

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Civile XIV

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 298/2021

PERIZIA di STIMA dei BENI PIGNORATI

- CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

- SOGGETTI DEBITORI

[REDACTED]

- GIUDICE dell'ESECUZIONE
DOTT. V. COLANDREA

- IMMOBILI PIGNORATI
Abitazione - Napoli via Consalvo n. 181 – scala A - piano 5° int. 16;

- ESPERTO INCARICATO
Geom. ANTONIO PERAINO
Piazza G. Bovio 14
80133 – NAPOLI
tel.: 081 18337271 – 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. 298/2021

(Su istanza di [REDACTED] con sede principale in [REDACTED] al n° [REDACTED] rappresentata e difesa dall' [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]).

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Geom. Antonio Peraino nato a Napoli il 12.06.1963, C.I.: CA83742FI, C.F.: PRNNTN63H12F839N, P.IVA.: 04535630638 iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Napoli al n. 4226, domiciliato in Napoli alla Salita Arenella 25 tel.: 081 18337271 – 339 7981987.

AVENDO RICEVUTO

In data 11/08/2022 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 25/08/2022, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in C.F. nel Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 8, particella 786, sub 102 Cat. A/2 intestato catastalmente come segue:

[REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½.

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 esegutati;

CARTELLA 2

ALLEGATO 2.1: Visura catastale storica per immobile in Catasto Fabbricati del 06/10/2022;

ALLEGATO 2.2: Planimetria catastale del 2004 al 06/10/2022;

ALLEGATO 2.3: Estratto di Mappa;

ALLEGATO 2.4: Ispezione Conservatoria del 09/10/2022;

ALLEGATO 2.5: Rilievi metrici e calcolo superfici del 07/10/2022;

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 [REDACTED]

ALLEGATO 2.9: Atto di provenienza a firma del Notaio [REDACTED]

ALLEGATO 2.10: Richiesta informazioni condominiali;

ALLEGATO 2.11: Prospetto oneri condominiali e risposta amministratore;

ALLEGATO 2.12: Elaborato Fotografico;

ALLEGATO 2.13: Comparabili;

ALLEGATO 2.14: Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alla parte debitrice a mezzo raccomandata a/r;



ALLEGATO 2.15: 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 31/08/2022 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;

ALLEGATO 3.5: Bollettini visure comunali;

ALLEGATO 3.6: Ricevute pagamento archivio notarile.



DATI IMMOBILI

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

IMMOBILE 1 – [REDACTED]

- **DATI TOPONOMASTICI:**
 - **Abitazione in Napoli via Consalvo n° 181 – scala A - piano 5° int. 16;**
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:**
 - **Sez.: CHI; Foglio 8; Particella 786; Sub 102 – Categoria A/2 – Classe 6 – Consistenza 6,5 vani – Sup. Catastale Mq. 126,00 – Rendita €. 939,95;**

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **11/08/2022:** Nomina Esperto;
- **25/08/2022:** Giuramento Esperto;
- **25/08/2022:** Acquisizione della documentazione;
- **06/10/2022:** Acquisizione Visura Catastale;
- **06/10/2022:** Acquisizione Planimetria;
- **09/10/2022:** Acquisizione ispezione ipotecaria;
- **07/10/2022:** Accesso all'immobile staggito;
- **05/01/2023:** Indagini urbanistiche;
- **17/01/2023:** Ricerca comparabili;
- **18/01/2022:** Invio relazione alla parte debitrice a mezzo raccomandata A/R;
- **18/01/2022:** Invio relazione al creditore procedente, al C.G. e agli intervenuti a mezzo pec;
- **18/01/2022:** 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 Dott. Giovanni Esposito 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 07/10/2022 alle ore 09:30 presso l'immobile in Napoli alla via Consalvo n. 181. In quell'occasione fu rinvenuta la presenza del sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] proprietari dell'immobile sub 102, per cui si diede inizio alle operazioni alle ore 9:30 con i rilievi metrici e fotografici.

PRECISAZIONI

Prima dell'inizio formale delle operazioni, per un'indispensabile e corretta identificazione del bene e al fine di individuare eventuali modifiche apportate ai beni negli anni, mi sono recato presso gli uffici catastali per estrarre copia delle documentazioni. Per quanto riguarda gli atti relativi alle Licenze Edilizie, faccio presente che la costruzione dell'edificio risale al 1984. Dagli atti ricavati e ricevuti si conferma che detto edificio è stato costruito per concessione edilizia n. 143 rilasciata dal Comune di Napoli il 21/07/1984 (pratica n. 672/66) e variante n. 282 del 2/11/1984. E' stata riscontrata un'istanza di condono di cui alla legge 326/03 con relativa disposizione dirigenziale.

Quindi, in data 07/10/2022 alle ore 09:30 alla presenza degli intervenuti ho eseguito il sopralluogo effettuando rilievi metrici e fotografici. **Si precisa che,** in seguito all'elaborazione grafica e all'acquisizione delle planimetrie catastali conformi, ho potuto appurare che l'immobile sub 102 **NON E' CONFORME catastalmente e urbanisticamente.** Tutto ciò premesso mi accingo a relazionare rispondendo ai sottoelencati quesiti riportati nel verbale di accettazione incarico del 11/08/2022.

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

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

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

La certificazione notarile del notaio in [REDACTED] dott. [REDACTED] del 31/05/2021, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 26/05/2021 ai nn. 16010/11559, pignoramento notificato in data 11/05/2021. 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 il sottoscritto ha provveduto a farne richiesta – per cui si certifica che:

- 1) i sigg. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] sono coniugati 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 Napoli - via Consalvo 181 sc. A int. 16; C.F.: Sez.: CHI - Fg.: 8 – P.IIa: 786 – Sub: 102 – Cat.: A/2 – Cl. 6 – Consistenza 6,5 – Sup. catastale 126 m² - Rendita €. 939,95

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

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

LOTTO UNICO – Abitazione nel Comune di Napoli - via Consalvo 181 sc. A int. 16; C.F.: Sez.: CHI - Fg.: 8 – P.IIa: 786 – Sub: 102 – Cat.: A/2 – Cl. 6 – Consistenza 6,5 – Sup. catastale 126 m² - Rendita €. 939,95

L’immobile è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Napoli, Comune di Napoli con i suesposti dati catastali, come risulta dalle visure rilasciate dagli uffici dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli; è parte di un edificio la cui costruzione risale al 1984, costruito con regolare Licenza concessa dal Comune di Napoli.

L’immobile è identificato come appartamento sito al piano quinto, è confinante a Nord con via Consalvo, a Sud con vano scala e corte interna, a Est e Ovest con altra proprietà.

CARATTERISTICHE DELL’EDIFICIO

Il fabbricato contenente l’unità immobiliare oggetto della relazione si trova, come detto in precedenza, nel Comune di Napoli (NA) in pianura, precisamente nel quartiere Fuorigrotta. Detta strada, di grande traffico, è considerata strategica in quanto collega il quartiere Fuorigrotta con quello di Soccavo. Insieme a Bagnoli forma la X Municipalità del Comune di Napoli – è dotata di



strutture ricreative, sportive e didattiche quali scuole dalle elementari alla famosa Università [REDACTED] facoltà di Ingegneria. La via Consalvo è ben collegata con trasporti pubblici ed è nelle vicinanze della tangenziale. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, è stato edificato negli anni '80. 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 della zona, è costituito da un 1 corpo di fabbrica con 2 vani scala provvisti di ascensore; l'ingresso all'edificio avviene attraverso un portone in alluminio direttamente dalla strada, percorrendo l'androne si accede al viale posteriore dove è dislocato il portone di accesso alla scala A - al 5° piano si trova l'immobile di proprietà dei sigg. [REDACTED]

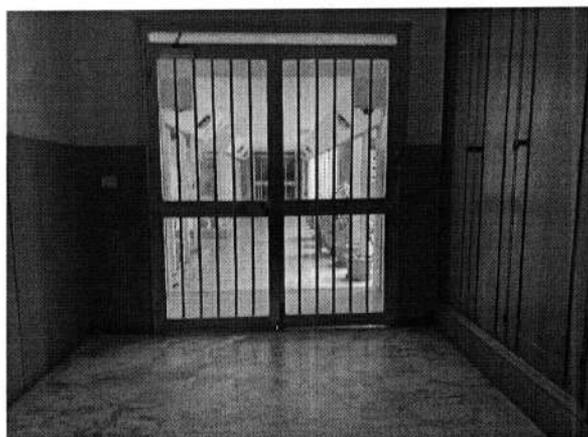


Immagine da Google Earth



Immagine da Google Earth



*Portone di accesso**Androne**Androne scala A**Pianerottolo ascensore*

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.

La struttura portante del fabbricato è in cemento-armato, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, non presentano fregi né modanature e sono in buono stato di conservazione. Il collegamento verticale delle unità immobiliari presenti è garantito dal vano scala con ascensore, i cui pianerottoli e i gradini sono pavimentati con piastrelle 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 quinto 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. **105,10 mq.**, una **superficie dei terrazzi, balconi e ripostigli** posti a livello di appartamento di ca. **70,20 mq** per una **superficie totale di Mq. 175,30**. L'altezza degli ambienti misurata al soffitto è di ca **ml. 3,00**. L'unità immobiliare ha una pianta regolare a forma ed è costituita dai seguenti vani:

APPARTAMENTO		CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO				
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 07/10/2022						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso/Salone	1	32,00			
2	Cucina	1	14,00			
3	Camere	3	41,50			
4	Corridoio	1	6,00			
5	WC	2	11,60			
	TOTALE		105,10			105,10
6	Terrazzo	1		63,80		
7	Balcone	1		3,40		
8	Ripostiglio	1		3,00		
	TOTALE			70,20		70,20
				TOTALE		175,30

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO

Strutture verticali: le strutture verticali sono in cemento armato.

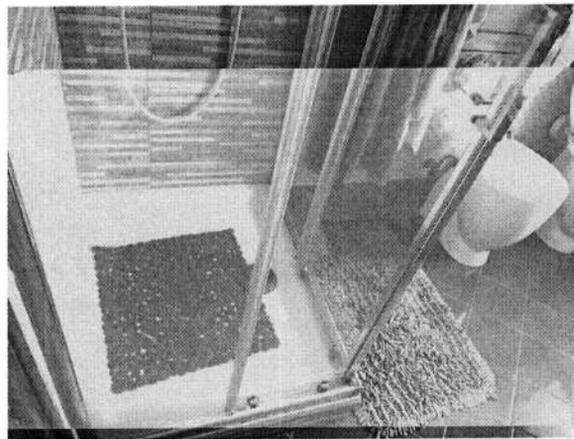
Solai: i solai sono realizzati in latero-cemento.

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 '80.

Pavimenti: la pavimentazione è in piastrelle di monocottura negli ambienti, in maiolica nella cucina e nei wc, mentre la pavimentazione dei balconi è in monocottura.



Pavimento Salone



Pavimento WC



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



Serramenti esterni in alluminio



Porte interne

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

IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori – climatizzazione con split-system. L'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia murale a gas-metano del tipo a tenuta stagna. 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, un terrazzo a livello con affaccio sulla via Consalvo.





Terrazzo su via Consalvo



Balconcino lato 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.

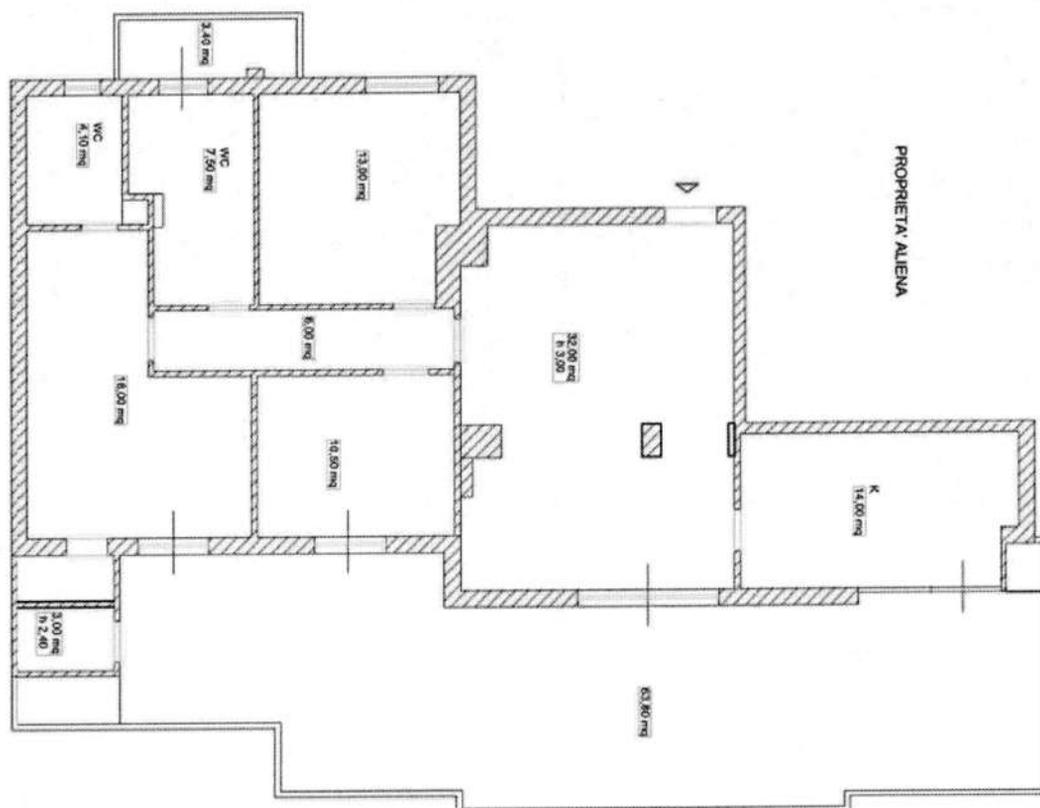
STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso l'appartamento si presenta in normale stato di conservazione senza finiture di pregio. 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 6 per un totale di 6,5 vani ed una superficie catastale di 126,00 mq.. Si fa presente che è costituito un Condominio, il cui amministratore è il Dott. [REDACTED]





Planimetria appartamento rilevata in sede di accesso

APPARTAMENTO - CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 07/10/2022						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso/Salone	1	32,00			
2	Cucina	1	14,00			
3	Camere	3	41,50			
4	Corridoio	1	6,00			
5	WC	2	11,60			
	TOTALE		105,10			105,10
6	Terrazzo	1		63,80		
7	Balcone	1		3,40		
8	Ripostiglio	1		3,00		
	TOTALE			70,20		70,20
	TOTALE					175,30

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi



Descrizione sintetica

LOTTO UNICO - Intera Proprietà di **appartamento** ubicato in Napoli alla via Consalvo 181, piano quinto scala A, è composto da 1 salone, 3 camere da letto, 1 cucina-tinello, 2 bagni un terrazzo a livello. L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con via Consalvo, a Sud con vano scala e corte interna, a Est e Ovest con altra proprietà.

E' riportato nel C.F. del **Comune di Napoli sezione CHI**, al **foglio 8, p.lla 786, sub 102**; il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale ma non per distribuzione degli spazi; l'edificio risale agli anni '80. Dalle indagini espletate presso gli uffici comunali NON risultano istanze di pratiche edilizie ma risultano istanze di condono con disposizione dirigenziale in sanatoria. Ai fini urbanistici e catastali, l'immobile **NON È CONFORME**.

PREZZO BASE EURO 320.500,00

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. 207 della particella 786 passata successivamente alla costruzione C.F. alla particella 786 del Foglio 8 sub 102 della sezione Chiaia. I dati suelencati corrispondono esattamente a quelli inseriti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



- 1) in danno della Sig.ra [REDACTED]
- quota pari a 500/1000 (cinquecento/millesimi) dell'intero
dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in Napoli, Via Consalvo,
181, posto al quinto piano della scala A distinto con il n. int. 16. Riportato in
NCEU di detto Comune sez. CHI, al fol. 8, p.lla 786 sub 102, scala A, piano
5, int. 16, z.c. 10°, cat. A2. Cl. 6, vani 6,5, r.c. euro 939,95;
- 2) in danno del Sig. [REDACTED]
- quota pari a 500/1000 (cinquecento/millesimi) dell'intero
dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in Napoli, Via Consalvo,
181, posto al quinto piano della scala A distinto con il n. int. 16. Riportato in
NCEU di detto Comune sez. CHI, al fol. 8, p.lla 786 sub 102, scala A, piano
5, int. 16, z.c. 10°, cat. A2. Cl. 6, vani 6,5, r.c. euro 939,95.

Stralcio Atto di Pignoramento



Dal raffronto delle planimetrie, appare evidente che sono state apportate modifiche interne con diversa distribuzione degli spazi interni. Infatti, rispetto alla planimetria catastale è stato ricavato un ulteriore wc.

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

LOTTO 1 - La provenienza è specificata in parte nel Certificato Notarile a firma del Notaio in [REDACTED] e ben confermata nell'atto di compravendita tra la sig.ra [REDACTED] e i coniugi [REDACTED] (debitori).

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

- con atto di compravendita del 29/03/2001 a firma del Notaio in [REDACTED], i coniugi [REDACTED] acquistano dalla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà del bene oggetto della presente relazione – Rep. n. 23523 Raccolta n. 3291;
- la sig.ra [REDACTED] ne venne in possesso per mezzo di compravendita del 30/05/1988 a firma del Notaio in [REDACTED] dalla società [REDACTED];
- detto immobile fu costruito dalla predetta società per acquisto del suolo dalla società [REDACTED] per atto del Notaio [REDACTED] del 02/11/1984.

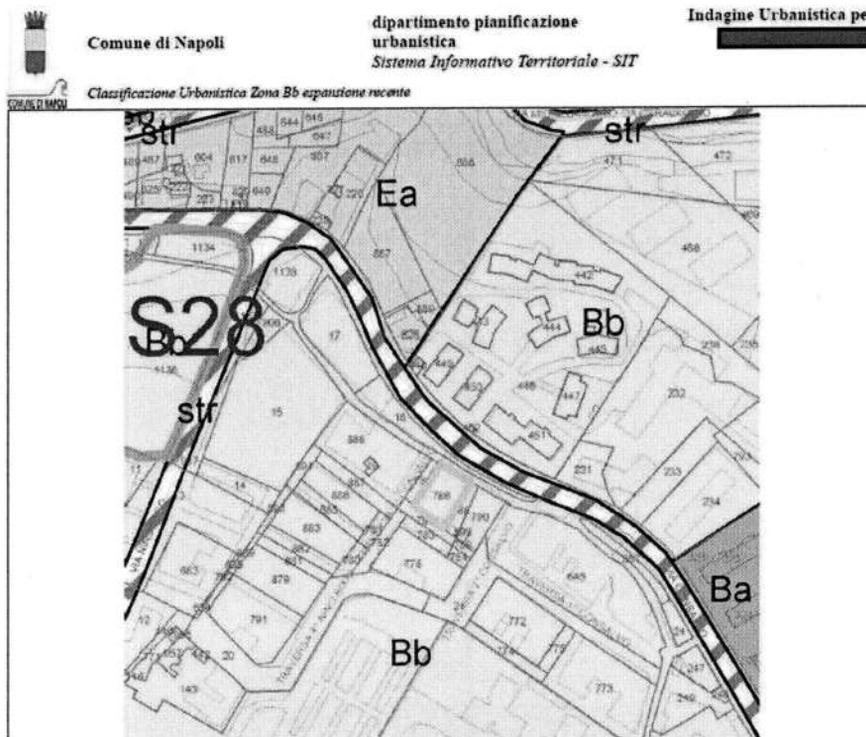
f-g-h-i – “Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico”

Dal punto di vista Urbanistico, come da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Napoli, l'area su cui sorge il fabbricato, riportato in C.F. foglio 8 p.lla 786 sub 102, corrispondente al Foglio 207 p.lla 786 del C.T., in base al PRG ricade in **Zona “Bb” – Zona di Recente espansione.**





Estratto di Mappa



PRG - Edificio Classificazione zona Bb





Storia Urbanistica

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

LOTTO UNICO - [REDACTED]

1. L'edificio nel quale insiste l'immobile oggetto della presente procedura fu costruito nel 1984;
2. La conformazione planimetrica catastale originaria dell'immobile non è conforme alla planimetria rilevata in sede di accesso ma è conforme per tipologia e per estensione di metri quadri abitabili.
3. Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Napoli, non risultano pratiche edilizie per lavori di manutenzione straordinaria, ma risultano atti per contenzioso amministrativo e istanza di condono ai sensi della legge 326/03. 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;

CONDONO

In data 22/04/2002 fu elevato verbale di sequestro per la realizzazione di un volume sul terrazzo a livello dell'immobile – costituendo un atto di contenzioso amministrativo n. 638/2002;



In data 05/08/2002 il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli, con disposizione dirigenziale n. 1439, ordina alla sig.ra [REDACTED] il ripristino dello stato dei luoghi;

Nell'anno 2004 viene depositata istanza di condono n. 599 per la sanatoria degli abusi su descritti;

In data 23/10/2008 la Direzione Centrale dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, emette la disposizione dirigenziale n. 7666 per la sanatoria relativa all'istanza su indicata.

Nel corso del sopralluogo si rilevano difformità urbanistiche.

Le difformità riguardano:

1. diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione di un ulteriore wc.

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

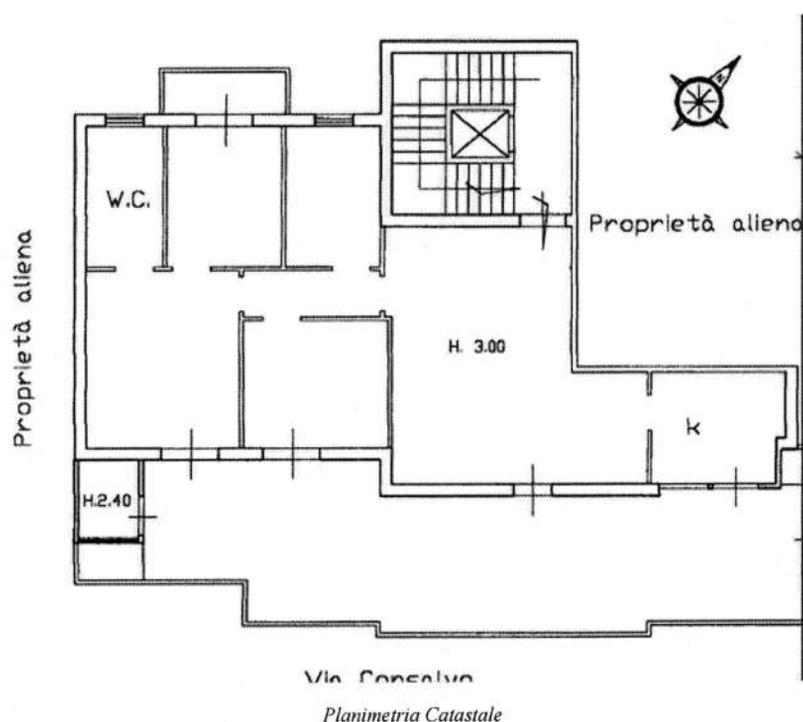
SANABILITÀ e COSTI DEGLI ABUSI.

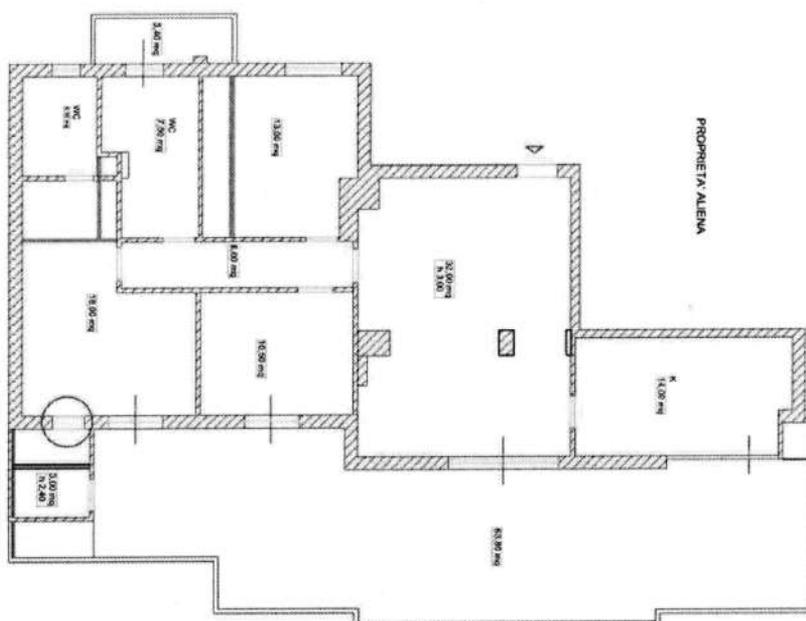
- Punto n. 1 – SANABILE;

Il costo per la Mancata CILA relativamente al punto 1 è di euro 1.140,00 per oblazione e diritti, oltre euro 1.500,00 per spese tecniche e euro 550,00 per variazione catastale. Per un totale di euro 3.190,00

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

DIFFORMITÀ RILEVATE





Difficoltà rilevate

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 2000.

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 440.000,00, a favore della [REDACTED] [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	15/03/2011	7139-1084	[REDACTED]
2	Iscrizione Ipoteca Giudiziale	03/10/2018	26732-3927	
3	Iscrizione Ipoteca Giudiziale	17/10/2019	28186-4233	
4	Iscrizione Ipoteca Giudiziale	16/12/2019	34194-5069	
5	Trascrizione Verbale Pignoramento Immobili	26/05/2021	16010-11559	



Elenco immobili

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana CHI Foglio 0008 Particella 00786 Subalterno 0102

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 1084 Registro Generale 7139
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 71/31 del 11/03/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 03/10/2018 - Registro Particolare 3927 Registro Generale 26732
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 7231/2018 del 27/09/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 17/10/2019 - Registro Particolare 4233 Registro Generale 28186
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12475/2019 del 24/09/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 16/12/2019 - Registro Particolare 5069 Registro Generale 34194
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5320/2019 del 02/04/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 26/05/2021 - Registro Particolare 11559 Registro Generale 16010
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - [REDACTED] Repertorio 9921 del 11/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Elenco Immobile

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 24/09/2019
 Pubblico ufficiale [REDACTED]
 Sede [REDACTED]

Numero di repertorio 12475/2019
 Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
 Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
 Capitale € 70.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
 Interessi € 500,00 Spese € 4.500,00 Totale € 75.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

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 CHI Foglio 8 Particella 786 Subalterno 102
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6,5 vani
 CIVILE
 Indirizzo VIA CONSALVO N. civico 181
 Scala A Interno 16 Piano 5

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Sesso M Nato il [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

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

Stralcio Ipoteca Giudiziale [REDACTED]



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 02/04/2019
 Pubblico ufficiale [REDACTED]
 Sede [REDACTED]

Numero di repertorio 5320/2019
 Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
 Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
 Capitale € 44.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
 Interessi € 500,00 Spese € 4.500,00 Totale € 49.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente [REDACTED]
 Indirizzo [REDACTED]

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 CHI Foglio 8 Particella 786 Subalterno 102
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6,5 vani
 CIVILE
 Indirizzo VIA CONSALVO N. civico 181
 Scala A Interno 16 Piano 5

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Sesso M Nato il [REDACTED]
 Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto -
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
 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

Stralcio Ipoteca Giudiziale [REDACTED]



Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**
 Data **27/09/2018**
 Pubblico ufficiale **[REDACTED]**
 Sede **[REDACTED]**

Numero di repertorio **7231/2018**
 Codice fiscale **[REDACTED]**

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**
 Derivante da **0281 DECRETO INGIUNTIVO**
 Capitale **€ 49.000,00**
 Interessi **-**

Tasso interesse annuo **-**
 Spese **€ 2.000,00**

Tasso interesse semestrale **-**
 Totale **€ 51.000,00**

Altri dati

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

Richiedente **[REDACTED]**
 Indirizzo **[REDACTED]**

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 **CHI Foglio 8** Particella **786** Subalterno **102**
 Natura **A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** Consistenza **6,5 vani**
 Indirizzo **VIA CONSALVO** N. civico **181**
 Scala **A Interno 16 Piano 5**

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. **1** In qualità di **-**
 Cognome **[REDACTED]** Nome **[REDACTED]**
 Sesso **M** Nato il **[REDACTED]**
 Codice fiscale **[REDACTED]** Domicilio ipotecario eletto **-**
 Relativamente all'unità negoziale n. **1** Per il diritto di **PROPRIETA'**
 Per la quota di **1/2**

Contro

Soggetto n. **1** In qualità di **-**
 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**

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI ISCRIVE IPOTECA GIUDIZIALE PER LA SOMMA DI EURO 51.000,00 SULL'IMMOBILE IN NAPOLI ALLA VIA CONSALVO N.181 RIPORTATO IN N.C.E.U. SEZ.CHI FOGLIO 8 P.LLA 786 SUB 102 EX SUB 17 PIANO 5 INTERNO 16 SCALA A.

Stralcio Ipoteca Giudiziale **[REDACTED]**



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/o urbanistiche.

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

1. Iscrizione del 15/03/2011 Registro Particolare 1084, Registro Generale 7139 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della [REDACTED]
2. Iscrizione del 03/10/2018 Registro Particolare 3927 Registro Generale 26732 derivante da decreto ingiuntivo;
3. Iscrizione del 17/10/2019 Registro Particolare 4233 Registro Generale 28186 derivante da decreto ingiuntivo;
4. Iscrizione del 16/11/2019 Registro Particolare 5069 Registro Generale 34194 derivante da decreto ingiuntivo;
5. Trascrizione di pignoramento immobiliare del 26/05/2021 Registro Particolare 11559 Registro Generale 16010.

o – “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile”**LOTTO UNICO – [REDACTED]**

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

In risposta alla mia richiesta del 23.12.2022, il Dott. [REDACTED] in data 9.01 u.s. ha inviato le seguenti informazioni ai quesiti posti:

Non ci sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



Non ci sono in atto pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale;

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione per l'anno 2022 sono di euro 1.156,00 da dividere in 4 trimestri (289,00x4);

Non ci sono eventuali spese straordinarie già deliberate;

Alla data del 30/09/2022 risultano bonifici per un importo totale di euro 1.007,90 (che coprono il I, il II e III trimestre 2022 e la prima rata acqua 2022);

E' presente il 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.^[1] Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione.



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

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

STIMA DEL VALORE VENALE

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

Gli immobili oggetto di stima sono così classificati:

LOTTO UNICO - [REDACTED]

abitazione in condominio sito in Napoli alla via Consalvo n. 181 piano quinto scala A int. 16 ad uso Residenziale;



Descrizione catastale Foglio Terreni di Mappa: Fg. 207 Part. 786;

Descrizione generale degli immobili

Consistenza superficiaria

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

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di [REDACTED] 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:

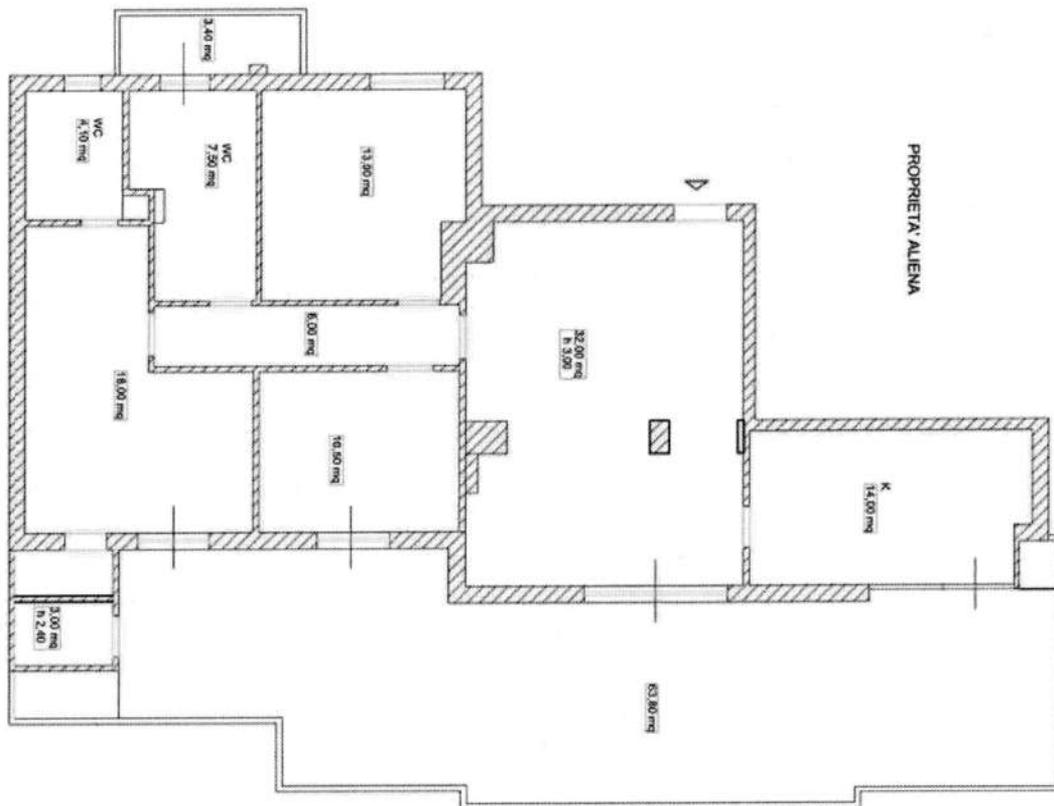
- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, 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 75 – oggetto di vendita

APPARTAMENTO			via Consalvo 181 piano 5°			
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenzionale	Sup. Totale
1	Ingresso-Salone	1	32,00		32,00	
2	Cucina	1	14,00		14,00	
3	Camere	3	41,50		41,50	
4	Corridoio	1	6,00		6,00	
5	WC	2	11,60		11,60	
TOTALE			105,10		105,10	105,10
6	Terrazzo	1		63,80	12,63	
7	Balcone	1		3,40	1,02	
8	Ripostiglio	1		3,00	0,9	
TOTALE					14,55	14,55
SUPERFICIE MURI INTERNI ED ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						18,90
TOTALE						138,55



Metodo di misura		Rilievo sul campo accurato		
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m ²	Indice	Sup. Commerciale m ²
Superficie principale	SEL	124,00	1,00	124,00
Superficie balconi	SUB	70,20	varie	14,55
Totale Superficie	m²			138,55

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Via Consalvo 181 sc. A piano 5° – 80125 Napoli (NA)

Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=si
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=alta 2=media 3=bassa 4=molto bassa
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	1	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	0=assente 1=presente
Prossimità ad autostrade	AUT	1	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	1	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	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	1984	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	2004	anno/i	
Pareti in aderenza	PAD	0	n.	
N° piani fuori terra	NPF	6	n.	



N° piani interrati	NPI	0	n.
N° unità immobiliari	NUI	n.d.	n.
N° vani scala	NSC	2	n.
N° di cortili	COR	1	n.
N° di magazzini	NUM	6	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	2004	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	1	0=assente 1=presente
Numero Stanze da letto	NLE	3	n
Numero Stanze da letto singole	NLS	2	n
Numero Stanze da letto matrim.	NLM	1	n
Numero posti letto	NPL	4	n
Stato di manutenzione	STM	5	1=min 2=med 3=suff 4=disc 5=max
Qualità della manut.Unità	QTM	3	1=min 2=med 3=max
Panoramicità Unità Imm.	PAN	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	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Impiantistica Unità Imm.	IMP	3	1=min 2=med 3=suff
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto idraulico fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Bene culturale	BC	0	0=no 1=si
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	0	0=no 1=si
Presenza elementi decorativi	PED	0	0=no 1=si
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=si
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzialm. ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	3	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	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS	Piena Prop.tà	
Stato Locativo	STL	3	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero

Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Ind.Merc.
Superficie principale	S1	124,00	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	14,55	m ²	varie
Superficie Commerciale	SUP	138,55		

SEGMENTO DI MERCATO**Denominazione****Classificazione** Appartamento rifinito**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** NAPOLI**Provincia** NA**Posizione** Esterno al centro**Valutazione** Quota Piena Prop.tà**Tipologia Immobiliare****Tipologia** Appartamento**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	138,55/138,55	100,00
Superficie principale	S1/SUP	124,00/138,55	89,50



Superficie balconi SUB/SUP 14,55/138,55 10,50

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) varie

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. E' un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Abitazione tipica del luogo – Residenziale sito in Napoli (NA) – via Consalvo, 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 17/01/2023.

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

1. Comparabile “A” – compravendita a firma del Notaio [REDACTED] rep. 3607 del 02/12/2022;



2. Comparabile "B" - compravendita a firma del Notaio [REDACTED] rep. 3145 del 02/12/2022;
3. Comparabile "C" - compravendita a firma del Notaio [REDACTED] rep. 2436 del 30/11/2022;

COMPARABILI

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

Comparabile A - Abitazione – Napoli – via Luigi Tansillo 38

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio 5° piano
Superficie commerciale (SUP)	99,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – [REDACTED]
Data	02/12/2022
Prezzo	€. 250.000,00

Comparabile B - Abitazione – Napoli – via Pomponio Gaurico 21

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio 2° piano
Superficie commerciale (SUP)	172,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – [REDACTED]
Data	02/12/2022
Prezzo	€. 380.000,00

Comparabile C - Abitazione – Napoli – via Lepanto 83

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio piano 8° piano
Superficie commerciale (SUP)	118,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile



Provenienza sito web - [REDACTED]
 Data 30/11/2022
 Prezzo €. 325.000,00

MARKET COMPARISON APPROACH

Determinazione della variabile Valore mediante il procedimento MCA.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:^[1]_[SEP]

- 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.^[1]_[SEP]
- 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.^[1]_[SEP]
- 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.^[1]_[SEP]

Tabella dei Dati

prezzo / caratteristiche	compravendite			subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
prezzo totale PRZ (euro)	250 000,00	380 000,00	325 000,00	
dati DAT (mesi)	1	1	2	0
superficie SUP (m ²)	96,00	135,00	113,00	124,00
balconi BAL (m ²)	10,00	20,00	16,00	70,20
servizi SER (n)	1,00	2,00	1,00	2,00
livello di piano LIV (n)	5,00	2,00	8,00	5,00
stato manutenzione STM (n)	2	3	3	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.

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}_{\text{SEP}}^{[1]}$$

Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	2 525,25
Prezzo medio comparabile B	2 695,04
Prezzo medio comparabile C	2 758,91
Prezzo marginale	2 525,25

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 $_{\text{SEP}}^{[1]}$

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 $_{\text{SEP}}^{[1]}$

Calcolo superficie commerciale	m ²
SUP commerciale comparabile A	99,00
SUP commerciale comparabile B	141,00
SUP commerciale comparabile C	117,80
SUP commerciale subject	145,06



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:

$$p(\text{STM}) (\text{da 2 a 3}) = 15.000,00_{\text{SEP}}^{[1]}$$

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) (da2 a 3) euro	15 000,00

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)	- 416,67	- 633,33	- 541,67
p(SUP) (euro/m ²)	2 525,25	2 525,25	2 525,25
p(BAL) (euro/m ²)	757,58	757,58	757,58
p(SER) (euro/m ²)	1 500,00	1 500,00	1 500,00
p(LIV) (euro)	1 250,00	1 900,00	1 625,00
p(STM) (euro)	15 000,00	15 000,00	15 000,00



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)	250 000,00	380 000,00	325 000,00
DAT (euro)	416,67	633,33	1 083,33
SUP (euro)	70 707,07	-	27 777,78
BAL (euro)	45 606,06	38 030,30	41 060,61
SER (euro)	1 500,00	-	1 500,00
LIV (euro)	-	5 700,00	-
STM (euro)	15 000,00	-	-
PREZZI CORRETTI	383 229,80	396 585,86	391 546,72

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**

$$(383.229,80+396.585,86+391.546,72)/3 = \text{€. } 390.454,12 - \text{€. in ct. } 390.500,00$$

Verifica di congruità differenza prezzo < 5,00%

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

$$(396.585,86 - 383.229,80) / 383.229,80 = 3,49\% \text{ Risultato Congruo}$$



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

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

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	€. 390.500,00
REDAZIONE APE	- €. 250,00
MANCATA CILA	- €. 3.190,00
VALORE CALCOLATO	€. 387.060,00
VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'	€. 387.000,00

CONCLUSIONI

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione alla data del 17 gennaio 2023, in base ai calcoli effettuati, singolarmente per ogni caratteristica, dopo le detrazioni necessarie per ottenere la conformità dello stesso, abbia un valore di mercato arrotondato di **€. 387.000,00** (in lettere Euro trecentoottantasettemila/00).

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

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.^[1]
- Difficoltà a visionare l'immobile.^[1]
- Mancata attività di marketing.^[1]
- Tempo intercorrente fra la data della valutazione e il giorno dell'asta.

DETERMINAZIONE DEI MAGGIORI ONERI IN UN ACQUISTO ALL'ASTA

Valore di mercato definito in perizia	€. 387.000,00
Rendita catastale	€. 939,95
Valore catastale	€. 108.564,23
Reddito presunto mensile	€. 850,00
Tempo presunto fra stima e aggiudicazione (anni)	1



Deprezzamento annuo per mancata gestione (% del valore)	6%
---	----

Acquisto al Libero Mercato		Acquisto all'Asta		Differenze
Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su rendita rivalutata + 170€ catastale + 170€ ipotecaria.	€. 11.196,42	Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su prezzo di aggiudicaz. + 170€catastale +170€ ipotecaria.	€. 39.040,00	€. 27.843,58
Agenzia Immobiliare 2% del prezzo	€. 4.000,00	Nessun costo di intermediazione	€. 0,00	-€. 4.000,00
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€. 0,00	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e cattivo utilizzo pari al 6% del valore.	€. 23.220,00	€. 23.220,00
Garanzia sul bene nuovo e vizi occulti per usato.	€. 0,00	Nessuna garanzia né sul nuovo né sull'usato. Incertezza sulla qualità del bene pari al 5%	€. 19.350,00	€. 19.350,00
Maggiori costi per acquisto all'asta				€. 66.413,58
Prezzo base d'asta				€. 320.586,42
Arrotondato				€. 320.500,00

q – “Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”

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

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:

€. 320.500,00
(Euro trecentoventimilacinquecento/00)

r – “Acquisire le certificazioni di stato civile”

Gli esecutati, su richiesta all'Ufficio di Stato Civile del Comune di [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] sono coniugati in regime di comunione dei beni.



LOTTO UNICO DESCRIZIONE	Unità immobiliare costituita da un appartamento al piano quarto situato in un fabbricato ubicato nel comune di Napoli (NA).
UBICAZIONE	Napoli – via Consalvo 181 piano 5°.
STATO	Immobile in normale stato di conservazione senza finiture di pregio.
DATO CATASTALI	C.F. – Provincia di Napoli – Comune di Napoli – Sez.: CHI, Foglio 8, P.Illa 786, Sub 102, Cat. A/2, Consistenza 6,5 vani – Classe 6 – Rendita Euro 939,95;
CONFINI	L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con via Consalvo, a Sud con vano scala e corte interna, a Est e Ovest con altra proprietà.
PROPRIETA`	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: <ul style="list-style-type: none"> • Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per ½ coniugata con [REDACTED] in regime di comunione dei beni; • Sig. [REDACTED] nato a [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 1984. L'unità immobiliare ha subito modifiche e si considera NON CONFORME sia per l'urbanistica che per il catasto – Sanabile.
SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq. 138,55
VALORE AL METRO QUADRATO	€. 2.313,25
VALORE COMPLESSIVO	Valore arrotondato del bene Euro 320.500,00 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 18/01/2023, il sottoscritto ha provveduto ad inviare alle parti (debitori eseguiti, creditori, intervenuti e custode giudiziario) una copia del testo relativo alla Relazione di stima.

In data 18/01/2023, il sottoscritto ha provveduto a depositare telematicamente la presente relazione presso la Cancelleria della XIV sezione del Tribunale di Napoli.

Le modalità di invio della Relazione sono state le seguenti:

- Per i debitori Sigg. [REDACTED] a mezzo raccomandata a/r;
- Creditore procedente, [REDACTED] per [REDACTED] a mezzo pec con conferma di ricezione;
- Creditore Intervento, [REDACTED] per la Sig.ra [REDACTED] n.q. di procuratore generale del Sig. [REDACTED] a mezzo pec con conferma di ricezione;
- Creditore Intervento, [REDACTED] per il Sig. [REDACTED] a mezzo pec con conferma di ricezione;
- Custode Giudiziario, Dott. Giovanni Esposito 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. 47 pagine dattiloscritte e n. 22 allegati, che congiuntamente ai fascicoli di causa ed alla richiesta di liquidazione della parcella dell'Esperto viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

Napoli, 18/01/2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Antonio Peraino

