

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Civile XIV

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 492/2021

PERIZIA di STIMA dei BENI PIGNORATI

- CREDITORE PROCEDENTE
SIENA NPL
- SOGGETTI DEBITORI
XXX
- GIUDICE dell'ESECUZIONE
DOTT. M. CICCARELLI
- IMMOBILI PIGNORATI
Locale commerciale in Napoli via Alberto Marghieri n. 14-16-18 – piano terra;
- 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. 492/2021

(Su istanza di SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede principale in Roma al n° 38 di via Piemonte, rappresentata e difesa dal Prof. Avv. D. Sinesio nei confronti di XXX).

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 01/12/2021 nomina di **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli *dott. M. Ciccarelli*, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con incarico accettato con verbale di giuramento in data 03/12/2021, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in C.F. nel Comune di Napoli, sez. BAR, foglio 7, particella 451, sub 1 Cat. C/1 intestato alla società XXXX

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 16/02/2022;

ALLEGATO 2.2: Planimetria catastale al 16/02/2022;

ALLEGATO 2.3: Planimetria catastale originaria del 1967;

ALLEGATO 2.4: Estratto di Mappa;

ALLEGATO 2.5: Ispezione Conservatoria del 04/07/2022;

ALLEGATO 2.6: Rilievi metrici e calcolo superfici del 14/03/2022;

ALLEGATO 2.7: Inquadramento Urbanistico – Vincoli e P.R.G.;

ALLEGATO 2.8: Visura Camerale;

ALLEGATO 2.9: Estratto di matrimonio e certificato di residenza;

ALLEGATO 2.10: Atto di compravendita da a firma del Notaio L. Di Persia;

ALLEGATO 2.11: Planimetria delle superfici di stima;

ALLEGATO 2.12: Istanza contratti di locazione Agenzia delle Entrate e relative risposte;

ALLEGATO 2.13: Elaborato Fotografico;

ALLEGATO 2.14: Comparabili;



ALLEGATO 2.15: Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alla parte debitrice a mezzo raccomandata a/r;

ALLEGATO 2.16: E-MAIL di invio e ricezione dell'elaborato peritale alle parti a mezzo PEC.

CARTELLA 3

ALLEGATO 3.1: Fattura n. 12 in acconto del 17/02/2022 di € 500,00;

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 Napoli (NA) e così individuato:

IMMOBILE – XXXXXX

- DATI TOPONOMASTICI:
 - **Locale commerciale in Napoli via A. Marghieri 14-16-18 – piano terra;**
- DATI CATASTALI: N.C.E.U.:
 - **Sez.: BAR; Foglio 7; Particella 451; Sub 1 – Categoria C/1 – Classe 7 – Consistenza 300 mq – Sup. Catastale Mq. 305,00 – Rendita € 7.080,62;**

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **01/12/2021:** Nomina Esperto;
- **03/12/2021:** Giuramento Esperto;
- **03/12/2021:** Acquisizione della documentazione;
- **16/02/2022:** Acquisizione Visura Catastale;
- **16/02/2022:** Acquisizione Planimetria;
- **04/07/2022:** Acquisizione Planimetria storica;
- **04/07/2022:** Acquisizione ispezione ipotecaria;
- **02/03/2022:** Acquisizione contratto di compravendita;
- **14/03/2022:** Accesso all'immobile staggito;
- **28/06/2022:** Invio istanza verifica contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate;
- **10/03/2022:** Indagini urbanistiche;
- **14/07/2022:** Ricerca comparabili;
- **18/07/2022:** Invio relazione alla parte debitrice a mezzo pec;
- **18/07/2022:** Invio relazione al creditore procedente, al C.G. e agli intervenuti a mezzo pec;
- **01/08/2022:** 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. Giorgio Parisi 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'immobile sito in Napoli alla via A. Margheri n. 14-16-18 per il giorno 14/03/2022 alle ore 9:30, in quell'occasione fu rinvenuta la presenza del Dott. Attilio De Nicola n.q. di curatore del fallimento XXX – della dott.ssa Lucia Scognamiglio n.q. di amministratore del condominio.

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 1963, precisamente con Licenza numero 362 rilasciata dal Comune di Napoli il 16/04/1963. Dalla verifica della planimetria originaria del 1967, risultano leggere difformità relative alla modifica di vani finestra sul lato posteriore e laterale dell'immobile. Quindi, in data 14/03/2022 alle ore 9:30, 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 originarie, ho potuto appurare che l'immobile di proprietà della società XXX in Napoli al piano terra di via A. Margheri n. 14-16-18 avente dati catastali sez: BAR, Fg. 7, p.lla 451, sub 1, **NON E' CONFORME catastalmente e urbanisticamente.** Tutto ciò premesso mi accingo a relazionare rispondendo ai sottoelencati quesiti riportati nel verbale di accettazione incarico del 18/03/2021.

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 Corleone dott.ssa Giulia Messina Vitrano del 01/09/2021, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 13/08/2021 ai nn. 26748/19471, pignoramento notificato in data 12/07/2021. I dati catastali, attuali e storici sono correttamente indicati.



Il sottoscritto ha provveduto a richiedere la visura camerale della società, i certificati di residenza e estratto di matrimonio dell'amministratore unico sig.ra XXXXXX.

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 all' esecutato in forza dell' atto di compravendita in suo favore.

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

IMMOBILE: Uso commerciale, Comune di Napoli alla via A. Marghieri n. 14-16-18 piano terra, distinto al C.F.: Sez.: BAR - Fg.: 7 – P.IIa: 451 – Sub: 1 – Cat.: C/1 – Cl. 7 – Consistenza 300mq – Rendita € 7.080,62

Non si riscontrano difformità dei dati di identificazione catastale. 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 commerciale, Comune di Napoli alla via A. Marghieri n. 14-16-18 piano terra, distinto al C.F.: Sez.: BAR - Fg.: 7 – P.IIa: 451 – Sub: 1 – Cat.: C/1 – Cl. 7 – Consistenza 300mq – Rendita € 7.080,62

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.

L'immobile, oggetto di procedura esecutiva immobiliare, è parte di un edificio la cui costruzione risale al 1963 provvisto di Licenza Edilizia numero 362 del 16/04/1963.

L'edificio è costituito da 6 piani fuori terra, è sito nel comune di Napoli (NA) con accesso dal vialetto laterale. L'immobile è identificato come appartamento sito al piano terra catastale ad uso commerciale, è confinante a Nord con pianerottolo e cassa scala, a Sud con la via Marghieri, a Ovest con vialetto di ingresso al fabbricato, a Est con cortile.



CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della relazione si trova, come detto in precedenza, nel Comune di Napoli (NA) nella zona periferica orientale cittadina, precisamente nel quartiere "Barra", facente parte della Municipalità VI insieme ai quartieri Ponticelli e San Giovanni a Teduccio – è stato un Comune autonomo fino al 1925, confina a nord con il quartiere Ponticelli e con il Comune di Cercola, a est con il Comune di San Giorgio a Cremano, a sud con il quartiere di San Giovanni a Teduccio e ad ovest con i quartieri di Poggioreale e Zona Industriale. Via Alberto Marghieri è collegata alla più importante via delle Repubbliche Marinare, un asse viario di collegamento alla Tangenziale e alle Autostrade. E' un'area ben servita dai mezzi pubblici nonché da varie stazioni della Metropolitana e Circumvesuviana. Nella stessa area sono presenti vari istituti scolastici, dall'asilo alle scuole medie. L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica con un solo vano scala con ascensore; l'ingresso all'edificio avviene attraverso un vialetto che da accesso ad un piccolo androne nel quale è situato il vano scala. L'immobile staggito è ubicato al piano terra e la sua copertura funge da terrazzo a servizio dell'appartamento al piano primo. L'accesso al locale commerciale è diretto dalla strada ed è composto da 3 vani di ingresso frontali.

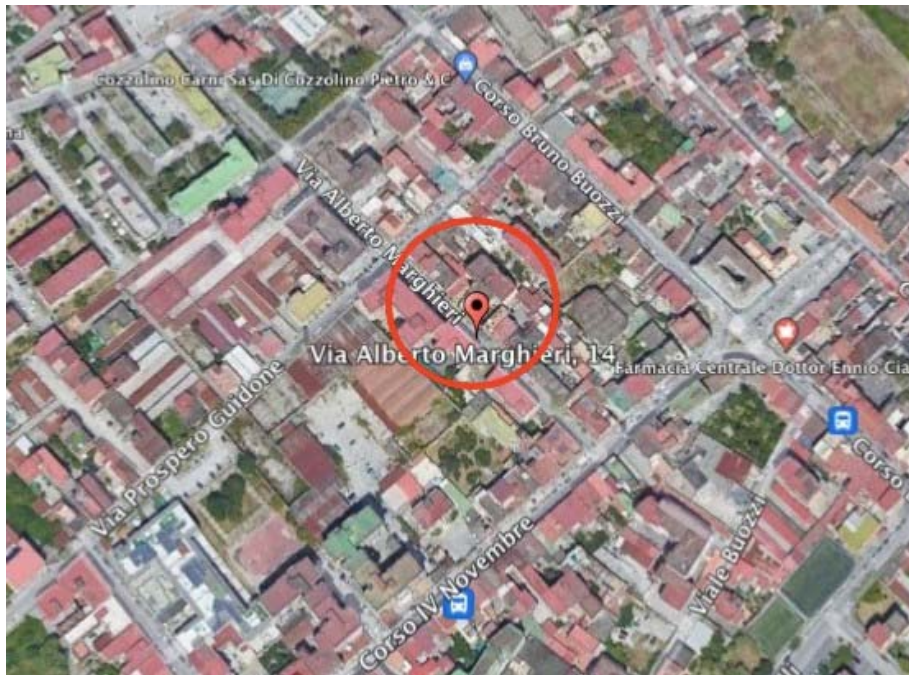


Immagine da Google Earth





Immagine da Google Earth



Prospetto edificio



Ingresso su via Marghieri



Via A. Marghieri



Vialetto interno



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.

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

CARATTERISTICHE DEL LOCALE COMMERCIALE

Al piano terra è ubicato il cespite oggetto di pignoramento, adibito ad uso commerciale. L'immobile, come si presenta in sede di sopralluogo, è dislocato su un unico piano ed è costituito da un unico ambiente principale, da locali di servizio e ripostigli – inoltre, dallo stesso ambiente principale si accede a due cortili, uno posteriore e l'altro laterale con accesso anche dalla via A. Marghieri a mezzo di cancello in ferro.

Il locale commerciale ha una **superficie interna netta** (o **superficie calpestabile**) di **ca. 260,80 mq.**, una **superficie dei cortili** di **ca. 104,50 mq** per una **superficie totale** di **Mq. 365,30**. L'altezza degli ambienti è variabile da **ml. 3,60 a ml. 3,00**. L'unità immobiliare ha una pianta regolare a forma di "L" allungata ed è costituita dai seguenti vani:

LOCALE COMMERCIALE MAJOR SRL CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 14/03/2021						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Totale
1	Locale principale	1	241,50			
2	WC	3	8,00			
3	Ripostigli	3	11,30			
TOTALE			260,80			260,80
4	Cortili esterni	2		104,50		
TOTALE				104,50		104,50
				TOTALE		365,30

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL LOCALE COMMERCIALE

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

Solai: i solai sono realizzati in latero-cemento.

Tompagnatura: la muratura perimetrale è costituita da blocchetti di laterizio con camera d'aria – nel rispetto della tipologia costruttiva dell'epoca.



Pavimenti: la pavimentazione è in quadroni di scaglie di marmo.



Pavimento Interno



Pavimento Interno

Serramenti: i serramenti esterni sono composti da infissi con telaio in alluminio e vetro; i vani di ingresso sono protetti da serrande avvolgibili in metallo



Serramenti in alluminio con serrande



Porte interne

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

IMPIANTI

L'immobile è dotato di impianto elettrico. Non è provvisto di certificato di conformità pertanto è da verificare se totalmente adeguato alla normativa vigente.

La fognatura esistente è collegata alla condotta comunale.

Bagno: il locale è fornito di 2 WC

Cortili: Il locale commerciale è dotato di due cortili.



CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

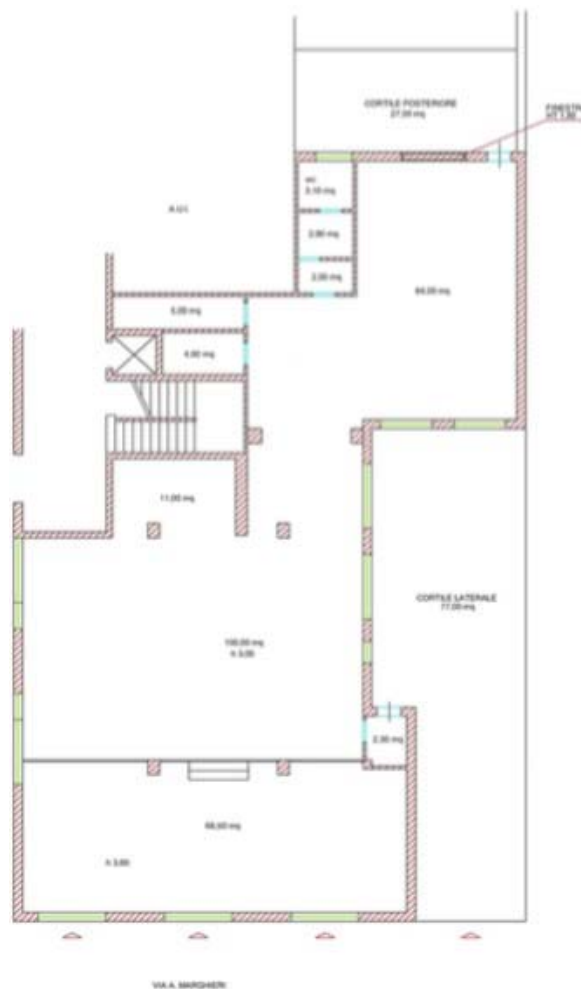
L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI CONSERVAZIONE

Nel complesso l'immobile non si presenta in buono stato, risulta in stato di abbandono.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto si evince dagli atti catastali l'immobile non ha alcuna pertinenza ed è classificato in categoria C/1 in classe 7 per una superficie catastale di 300,00 mq.. Si fa presente che è costituito un Condominio.



Planimetria appartamento rilevata in sede di accesso



LOCALE COMMERCIALE MAJOR SRL CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RILIEVO						
SUPERFICI ACCERTATE IN FASE DI SOPRALLUOGO DEL 14/03/2021						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Totale
1	Locale principale	1	241,50			
2	WC	3	8,00			
3	Ripostigli	3	11,30			
TOTALE			260,80			260,80
4	Cortili esterni	2		104,50		
TOTALE				104,50		104,50
TOTALE						365,30

Calcolo delle superfici Stato dei Luoghi

Descrizione sintetica

LOTTO UNICO - Intera Proprietà di **locale commerciale** ubicato in Napoli alla via Alberto Marghieri 14-16-18, piano terra, è composto da un ambiente principale unico, servizi e ripostigli con 2 cortili. L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con pianerottolo e cassa scala, a Sud con la via Marghieri, a Ovest con vialetto di ingresso al fabbricato, a Est con cortile.

E' riportato nel C.F. del **Comune di Napoli sezione BAR**, al **foglio 7, p.lla 451, sub 1**; il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla **consistenza** catastale; l'edificio risale al 1963 anno in cui fu rilasciata la Licenza edilizia. Dalle indagini espletate presso gli uffici comunali NON risultano istanze di pratiche edilizie e/o istanze di condono. Ai fini urbanistici e catastali, l'immobile NON è **CONFORME**.

PREZZO BASE EURO 180.000,00

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. 157 delle particelle 450 e 451 passata successivamente alla costruzione C.F. alla particella 451 del Foglio 7 sub 1 della sezione Barra. I dati suelencati corrispondono esattamente a quelli inseriti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



civico 12 della stessa via, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione BAR al foglio 7, p.lla 451 sub. 1, Via Alberto Marghieri n.14 n.16

6

n.18, piano T z.c. 9, categ. C/1, classe 7, metri quadrati 300, Rendita Euro 7.080,62, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori;

Stralcio Atto di Pignoramento

Nota di trascrizione

Registro generale n. 26748

Registro particolare n. 19471

Presentazione n. 4 del 13/08/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 21/07/2021

Numero di repertorio 14253

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Codice fiscale 800 211 40639

Sede NAPOLI (NA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente SIENA SPL 2018 S.R.L.

Indirizzo VIA PIEMONTE 38 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F839 - NAPOLI (NA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana BAR Foglio 7

Particella 451

Subalterno 1

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE

Consistenza

300 metri quadri

Indirizzo VIA ALBERTO MARGHIERI N.14 - N.16- N.18

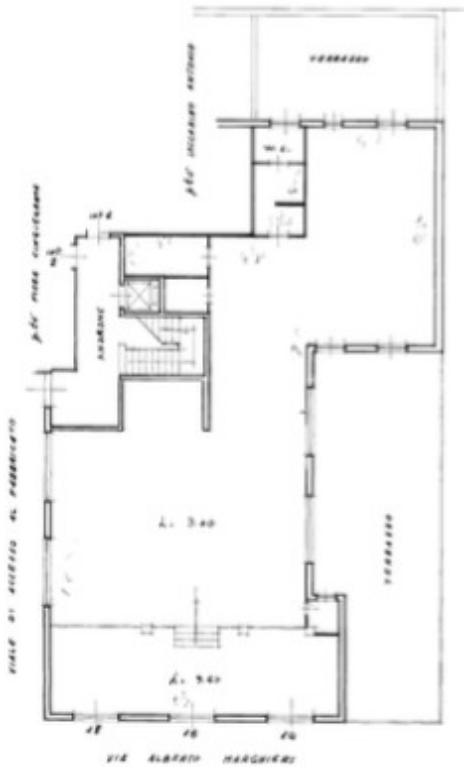
N. civico -

Piano T

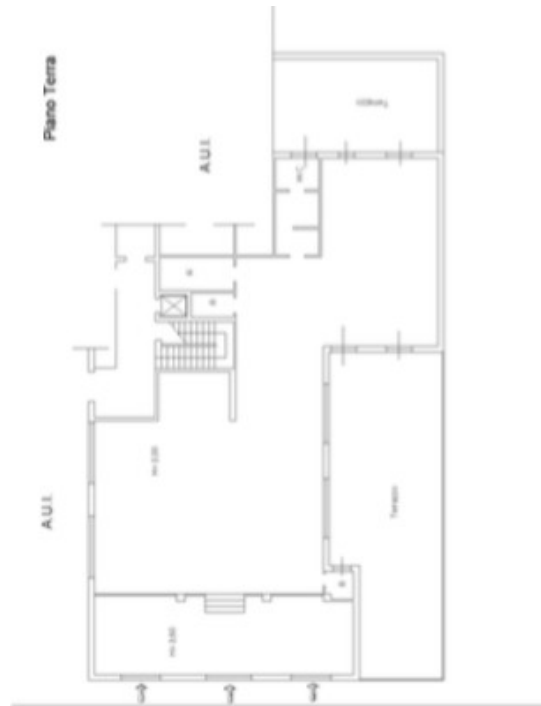
Stralcio Nota di Trascrizione



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



Planimetria Catastale Storica 1967



Planimetria catastale 2009

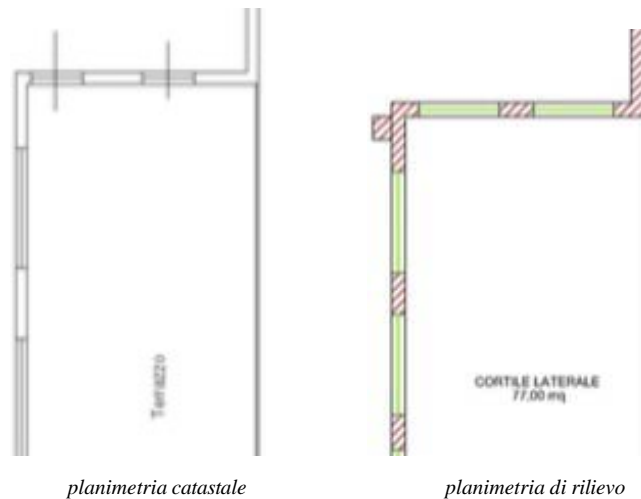




Planimetria attuale

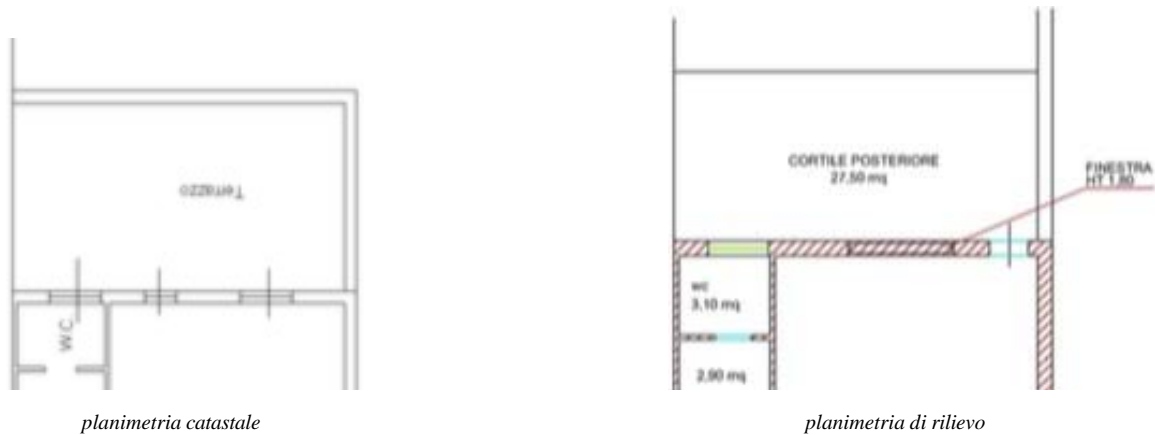
Dal raffronto delle planimetrie risultano modifiche attuate sui vani finestra e porta-finestra

- le porte-finestre che danno sul cortile laterale sono state trasformate in finestre



- le due porte-finestre che danno sul cortile posteriore sono state trasformate in finestre, inoltre, le stesse sono state spostate unitamente all'unica porta rimasta per accedere al cortile





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.ssa Giulia Messina Vitrano e ben confermata nell’atto di compravendita tra il sig. **xxxxxxx** e il sig. **xxxxxxx** n.q. di amministratore della società **XXX** (esecutata). In particolare, si richiamano qui di seguito tutti i passaggi relativi al bene pignorato:

- con atto di compravendita del 12/05/2010 a firma del Notaio in Napoli dott. Luigi Di Persia, il sig. **XXXXX**, n.q. di Amministratore Unico e legale rappresentante della società **XXX XXX**, acquista dal sig. **XXXXXXX** la piena proprietà del bene oggetto della presente relazione – Rep. n. 1384 Raccolta n. 996;
- il Sig. **xxxxxxx** ne venne in possesso in virtù di decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli in data 11/02/2003 contro **xxxxxxx**;
- il Sig. **xxxxxxx** ne venne in possesso per atto di divisione del 10.02.1988, causa decesso del Sig. **xxxxxxxxxxxx**.

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 7 p.lla 451 sub 1, corrispondente al Foglio 157 p.lle 450 e 451 del C.T., in base al PRG ricade in **Zona “A” – Centro Storico**.



In particolare, l'edificio ha una classificazione disciplinata dall'art. 124 delle NTA il quale identifica l'Unità edilizia di recente formazione, nelle quali sono indicati gli interventi ammissibili - **sinteticamente da uno stralcio delle Norme di attuazione della Variante al PRG art. 124** – (Si allega *Indagine Urbanistica*).



Classificazione – "A"

PRG – Edificio art. 124 NTA – Unità edilizia di recente formazione

Dall'analisi del PRG, l'immobile rientra in area Centro Storico classificazione art. 124 il quale prevede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo, il frazionamento, la ristrutturazione edilizia a parità di volume.

Storia Urbanistica

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

LOTTO UNICO – XXX XXX

1. L'edificio nel quale insiste l'immobile oggetto della presente procedura risale al 1963;
2. La conformazione planimetrica catastale originaria dell'immobile è conforme alla planimetria rilevata in sede di accesso per tipologia e per estensione di metri quadri abitabili.
3. Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Napoli, non risultano pratiche edilizie né di contenzioso amministrativo. In base a quanto previsto dal vigente PRG del Comune di Napoli, in questa area sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia;

Si rilevano difformità urbanistiche.

Riporto in evidenza un riepilogo;

- che l'immobile, fu costruito nel 1963 con Licenza Edilizia num. 362 rilasciata dal Comune di Napoli;



- che l'immobile fu acquistato dalla società esecutata nel 2010;
- che l'immobile è stato oggetto dell'attuale pignoramento trascritto in data 13/08/2021;
- che non risulta agli atti degli Enti preposti alcuna istanza relativa agli interventi di manutenzione straordinaria effettuati all'immobile;
- per le opere realizzate senza titolo edilizio ma considerate **sanabili**, dovrà essere depositata in forma cartacea un'istanza di sanatoria – la stessa prevede il pagamento della sanzione di euro 1.000,00 oltre euro 140,00 per diritti di segreteria e, ovviamente al compenso professionale del tecnico che, in via esemplificativa e non esaustiva, si stima in euro 1.500,00.

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.

Riconfigurazione dei vani finestra secondo la pianta attuale.

Il costo per la sanatoria è di euro 2.640,00 – detto costo sarà portato in detrazione all'importo di stima.

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

LOTTO UNICO – XXX

Come si evince dal verbale di accesso, l'immobile pignorato è libero ma in stato di abbandono. Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione.

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 la società XXX XXX per l'importo di euro 1.300.000,00, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

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



IMMOBILE**Elenco immobili**

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana BAR Foglio 0007 Particella 00451 Subalterno 0001

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 07/06/1995 - Registro Particolare 1793 Registro Generale 10176
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3765/95 del 31/05/1995
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1998 del 25/06/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 12/06/1995 - Registro Particolare 6977 Registro Generale 10626
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 0 del 03/05/1995
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1999 del 25/06/2003 (CANCELLAZIONE)
3. TRASCRIZIONE del 28/02/2003 - Registro Particolare 2999 Registro Generale 4570
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 1137/2003 del 11/02/2003
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 14/05/2010 - Registro Particolare 8678 Registro Generale 13201



Pubblico ufficiale DI PERSIA LUIGI Repertorio 1384/996 del 12/05/2010
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 14/05/2010 - Registro Particolare 2761 Registro Generale 13202
 Pubblico ufficiale DI PERSIA LUIGI Repertorio 1385/997 del 12/05/2010
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 14/09/2012 - Registro Particolare 2619 Registro Generale 23158
 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 872/7112 del 20/08/2012
 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
 Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 11/10/2013 - Registro Particolare 21648 Registro Generale 28185
 Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA Repertorio 4984 del 13/09/1934
 ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO
 CONSORTILE
 Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 06/10/2014 - Registro Particolare 18464 Registro Generale 25940
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 26896 del 10/09/2014
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE del 30/03/2017 - Registro Particolare 6184 Registro Generale 8271
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 195/2016 del 24/06/2016
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
 Nota disponibile in formato elettronico
10. TRASCRIZIONE del 19/07/2018 - Registro Particolare 16185 Registro Generale 21244
 Pubblico ufficiale ELIO BELLECCA Repertorio 19802 del 10/02/1988
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
 Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE del 13/08/2021 - Registro Particolare 19471 Registro Generale 26748
 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 14253 del 21/07/2021
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico



IPOTECA EQUITALIA**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ALTRO ATTO	Numero di repertorio	872/7112
Data	20/08/2012	Codice fiscale	112 106 61002
Pubblico ufficiale	EQUITALIA SUD S.P.A.		
Sede	ROMA (RM)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA LEGALE		
Derivante da	0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)		
Capitale	€ 847.277,93	Tasso interesse annuo	-
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
	Spese	Totale € 1.694.555,86	

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente	Pubblico ufficiale	EQUITALIA SUD S.P.A.
Codice fiscale		112 106 61002
Indirizzo	VIA ROBERTO BRACCO, 20 - NAPOLI	

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	STE	Foglio	5	Particella	115	Subalterno	21
Sezione urbana	STE	Foglio	5	Particella	119	Subalterno	13
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza	6,5 vani		

Immobile n. 2

Comune	F839 - NAPOLI (NA)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	BAR	Foglio	7	Particella	451	Subalterno	1
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE			Consistenza	300 metri quadri		



TRASCRIZIONE DEL FALLIMENTO**SEZIONE A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	195/2016
Data	24/06/2016	Codice fiscale	800 164 80636
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI NAPOLI		
Sede	NAPOLI (NA)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente	DOTT. ALESSANDRO LA VOLPE
Indirizzo	VIA CERVANTES, 64 NAPOLI

Dati riepilogativi

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

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	F839 - NAPOLI (NA)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	BAR Foglio 7	Particella	451	Subalterno 1
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza		300 metri quadri
Indirizzo	VIA ALBERTO MARGHERI			N. civico 14
Piano	T			

Immobile n. 2

Comune	F839 - NAPOLI (NA)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	STE Foglio 5	Particella	115	Subalterno 21
Sezione urbana	STE Foglio 5	Particella	119	Subalterno 13
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO			



PIGNORAMENTO**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 26748

Registro particolare n. 19471

Presentazione n. 4

del 13/08/2021

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

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 21/07/2021

Numero di repertorio 14253

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Codice fiscale 800 211 40639

Sede NAPOLI (NA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente SIENA SPL 2018 S.R.L.

Indirizzo VIA PIEMONTE 38 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F839 - NAPOLI (NA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana BAR Foglio 7

Particella 451

Subalterno 1

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE

Consistenza

300 metri quadri

Indirizzo VIA ALBERTO MARGHIERI N.14 - N.16 - N.18

N. civico -

Piano T



TRASFERIMENTO DA XXXXXXXXXXXXX

OMISSIS

26

Esecuzione Immobiliare - n.492/2021

G.E. dr. M. CICCARELLI

ESPERTO: Geom. Antonio PERAINO



Allo stato vi è la costituzione formale del condominio – il cui amministratore è la dott.ssa Lucia Scognamiglio a cui ho inviato i quesiti di rito.

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;
4. Si rilevano difformità catastali e/o urbanistiche;
5. Non si rilevano altri pesi o limitazioni.

NOTA: Dalla visura camerale risulta che l’amministratore unico e legale rappresentante è la sig.ra xxxxxxxx, coniugata con il Sig. xxxxxxxxx.

La società, il cui socio unico è il Sig. xxxxxxxx, risulta in stato di fallimento – il curatore fallimentare è il dott. Attilio DE NICOLA.

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

1. Iscrizione del 14/05/2010 Registro Particolare 2761, Registro Generale 13202 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena;
2. Trascrizione di pignoramento immobiliare del 13/08/2021 Registro Particolare 19471 Registro Generale 26748.

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

LOTTO UNICO – XXX

Da quanto dichiarato è costituito il condominio.

Ai quesiti posti, l’amministratore, dott.ssa Lucia Scognamiglio, ha così risposto:



Non sono in corso procedimenti giudiziari;
 Non sono in atto pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale;
 L'importo delle spese ordinarie scadute ammonta ad euro 4.493,77;
 L'importo delle spese straordinarie scadute ammonta ad euro 1.190,02;
 Non è stato approvato un regolamento di condominio;
 L'edificio non è provvisto di un impianto di riscaldamento centralizzato.

p – “Valutare complessivamente i beni”

Metodo di Stima, Criteri e Procedimenti

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

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

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

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

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

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

- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente



venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari preposti alla vendita.

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

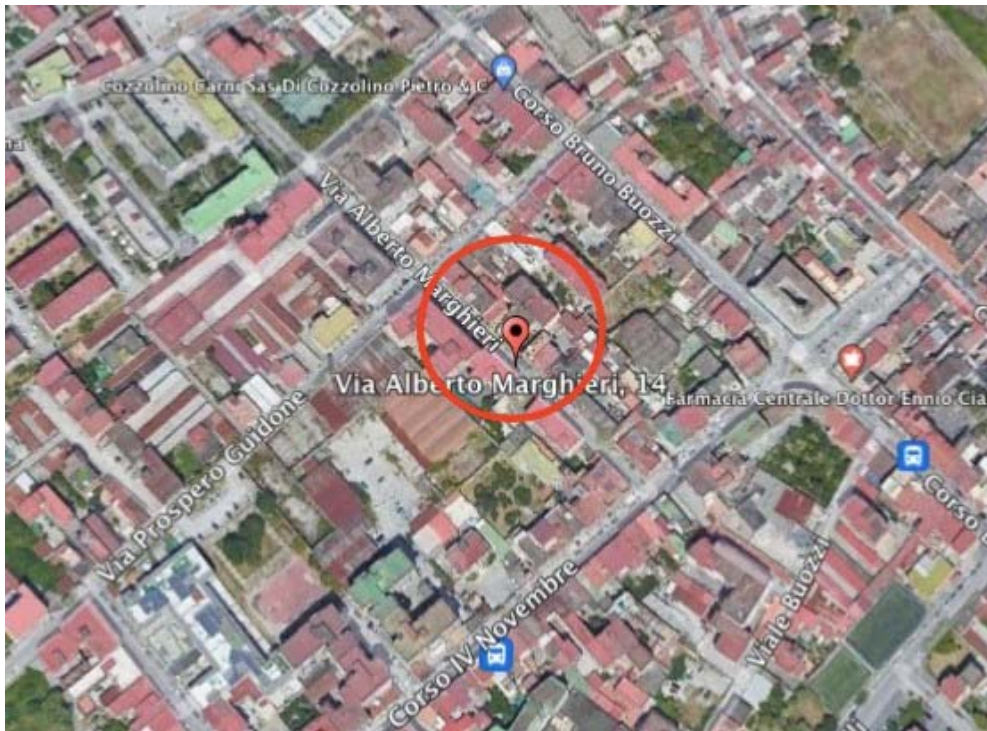
STIMA DEL VALORE VENALE

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

Gli immobili oggetto di stima sono così classificati:

LOTTO UNICO – XXX

Locale commerciale in condominio sito in Napoli alla via Alberto Margheri n. 14-16-18 piano terra ad uso Commerciale;



Descrizione catastale Foglio Terreni di Mappa: Fg. 157 P.lla 450-451;

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.

LOCALE COMMERCIALE MAJOR SRL – via A. Margheri 14-16-18 - piano terra - NAPOLI						
CALCOLO DELLE SUPERFICI DI STIMA						
N	Descrizione	Quantità	Superficie Utile	S.n.r.	Sup. Convenz.le	Superficie Comm.le
1	Locale principale	1	241,50		241,50	
2	WC	3	8,00		8,00	
3	Ripostigli	3	11,30		11,30	
TOTALE			260,80		260,80	260,80
4	Cortili esterni	2		104,50	6,09	6,09
TOTALE						262,30
SUPERFICIE MURI INTERNI E ESTERNI (100%) + MURI CONFINANTI (50%)						29,20
TOTALE						296,09



Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	SEL	290,00	1,00	290,00
Superficie Cortili	SEC	104,50	varie	6,09
Totale Superficie	m²			296,09

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Via Alberto Marghieri 14-16-18 – 80147 Napoli (NA)

Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=si
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1=alta 2=media 3=bassa 4=molto bassa
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	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	1	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assente 1=presente
Parcheggi pubblici	PPU	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	PPP	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assente 1=presente
Scuole elementari	SEL	1	0=assente 1=presente



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

Vincoli

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

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Un. Misura	Prezzo marg.(€)
Stato del fabbricato	SDI	4	0=demolire 1=in ristrutturazione 2=da costruire 3=in costruzione 4=costruito	
Epoca di costruzione	ECT	1963	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	nd	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	nd	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	3,60	m
Epoca di ristrutturazione	EPU	2010	anno/i
Vani totali	VAT	5	n
Vani principali	VAN	1	n
Vani accessori	LOC	4	n
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente
Numero di servizi (bagni)	SER	2	n
Ripostiglio	RIP	1	0=assente 1=presente
Stato di manutenzione	STM	1	1=min 2=med 3=suff 4=disc 5=max
Qualità della manut.Unità	QTM	1	1=min 2=med 3=max
Panoramicità Unità Imm.	PAN	1	1=min 2=med 3=suff
Luminosità Unità Imm.	LUM	1	1=min 2=med 3=suff
Numero affacci	AFF	1	n
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=suff
Pavimenti	PZG	MARMETTE	
Impianti			
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Impiantistica Unità Imm.	IMP	1	1=min 2=med 3=suff
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia



Impianto messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	0	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto idraulico fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Bene culturale	BC	0	0=no 1=si
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	0	0=no 1=si
Presenza elementi decorativi	PED	0	0=no 1=si
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=si
Stato di utilizzo	UTI	0	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	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	3	1=min 2=med 3=max

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS	Piena Prop.tà	
Stato Locativo	STL	5	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	290,00	m ²	1,00
Superficie soppalco	SUS	6,09	m ²	varie
Superficie Commerciale	SUP	296,09		

SEGMENTO DI MERCATO**Denominazione****Classificazione** Locale abbandonato**Destinazione** Commerciale**Localizzazione****Comune** NAPOLI**Provincia** NA**Posizione** Centro zona orientale**Valutazione** Quota Piena Prop.tà**Tipologia Immobiliare****Tipologia** Locale commerciale**Tipo categoria** Utilizzabile**Proprietà** Esclusiva**Unità Immobiliare** Uso commerciale**Dimensione unità** Media**Tipologia Edile****Edificio** Locale in condominio

Indice superficario	Rapporto	Indice tipologico	%
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	296,09/296,09	100,00
Superficie principale	S1/SUP	290,00/296,09	97,94
Superficie cortili	SEC/SUP	6,09/296,09	2,06

Mercato**Lato domanda** Singolo privato**Motivazione** Locale commerciale**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 cortili	i(SUB)	varia

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 locale Commerciale in condominio tipico del luogo – sito in Napoli (NA) – via Alberto Marghieri 14-16-18, 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 14/07/2022.

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 “B” - compravendita a firma del Notaio Francesco Coppa rep. 5689 del 06/06/2022;
2. Comparabile “C” - compravendita a firma del Notaio Mariano Crasta rep. 201 del 14/06/2022;

COMPARABILI

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

Comparabile B - Locale Commerciale – Napoli – Traversa Marghieri n. 24

Tipo di dato Compravendita



Descrizione	Locale C/1
Destinazione	Commerciale in condominio piano terra
Superficie commerciale (SUP)	49,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	06/06/2022
Prezzo	€ 48.000,00

Comparabile C - Locale Commerciale – Napoli – via Fabio Giordano n. 53

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Locale C/1
Destinazione	Commerciale in condominio piano piano terra
Superficie commerciale (SUP)	73,00 m ²
Fonte dato	Acquisizione atto notarile
Provenienza	sito web – stimatrixcity.it
Data	14/06/2022
Prezzo	€ 42.314,00

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.

Si evidenzia che, al momento della stima e per i due anni precedenti, non ci sono state molte vendite di immobili simili per cui la comparazione sarà elaborata tra due immobili.

Tabella dei Dati

prezzo / caratteristiche	compravendite			subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
prezzo totale PRZ (euro)		48.000,00	42.314,00	
dati DAT (mesi)		1	1	0
superficie SUP (m ²)		49,00	73,00	290,00
cortile /m ²		0,00	0,00	104,50
servizi SER (n)		1,00	1,00	3,00
livello di piano LIV (n)		0,00	0,00	0,00
stato manutenzione STM (n)		2	1	1

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.

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

Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	
Prezzo medio comparabile B	979,59
Prezzo medio comparabile C	579,64
Prezzo marginale	579,64

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 Cortili (SEC)

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

$[i(\text{SUB})]$ = in questo caso l'indice mercantile è misto

Calcolo superficie commerciale	m ²
SUP commerciale comparabile A	
SUP commerciale comparabile B	49,00
SUP commerciale comparabile C	73,00
SUP commerciale subject	296,09

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) = 10.000,00

Indici Mercantili	
indice e informazione	importo
$p(\text{DAT})/\text{PRZ} = i$	0,020
$p(\text{SEC})/p(\text{SUP}) = \text{pigreco}$	0,25
$p(\text{LIV})/p(\text{SUP}) = i$	0,005
$p(\text{STM})$ (da 2 a 3) euro	10.000,00

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)	-	80,00	70,52
p(SUP) (euro/m ²)	-	579,64	579,64
p(BAL) (euro/m ²)	-	144,91	144,91
p(SER) (euro/m ²)	-	1.500,00	1.500,00
p(LIV) (euro)	-	240,00	211,57
p(STM) (euro)	-	10.000,00	10.000,00

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)	-	48.000,00	42.314,00
DAT (euro)	-	80,00	70,52
SUP (euro)	-	139.694,16	125.782,71
BAL (euro)	-	15.143,20	15.143,20
SER (euro)	-	3.000,00	3.000,00
LIV (euro)	-	-	-
STM (euro)	-	10.000,00	-
PREZZI CORRETTI		195.917,36	186.310,43

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

$$(195.917,36 + 186.310,43) / 2 = \text{€ } 191.113,90 - \text{€ in ct. } 191.000,00$$

Verifica di congruità differenza prezzo < 5,00%



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	€ 191.000,00
ONERI Condominiali ordinari	-€ 4.493,77
ONERI Condominiali straordinari	-€ 1.190,02
REDAZIONE APE	-€ 250,00
COMPETENZE TECNICHE per sanatoria	- € 3.190,00
VALORE CALCOLATO	€ 181.876,21
VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'	€ 181.900,00

CONCLUSIONI

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione alla data del 14 luglio 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 € 181.900,00 (in lettere Euro centoottantunomilanovecento/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	€ 181.900,00
Rendita catastale	€ 7.080,62
Valore catastale	€ 303.333,76
Reddito presunto mensile	€ 2.000,00



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.	€ 30.673,38	Incidenza fiscale nel trasferimento: 10% su prezzo di aggiudicaz. + 170€catastale +170€ipotecaria. € 18.530,00	-€ 12.143,38
Agenzia Immobiliare 2% del prezzo	€ 6.000,00	Nessun costo di intermediazione	€ 0,00 -€ 6.000,00
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.	€ 10.914,00 € 10.914,00
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%	€ 9.095,00 € 9.095,00
Maggiori costi per acquisto all'asta			€ 1.865,62
Prezzo base d'asta			€ 180.034,98
Arrotondato			€ 180.000,00

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:

€ 180.000,00
(Euro centoottantamila/00)

r – “Acquisire le certificazioni di stato civile”

La società esecutata risulta in stato di fallimento con data provvedimento del 18/11/2019, su richiesta all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli:

xxxxxxxxx, n.q. di Amministratrice unica, è **nata xxxxxx**, è residente a Napoli nel quartiere xxxxxxxxx. È coniugata con il sig. xxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni dal 29/04/1976.



LOTTO UNICO DESCRIZIONE	Unità immobiliare costituita da un appartamento al piano secondo situato in un fabbricato ubicato nel comune di Napoli (NA).
UBICAZIONE	Napoli – via Alberto Marghieri 14-16-18 piano terra.
STATO	Immobile in stato di abbandono privo di finiture di pregio.
DATO CATASTALI	C.F. – Provincia di Napoli – Comune di Napoli – Sez.: BAR, Foglio 7, P.Ila 451, Sub 1, Cat. C/1, Consistenza 300 mq – Classe 7 – Rendita Euro 7.080,62;
CONFINI	L'unità immobiliare in oggetto è confinante a Nord con pianerottolo e cassa scala, a Sud con la via Marghieri, a Ovest con vialetto di ingresso al fabbricato, a Est con cortile.
PROPRIETA`	La piena proprietà del bene esecutato è così suddivisa: <ul style="list-style-type: none"> • Società XXX XXX sede legale a Napoli (NA) in via xxxx, proprietaria per 1000/1000 amministratore unico Sig.ra xxxxxx in regime di comunione dei beni;
STATO DI OCCUPAZIONE	L'unità immobiliare è abbandonata ed è sottoposta alla curatela del fallimento, il cui curatore è il Dott. Attilio DE NICOLA.
REGOLARITA` EDILIZIA	Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu realizzato nel 1963. L'unità immobiliare ha subito modifiche e si considera NON CONFORME sia per l'urbanistica che per il catasto – Sanabile.
SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq. 296,09
VALORE AL METRO QUADRATO	€ 607,92-----
VALORE COMPLESSIVO	Valore arrotondato del bene Euro 180.000,00 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 19/07/2022, 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 01/08/2022, 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 il debitore esecutato XXX: a mezzo raccomandata a/r;
- Per la curatela del fallimento Dott. Attilio De Nicola: a mezzo pec;
- Creditore procedente, Prof. Avv. Domenico Sinesio per Siena NPL a mezzo pec;
- Custode Giudiziario, Avv. Giorgio Parisi a mezzo pec.

CONGEDO ESPERTO

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con la presente relazione, che si compone di n. 44 pagine dattiloscritte e n. 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, 18/07/2022

L'Esperto Stimatore
Geom. Antonio Peraino

