

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott.ssa M. Stanzone
Custode: avv. Camilla Perone Pacifico
Udienza 3/4/2024 ore 11.00

RGE 321/2023 a carico: [REDACTED] b)
e [REDACTED]

Promossa da: Prisma SPV srl

Legale: avv.to [REDACTED]

Intervento: sig.ra [REDACTED] procuratore del [REDACTED]

Legale: avv.to [REDACTED] i [REDACTED] @avvocatinapoli.legalmail.it

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dell'immobile a destinazione abitativa sito in Napoli Via Consalvo civico 150 – Parco dei Fiori – Isolato 8 scala "L" piano 1 int. 4 di sei vani catastali.

Titoli edilizio: Fabbricato ante 1967 realizzato nell'ambito di leggi speciali per l'edilizia convenzionata

Identificativo catastale: Napoli Sezione CHI Foglio 9 p.lla 451 sub 4 categ A3 classe 3 con una consistenza di sei vani catastali

Libero (chiavi nel possesso del custode)

Valore a base d'asta: **228'000** (duecentoventottomila)

PERIZIA DI STIMA



CTU: geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli
tel 081-18752994 email aldo.dacomo@gmail.com **PEC:** aldo.dacomo@geopec.it

SEZIONE A – CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

*verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
Precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
Precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
Precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**.*

All'interno del fascicolo è presente (deposito del 21/6/2023) la **Certificazione Notarile** datata **19/6/2023** redatta per notar Niccolò Tiecco del distretto notarile di Perugia – (**all. 01**) –

Detta certificazione riporta le risultanze delle indagini eseguite fino ad un primo atto ante ventennio rispetto la data del pignoramento giungendo ad una provenienza di tipo derivativo a titolo oneroso.

Detta Certificazione, tra altro, riporta:

- I dati del pignoramento immobiliare che è stato Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data **19/6/2023** con numero 14158 di formalità
- *I dati della provenienza in testa agli esecutati ovvero Compravendita a rogito dott. Roberto Carbone in Napoli del 1/10/2007 rep 13424/4467 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 4/10/2007 con RP 18463 con cui gli esecutati acquistavano ciascuno la quota di ½ dei diritti della piena proprietà;*
- *I dati della provenienza ultraventennale: Atto di compravendita per notar Rosalba Miglietta in Napoli del 13/5/1997 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 10/6/1997 al n, 7627 di formaità*

per cui la GESCAL vendeva la piena proprietà alla signora [REDACTED]
[REDACTED] il bene de quo

- Viene riportato l'elenco delle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate nell'ambito della procedura ovvero:
 - o Ipoteca volontaria n. 12844 del 4/10/2007 a favore della Banca per la Casa SPA e contro gli esecutati per un capitale di Euro 200 mila a concessione di un mutuo fondiario venticinquennale
 - o Ipoteca Giudiziale n. 4233 del 17/10/2019 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per un capitale di Euro 70'000 derivante da decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli il 24/9/2019
 - o Ipoteca Giudiziale n. 5069 del 16/12/2019 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per un capitale di Euro 44'000 derivante da un decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli il 2/4/2019
 - o Il pignoramento immobiliare promosso da Prisma SPV di cui in premessa

Il certificato di stato civile degli esecutati NON fa parte dei documenti depositati dalla precedente; recuperato dagli uffici preposti del Comune di Napoli si evince che gli esecutati sono coniugati tra loro ed hanno optato per la separazione dei beni con atto notarile sin dal 2010 - **all. 02.**

B IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Bene oggetto di pignoramento:

Immobile ad uso abitativo sito in Napoli alla Via Consalvo civico 150 – Parco dei Fiori – Isolato 8 scala L piano primo interno 4 con accesso dalla porta a destra per chi sale le scale

Individuato catastalmente come:

Catasto Fabbricati di Napoli sezione CHI Foglio 9 particella 451 sub 4, categoria A3 classe 3 con una consistenza di 6 vani con una superficie catastale totale di mq. 95 – escluso aree scoperte mq. 90

Confini:

Nord: area cortilizia

Est: immobile sub 3 + vano ascensore + ballatoio + vano scale

Sud: area cortilizia a distacco con Via Consalvo

Ovest: area cortilizia

I dati ubicazionali e catastali indicati nel pignoramento e nel titolo di provenienza consentono ad una esatta ed univoca individuazione del bene e degli ingombri lordi.

La planimetria catastale, negli ingombri esterni, corrisponde al bene staggito mentre si rilevano differenze per una diversa distribuzione interna.

Il titolo di provenienza in testa agli esecutati è costituito da:
Scrittura privata autenticata nelle firme per notar Roberto Carbone del 1/10/2007 e Trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 4/10/2007 con RP 18463 e RG 38867 per cui i signori [REDACTED] (e nella qualità di procuratore dei signori [REDACTED] ed il signor [REDACTED] in qualità di procuratore del signor [REDACTED] vendevano ai signori [REDACTED] e [REDACTED] (Napoli 5/7/1969) il bene de quo come attualmente e storicamente individuato catastalmente. Il titolo di provenienza viene inserito tra gli allegati - **all 03** -

L'immobile costituisce **LOTTO UNICO**.

C – INDIVIDUAZIONE BENI E LORO DESCRIZIONE

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il prospetto sintetico:

Diritto espropriato: 100% della piena proprietà

Comune: Napoli

Indirizzo: Via Consalvo civico 150 – Parco dei Fiori – Lotto 8 scala L
- Piano Primo interno 4 (porta a destra per chi sale le scale).

Quartiere: Fuorigrotta

Municipalità: 10 (Bagnoli - Fuorigrotta)

CAP 80125

Codice catastale F839

Sismicamente classificato in zona "2"

Zona climatica valida ai fini dell'APE "C" – con 1034 gradi giorno

Confini immobile:

Nord: area cortilizia

Est: immobile sub 3 + vano ascensore + ballatoio + vano scale

Sud: area cortilizia a distacco con Via Consalvo

Ovest: area cortilizia

Descrizione della Zona:

L'immobile fa parte di un complesso edilizio realizzato dalla GESCAL agli inizi degli anni '60 in un ottica di programmazione edilizia di espansione del quartiere.

Per l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate) il fabbricato ricade in zona "C28- Semicentrale - Fuorigrotta, Mostra d'Oltremare - Parco San Paolo.

Per dette zone l'OMI indica, per il primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile al momento della redazione della presente):

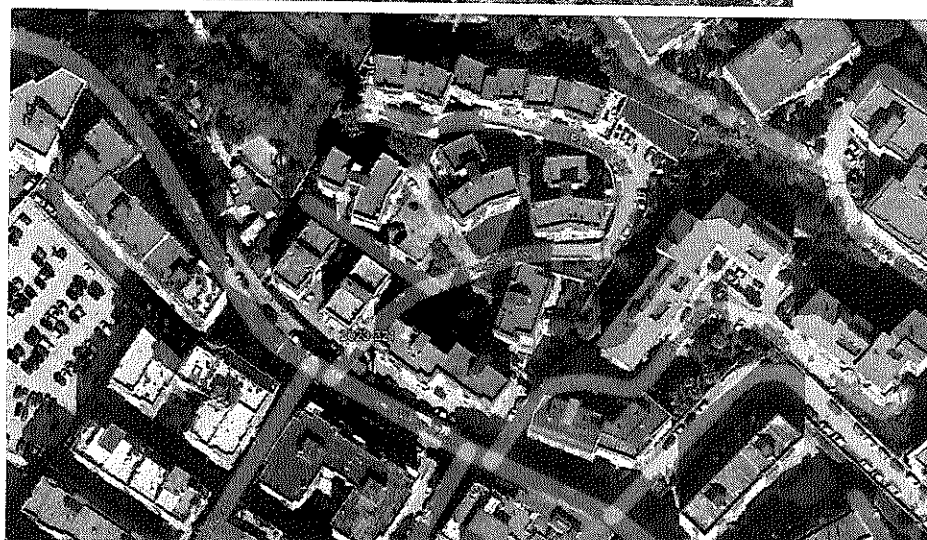
Tipologia edilizia prevalente: Abitazioni civili

valori immobiliare al mq lordo

- per abitazioni di tipo civile: Euro 2150 - 3300
- per abitazioni di tipo economico: Euro 1450 - 2250
- per Autorimesse: Euro 1050 - 1600
- per Box: Euro 1500 - 2300
- per Posti auto coperti: Euro 960 - 1450

(valori di mercato riferiti a superficie lorda)

Ubicazione del fabbricato:



Descrizione del complesso edilizio e del fabbricato:

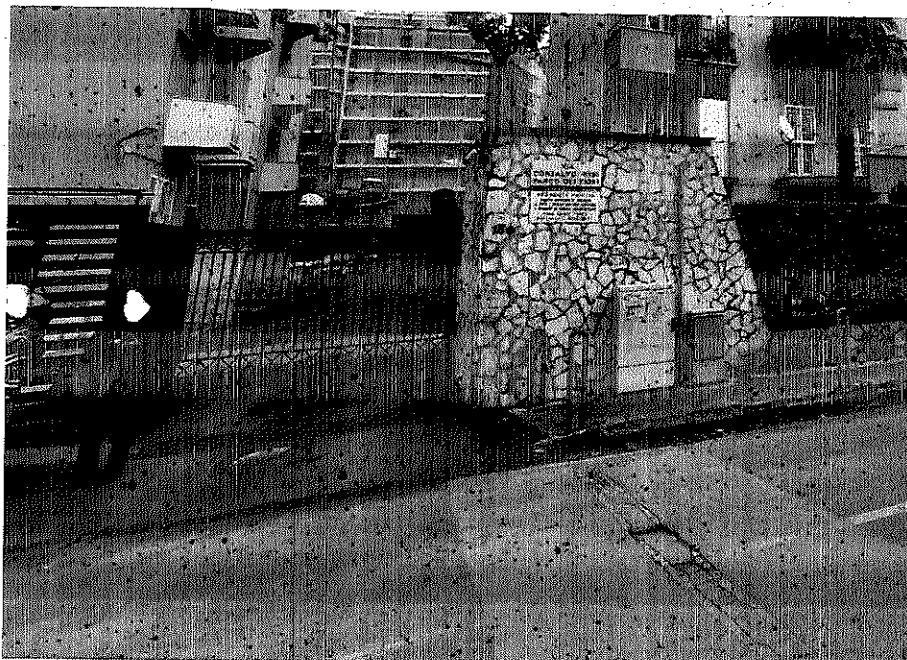
Il bene staggito fa parte di un complesso edilizio realizzato agli inizi degli anni '60 in area compresa tra la via Consalvo e la via Michelangelo da Caravaggio in virtù di un programma di edilizia economica e popolare gestito dall'INACASA ex GESCAL per cui originariamente veniva denominato " Rione INA CASA ex GESCAL" (solo successivamente assunse il nome di "Parco dei Fiori")





Il parco risulta costituito da otto fabbricati per un totale di 119 alloggi con la presenza di ampi spazi comuni attualmente adibiti a parcheggio auto o ad aiuole.

L'ingresso al parco avviene esclusivamente dal civico 150 di via Consalvo.



L'isolato 8, quello in cui insiste il bene staggito, è il primo palazzo sulla destra per chi entra nel parco.



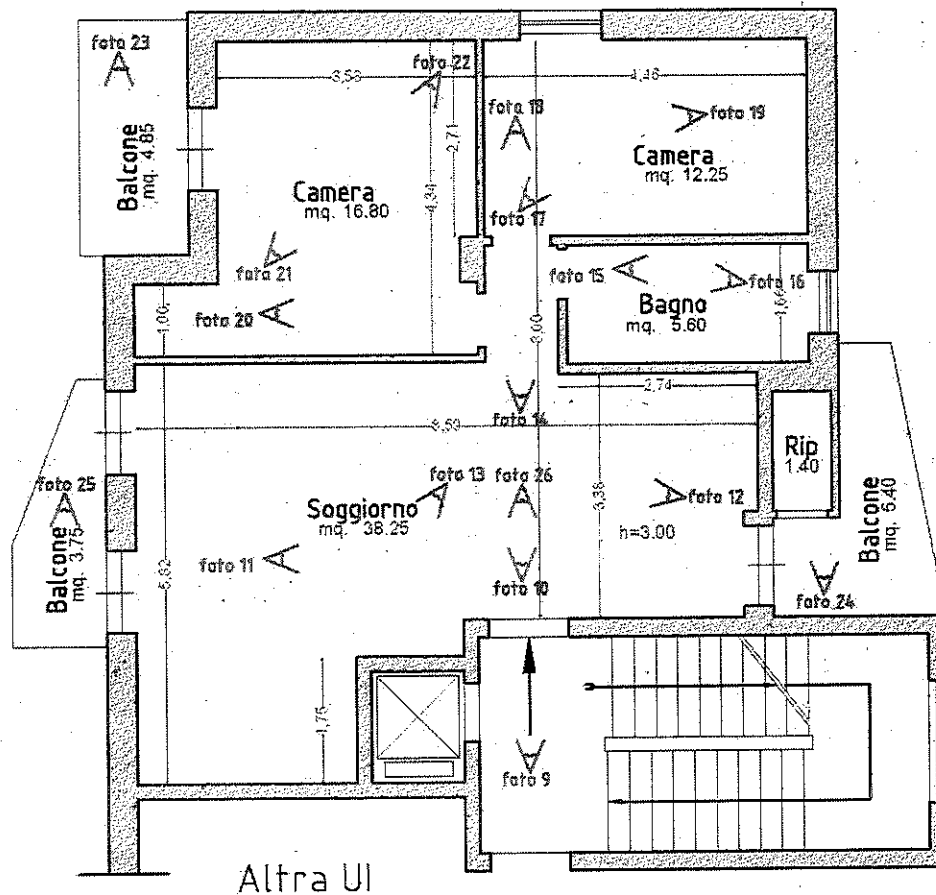
Il fabbricato consta di due scale con ingressi autonomi dall'area cortilizia, si sviluppa su quattro piani in elevazione oltre al piano terra e vede insistere venti unità immobiliari (dieci per scala e due per piano).

Fabbricato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento con facciate intonacate e rivestite con un graffiato di colore verde e marroncino che presenta diversi distacchi della crosta pittorica; qualche ammaloramento dei frontini dei balconi e dei cornicioni oltre che dei sottobalconi.



Descrizione bene pignorato:

Immobile a destinazione abitativa composto da ampio soggiorno living con angolo cottura, due camere da letto, bagno e ripostiglio esterno oltre a tre balconcini aggettanti.



La planimetria del reale stato dei luoghi che, riprodotta qui sopra viene inserita tra gli allegati (**all. 04**), corrisponde negli ingombri esterni a quella rappresentata nella planimetria catastale vigente datata 1960.

L'immobile presenta un discreto stato conservativo, con gli ammaloramenti classici dell'appartamento vissuto negli ultimi decenni con finiture semplici e funzionali.

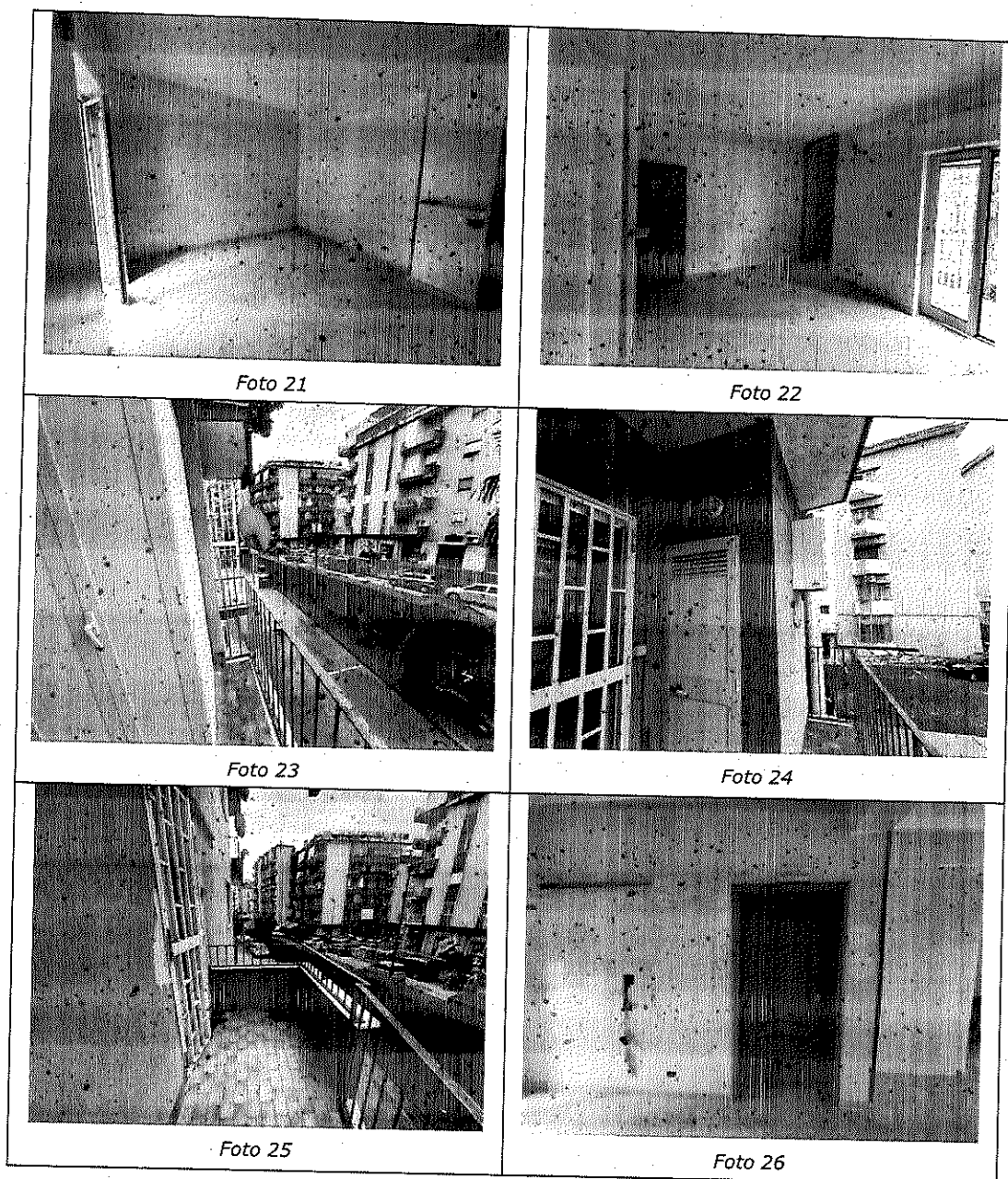


Foto 21

Foto 22

Foto 23

Foto 24

Foto 25

Foto 26

Superfici utili calpestabili:

Superfici interne utili:

Soggiorno: mq. 38,25 + Camera: mq. 16,80 + Camera mq. 12,25

Bagno: mq. 5,60 + Ripostiglio: mq. 1,40 = mq. 74,30

Superfici esterne utili:

Balcone: 4,85 + 3,75 + 5,40 = mq. 14,00

Superfici commerciali:

Le superfici commerciali invece vengono determinate sulla base dei criteri previsti dall'allegato "C" del DPR 138/1998 che prevede la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria:

- 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
 - 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
 - 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
 - 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al mq. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;*
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a mq. 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a mq. 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;*
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.**
- 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%*
- 3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.*

Per cui: Superfici commerciali reali e ragguagliate:

Superficie coperta lorda mq. 90

Superficie balconi mq. $14 * 0.30 = 4.20$

Prospetto sintetico:

Lotto unico:

Piena ed intera proprietà dell'immobile a destinazione abitativa sito in Napoli (NA) alla via Consalvo civico 150 "Parco dei Fiori" Iolato 8 scala "L" piano 1 interno 4 di sei vani catastali.

Confinante per tre lati con area cortilizia comune e per quarto lato con vano scale, pianerottolo, vano ascensore, appartamento interno 3 della stessa scala.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati di Napoli Sezione CHI Foglio 9 particella 451 sub 4 di categoria A4 classe 3 con una consistenza di sei vani catastali (superficie catastale totale mq. 95, superficie totale senza aree esterne mq. 90).

La piantina catastale corrisponde negli ingombri allo stato dei luoghi mentre rappresenta una diversa distribuzione interna

Il bene fa parte di un fabbricato costruito prima del 1967 nell'ottica di un intervento di edilizia convenzionata (ex GESCAL).

Non si è a conoscenza di titoli edilizi .

Libero da cose e persone

Prezzo base: Euro 228'000,00 (duecentoventottomila/00)

D - IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali :

- 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale;
- 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.la, sub) con le risultanze catastali attuali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli indicati nella trascrizione della provenienza e sono quelli attuali: Comune Napoli Sez CHI Foglio 9 part. 451 sub 4 – categ A3 cl. 3 – consistenza 6 vani e risulta correttamente intestato agli esecutati.

Come si evince dalla visura catastale storica di cui agli allegati – **all. 05** – l'immobile ha sempre assunto, sin dalla sua costruzione, detti identificativi catastali.

Dalla visura catastale storica:


originariamente l'immobile era intestato a GESTIONE CASE LAVORATORI (G.E.S.C.A.L.) amministrata da [REDACTED].

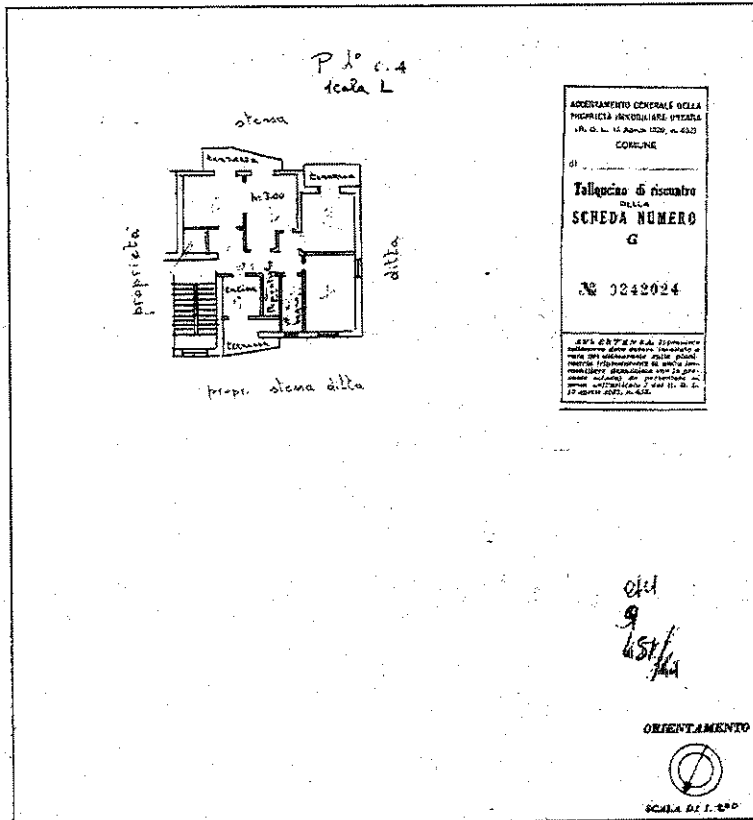
In data **13/5/1997** a seguito di vendita per [REDACTED] l'immobile veniva volturato a [REDACTED] (Napoli 2/10/1968) e [REDACTED] (Napoli 10/5/1925) ciascuno per 1/2 della proprietà

In data **4/6/2004** a seguito di Denuncia di successione in morte di [REDACTED] l'immobile veniva intestato ai signori [REDACTED] (Caivano 5/2/1952) + [REDACTED] (Caivano 26/7/1954) + [REDACTED] (Caivano 17/9/1955) + [REDACTED] (Cardito 7/2/1957) + [REDACTED] (Napoli 2/10/1968) + [REDACTED] (Caivano 5/12/1947) + [REDACTED] (Napoli 23/1/1961) [REDACTED] (Caivano 26/5/1943) + [REDACTED] (Caivano 29/11/1948) ciascuno per la quota di 1/9


In data 1/10/2007 a seguito di compravendita per notar Roberto Carbone l'immobile viene intestato catastalmente agli esecutati (coniugi in comunione dei beni) per 1/2 ciascuno nella piena proprietà

Data presentazione: 01/01/1964 - Data: 03/11/2023 - n. T305082 - Richiedente: DCMLDA60B04F839N


MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(A DECRETI: LEGGE 11 APRILE 1964, N. 430)
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Napoli Via Consario, N.150 M.8
 Ditta Crezione
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli n. 0242024



ACCELERAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(L. N. 11 APRILE 1964, N. 430)
 COMUNE
 di
Tollentino di riscatto
 DELLA
SCHEDE NUMERO
G
N. 0242024
Il presente foglio di mappa è stato elaborato in base alle planimetrie presentate dal proprietario dell'immobile, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 11/04/1964, n. 430, e dell'art. 1 del D.L. 17/05/1967, n. 432.

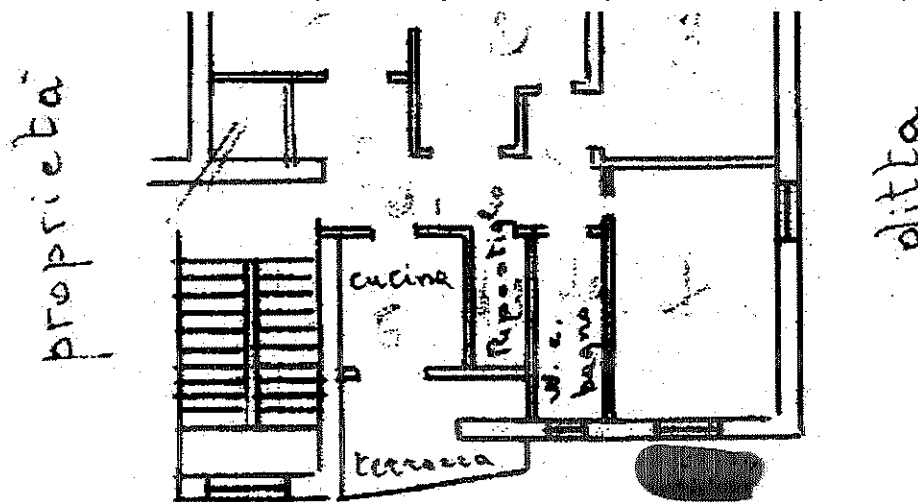
Orientamento

 SCALA 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 Completata dal Geometra
Angelo Antonio Ortolano
 iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Caserta N. 398
 Data 18-9-96
 Firma Ortolano

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 01/01/1964 - Data: 03/11/2023 - n. T305082 - Richiedente: DCMLDA60B04F839N
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Fabbricato - Situazione al 03/11/2023 - Comune di NAPOLI (FR39) - Sez. urbana CHI - Foglio 9 - Particella 451 - Subalterno 4 - Livello 01 - VIA CONSARIO n. 150 - Scala Libero 4 Piano 1

Dal raffronto la tra piantina catastale vigente, (documento cui sopra datato 18/9/1960) con il reale stato dei luoghi si rileva una diversa distribuzione interna e l'inesistenza di una finestra (con ogni probabilità un inesattezza grafica nella planimetria catastale in quanto nessun immobile del palazzo presenta aperture in tal posto).



stessa ditta



E - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Si procede in chiave schematica alla ricostruzione dei passaggi proprietari dell'immobile oggetto di stima, a ritroso nel tempo ed in linea al mandato del signor Giudice.

PIGNORAMENTO:

TRASCRIZIONE DEL 19/6/2023 RP 14158 – RG 18311 – Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Napoli repertorio 8001 del 16/5/2023 a favore della PRISMA SPV srl e contro gli esecutati come correttamente generalizzati sull'immobile in questione

PROVENIENZA ALL'ESECUTATO:

TRASCRIZIONE del 4/10/2007 RP 18463 – RG 38867 - Il bene pervenne agli esecutati per Scrittura Privata con firme autenticate per notar Roberto Carbone del 1/10/2007 repertorio 13424/4467 da [REDACTED] (Napoli 2/10/1968) per la quota di 10/18 e da [REDACTED] (Caivano 26/5/1943) + [REDACTED] (Caivano 29/11/1948) + [REDACTED] (Caivano 26/7/1954) + [REDACTED] (Cardito 7/2/1957) + [REDACTED] (Napoli 23/1/1961) + [REDACTED] (Caivano 5/2/1952) + [REDACTED] (Caivano 17/9/1955) + [REDACTED] (Caivano 5/12/1947) + per la quota di 1/18 ciascuno e tutti assieme per la piena proprietà

PROVENIENZA AI PRECEDENTI PROPRIETARI:

TRASCRIZIONE del 20/10/2007 RP 19685 – RG 41338

A [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED] + il bene pervenne per la quota di 1/18
ciascuno (e nell'insieme per 1/2 della piena proprietà) a seguito di
Denuncia di Successione presentata il 21/5/2007 repertorio 378/41
presso l'Ufficio del Registro di Casoria in morte di [REDACTED],
nata a Napoli il 10/5/1925 ed ivi deceduta il 4/6/2004.
L'**accettazione** tacita avvenne con la sottoscrizione autenticata della
Scrittura privata di cui alla **TRASCRIZIONE del 4/10/2007 RP
18462 e RG 38866**

PROVENIENZA A PROPRIETARIO ORIGINARIO ANTEVENTENNIO:

TRASCRIZIONE del 10/6/1997 RP 7627 – RG 10936

Il bene pervenne a [REDACTED] (come già
generalizzati) e nelle rispettive quote di 1/2 della piena proprietà, a
seguito di atto di compravendita per notar Rosalba Miglietta del
13/5/1997 repertorio 24368. Venditore l'Istituto Autonomo per le
Case Popolari della provincia di Napoli.

Copia delle ispezioni conservatoriali estratte con sistema telematico
fornito dalla Sister tramite Geoweb, vengono inserite tra gli allegati e
repertoriati come **all. 06**

F - G - H - I - REGOLARITA' EDILIZIA

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo,

In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa

verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile

Il fabbricato in oggetto venne costruito prima del 1967 (intorno al 1960) nell'ottica di un programma di edilizia economica convenzionata gestita dall'INA-CASA - GESCAL (successivamente IACP).

Nonostante le ricerche effettuate non sono stati trovati gli estremi delle Licenze Edilizie o delle Leggi speciali per cui venne edificato il complesso immobiliare ove insiste il bene staggito.

Non risultano presentate domande di condono come non sono state ritrovate pratiche edilizie come CIL, SCIA o DIA a nome del soggetto esecutato - allegato - **all. 07** -.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale e la planimetria catastale datata 1960 si evince esclusivamente una diversa distribuzione interna e la non esistenza di una finestra raffigurata sulla planimetria catastale (si tratta con ogni probabilità di un errore di raffigurazione dell'epoca in quanto la facciata interessata conserva le linee originarie delle aperture).

Ai sensi del secondo comma dell'art.9bis del DPR 380/01 come introdotto dall'art 10 comma 1 della L. 120 del 2020, porta a ritenere lo stato legittimo quello desumibile dalle informazioni catastali d'impianto ovvero altri documenti probanti.

"Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Non è stata trovata alcuna pratica di agibilità.

Per il Piano Regolatore Generale vigente per il Comune di Napoli – Variante per il centro storico zona orientale e nord occidentale, approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 23 del 11/6/2004, il bene ricade in zona omogenea "Bb – espansione recente" le cui norme sono dettate dall'art. 31 e 33 del PRG.

Il fabbricato rientra nel perimetro del "centro edificato" ai sensi della L. 865/71 art. 18 come individuato con la Delibera Consiliare del 4/7/1972. Area non soggetta a vincoli storici ed alberghieri

Area vincolata ai sensi della ex L. 1497/39 con DM del 11/12/1961 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 26/11/1962.

Per le modifiche interne effettuate senza la presentazione di alcuna comunicazione si può presentare una CIL a sanatoria del costo di circa 2000 euro. Detto importo verrà defalcato dal valore di stima e resterà a carico dell'aggiudicatario ogni onere di regolarizzazione.

Dalla risposta ottenuta dagli uffici della Regione Campania, non si evince l'esistenza dell' Attestato di Prestazione Energetica per il bene in questione – **all. 08** -. A carico e spese dell'aggiudicatario (prima del trasferimento) l'onere della sua redazione (il costo presuntivo della sua redazione viene detratto dal valore di stima)

J - STATO DI POSSESSO

Indicare lo stato di possesso degli immobili precisando se sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione o – in difetto – l'occupazione luogo in assenza di titolo.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta libero da cose e persone.
Chiavi nel possesso del custode

K - VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla lettura dei titoli in atti e di quelli personalmente recuperati, dallo studio della documentazione ipocatastale, e dalle indagini effettuate presso le Conservatorie dei RRII non risultano servitù attive e passive o domande giudiziali

Non risultano trascritti sequestri penali.

Risultano le seguenti formalità che verranno cancellate nell'ambito della procedura:

Ipoteca volontaria n. 12844 del 4/10/2007 a favore della Banca per la Casa SPA e contro gli esecutati per un capitale di Euro 200 mila a concessione di un mutuo fondiario ventiquinquennale

Ipoteca Giudiziale n. 4233 del 17/10/2019 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per un capitale di Euro 70'000 derivante da decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli il 24/9/2019

Ipoteca Giudiziale n. 5069 del 16/12/2019 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per un capitale di Euro 44'000 derivante da un decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli il 2/4/2019

Trascrizioni

Il pignoramento immobiliare promosso da Prisma SPV di cui in premessa

Il Regolamento di Condominio ricevuto in copia dall'Amministratore PT è di tipo assembleare ed è stato approvato dalla maggioranza dei Condomini presenti all'assemblea del 7/12/1977. Questo viene inserito tra gli allegati - **all. 09** -

L - INSISTENZA SU SUOLI DEMANIALI

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene NON insiste su suolo demaniale

M - ESISTENZA DI ULTERIORI PESI

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Il bene NON risulta gravato da censo livello o uso civico

N – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Come già specificato e fatto presente nell'ambito del punto K della presente relazione, non risultano trascritte domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali od altri pesi o limitazioni d'uso.

O – CONDOMINIO

Fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso

La gestione condominiale dell'isolato e delle aree consortili, allo stato, sono affidate al dott. [REDACTED] con studio in Napoli alla via [REDACTED] civ. 8.

Dalla lettura della (incompleta) risposta:

Tabella "A – Generale " 106,25 millesimi

Tabella "B – Scala L" 82,93 millesimi

Tabella "C – Ascensore" 82,93 millesimi su 832,29

Esiste debito condominiale. Dalla confusionaria documentazione ricevuta dall'amministratore sembrerebbe riferita parte a quote

ordinarie, parte a gestione straordinaria e parte per riparto acqua e precisamente:

- per gestione ordinaria dal giugno 2019 ad agosto 2021: Euro 508,76
- per gestione ordinaria da gennaio 2019 ad agosto 2021 Euro 304,94
- per suddivisione acqua fino a agosto 2021 Euro 262,29
- per gestione straordinaria (ascensore, Enel, lastrici etc.) fino a dicembre 2022 Euro 1502,86
- per gestione ascensore – dal 1/1/2023 risulta un debito di Euro 97,02
- per rate ordinarie gennaio e febbraio 2024 Euro 72,68 + 36,52

Dall'estratto conto fornito dall'Amministratore si evince una partecipazione mensile di ordinario pari ad Euro 61,53

Copia dell'elaborato pervenuto dall'amministrazione, privato del regolamento di condominio, è agli allegati – **all.to 10**

Si ipotizza che il debito condominiale ammonterà al momento dell'aggiudicazione, a 24 mensilità ordinarie (due annualità) per un importo di Euro 1476,72.

Detto importo, arrotondato a Euro 2000 per imprevisti e varie, viene defalcato dal valore di stima.

P VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Determinare il più probabile valore di mercato significa trovare il prezzo di compravendita che spunterebbe un bene immobile dopo una normale contrattazione tra un venditore ed un acquirente, entrambi capaci e consenzienti.

La circostanza, nel caso specifico, che la vendita avviene nell'ambito di un procedimento giudiziario porta ovviamente alla determinazione di un correttivo del prezzo sia per compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi occulti del bene non ravvisati e non ravvisabili nell'ambito della consulenza stessa, che per compensare tutti gli ulteriori oneri a cui va incontro un acquirente ad un asta giudiziaria.

La stima viene quindi redatta, seguendo le disposizioni previste dagli standard di valutazione internazionali IVS e EVS, utilizzando è il MCA (ovvero Market Comparison Approach - **Metodo del Confronto di Mercato**) che fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Il procedimento si prefigge di determinare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note (**subject**) con un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, compravenduti di recente e di prezzo noto (**Comparabili**).

I dati dei Comparabili vengono desunti da atti notarili, ritenendosi tali valori quanto mai realistici essendo venute meno tutte quelle condizioni normative e fiscali che in passato viziavano i dati ed i valori indicati negli atti di compravendita (Decreto Bersani 223/2006, Legge 88/2009, DL Legge 78/2010 sulla conformità catastale, etc).

Si ritiene assolutamente improprio utilizzare come "prezzo del comparabile" il corrispettivo **richiesto** negli annunci immobiliari essendo questo dato riferito alla **intenzione di massimo ricavo** da parte del venditore prima di ogni e qualsiasi trattativa, trattativa che può assumere anche margini molto alti (la forbice di trattativa talvolta arriva anche al 40%!!)

Il prezzo di ogni singolo comparabile viene definito come la sommatoria delle caratteristiche fisiche ed economiche del singolo bene che vengono moltiplicate per il proprio singolo valore.

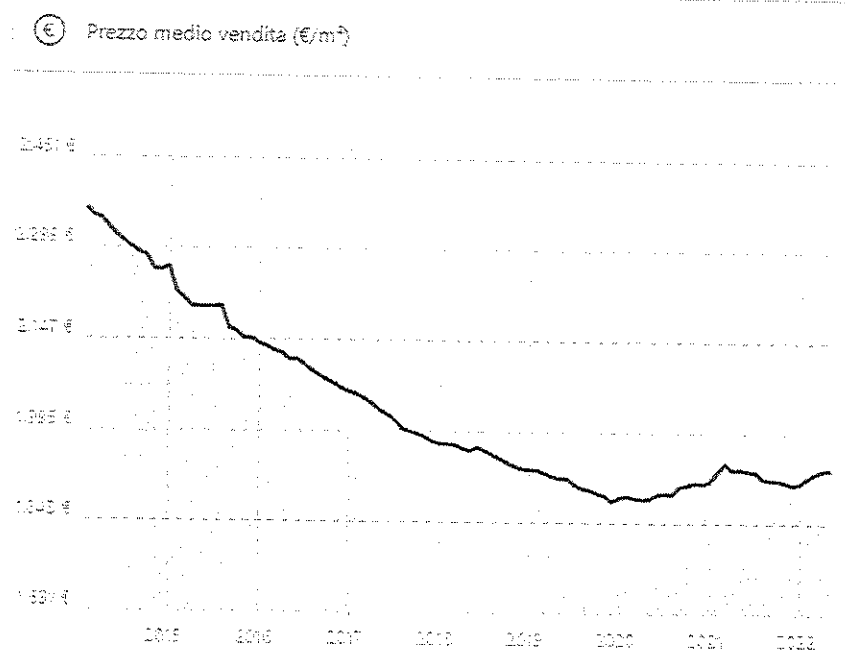
$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Le caratteristiche immobiliari rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile; possono essere intrinseche (ovvero che dipendono da aspetti interni legati

cui è avvenuta la trattazione e la transazione. Necessita quindi riportare il valore di vendita all'attualità (ovvero al momento della stima) analizzando l'andamento che ha avuto il mercato nel mentre. L'elemento correttivo che corregge detta caratteristica nella stima viene raffigurato con il **DAT** che nasce dall'applicazione del tasso di svalutazione o di rivalutazione nel breve periodo, viene applicato al prezzo del comparabile (**PRZ**) e considerati per i mesi intercorrenti tra la vendita del comparabile (anche se sarebbe più corretto dalla data della contrattazione che è sempre preliminare alla vendita) e la data della stima. Viene generalmente considerato in chiave mensile nel breve periodo stante l'irregolare andamento del mercato.

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Stante la fine del periodo di contrazione del mercato, visto inoltre l'aumentato interesse nel mattone anche a seguito della riapertura "creditizia" all'investimento, considerato inoltre che i comparabili sono stati tutti cercati e ritrovati nel brevissimo periodo (non oltre i tre anni) viene da considerare nulla detta caratteristica.



Caratteristiche metriche

- Superficie Principale (SUP): La caratteristica identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili. Viene determinata ai sensi del DPR 138/1998 (metodologia utilizzata dall'AE per le procedure catastali), ed è pari alla superficie utile calpestabile incrementata dell'ingombro dei tramezzi interni, dell'ingombro delle murature interne (fino ad uno spessore di 50 cm), dall'ingombro delle murature perimetrali esclusive (sempre fino ad uno spessore di 50 cm), e del 50 % delle murature di confine (fino ad uno spessore di 25 cm).
- Superficie Balcone (BAL): la misura della superficie del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Viene inteso come elemento edilizio praticabile, aperto su due o tre lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- Superficie Cantina (CAN): la misura della superficie della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati o seminterrati, non è direttamente collegata alla superficie principale.
- Superficie BOX AUTO (BOX): la misura della superficie dell'ambiente destinato a rimessaggio auto e moto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio, interamente recintato e dotato di ingresso carrabile, idoneo per il parcheggio di autovetture e motociclo, solitamente posto ai piani interrati o seminterrati, è collegato, anche tramite rampe carrabili comuni, alla rete viaria cittadina.
- Superficie Corte (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza collegato direttamente

alla SUP. Trattasi di strutture recintate, pavimentate, le cui caratteristiche ne vedono un utilizzo in piena esclusività come servizio complementare all'immobile principale. Opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale

I rapporti mercantili che ci si presta ad utilizzare sono:

- Rapporto Superficie Balcone / Superficie Principale = 0.30
- Rapporto Superficie Cantina /superficie principale = 0.40
- Rapporto Superficie BOX / Superficie principale = 0.50
- Rapporto Superficie TER/ Superficie principale =0.15

Caratteristiche qualitative e delle dotazioni:

- Livello (LIV): La caratteristica stima e determina la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano; è positiva, in presenza di ascensore, negativa in assenza dell'ascensore. Misurata in chiave ordinale crescente per palazzi con ascensore e decrescente per palazzi senza ascensore (considerando il piano primo come punto di partenza) viene considerato in misura del 5% del prezzo totale per ogni livello.
- Orientamento (ORI): La caratteristica orientamento stima e determina la capacità di un immobile ad ottenere benefici da una particolare esposizione nel contesto in cui si trova. Viene misurato in chiave ordinale crescente e viene considerata come Nord =0 – Est ed Ovest = 1 – Sud = 2 e considera un 3% per ogni classe di merito.
- Affacci (AFF): La caratteristica affacci considera il numero di affacci dell'immobile verso l'esterno e rappresenta il maggior / minor valore che può assumere un bene rispetto ad un altro in base in merito alla caratteristica che viene determinato nella misura del 3% del prezzo totale
- Servizi (SER): La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo. il prezzo marginale viene calcolato con la formula

del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è genericamente dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni

$$pSER = C \cdot \left(1 - \frac{v}{t}\right)$$

Per beni per cui non ci è dato conoscere la effettiva e reale condizione si considera metà ciclo di vita: pSER $12.000,00 \times (1 - 15/30) = 6.000,00$ €/n;

- Riscaldamento (RISC): La caratteristica riscaldamento identifica la presenza o l'assenza dell'impianto di riscaldamento che può essere autonomo o centralizzato, inserito nell'unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo; il prezzo marginale viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare ed è genericamente dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pRISC = C \cdot \left(1 - v/t\right)$$

Per beni per cui non ci è dato conoscere la effettiva e reale condizione si considera metà ciclo di vita: pRISC $12.000,00 \times (1 - 15/30) = 6.000$ €.

Comparabili – caratteristiche – determinazione del valore a mq

Con una certosina ricerca sono stati trovati atti di compravendita riferiti ad immobili insistenti nello stesso complesso edilizio ovvero nell'ambito del "Parco dei Fiori".

Detta situazione e circostanza è ottimale e consente l'automatica correzione di eventuali errori per circostanze condominiali ed ubicazionali non conosciute e non conoscibili.

Questi nel dettaglio gli atti ritrovati e presi in considerazione dopo una attenta operazione di filtering:

COMPARABILE A		
	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	Via Consa No. 150
	SCALA / INTERNO	M/5
	PIANO	2
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	CHI/9
	PLLA/SUB	451/16
	CATEG	A3
	CLASSE	3
	SEL	73
	SC	76
	VANI	5
	ATTO NOTARILE	DATA ATTO
NOTAIO		M.L. D'ANNA
VENDITORE		PRIVATO
QUOTA		100%
TRASCRIZIONE		RP 10584 / 2019
PREZZO		180.000,00 €
MEDIATORE		SI
COSTO MEDIAZIONE		10.000,00 €
DATI METRICI	FONTE	Atto compravendita
	SUP	73
	BAL mq.	9
	TERRAZZA	0
	CANTINA	0
DATI GENERALI	BOX	0
	STATO LOCATIVO	LIBERO
	ANNO COSTRUZIONE	1960
	ASCENSORE	SI
	AFFACCI N.	3
	BALCONI N.	2
	ORIENTAMENTO	2
	BAGNI N.	1
	BAGNI STATO	0,5
	RISCALDAMENTO	NO
	RISCAL TO ANNO	0
V.UNITARIO		2.509,91 €

COMPARABILE B

	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	Via Consalvo 150
	SCALA / INTERNO	F/4
	PIANO	1
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	CHI/9
	PLLA/SUB	443/4
	CATEG	A3
	CLASSE	3
	SEL	83
	SC	85
	VANI	5
ATTO NOTARILE	DATA ATTO	14/05/2020
	NOTAIO	R. PORCARO
	VENDITORE	PRIVATO
	QUOTA	100%
	TRASCRIZIONE	RP 7236 / 2020
	PREZZO	227.000,00 €
	MEDIATORE	SI
	COSTO MEDIAZIONE	3.000,00 €
DATI METRICI	FONTE	Atto Compravendita
	SUP	83
	BAL mq.	7
	TERRAZZA	0
	CANTINA	0
	BOX	0
DATI GENERALI	STATO LOCATIVO	LIBERO
	ANNO COSTRUZIONE	1960
	ASCENSORE	SI
	AFFACCI N.	3
	BALCONI N.	1
	ORIENTAMENTO	2
	BAGNI N.	1
	BAGNI STATO	0,5
	RISCALDAMENTO	NO
	RISCAL TO ANNO	0
	V.UNITARIO	2.702,70 €

COMPARABILE C

	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	Via Casalevo 150
	SCALA / INTERNO	11/9
	PIANO	4sa (*)
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	CHI/9
	PLLA/SUB	450/9
	CATEG	A3
	CLASSE	3
	SEL	87
	SC	89
	VANI	5,5
DATI NOTARILE	DATA ATTO	18/01/2024
	NOTAIO	V. CALDERINI
	VENDITORE	PRIVATO
	QUOTA	100%
	TRASCRIZIONE	RP 1634 / 2024
	PREZZO	225.000,00 €
	MEDIATORE	SI
	COSTO MEDIAZIONE	10.736,00 €
DATI METRICI	FONTE	Atto Compravendita
	SUP	87
	BAL mq.	7
	TERRAZZA	0
	CANTINA	0
	BOX	0
DATI GENERALI	STATO LOCATIVO	LIBERO
	ANNO COSTRUZIONE	1960
	ASCENSORE	NO
	AFFACCI N.	3
	BALCONI N.	3
	ORIENTAMENTO	2
	BAGNI N.	1
	BAGNI STATO	0,5
	RISCALDAMENTO	NO
	RISCAL TO ANNO	0
	V.UNITARIO	2.525,25 €

(*) Quarto senza ascensore. Corrisponde a -2 rispetto al piano primo che è uguale ad 1

COMPARABILE D			
	COMUNE	NAPOLI	
	INDIRIZZO	Via Consalvo 150	
	SCALA / INTERNO	1/1	
	PIANO	3 (*)	
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	CHI/9	
	PLLA/SUB	447/7	
	CATEG	A3	
	CLASSE	3	
	SEL	86	
	SC	90	
	VANI	6	
		DATA ATTO	29/09/2011
ATTO NOTARILE		NOTAIO	G. CESANO
		VENDITORE	PRIVATO
		QUOTA	100%
		TRASCRIZIONE	RP 21102 /2011
		PREZZO	225.000,00 €
		MEDIATORE	SI
		COSTO MEDIAZIONE	5.800,00 €
		FONTE	Atto compravendita
DATI METRICI	SUP	86	
	BAL mq.	14	
	TERRAZZA	0	
	CANTINA	0	
	BOX	0	
DATI GENERALI	STATO LOCATIVO	LIBERO	
	ANNO COSTRUZIONE	1960	
	ASCENSORE	NO	
	AFFACCI N.	2	
	BALCONI N.	3	
	ORIENTAMENTO	2	
	BAGNI N.	1	
	BAGNI STATO	0,5	
	RISCALDAMENTO	SI	
	RISCALTO ANNO	2012	
		V.UNITARIO	2.494,46 €

(*) Terzo senza ascensore. Corrisponde a -1 rispetto al piano primo che è uguale ad 1

Oltre detti comparabili sono stati esaminati, e scartati, una ulteriore nutrita serie di compravendite, scartati in quanto o riportanti valori medi non allineati con gli importi medi, o in quanto avvenuti tra consanguinei o per altre motivazioni tali da far ritenere il prezzo di vendita determinato da fattori non conosciuti e non conoscibili.

Mediando i valori unitari di cui sopra determiniamo il VM (valore medio unitario della superficie principale). **Euro 2'558,08**

Moltiplicando il VM per i coefficienti di ragguglio superficitari precedentemente visti:

Valore Unitario Balcone (VBal) = Euro 2'558,08 * 0.30 = Euro 767,42

Valore Unitario Terrazza (VTer) = Euro 2'558,08 * 0.15 = Euro 383,71

Valore Unitario Box (VBox) = Euro 2'558,08 * 0.50 = Euro 1'279,04

Valore Unitario Cantina (VCan) = Euro 2'558,08 * 0.40 = Euro 1'023,23

CARATTERISTICHE METRICHE E QUALITATIVE SUBJET	
Superficie principale SUP (mq)	90
Superficie balcone	14
Superficie Cantina o Deposito	0
Superficie Terrazzo collegato	0
Piano	1 (con ascensore)
Affacci	3 lati
Orientamento Sud	2
Bagni	1
Manutenzione	Media
Riscaldamento	No

Calcolo del valore di mercato

Con valore di mercato (V) si intende "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (fonte: International Valuation Standards - IVS).

TABELLA DEI DATI

	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D	Subjet
Prezzo (€)	180'000	227'000	225'000	225'000	???
Mediazione	10'000	3'000	10'736	6'800	
Costo totale	190'000	230'000	235'736	231'800	
SUP (mq)	73	83	87	86	90
BAL (mq)	9	7	7	14	14
TER (mq)	0	0	0	0	0
CAN (mq)	0	0	0	0	0
LIV	2	1	4sa (-2)	3sa (-1)	1
AFF	3	3	3	2	3
ORI	sud	sud	sud	sud	Sud
SERVIZI	1*0.50	1*0.50	1*0.50	1*0.50	1*0.50
RISC	0	0	0	1*0.50	0

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Si considerano esclusivamente quelle caratteristiche qualitative e dotazionali che presentano delle variazioni.

Prezzo marginale della caratteristica LIVELLO

Il valore viene determinato dalla formula: $P * 0.03$ dove P rappresenta il prezzo corrisposto dall'acquirente maggiorato dei costi di agenzia.

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile C
190'000 * 0.03	230'000 * 0.03	235'736 * 0.03	231'800 * 0.03
€ 5'700,00	€ 6'900,00	€ 7'072,08	€ 6'954,00

Prezzo marginale della caratteristica AFFACCI

Il valore viene determinato dalla formula: $P * 0.03$ dove P rappresenta il prezzo corrisposto dall'acquirente maggiorato dei costi di agenzia.

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile C
190'000 * 0.03	230'000 * 0.03	235'736 * 0.03	231'800 * 0.03
€ 5'700,00	€ 6'900,00	€ 7'072,08	€ 6'954,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Con la tabella di valutazione si va a determinare il prezzo attualizzato che avrebbe spuntato il nostro bene se fosse stato compravenduto al posto del comparabile di cui si hanno notizie certe e documentate (atti notarili) ubicati nella stessa zona. Nel nostro caso siamo andati su immobili insistenti nello stesso parco.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
PREZZO	190.000,00 €	230.000,00 €	235.736,00 €	231.800,00 €
SUP	90-73*VM	90-83*VM	90-87*VM	90-86*VM
VM =2558,08	43.487,36	17.906,56	7.674,24	10.232,32
BAL	14-9*VBAL	14-7*VBAL	14-7*VBAL	14-14*VBAL
VBAL =767,42	3.837,10	5.371,94	5.371,94	0,00
LIVELLO	1-2* (9500) -9.500,00	1-1* (11500) 0,00	1-(-2) * (11786,80) 35.360,40	1-(-1) * (11590) 23'180,00
AFFACCI N.	3-3* (5700) 0,00	3-3* (6900) 0,00	3-3* (7072.08) 0,00	3-2* (6954) 6.954,00
SERVIZI				
RISCALDAMENTO	=====	=====	=====	[0-(-1*0.5)] *12000 - 6.000,00
TOTALI	227.824,46 €	253.278,50 €	284.142,58 €	266.166,32 €

Mediando i valori cui sopra avremo il prezzo atteso che avrebbe assunto il nostro bene, scevro da vizi, se fosse stato compravenduto in un'ottica di libero mercato e dopo una normale trattativa tra acquirente e venditore consenziente: Euro 257'852,97

Da detto valore devono essere poi applicate le decurtazioni per compensare le situazioni estrinseche ed intrinseche individuate nell'ambito della perizia e per quelle di fatto non individuabili:

- Per presentazione di CIL a sanatoria: Euro 2'000,00
- Per debito condominiale Euro 2'000,00
- Per aggiornamento pianta catastale 500,00
- Per redazione di Attestato di Prestazione Energetica 500,00

Per cui:

Euro 257'852,97-(2'000,00+2'000,00+500,00+500,00)=
in cifra tonda Euro 252'850,00

Da detto importo necessita detrarre il 10% per compensare tutti gli ulteriori maggiori oneri che incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:

- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene non riscontrati nella presente relazione, non conosciuti o sottaciuti dagli enti e personalità coinvolte;
- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento fino alla data di aggiudicazione ed all'ottenimento del decreto di trasferimento;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene;

Per cui il valore a base d'asta, in cifra tonda, sarà pari a Euro
Euro 228'000 (Euro duecentototomila)

Q - VALUTAZIONE QUOTA

Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisare infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione

Trattasi di quota unica di immobile indiviso.

R CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E APE

Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

Il certificato storico di residenza ed il certificato di stato civile dell'esecutato sono stati recuperati dagli uffici competenti **all 03**.

S CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E APE

Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse

Dalla lettura della ispezioni conservatoriali non si evince l'esistenza di altre procedure esecutive nei confronti dei medesimi beni pignorati.

Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati. Resto a disposizione per qualsiasi altra occorrenza ed esigenza.

Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore procedente e, in versione anonimizzata, anche alla parte esecutata.

Napoli, data del deposito telematico