

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Civile XIV

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 716/2021

PERIZIA di STIMA dei BENI PIGNORATI

- CREDITORE PROCEDENTE
FINO 1 SECURITISATION SRL
- SOGGETTI DEBITORI

- GIUDICE dell'ESECUZIONE
DOTT. M. STANZIONE
- IMMOBILI PIGNORATI
Abitazione in Ercolano via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 100 bis – piano T-S1;
- ESPERTO INCARICATO
Geom. ANTONIO PERAINO
Centro Direzionale di Napoli Isola E7
80143 – NAPOLI
tel.: 081 3440803 – cell.: 339 7981987
e_mail: antonio.peraino@geopec.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita e organizzazione della relazione di perizia;
- Dati Immobili;
- Cronologia principale delle operazioni di perizia.

IMMOBILE

- Premessa;
- Precisazioni;
- Quesiti e Risposte;
- Conclusioni del processo estimativo;
- Riepilogo o descrizione finale;
- Congedo esperto.

All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del**
Tribunale di Napoli
Sezione Civile XIV
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 716/2021

(Su istanza di FINO 1 SECURUTISATION SRL con sede principale in Milano al n° 18B di



PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

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

AVENDO RICEVUTO

In data 09/05/2022 nomina di **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli *dott.ssa M. Stanzione*, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con incarico accettato con verbale di giuramento in data 11/05/2022, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in C.F. nel Comune di Ercolano, foglio 8, particella 2757, sub 13 Cat. A/2  regime di separazione dei beni e in qualità di usufruttuari.

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 01/06/2022;

ALLEGATO 2.2: Planimetria catastale al 01/06/2022;

ALLEGATO 2.3: Estratto di Mappa;

ALLEGATO 2.4: Ispezione Conservatoria del 25/05/2022;

ALLEGATO 2.5: Rilievi metrici e calcolo superfici del 21/06/2022;

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

ALLEGATO 2.7: Istanze e risposte Ufficio Condonò e Contenzioso del Comune di Ercolano;

ALLEGATO 2.8: Estratto di matrimonio e certificato di residenza;

ALLEGATO 2.9: Atto di compravendita da a firma del Notaio Ciccavale;

ALLEGATO 2.10: Verbale di deposito scrittura privata a firma del Notaio Maria Rosaria Percuoco;

ALLEGATO 2.11: Planimetria delle difformità;

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. 30 in acconto del 18/05/2022 di €. 600,00;

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

ALLEGATO 3.3: Ricevute di pagamento servizi di conservatoria;

ALLEGATO 3.4: Fattura ricerca comparabili;

DATI IMMOBILE

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

IMMOBILE –

- **DATI TOPONOMASTICI:**
 - **Abitazione in Ercolano via Sacerdote Benedetto Cozzolino 100bis/102 – piano T-S1**
- **DATI CATASTALI: C.E.:**
 - **Foglio 8; Particella 2757; Sub 13 – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 6 vani – Sup. Catastale Mq. 132,00 – Rendita € 371,85;**

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **09/05/2022:** Nomina Esperto;
- **11/05/2022:** Giuramento Esperto;
- **11/05/2022:** Acquisizione della documentazione;
- **23/05/2022:** Acquisizione certificati anagrafici;
- **25/05/2022:** Acquisizione ispezione ipotecaria;
- **25/05/2022:** Acquisizione contratto di compravendita;
- **01/06/2022:** Acquisizione Visura Catastale;
- **01/06/2022:** Acquisizione Planimetria;
- **21/06/2022:** 1° accesso all'immobile staggito;
- **14/07/2022:** Indagini urbanistiche;
- **22/09/2022:** Richiesta accesso agli atti al Comune di Ercolano;
- **27/09/2022:** Accesso e ritiro atti Condono al Comune di Ercolano;
- **24/11/2022:** Invio relazione alla parte debitrice a mezzo raccomandata A/R;
- **24/11/2022:** Invio relazione al creditore procedente, al C.G. e agli intervenuti a mezzo pec;
- **24/11/2022:** 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 Avv. Francesca Mele tramite raccomandata postale. Pertanto, dopo concordamento tra le parti, il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso fissando un primo sopralluogo presso l'appartamento sito in Ercolano alla via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 100bis/102 per il giorno 21/06/2022 alle ore 09:00, in quell'occasione fu rinvenuta la presenza del [REDACTED]

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 ed è stata realizzata in assenza di titolo edilizio – per cui, i proprietari dell'epoca [REDACTED] [REDACTED] presentarono istanza di condono ai sensi della legge 724/94. Quindi, in data 21/06/2022 alle ore 09:00, alla presenza degli intervenuti ho eseguito il sopralluogo effettuando rilievi metrici e fotografici. **Si precisa che**, in seguito all'elaborazione grafica e all'acquisizione delle planimetrie catastali originarie, ho potuto appurare che l'immobile di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] sito in Ercolano al piano T-S1 di via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 100bis avente dati catastali Fg. 8, p.lla 2757, sub 13, **NON E' CONFORME catastalmente e urbanisticamente**. Tutto ciò premesso mi accingo a relazionare rispondendo ai sottoelencati quesiti riportati nel verbale di accettazione incarico del 11/05/2022.

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

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

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

La certificazione notarile del notaio in Corleone dott. Giulia Messina Vitrano del 14/01/2022, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 05/01/2022 ai nn. 262/213, pignoramento notificato in data 23/11/2021. I dati catastali, attuali e storici sono correttamente indicati.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, che risultano coniugati in data 01/08/1981 in regime di separazione 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 usufrutto - indicato nell’atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza dell’atto di compravendita in loro favore.

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

IMMOBILE: Uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Ercolano alla via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 100bis/102 piano terra – S1, distinto al C.F.: Fg.: 8 – P.IIa: 2757 – Sub: 13 – Cat.: A/2 – Cl. 4 – Consistenza 6 vani
– Rendita € 371,85

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

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

LOTTO UNICO – Uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Ercolano alla via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 100bis/102 piano terra – S1, distinto al C.F.: Fg.: 8 – P.IIa: 2757 – Sub: 13 – Cat.: A/2 – Cl. 4 – Consistenza 6 vani – Rendita € 371,85

L’immobile è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Napoli, Comune di Ercolano con i suesposti dati catastali, come risulta dalle visure rilasciate dagli uffici dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli.

L’immobile, oggetto di procedura esecutiva immobiliare, è parte di un edificio la cui costruzione risale al 1984, privo di Licenza Edilizia.

L’edificio è costituito da 4 piani fuori terra, è sito nel comune di Ercolano (NA) con accesso da una traversa di via Sacerdote Benedetto Cozzolino. L’immobile è identificato come appartamento sito al piano terra ed è confinante a Nord con altra unità immobiliare, a Sud con cortile dell’edificio, a Et con corte esclusiva, a Ovest con corte comune.



Immagine da Google Earth



Edificio



Terrazzino di ingresso

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, in quanto ubicato in area tranquilla e al tempo stesso nei pressi delle strade di collegamento.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, non presentano fregi né modanature e sono in normale stato di conservazione. Il fabbricato è dotato dei principali impianti ma non all'impianto fognario comunale.

CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

Al piano rialzato 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 unico con il salone, tre camere da letto, due wc, una cucina abitabile. L'appartamento ha una **superficie interna netta (o superficie calpestabile) di ca. 117,00 mq.**, una **superficie dei balconi di ca. 45,00 mq.**, una **superficie della corte esclusiva di ca. 147,00 mq.**, per una **superficie totale di Mq. 309,00**. L'altezza degli ambienti al piano è di ca **ml. 3,00**. L'unità immobiliare ha una pianta regolare a forma quadrata ed è costituita dai seguenti vani:

APPARTAMENTO ██████████ CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 21/06/2022						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Totale
1	Ingresso	1	19,28			
2	Salone	1	19,00			
3	Camera letto	3	44,04			
4	WC	2	10,63			
5	Cucina	1	24,00			
TOTALE			116,95		117,00	117,00
6	Balcone	2		45,18		
7	Corte esclusiva	1		147,00		
TOTALE				192,18		192,00
				TOTALE		309,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO

Strutture verticali: per quanto riguarda le strutture verticali del piano terra, esse sono della stessa tipologia dell'intero edificio ovvero in cemento armato.

Solai: i solai sono realizzati in latero-cemento.

Tompagnatura: la muratura perimetrale è costituita da blocchetti in tufo.

Pavimenti: la pavimentazione è del tipo in parquet posato in diverse tipologie, mentre nel wc sono in monocottura delle dimensioni di cm. 20x20.



Pavimento in parquet



Pavimento in parquet

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da infissi, finestre e porte/finestre in alluminio preverniciato con vetro-camera provvisti di persiane in ferro del tipo alla “*napoletana*”. Le porte interne sono in legno con struttura tamburata e pannelli centrali.

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 autonomo alimentato da caldaia murale per esterni, l'acqua calda sanitaria è garantita dalla stessa una caldaia. 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 non è collegata alla condotta comunale.

Bagno: l'appartamento è fornito di 2 WC

Balconi:

l'appartamento è provvisto di due balconi e di una corte esclusiva.



Corte esclusiva

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

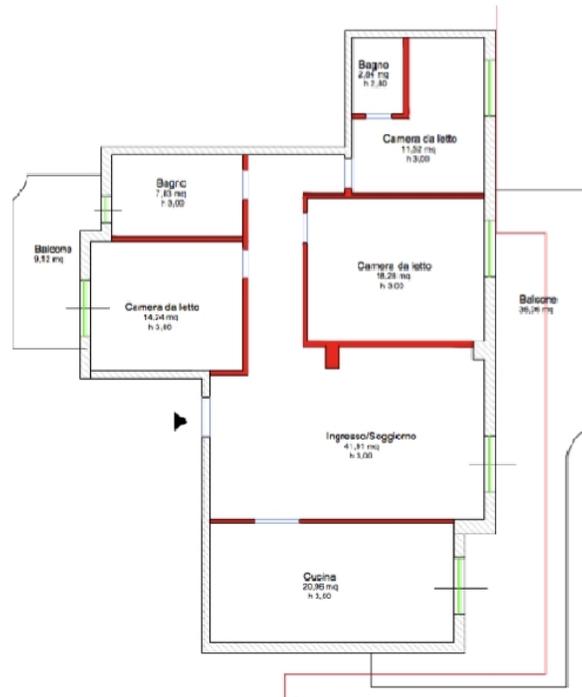
L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto si evince dagli atti catastali l'immobile non ha alcuna pertinenza ed è classificato in categoria A/2 in classe 4 per un totale di 6 vani ed una superficie catastale di 132,00 mq.. Si fa presente che non è costituito il Condominio. Le spese comuni sono gestite in autonomia.



Planimetria appartamento rilevata in sede di accesso

APPARTAMENTO [REDACTED] CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 21/06/2022						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convvenz.le	Superficie Totale
1	Ingresso	1	19,28			
2	Salone	1	19,00			
3	Camera letto	3	44,04			
4	WC	2	10,63			
5	Cucina	1	24,00			
TOTALE			116,95		117,00	117,00
6	Balcone	2		45,18		
7	Corte esclusiva	1		147,00		
TOTALE				192,18		192,00
TOTALE						309,00

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi

Descrizione sintetica

LOTTO UNICO - Intera Proprietà di **appartamento** ubicato in Ercolano alla via Sacerdote Benedetto Cozzolino 100bis 102, piano terra, è composto da un ingresso unico con il salone, tre camere da letto, due wc, una cucina abitabile - è confinante a Nord con altra unità immobiliare, a Sud con cortile dell'edificio, a Est con corte esclusiva, a Ovest con corte comune. E' riportato nel C.F. del **Comune di Ercolano** al **foglio 8, p.lla 2757, sub 13**; il descritto stato dei luoghi **NON corrisponde** alla planimetria catastale; la costruzione dell'edificio risale al 1984, ma senza titolo edilizio - per questo fu presentata istanza di sanatoria. 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 è riportato al Fig. 8 della particella 2757 passata successivamente alla costruzione C.F. alla particella 2757 del Foglio 8 sub 13. I dati suelencati corrispondono esattamente a quelli inseriti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

che sia eseguito pignoramento immobiliare nei confronti dei [REDACTED]
[REDACTED] e del [REDACTED]
[REDACTED] sulla
seguente unità immobiliare e con riferimento ai diritti reali come analiticamente individuati: quota 1/2 del diritto di usufrutto in favore del [REDACTED] e quota di 1/2 del diritto di usufrutto in favore della [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei beni, sull'unità immobiliare sita nel Comune di Ercolano (Na), alla Via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 100 bis, riportata nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8, p.lla 2757, sub. 13, cat. A/2, classe 4, Via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 100 bis, p. T-S1, interno 4, vani 6, sup. cat. tot. 132 mq, R.C. euro 371,85.

Stralcio Atto di Pignoramento

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 23/11/2021
Autorità emittente CORTE DI APPELLO DI NAPOLI
Sede NAPOLI (NA)
Numero di repertorio 21437/2021
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, sezione B, sezione C
Richiedente DR.SSA ANGELA ESENTE PER AVV.
ANTONELLA MEROLA-
MRL>NNL 62T57 F278 Q
Codice fiscale
Indirizzo VIA G. PORZIO IS. E/1 - 80143 NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune H243 - ERCOLANO (NA)
Catasto FABBRICATI

Foglio - 8 - 2021					
Sezione urbana	-	Foglio 8	Particella	2757	Subalterno 33
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza	6 vari	
Indirizzo	VIA SACERDOTE BENEDETTO COZZOLINO			N. civico	100 BIS
Interno	4	Piano T-51			

Sezione C - Soggetti

A favore

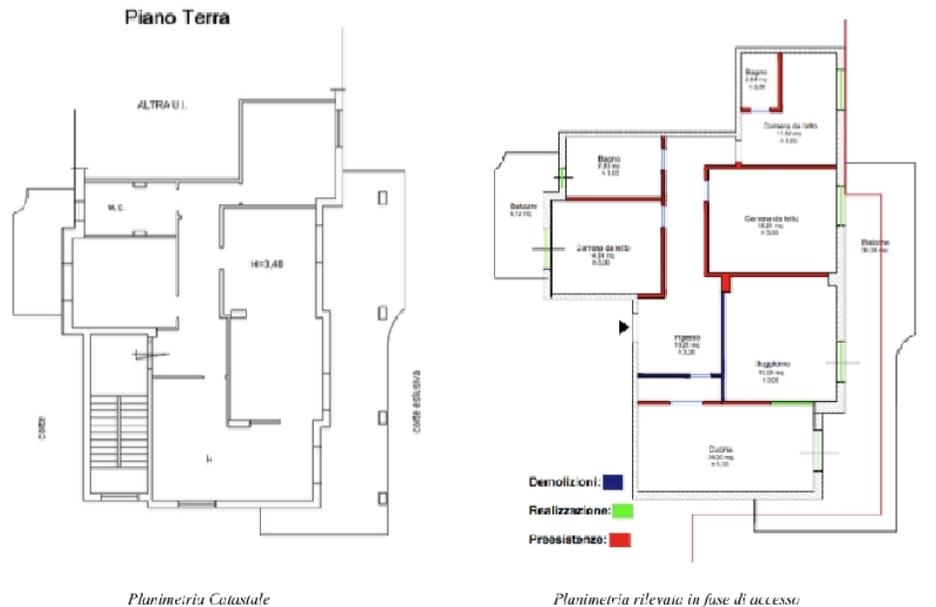
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale FINO 1 SECURITISATION S.R.L.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 09966380967
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO
Per la quota di 1/1

Contro



Stralcio Nota di Trascrizione

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



Dal raffronto delle planimetrie, appare evidente che sono state apportate modifiche anche se non rilevanti – trattasi di tramezzi interni – modifiche ammissibili e sanabili.

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

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

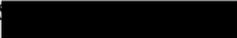
LOTTO UNICO - La provenienza è specificata in parte nel Certificato Notarile a firma del Notaio in Corleone Dott. Giulia Messina Vitrano e ben confermata nell’atto di compravendita tra i sigg.

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

- con atto di compravendita del 29/09/2015 a firma del Notaio in Ercolano dott. Ciro Caccavale, i sigg. [redacted] usufruttuari coniugati in regime di separazione dei beni e [redacted] e nudo proprietario, acquistano la piena proprietà

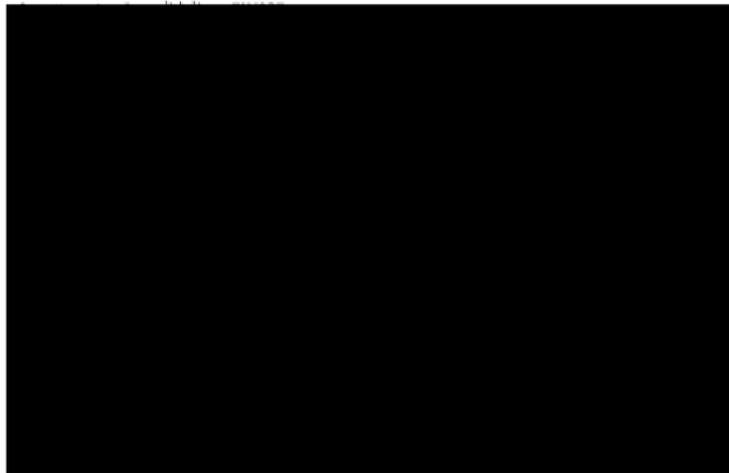
del bene oggetto della presente relazione – Rep. n. 9589 Raccolta n. 5499 dai seguenti soggetti:

- c
- c
- c

- Ciò in seguito di successione testamentaria per decesso del Sig. 
avvenuto il 16/07/2013.

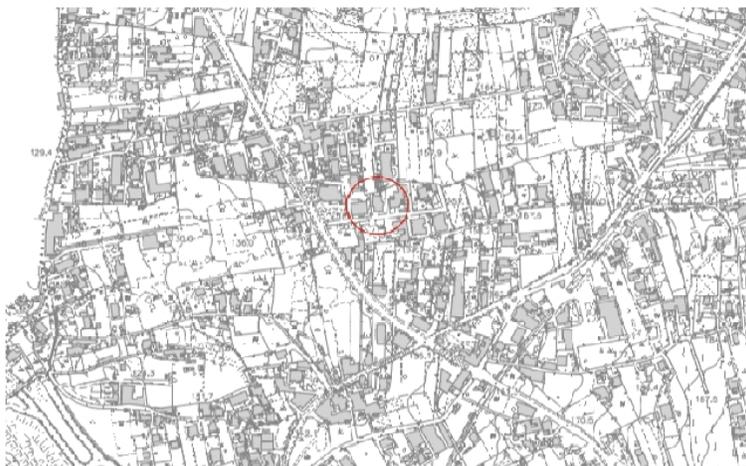
Sezione C - Soggetti

A favore



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 Pozzuoli, l’area su cui sorge il fabbricato, riportato in C.F. foglio 8 p.lla 2757 sub 13, in base al PRG ricade in **Zona “Residenziale” – Residenziale satura.**



PRG - Zona Residenziale

Storia Urbanistica

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

LOTTO UNICO –

1. L'edificio nel quale insiste l'immobile oggetto della presente procedura è stato costruito nel 1984 in assenza di titolo edilizio;
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 Ercolano, risultano pratiche edilizie relative all'istanza di sanatoria di cui alla legge 724/94;
4. Si rilevano difformità urbanistiche relative a diversa distribuzione degli spazi interni.

ANALISI DELL'ISTANZA DI SANATORIA

- Istanza di consono edilizio depositata in virtù della legge 724/94;
- Richiedente [REDACTED];
- Immobile inserito in mappa avente dati catastali (all'epoca) Fg.8 – p.lla 2757 – sub 5;
- Dalle indagini effettuate risulta pagata l'oblazione – la pratica risulta completa ed è in valutazione;

- Si evidenzia che l'immobile in oggetto è parte integrante di un edificio la cui costruzione supera i 750 mc – per tale motivo il Comune non si è ancora espresso in quanto la norma 724/94 prevede la possibilità di sanare abusi entro e non oltre i 750 mc;
- **È molto probabile che il Comune non emetta la disposizione dirigenziale di condono.**

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

- che l'immobile è stato oggetto dell'attuale pignoramento trascritto in data 05/01/2022;
- che non risulta agli atti degli Enti preposti alcuna istanza relativa agli interventi di manutenzione straordinaria effettuati all'immobile successivamente all'istanza di condono;
- le opere realizzate senza titolo edilizio, benché eseguite all'interno dell'immobile, essendo lo stesso oggetto di valutazione di sanatoria, non potranno essere sanate.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che l'immobile **NON E' URBANISTICAMENTE CONFORME e NON SANABILE.**

COSTI PER IL RIPRISTINO DEGLI ABUSI.

Il ripristino della distribuzione interna non è possibile in quanto trattasi di unità immobiliare ancora in attesa di condono.

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 utilizzato dagli stessi esecutati e dal loro nucleo familiare.

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 per decreto ingiuntivo contro i sigg. [REDACTED] per l'importo di [REDACTED] a favore Fino 1 Securitisation Srl.

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



3. TRASCRIZIONE del 05/01/2022 - Registro Particolare 213 Registro Generale 262
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 21437/2021 del 23/11/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Immobile

10. ISCRIZIONE CONTROLLO del 24/07/2002 - Registro Particolare 5556 Registro Generale 33598
Pubblico ufficiale SORRENTINO COSTANZO Repertorio 10730 del 03/08/1982
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO
Immobili situate in SAN SEBASTIANO AL VESUVIO (NA)



10.

11.

Elenco soggetti

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	21437/2021
Data	23/11/2021	Codice fiscale	80021140639
Autorità emittente	CORTE DI APPELLO DI NAPOLI		
Sede	NAPOLI (NA)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	736 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

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

Richiedente	DR.SSA ANGELA ESENTE PER AVV. ANTONELLA MEROLA-
Codice fiscale	MRLNNL62T57F278Q
Indirizzo	VIA G. PORZIO IS. E/1 - 80143 NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1
Comune	H243 - ERCOLANO (NA)
Catasto	FABBRICATI

Pag. 4 / 1000					
Sezione urbana -	Foglio 8	Particella	2757	Subalterno	13
Natura	AE - ABITAZIONE DI TIPO	Consistenza	6 VMH		
Indirizzo	CIVILE VIA SACERDOTE BENEDETTO COZZOLINO			N. civico	100 BIS
Interno	4 Piano	T-51			

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale FINO 1 SECURITISATION S.R.L.
 Sede MILANO (MI)
 Codice fiscale 09966380967
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO
 Per la metà di 1/1



pignoramento

Allo stato, su dichiarazione del [REDAZIONE] non è costituito il condominio.

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. Si rileva ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato del 24/07/2002;
2. Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. Non si rilevano convenzioni matrimoniali – il debitore esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni;
4. Si rilevano difformità catastali e/o urbanistiche;
5. Non si rilevano altri pesi o limitazioni;
6. Si rileva la costituzione di un fondo patrimoniale con atto in data 12/12/2012 Rep. 74720 per Notaio Vincenzo Del Genio.

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

1. Iscrizione del 24/07/2002 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato;
2. Trascrizione di pignoramento immobiliare del 05/01/2022 a favore di Fino 1 Securitisation S.r.l.

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

LOTTO UNICO – [REDACTED]

Da quanto dichiarato, non è costituito il condominio.

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 Ercolano zona in cui essi si trovano. Il valore dell’immobile è determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

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

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

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

fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione.

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

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

STIMA DEL VALORE VENALE

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

Gli immobili oggetto di stima sono così classificati:

LOTTO UNICO – [REDACTED]

abitazione ubicata nel Comune di Ercolano alla via Sacerdote B. Cozzolino 100bis 102 piano terra ad uso Residenziale;



Descrizione catastale Foglio Terreni di Mappa: Fg. 8 Part. 2757;

Descrizione generale degli immobili

Consistenza superficiaria

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

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

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

APPARTAMENTO [REDACTED] - Via Sac.te B. Cozzolino 100bis/102 - piano T - ERCOLANO						
CALCOLO DELLE SUPERFICI DI STIMA						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Comm.le
1	Ingresso	1	19,28		19,28	
2	Salone	1	19,00		19,00	
3	Camera letto	3	44,04		44,04	
4	WC	2	10,53		10,63	
5	Cucina	1	24,00		24,00	
TOTALE			116,95		116,95	117,00
6	Balcone	2		45,18	13,55	
7	Corte esclusiva	1		147,00	4,05	
TOTALE						17,60
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						16,80
TOTALE						151,40

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m ²	Indice	Sup. Commerciale m ²
Superficie principale	SEL	133,80	1,00	133,80
Superficie corte	SUC	147,00	varie	4,05
Superficie balcone	SUB	45,18	0,30	13,55
Totale Superficie	m²			151,40

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Via Sacerdote B. Cozzolino 100bis-102 – 80056 Ercolano (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	0	0=assente 1=presente

Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	0=assente 1=presente
Prossimità ad autostrade	AUT	1	0=assente 1=presente
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assente 1=presente
Parcheggi pubblici	PPU	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	PPP	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	0	0=assente 1=presente
Scuole elementari	SEL	0	0=assente 1=presente
Scuole medie	SME	0	0=assente 1=presente
Scuole superiori di 2° grado	SSU	0	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	0	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	0	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assente 1=presente
Strutture sportive	SRT	1	0=assente 1=presente
Strutture ricreative	STR	1	0=assente 1=presente
Stato manutenz. prevalente	SMP	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	—	anno/i	
Pareti in aderenza	PAD	0	n.	
N° piani fuori terra	NPF	3	n.	
N° piani interrati	NPI	0	n.	
N° unità immobiliari	NUI	4	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	0	0=assente 1=presente	

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Altezza utile interna	HUI	3,00	m
Epoca di ristrutturazione	EPU	2015	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	3	1=min 2=med 3=max
Panoramicità Unità Imm.	PAN	1	1=min 2=med 3=suff
Luminosità Unità Imm.	LUM	1	1=min 2=med 3=suff
Numero affacci	AFF	3	n
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	2	1=min 2=med 3=suff
Pavimenti zona giorno	PZG	PARQUET	
Pavimenti zona notte	PZN	PARQUET	

Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Impiantistica Unità Imm.	IMP	2	1=min 2=med 3=suff
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto messa a terra	IMT	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	0	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	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento acustico Imm.	INA	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	2	1=min 2=med 3=max

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS	Piena Prop.tà	
Stato Locativo	STL	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	133,80	m ²	1,00
Superficie corte	SUC	4,05	m ²	varie
Superficie balcone	SUB	13,55	m ²	0,30
Superficie Commerciale	SUP	151,40		

SEGMENTO DI MERCATO

Denominazione

Classificazione Appartamento rifinito

Destinazione Residenziale privata

Localizzazione

Comune ERCOLANO

Provincia NA

Posizione Zona residenziale

Valutazione Quota Piena Prop.tà

Tipologia Immobiliare

Tipologia Appartamento

Tipo categoria Abitabile

Proprietà Esclusiva

Unità Immobiliare Abitazione di tipo civile

Dimensione unità Piccola

Tipologia Edile

Edificio Abitazione in condominio

Indice superficario	Rapporto	Indice tipologico	%
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	151,40/151,40	100,00
Superficie principale	S1/SUP	133,80/151,40	88,38
Superficie corte	SUT/SUP	4,05/151,40	2,67
Superficie balcone	SUB/SUP	13,55/151,40	8,95

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 corte	i(SUC)	varie
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 Ercolano (NA) – via Antonio Cacciapuoti, 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 21/11/2022.

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 Ciro Caccavale rep. 13550 del 12/04/2022;
2. Comparabile “B” - compravendita a firma del Notaio Vincenzo Brienza rep. 9627 del 21/07/2021;
3. Comparabile “C” - compravendita a firma del Notaio Giovanni Siola rep. 1241 del 07/06/2021;

COMPARABILI

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

Comparabile A - Abitazione – Ercolano – via Canalone 5

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio piano terra

Superficie commerciale (SUP)	118,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	12/04/2022
Prezzo	€. 115.000,00
Comparabile B - Abitazione – Ercolano – via Panoramica 276	
Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio piano terra
Superficie commerciale (SUP)	117,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	21/07/2021
Prezzo	€. 185.000,00
Comparabile C - Abitazione – Ercolano – via Panoramica 226	
Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Abitazione abitabile A/2
Destinazione	Residenziale in condominio piano 2°
Superficie commerciale (SUP)	85,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	07/06/2021
Prezzo	€. 195.000,00

MARKET COMPARISON APPROACH

Determinazione della variabile Valore mediante il procedimento MCA.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (SEL): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- Superficie terrazzi (SUT): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo

indice mercantile. Unità di misura: m2;

- Numero di servizi (SER): I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;

- Livello di piano (LIV): La caratteristica del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi del particolare segmento di mercato. Unità di misura: n.;

- Impianto di condizionamento (IDC): La caratteristica impianto di condizionamento descrive la presenza o meno dell'impianto stesso nell'unità immobiliare efficiente e utilizzabile a norma di legge. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (STM): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti, nonché degli impianti. Unità di misura: 1=scadente; 2=normale; 3=ottimo.

Tabella dei Dati

prezzo / caratteristiche	compravendite			subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
prezzo totale PRZ (euro)	115.000,00	185.000,00	195.000,00	
dati DAT (mesi)	7	16	17	0
superficie SI.P. (m ²)	118,00	117,00	85,00	133,80
balconi BA. (m ²)	5,00	15,00	12,00	45,18
porta CRT. (/m ²)	0,00	0,00	0,00	147,00
servizi SER (n)	2,00	2,00	2,00	2,00
livello di piano L.V. (n)	0,00	0,00	2,00	1,00
stato manutenzione STM (n)	1	2	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.

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

Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	962,34
Prezzo medio comparabile B	1.522,63
Prezzo medio comparabile C	2.200,90
Prezzo marginale	962,34

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 $i(\text{S1})$.

$[i(\text{S1})] = 1,00$ 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

Prezzo marginale della caratteristica Superficie corte (CRT)

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

$[i(\text{SUB})]$ – da 0,10 a 0,30 indice mercantile

Calcolo superficie commerciale	m²
SUP commerciale comparabile A	119,50
SUP commerciale comparabile B	121,50
SUP commerciale comparabile C	88,60
SUP commerciale subject	151,40

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:

$p(\text{STM})$ (da 2 a 3) = 50.000,00

Indici Mercantili	
indice e informazione	importo
$p(\text{DAT})/\text{PRZ}=i$	0,020
$p(\text{BAL})/p(\text{SUP})=p_{\text{igreco}}$	0,30
$p(\text{LIV})/p(\text{SUP})=l$	0,005
$p(\text{STM})$ (da 2 a 3) euro	50.000,00

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	$p(\dots)$ A	$p(\dots)$ B	$p(\dots)$ C
$p(\text{DAT})$ (euro/mese)	191,67	308,33	325,00
$p(\text{SUP})$ (euro/m ²)	962,34	962,34	962,34
$p(\text{BAL})$ (euro/m ²)	286,70	286,70	286,70
$p(\text{SER})$ (euro/m ²)	1.500,00	1.500,00	1.500,00
$p(\text{LIV})$ (euro)	575,00	925,00	975,00
$p(\text{STM})$ (euro)	50.000,00	50.000,00	50.000,00

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)	115.000,00	185.000,00	195.000,00
DAT (euro)	1.341,67	4.933,33	5.525,00
SUP (euro)	15.205,02	18.167,36	46.962,34
BAL (euro)	11.600,08	8.713,05	9.579,16
SER (euro)	-	-	-
LIV (euro)	575,00	925,00	975,00
STM (euro)	100.000,00	50.000,00	-
PREZZI CORRETTI	243.721,77	265.738,75	256.091,51

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

$$(243.721,77+265.738,75+256.091,51)/3 = \text{€. } 255.184,01 - \text{€. in ct. } 255.000,00$$

Verifica di congruità differenza prezzo < 10,00%

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	€. 255.000,00
ONERI Condominiali	-€. 0,00
REDAZIONE APE	-€. 250,00
VALORE CALCOLATO	€. 254.750,00
VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'	€. 255.000,00

CONCLUSIONI

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione alla data del 21 novembre 2022, 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 €. 255.000,00 (in lettere Euro duecentocinquantacinquemila/00).

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

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

DETERMINAZIONE DEI MAGGIORI ONERI IN UN ACQUISTO ALL'ASTA

Valore di mercato definito in perizia	€ 255.000,00
Rendita catastale	€ 371,85
Valore catastale	€ 42.948,68
Reddito presunto mensile	€ 500,00
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.	€ 4.634,87	Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su prezzo di aggiudicaz. + 170€catastale + 170€ ipotecaria.	€ 25.840,00	€ 21.205,13
Agenzia Immobiliare 2% del prezzo	€ 900,00	Nessun costo di intermediazione	€ 0,00	-€ 900,00
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.	€ 15.300,00	€ 15.300,00
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%	€ 12.750,00	€ 12.750,00
Maggiori costi per acquisto all'asta				€ 49.355,13
Prezzo base d'asta				€ 206.644,87
Arrotondato				€ 207.000,00

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

L'intero immobile è gravato da usufrutto per 1000/1000 a favore dei coniugi:

-
-



Alla luce di quanto illustrato precedentemente è quindi confermato che oggetto della presente procedura sono i diritti di usufrutto. Al riguardo va evidenziato che, allo stato attuale, gli usufruttuari hanno un'età che rientra in due parametri diversi.

- il sig. ██████████ titolare per la quota di $\frac{1}{2}$ rientra nei parametri di età compresa tra 61 e 63 anni con una percentuale di usufrutto pari al 55%;
- la sig.ra M. ██████████ titolare per la quota di $\frac{1}{2}$ rientra nei parametri di età compresa tra 57 e 60 anni con una percentuale di usufrutto pari al 60%.

Pertanto il valore del singolo lotto, di pertinenza degli usufruttuari (e quindi oggetto della procedura esecutiva) sarà dato, dalla sommatoria dei valori ricavati dall'applicazione delle relative aliquote.

In definitiva, in base alle tabelle di cui al D. I. del 21/12/2021 (G. U. n. 309 del 30/12/2021), tali quote saranno pari a:

Usufruttuario cui è intestata la quota del lotto	Quota di valore spettante all'usufruttuario, oggetto di procedura esecutiva	Quota di valore spettante al nudo proprietario.
██████████	55%	45%
██████████	60%	40%

Per cui, per il calcolo si prenderà come riferimento l'età della sig.ra ██████████

Valore netto già decurtato di tutti gli oneri e delle differenze per vendita forzata

€ 207.000,00;

Valore usufrutto quota ██████████ 60%

quindi:

Euro 207.000,00 x 60% = Euro 124.200,00

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

€ 124.000,00
(Euro centoventiquattromila/00)

LOTTO UNICO DESCRIZIONE	Unità immobiliare costituita da un appartamento al piano terra situato in un fabbricato ubicato nel comune di Ercolano (NA).
UBICAZIONE	Napoli – via Sacerdote Benedetto Cozzolino 100bis - 102 piano terra.
STATO	Immobile in buono stato di conservazione privo di finiture di pregio.
DATO CATASTALI	C.F. – Provincia di Napoli – Comune di Ercolano – Foglio 8, P.lla 2757, Sub 13, Cat. A/2, Consistenza 6 vani – Classe 4 – Rendita Euro 371,85;
CONFINI	L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con altra unità immobiliare, a Sud con cortile dell'edificio, a Et con corte esclusiva, a Ovest con corte comune.
PROPRIETA'	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: 
STATO DI OCCUPAZIONE	L'unità immobiliare è occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.
REGOLARITA' EDILIZIA	Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu realizzato prima nel 1984 in assenza di titolo edilizio. E' stata depositata istanza di sanatoria ai sensi della legge 724/94 in attesa di valutazione. L'unità immobiliare ha subito modifiche e si considera NON CONFORME sia per l'urbanistica che per il catasto – Non Sanabile.
SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq. 151,40
VALORE AL METRO QUADRATO	€ 819,02-----
VALORE COMPLESSIVO	Valore dell'usufrutto arrotondato Euro 124.000,00 compreso diritti, accessori e pertinenze, al netto degli oneri per l'assenza della garanzia per vizi sul bene venduto.

Attestazione di invio alle parti della Relazione peritale

Si comunica e si attesta che in data 23/11/2022, il sottoscritto ha provveduto ad inviare alle parti (debitori esecutati, creditori, intervenuti e custode giudiziario) una copia del testo relativo alla presente Relazione di stima.

In data 23/11/2022, 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 esecutati [REDACTED] a mezzo raccomandata a/r;
- Per il comproprietario S. [REDACTED] a mezzo raccomandata a/r;
- Creditore procedente, Avv. Antonella Merola per Fino 1 Securitisation Srl a mezzo pec con conferma di ricezione;
- Custode Giudiziario, Avv. Francesca Mele 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. 43 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, 23/11/2022

L'Esperto Stimatore
Geom. Antonio Peraino