dalle indagini espletate presso gli uffici comunali NON risultano istanze di pratiche edilizie nè istanze di condono. Ai fini urbanistici e catastali, l'immobile **NON È CONFORME**.

PREZZO BASE EURO

d – “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”

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

Come si evince dalle schede catastali, partendo dal C.T. l'immobile in oggetto era riportato al Fg. 13 della particella 242 passata successivamente alla costruzione C.F. alla particella 1048 del Foglio 13 sub 9. I dati suelencati corrispondono esattamente a quelli inseriti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

QUOTA ½ CIASCUNO DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DEI SIG.RI [REDACTED]

[REDACTED] E DUNQUE PIENA PROPRIETA':

Unità immobiliari site in Quarto (NA) al Corso Italia e precisamente:

- Appartamento posto al piano terra, interno 9, della consistenza catastale di vani cinque, confinante con strada condominiale per due lati, con vano scala, salvo altri e riportato nel **Catasto fabbricati del Comune di Quarto (NA) al foglio 13, p.lla 1048, sub. 9, piano 2, interno 9, cat. A/2, classe 2, vani 5, Corso Italia n. 112.**

Sralcio Atto di Pignoramento

Nota di trascrizione

Registro generale n. 23819

Registro particolare n. 18114

Presentazione n. 41

del 10/05/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 17/04/2023
 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI NAPOLI-UNEP
 Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 7144
 Codice fiscale 800 211 40639

Dati relativi alla convenzione

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

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune

H114 - QUARTO (NA)

Catasto

FABBRICATI

Sezione urbana

- Foglio 13

Natura

A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Indirizzo

CORSO ITALIA

Piano

2

Particella 1048

Consistenza 5 vani

Subalterno

9

N. civico 112

ASTE GIUDIZIARIE

Sezione C - Soggetti

ASTE GIUDIZIARIE

A favore

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

ASTE GIUDIZIARIE

Contro

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

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nato il [REDACTED]
 Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

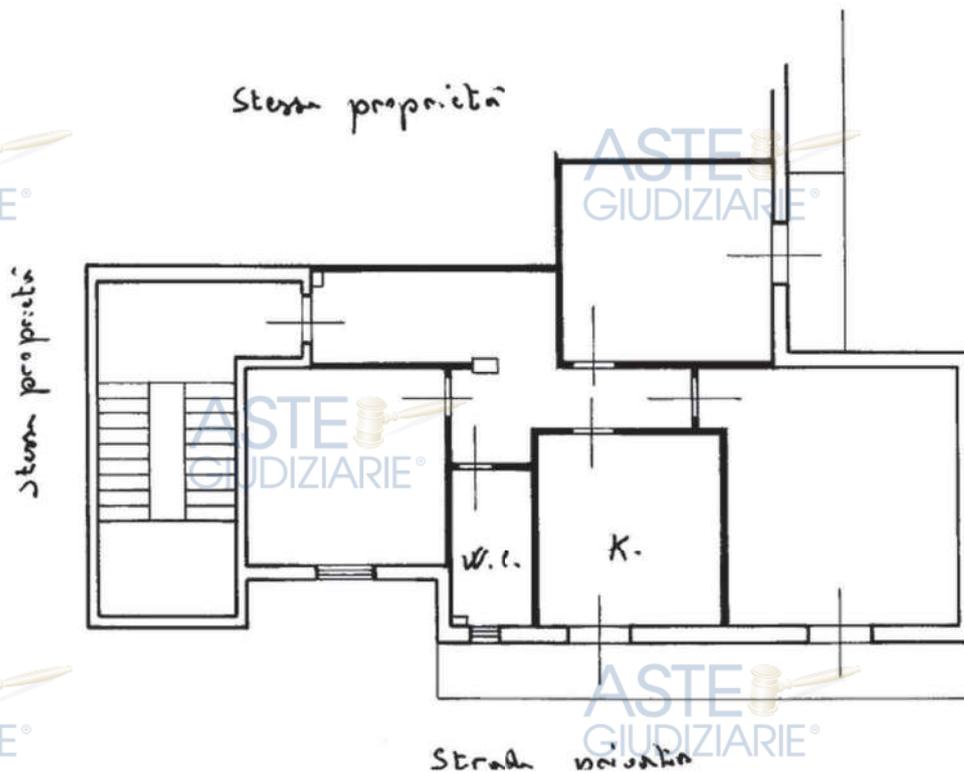
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

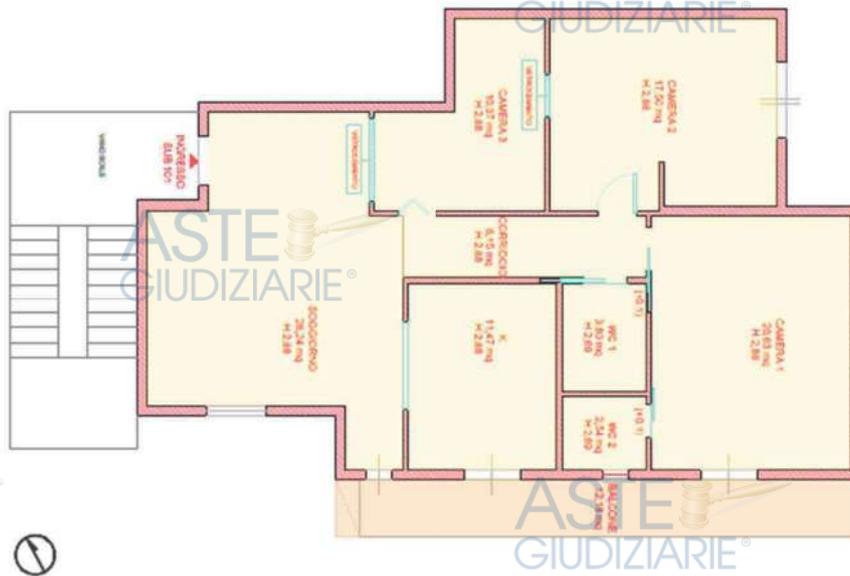
Stralcio trascrizione pignoramento

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



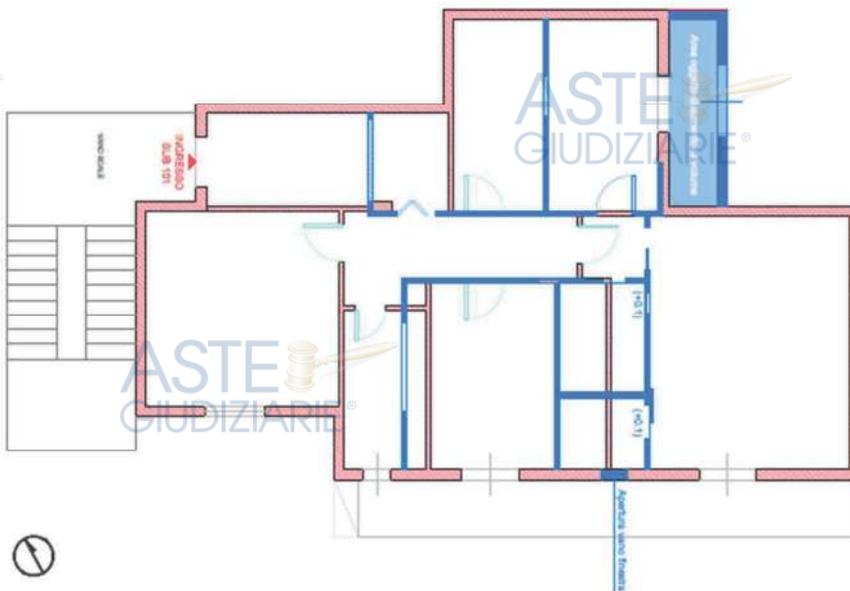
Planimetria Catastale

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria rilevata in sede di sopralluogo

Dal raffronto delle planimetrie, appare evidente che sono state apportate modifiche sostanziali, interne con diversa distribuzione degli spazi interni ma soprattutto un aumento di volume generato dall'occupazione della superficie del balcone.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria delle difformità riscontrate

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

LOTTO 1 - La provenienza è specificata nel Certificato Notarile a firma del Notaio in Napoli dott.ssa Maria Landolfo e ben confermata nell’atto di compravendita tra i coniugi [REDACTED] la sig.ra [REDACTED]

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

- con atto di compravendita del 01/07/1997 a firma del Notaio in Napoli dott. Costantino Pratico, i coniugi [REDACTED] acquistano, in comunione dei beni, dalla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà del bene oggetto della presente relazione – Rep. n. 36446 Raccolta n. 11213;
- la sig.ra [REDACTED] ne venne in possesso per mezzo di compravendita del 28/09/1973 a firma del Notaio in Napoli dott. Flavio Pratico.

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

Dal punto di vista Urbanistico, come da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Quarto, l’area su cui sorge il fabbricato, riportato in C.F. foglio 13 p.lla 1048 sub 9, corrispondente al Foglio 13 p.lla 242 del C.T., in base al PRG ricade in **Zona “B” – Zona di Completamento e non è soggetto ad alcun vincolo come precisato nella risposta ricevuta dal Comune di Quarto.**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI QUARTO	ZONA
DESTINAZIONE D'USO ZONA di COMPLETAMENTO	B
	SOTTOZONA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE DI FABBRICAZIONE TERRITORIALE ATTUALE	MC/MQ	2,26
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE DI PROGETTO	MC/MQ	2,29
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO	MC/MQ	2,50
LOTTO MINIMO	MQ	----
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	+ 20% dell'attuale sup. cop. dell'immobile per interventi di adeguamento igienico, tecnologico, funzionale, residenziale.
ALTEZZA MASSIMA	ML	+ 3,30 m dalla quota maggiore dell'immobile per interventi di adeguamento igienico, tecnologico, funzionale, residenziale, fino ad un massimo di m 10,00.
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI	ML	5,00
DISTACCO MINIMO DALLE STRADE	ML	Come attuale
DISTACCO MINIMO FRA PARETI FINESTRATE ANCHE DELLO STESSO EDIFICIO	ML	10,00 minimo assoluto
VOLUME MASSIMO DI PROGETTO	MC	+10% del volume attuale dell'immobile per adeguamento igienico, tecnologico, funzionale; + 10% del vol. attuale per completamento.
ABITANTI INSEDIABILI DI PROGETTO	N°	100 per completamento residenziale
VANI DI PROGETTO	N°	100 per completamento residenziale
AMMESSO	Manutenzione ordinaria e straordinaria/Adeguamento igienico, tecnologico e funzionale/Consolidamento/Risanamento igienico/Restauro e risanamento conservativo/Ristrutturazione edilizia/Conversione d'uso/Completamento residenziale	
VIETATO	Impianti produttivi nocivi e molesti.	

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

S A T T R T U M A E T N I V I	PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO	SI	Ristrutturazione edilizia, conversione d'uso e completamento residenziale.
	PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE		
	PIANO DI RECUPERO	SI	Ristrutturazione edilizia, conversione d'uso e completamento residenziale.
	PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI		
	PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA		
	CONCESSIONE EDILIZIA	SI	quanto attiene alla riga "AmMESSO", fino alla Ristrutturazione edilizia esclusa



Stralcio PRG zona B

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

LOTTO UNICO - [REDACTED]

1. L'edificio nel quale insiste l'immobile oggetto della presente procedura fu costruito nel 1970 con licenza edilizia n° 82 del 1970;
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 Quarto, non risultano pratiche edilizie per lavori di manutenzione straordinaria, né istanze di condono. In base a quanto previsto dal vigente PRG del Comune di Napoli, in questa area sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume consentito;

Nel corso del sopralluogo si rilevano difformità urbanistiche.

Le difformità riguardano:

1. aumento di volume occupando la superficie del balcone con muratura di compagno nella camera 2;
2. diversa distribuzione degli spazi interni.

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

SANABILITÀ e COSTI DEGLI ABUSI.

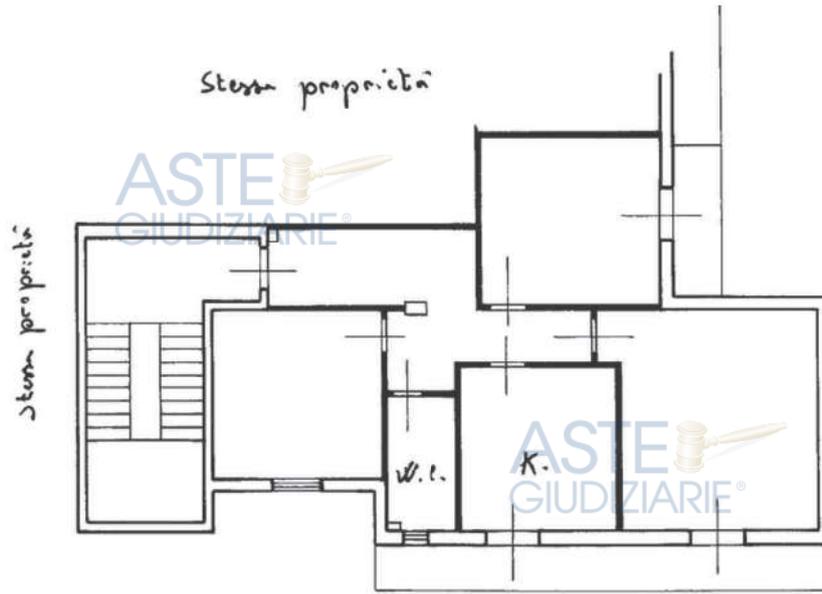
- Punto n. 1 – SANABILE;
- Punto n. 2 – SANABILE.

Il costo per Accertamento di Conformità relativamente ai punti 1 e 2 è di euro 3.000,00 per oblazione e diritti, oltre euro 2.500,00 per spese tecniche e euro 550,00 per variazione catastale. Per un totale di euro 6.050,00.

Detti costi saranno portati in detrazione all'importo di stima.

ASTE GIUDIZIARIE®
DIFFORMITÀ RILEVATE

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

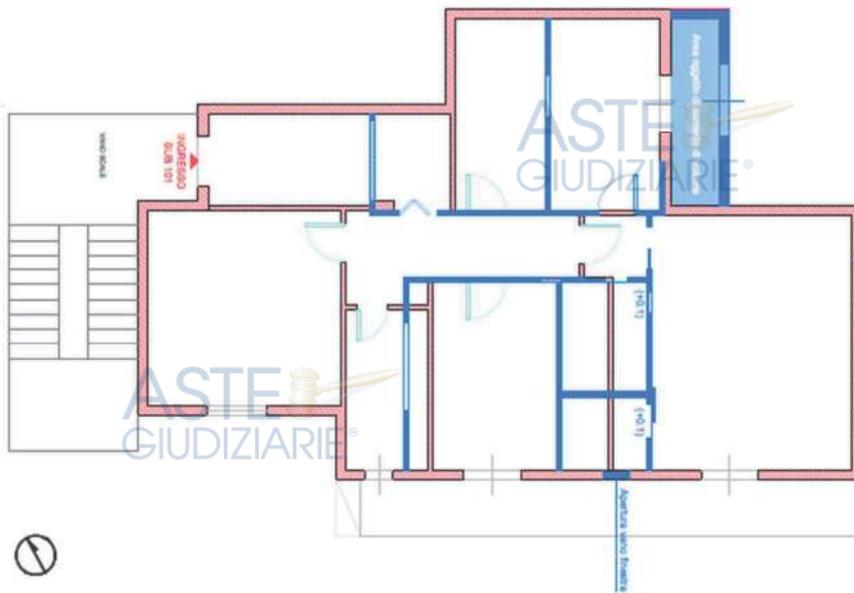
Strada vicinaria

Planimetria Catastale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Difformità rilevate

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



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

LOTTO UNICO – [REDACTED]

Come si evince dal verbale di accesso e dalla dichiarazione del sig. [REDACTED] l’immobile pignorato è occupato da sé stesso e dal suo nucleo familiare sin dal 1997.

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

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

Dalle indagini espletate, su detto immobile grava ipoteca volontaria contro i coniugi [REDACTED] per l’importo di euro 160.000,00, a favore di [REDACTED] per concessione a garanzia di mutuo.

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

N°	Formalità	Data	Gen/Part.	A favore
1	Iscrizione Ipoteca volontaria	20/05/2005	27106-8254	[REDACTED]
2	Iscrizione Ipoteca volontaria	13/03/2007	19125-6206	[REDACTED]
3	Trascrizione Verbale Pignoramento Immobili	10/05/2023	23819-18114	[REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 11/07/1997 - Registro Particolare 17441 Registro Generale 22541 Pubblico ufficiale COSTANTINO PRATTICO Repertorio 36446 del 01/07/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 20/05/2005 - Registro Particolare 8254 Registro Generale 27106 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO Repertorio 88033 del 18/05/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 13/03/2007 - Registro Particolare 6206 Registro Generale 19125 Pubblico ufficiale SORGENTI DEGLI UBERTI LUIGI Repertorio 15752/5747 del 07/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 10/05/2023 - Registro Particolare 18114 Registro Generale 23819 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI NAPOLI-UNEP Repertorio 7144 del 17/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Elenco Immobili

23

Esecuzione Immobiliare – n.253/2023
G.E. dr. V. COLANDREA
ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

l - “Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”

Il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale.

m - “Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo”

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

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

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

1. Non si rilevano domande giudiziali accolte;
2. Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. Non si rilevano convenzioni matrimoniali – i debitori eseguiti sono coniugati in regime di comunione 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 13/03/2007 Registro Particolare 6206, Registro Generale 19125 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]
2. Trascrizione di pignoramento immobiliare del 10/05/2023 Registro Particolare 18114 Registro Generale 23819.

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

LOTTO UNICO - [REDACTED]

Allo stato vi è la costituzione formale del condominio il cui amministratore è [REDACTED]

In risposta alla mia richiesta del 04.12.2023, [REDACTED] in data 6.12 u.s. ha inviato le seguenti informazioni ai quesiti posti:

Non è a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non risultano pesi o limitazioni d’uso di natura condominiale;

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione sono di euro 615,36;

Non ci sono eventuali spese straordinarie già deliberate;

“Nel periodo dal 01/10/2021 al 31/12/2021 risultano non versate le quote ordinarie dei mesi di ottobre, novembre e dicembre, per un totale di 174,63 euro; da bilancio consuntivo del 2022, regolarmente approvato, il debito maturato dal Sig. [REDACTED] pari a 145,45 euro per le quote ordinarie, mentre non risultano insoluti per le spese straordinarie; nel 2023 e fino al 17/04, i Sigg. [REDACTED] hanno maturato un insoluto per le quote ordinarie pari a 132,84 euro, mentre

24

Esecuzione Immobiliare - n.253/2023

G.E. dr. V. COLANDREA

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

riguardo le quote straordinarie un insoluto ammontante ad euro 107,32. Di conseguenza, il totale relativo al periodo richiesto è di 452,92 euro per quote ordinarie e di 107,32 per quote straordinarie”.

Non risulta agli atti un regolamento di condominio.

Per la presente procedura non si riscontra nessun debito condominiale.

p – “Valutare complessivamente i beni”

Metodo di Stima, Criteri e Procedimenti

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

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

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

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

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

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

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

25

Esecuzione Immobiliare – n.253/2023

G.E. dr. V. COLANDREA

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO



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 in condominio sito in Quarto al c.so Italia n. 112 piano secondo int. 9 ad uso Residenziale;



Descrizione catastale Foglio Terreni di Mappa: Fg. 13 Part. 242;

Descrizione generale degli immobili

Consistenza superficaria



Tipo di consistenza – Cdvi – Superficie Esterna Lorda (SEL)



Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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



Planimetria stima sub 9 – oggetto di vendita

APPARTAMENTO						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso/Salone	1	28,24		28,24	
2	Cucina	1	11,47		11,47	
3	Camere	3	48,50		48,50	
4	Corridoio	1	6,15		6,15	
5	WC	2	6,34		6,34	
	TOTALE		100,70		100,70	100,70
6	Balcone	1		12,18	3,654	
	TOTALE				3,654	3,65
SUPERFICIE MURI INTERNI ED ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						12,40
TOTALE						116,75

Metodo di misura

Rilievo sul campo accurato

Caratteristica

Acronimo

Sup. Misurata m²Indice Sup. Commerciale m²

Superficie principale

SEL

113,10

1,00

113,10

28

Esecuzione Immobiliare – n.253/2023

G.E. dr. V. COLANDREA

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie balconi SUB 12,18
Totale Superficie m²

ASTE
GIUDIZIARIE®

0,30 3,65
116,75

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

C.so Italia 112 piano 2° – 80010 Quarto (NA)

Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=si
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=alta 2=media 3=bassa 4=molto bassa
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	1	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	0=assente 1=presente
Prossimità ad autostrade	AUT	0	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	0	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assente 1=presente
Strutture sportive	SRT	1	0=assente 1=presente
Strutture ricreative	STR	1	0=assente 1=presente
Stato manutenz. prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max

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

Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente

Fabbricato**Caratteristica****Acronimo****Quantità****Un. Misura Prezzo marg.(€)**

Stato del fabbricato	SDI	4	0=demolire 1=in ristrutturazione 2=da costruire 3=in costruzione 4=costruito
Epoca di costruzione	ECT	1970	anno/i
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=si
Stato manutenz. fabbricato	SMF	2	1=min 2=med 3=max
Epoca di ristrutturazione	EPR	----	anno/i
Pareti in aderenza	PAD	0	n.
N° piani fuori terra	NPF	4	n.
N° piani interrati	NPI	0	n.
N° unità immobiliari	NUI	n.d.	n.
N° vani scala	NSC	1	n.

N° di cortili	COR	1	n.
N° di magazzini	NUM	0	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	---	anno/i
	Vani totali	VAT	5	n
	Vani principali	VAN	1	n
	Vani accessori	LOC	2	n
	Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente
	Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente
	Numero di servizi (bagni)	SER	2	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	1	n
	Numero Stanze da letto matrim.	NLM	2	n
	Numero posti letto	NPL	5	n
	Stato di manutenzione	STM	4	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	3	1=min 2=med 3=suff
	Luminosità Unità Imm.	LUM	3	1=min 2=med 3=suff
	Numero affacci	AFF	2	n
	Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	3	1=min 2=med 3=suff
	Pavimenti zona giorno	PZG	MARMETTE	
	Pavimenti zona notte	PZN	MARMETTE	



Impianti

Caratteristica

Impiantistica Unità Imm.
 Impianto elettrico fabbricato
 Impianto elettrico
 Impianto messa a terra
 Impianto di riscaldamento

Acronimo

IMP
 ELT
 IME
 EMT
 IMR

Quantità

3
 1
 4
 1
 2

Unità di Misura

1=min 2=med 3=suff
 0=assente 1=presente
 0=assente 1=compl 2=esterno
 3=misto 4=sottotraccia
 0=assente 1=presente
 0=assente
 1=centralizzato
 2=autonomo
 0=assente 1=presente
 0=assente 1=presente
 0=assente 1=presente



Impianto idraulico fabbricato
 Impianto fognario fabbricato
 Impianto telefonico

IIF
 IFF
 IMT

1
 1
 1

0=assente 1=presente
 0=assente 1=presente
 0=assente 1=presente

Tipologiche

Caratteristica

Bene culturale
 Interesse storico, artistico,
 architettonico, ambientale
 Presenza elementi decorativi
 Accessibilità
 Stato di utilizzo

Acronimo

BC
 SAA
 PED
 ACS
 UTI

Quantità

0
 0
 0
 1
 2

Unità di Misura

0=no 1=si
 0=no 1=si
 0=no 1=si
 0=no 1=si
 0=abbandonato 1=utilizzato in
 parte 2=utilizzato
 3=visitabile a scopo turistico
 0=non ispezionabile
 1=parzialm. ispezionabile
 2=ispezionabile
 1=min 2=med 3=max
 1=min 2=med 3=max
 1=min 2=med 3=max



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

1

1=min 2=med 3=max

Inquinamento atmosferico

INC

1

1=min 2=med 3=max



Economiche

Caratteristica

Possesso

Acronimo

PSS

Quantità

Piena Prop.tà

Unità di Misura

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato Locativo

STL

3

ASTE
GIUDIZIARIE®

0=occ.senza titolo

1=occ.comodato d'uso

2=occ.richiedente

3=occ.proprietario

4=locato

5=libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Ind.Merc.
Superficie principale	S1	113,10	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	3,65	m ²	0,30
Superficie Commerciale	SUP	116,75		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEGMENTO DI MERCATO

Denominazione

Classificazione Appartamento rifinito

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune QUARTO

Provincia NA

Posizione Centrale

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 superficario

Rapporto

Indice tipologico

%

Sup. commerciale (SUP) SUP/SUP

116,75/116,75

100,00

Superficie principale S1/SUP

113,10/116,75

96,87

Superficie balconi SUB/SUP

3,65/116,75

3,13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 Quarto (NA) – c.so Italia, 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 15/01/2024.

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 [REDACTED]

2. Comparabile "B" - compravendita a firma del Notaio [REDACTED]

3. Comparabile "C" - compravendita a firma del Notaio [REDACTED]

COMPARABILI

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

Comparabile A - Abitazione – Quarto – via Paolo Emilio Imbriani 5

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio 1° piano
Superficie commerciale (SUP)	95,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	09/05/2023
Prezzo	€. 82.051,01

Comparabile B - Abitazione – Quarto – via Marie Curie 21

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio 1° piano
Superficie commerciale (SUP)	151,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	25/07/2023
Prezzo	€. 130.000,00

Comparabile C - Abitazione – Quarto – via Vaiani 4

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio piano 3° piano
Superficie commerciale (SUP)	107,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	24/07/2023

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

Tabella dei Dati

TABELLA DEI DATI				
prezzo / caratteristiche	compravendite			subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
prezzo totale PRZ (euro)	160 000,00	160 000,00	150 000,00	
dati DAT (mesi)	4	6	6	0
superficie SUP (m ²)	78,00	78,00	98,00	113,10
balconi BAL (m ²)	21,00	20,00	30,00	12,18
servizi SER (n)	2,00	2,00	2,00	2,00
livello di piano LIV (n)	1,00	1,00	3,00	2,00
stato manutenzione STM (n)	2	2	2	3

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili



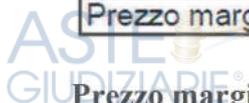
riferiti alla Superficie principale (SEL) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.



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	1 897,98
Prezzo medio comparabile B	1 904,76
Prezzo medio comparabile C	1 401,87
Prezzo marginale	1 401,87



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	84,30
SUP commerciale comparabile B	84,00
SUP commerciale comparabile C	107,00
SUP commerciale subject	116,75



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:

$$p(\text{STM}) (\text{da 2 a 3}) = 25.000,00$$

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	25 000,00

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)	- 266,67	- 266,67	- 250,00
p(SUP) (euro/m ²)	1 401,87	1 401,87	1 401,87
p(BAL) (euro/m ²)	420,56	420,56	420,56
p(SER) (euro/m ²)	1 500,00	1 500,00	1 500,00
p(LIV) (euro)	- 800,00	- 800,00	- 750,00
p(STM) (euro)	25 000,00	25 000,00	25 000,00

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)	160 000,00	160 000,00	150 000,00
DAT (euro)	1 066,67	1 600,00	1 500,00
SUP (euro)	49 205,61	49 205,61	21 168,22
BAL (euro)	- 3 709,35	- 3 288,79	- 7 494,39
SER (euro)	-	-	-
LIV (euro)	- 800,00	- 800,00	750,00
STM (euro)	25 000,00	25 000,00	25 000,00
PREZZI CORRETTI	230 762,93	231 716,82	190 923,83

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

$$(230.762,93+231.716,82+190.923,83)/3 = \text{€. 217.801,19} - \text{€. in ct. 218.000,00}$$

SISTEMA DI STIMA

Viste le condizioni dell'edificio, la sua ubicazione in zona altamente a rischio sismico/bradisisma, si ritiene di applicare una percentuale di abbattimento del prezzo del 15%. Per cui, il

Valore di mercato è pari ad Euro 185.300,00

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	€. 185.300,00
REDAZIONE APE	- €. 250,00
OBLAZIONE E SPESE TECNICHE	- €. 6.050,00
VALORE CALCOLATO	€. 179.000,00
VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'	€. 179.000,00

LOTTO UNICO	Unità immobiliare costituita da un appartamento al piano secondo situato in un fabbricato ubicato nel comune di Quarto (NA).
DESCRIZIONE	
UBICAZIONE	Quarto – C.so Italia 112 piano 2°.
STATO	Immobile in normale stato di conservazione – necessita di interventi.
DATO CATASTALI	C.F. – Provincia di Napoli – Comune di Quarto – Foglio 13, P.lla 1048, Sub 9, Cat. A/2, Consistenza 5 vani – Classe 2 – Rendita Euro 322,79;
CONFINI	L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con altra proprietà, a Sud e Est con viale interno al parco, a Ovest con vano scala.
PROPRIETA'	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] proprietaria per ½ coniugata [REDACTED] in regime di comunione dei beni; • Sig. [REDACTED] proprietario per ½ coniugato con [REDACTED] in regime di comunione dei beni.
STATO DI OCCUPAZIONE	L'unità immobiliare è occupata dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.
REGOLARITA' EDILIZIA	Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu realizzato nel 1970. L'unità immobiliare ha subito modifiche e si considera NON CONFORME sia per l'urbanistica che per il catasto – Sanabile.
SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq. 116,75
VALORE AL METRO QUADRATO	€. 1.379,01
VALORE COMPLESSIVO	Valore arrotondato del bene Euro 161.000,00 compreso diritti, accessori e pertinenze, al netto degli oneri per l'assenza della garanzia per vizi sul bene venduto.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Attestazione di invio alle parti della Relazione peritale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si comunica e si attesta che in data 18/01/2024, il sottoscritto ha provveduto ad inviare alle parti (debitori esecutati, creditori, intervenuti e custode giudiziario) una copia del testo relativo alla Relazione di stima.

In data 18/01/2024, il sottoscritto ha provveduto a depositare telematicamente la presente relazione presso la Cancelleria della XIV sezione del Tribunale di Napoli.

Le modalità di invio della Relazione sono state le seguenti:

- Per i debitori [REDACTED] a mezzo raccomandata a/r;
- Creditore procedente, [REDACTED] a mezzo pec con conferma di ricezione;
- Custode Giudiziario, Avv. Fabio Ciappa a mezzo pec, con conferma di ricezione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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. 42 pagine dattiloscritte e n. 22 allegati, che congiuntamente ai fascicoli di causa ed alla richiesta di liquidazione della parcella dell'Esperto viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

Napoli, 23/01/2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Antonio Peraino

ASTE
GIUDIZIARIE®

