
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Alessandro Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 484/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 484/2021 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 97.899,72	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22

INCARICO

All'udienza del 29.03.2022, il sottoscritto Ing. D'Alessandro Lorenzo, con studio in Via Spano, 41 - 80144 - Napoli (NA), email inglorenzodalessandro@gmail.com, PEC inglorenzodalessandro@pec.it, Tel. 081 1945268, Fax 081 1945268, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30.03.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - VIA TRENINO 74, edificio U, scala B, interno 4, piano 2 (Coord. Geografiche: 40.891506, 14.257200)





DESCRIZIONE

L'unità immobiliare, oggetto di stima, fa parte di un impianto immobiliare realizzato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 01.04.196 con il n. 315/1963, a favore dei sigg.ri [REDACTED] (Na, [REDACTED]) e [REDACTED] (Na, [REDACTED]), così come attestato dagli atti notarili agli atti e dalla documentazione acquisita in sede di accesso.

L'Appartamento è posto al piano II della scala B, identificato con l'interno n. 4 (prima porta a destra salendo dalla scala condominiale) e si sviluppa sul fronte interno del Condominio (unico fronte di affaccio). Il piano è accessibile anche a mezzo ascensore condominiale (regolarmente funzionante). Il Condominio si sviluppa per n. 7 piani fuori terra, oltre un piano copertura. Il piano terra è prevalentemente destinato ad unità commerciali, mentre tutti gli altri piani a residenze.

L'appartamento, oggetto della procedura, presenta un impianto pressoché trapezoidale, caratterizzato da un ingresso che insiste direttamente sul corridoio di collegamento interno. Entrando, lungo il lato destro (fronte di affaccio insistente sulla corte condominiale interna) ed in sequenza, si sviluppa un ambiente cucina, una stanza da letto, una seconda camera da letto, un bagno ed un'ultima stanza da letto. In fondo al corridoio insiste un piccolo ripostiglio. L'appartamento dispone di un'unica balconata, che si sviluppa lungo il fronte di affaccio. Nel dettaglio sono state determinate le seguenti superfici:

Funzione	Altezza	m ²
Ingresso	3,00	4,76
Disimpegno	3,00	13,62
Cucina + Pranzo	3,00	17,93
Letto 1	3,00	14,10
Letto 2	3,00	15,61
Bagno	3,00	7,24
Letto 3	3,00	15,21
Ripostiglio	3,00	3,28
Totale netto Interno	3,00	91,75
Totale Commerciale	3,00	107,41
Balcone	3,00	23,01

L'unità immobiliare presenta un'altezza netta interna di mt. 3,00 ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla sezione SCA, foglio 10, p.lla 384, subalterno 53.

In seguito all'accesso del 18/05/2022, si è accertata la corrispondenza planimetrica con la scheda catastale, salvo una piccola rimodulazione del divisorio fine corridoio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - VIA TRENINO 74, edificio U, scala B, interno 4, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In base all'estratto di Matrimonio, acquisitor in data 29/04/2022, il sig. **** Omissis **** risultava coniugato con la sig.ra **** Omissis **** dal [REDACTED] e che con atto per Notaio Luciano Parisio, del 22/09/1999 - rep.n. 166516, i coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale della separazione dei beni, annotata il 03/12/1999. Con provvedimento R.G. 35662/2011 del TRIBUNALE DI NAPOLI, in data 15/03/2012, e stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi cui all'atto controscritto, annotato il 17/05/2012.

L'esecutato, in base al certificate di residenza, acquisito sempre in data 29/04/2022 risulta residente nell'unità immobiliare oggetto della procedura. In seguito all'accesso del 18/05/2022, si accertato che l'immobile è occupato da terze persone e che l'esecutato, di fatto, non occupa l'immobile dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione agli attuali occupanti.

CONFINI

La presente fa riferimento ai confini dell'unità abitativa del piano secondo:

SUD – cassa scala

EST – corte interna condominiale;

OVEST – unità abitativa censito con interno 5

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,75 mq	107,41 mq	1,00	107,41 mq	3,00 m	II
Balcone	23,01 mq	23,01 mq	0,40	9,20 mq	3,00 m	II
Totale superficie convenzionale:				116,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SCA, Fg. 10, Part. 384, Sub. 53, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 766,94 Piano 2 Graffato N
Dal 24/11/2005 al 18/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SCA, Fg. 10, Part. 384, Sub. 53, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 113 mq Rendita € 766,94 Piano 2 Graffato N

Dalla visura catastale (sintetica ed estesa) non risulta la perfetta corrispondenza con la successione degli atti notarili, nello specifico non risulta annotato l'atto di compravendita del Notaio OLGA DI ZENZO, del 19/01/1990, rept. 54770 - racc. 5665, registrato a Napoli il 29.01.1990 al n. 1735 e trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 17/02/1990 ai nn.3657/2460, con cui la sig.ra **** Omissis **** (in qualità di venditrice all'esecutato) acquista dal sig. **** Omissis ****.

L'allineamento catastale secondo la successione degli atti di compravendita, viene posta a carico dell'acquirente, ed il costo è stato determinato in € 500,00 omnia comprensivo.

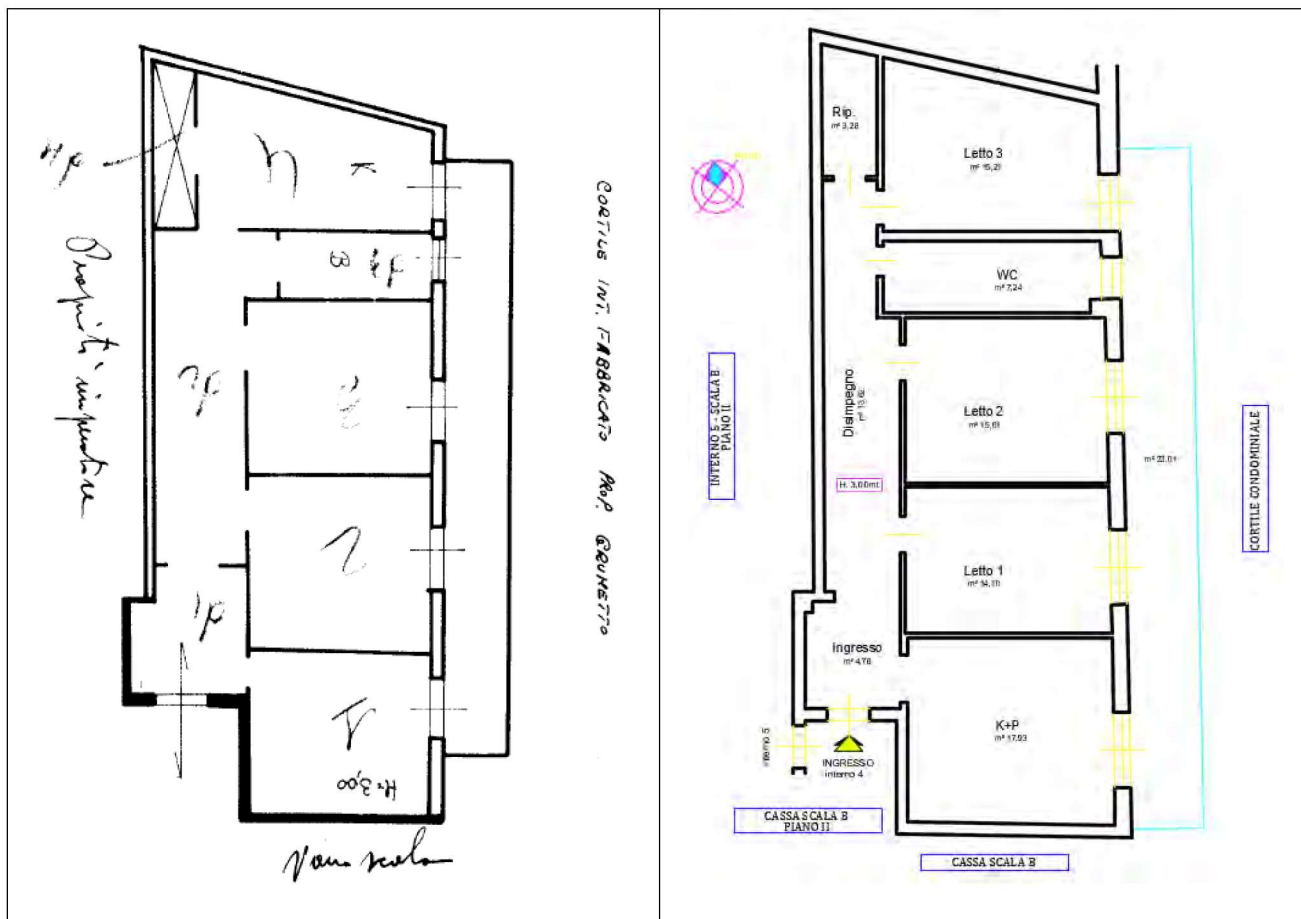
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SCA	10	384	53	2	A2	6	5,5	113 mq	766,94 €	2	N

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito all'accesso del 18.05.2022 (terzo accesso), si è accertato che l'unità immobiliare è stato interessato da una piccola variazione distributive interna. All'uopo si riporta la planimetria catastale (oggi acquisita dall'Agenzia del Territorio) e stralcio del rilievo.



Trattandosi di opera interne di modesta entità, gli stessi sono sanabili con una C.I.L.A. in sanatoria (art. 7 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.), anch'essa posta a carico dell'acquirente.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. Sono stati acquisiti dal Comune di Napoli, il certificato di Residenza, Stato di Famiglia ed Estratto di Matrimonio con Annotazione. Per come già sopra enucleato, se pur l'esecutato risulta residente presso l'unità immobiliare in questione, a valle dell'accesso del 18/05/2022 si è accertato che la stessa è occupata dal nucleo familiare in ditta **** Omissis ****, che oltre allo stesso consta della moglie, la sig. **** Omissis ****, da tre figli maggiorenni ed un nipote minore. Gli attuali occupanti sono titolati da regolare contratto di locazione (agli atti), sottoscritto in data 19/12/2016, di durata 4 + 4 anni (oggi tacitamente rinnovato), registrato presso la Conservatoria di Napoli 1 al n. 019038 in data 20.12.2016.

PATTI

In seguito all'accesso n. 03 del 18.05.2022 si è accertato che l'immobile è occupato, giusto contratto di locazione agli atti, dal nucleo familiare del sig. **** Omissis ****, unitamente alla moglie, la sig. **** Omissis ****, ai tre figli maggiorenni ed un nipote minore.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo, e per quanto dichiarato dagli occupanti, si presente allo stato in cui venne a loro consegnato all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un complesso condominiale amministrato dal dott. **** Omissis ****. Dalla disamina degli atti notarili, l'unità abitativa gode di tutte le parti comuni.

Il Condominio dispone di tabelle millesimali e regolamento, giusto verbale del 24.03.1966 depositato presso il notaio Margarita dai costruttori, e trascritto a Napoli il 02.04.1966 ai nn. 17205/11803.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla disamina del titolo di proprietà, si evince che la vendita "comprende ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni". Non risultano sussistere quindi specifiche servitù, accessioni, accessori o pertinenze da ricomprendere nell'oggetto del pignoramento, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare presenta una esposizione prevalente ad Est, ovvero prospiciente alla corte interna condominiale e si innesta in un complesso edificato di forma pressoché irregolare L, con due lati principali direttamente prospicienti sulla via Trentino (dove insiste l'accesso principale del Condominio) e su via Cupa della Vedova. Il complesso immobiliare è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 315/1963, rilasciata in data 01.04.1963 dal Comune di Napoli a favore dei germani Grumetto, e si articola per n. 7 livelli fuori terra oltre area copertura (dove insistono i torrini scala). Al N. C. T., il fabbricato insiste sulla p.lla 384 del foglio 19 mentre al N.C.E.U. del Comune di Napoli, è censito nella sezione SCA alla p.lla 384 del foglio 10. Da verifica in loco si può tranquillamente affermare che l'impianto strutturale dell'intero fabbricato, e con esso delle singole unità immobiliari, sicuramente non ha avuto modifiche nel tempo. In termini strutturali, il fabbricato si costituisce di una compagine strutturale in cemento armato con solai del tipo latero cementizio, le scale sono anch'esse in cemento armato. Con riferimento all'impianto strutturale non si sono rilevati dissesti e/o fenomeni che facciano presagire problematiche statiche. Con riferimento all'unità abitativa, oggetto della procedura, si è accertato, per come attestato dalla stessa eseguita, che non sono stati eseguiti interventi manutentivi interni da almeno 6 anni (data di presa in possesso da parte dell'attuale locatario) e comunque lo stato rifinitorio accertato è del tipo economico. In sede di accesso non è stato possibile acquisire certificazioni di alcuna natura (impiantistiche ed energetiche). Di fatto, la distribuzione degli spazi interni, per quanto già enucleato in precedenza, risulta corrispondere alla planimetria catastale di primo impianto, salvo modeste modifiche distributive nella zona terminale dell'unità. In termini conservativi, l'unità si presenta in discreto stato conservativo con materiali da costruzione del tipo economico. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono del tipo tradizionale in maiolica, le pareti sono attintate con una pittura tamponata di modesta fattura, le porte sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno semplice con taparelle in buona parte non funzionanti. La parte impiantistica è di tipo ordinario, non è presente l'impianto termico interno ma dispone di due unità di condizionamento (caldo / freddo) asserventi l'ambiente cucina e camera da letto matrimoniale. Per tutti gli impianti non si dispone di certificazione ex L. 46/1990 e/o D.M. 37/2008, e l'immobile non dispone di certificato di agibilità (all'epoca abitabilità) e/o attestazioni di prestazione energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/12/2016
- Scadenza contratto: 15/12/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

In seguito all'accesso del 18.05.2019 si è accertato che l'immobile è occupato dal nucleo familiare del sig. **** Omissis ****, che include la moglie, la sig.ra **** Omissis ****, dei loro tre figli maggiorenni e da un nipote minorenni.

Gli attuali occupanti, risultano essere titolati da regolare contratto di locazione, sottoscritto in data 19/12/2016 e della durata di anni 4 + 4 (attualmente tacitamente rinnovato), registrato alla Conservatoria di Napoli 1 in data 20/12/2016 al n. 019038 serie 3T, secondo il quale il canone mensile è fissato in € 350,00 (annuale € 4.200,00).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1963 al 03/03/1972	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MIRANDA	12/01/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	12/02/1963	6686	5095
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		NAPOLI	12/02/1963	15172	
Dal 03/03/1972 al 19/01/1990	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUCIANO DI TRANSO	03/03/1972	69917	11554
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI 1	14/03/1972	14124	10431
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		NAPOLI	09/03/1972	5180	1T

Dal 19/01/1990 al 24/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio OLGA DI ZENZO	19/01/1990	54770	5665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI 1	17/02/1990	3657	2460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
NAPOLI	29/01/1990	1735	1T		
Dal 24/11/2005 al 18/05/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio SCARNECCHIA PAOLO	24/11/2005	52800	12859
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI 1	01/12/2005	43549	20750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
NAPOLI	29/11/2005	8021	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si dichiara la non corrispondenza dei titolari catastali con quelli reali, in quanto manca il passaggio tra l'attuale intestatario ed il precedente venditore (atto del 1990).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NAPOLI 1 aggiornate al 18/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da MUTUO
Iscritto a NAPOLI 1 il 01/12/2005
Reg. gen. 43550 - Reg. part. 17388
Quota: 100/100
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 200.000,00
Rogante: notaio SCARNECCHIA PAOLO
Data: 24/11/2005
N° repertorio: 52801
N° raccolta: 12860

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Napoli 1 il 31/08/2021
Reg. gen. 26989 - Reg. part. 19606
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

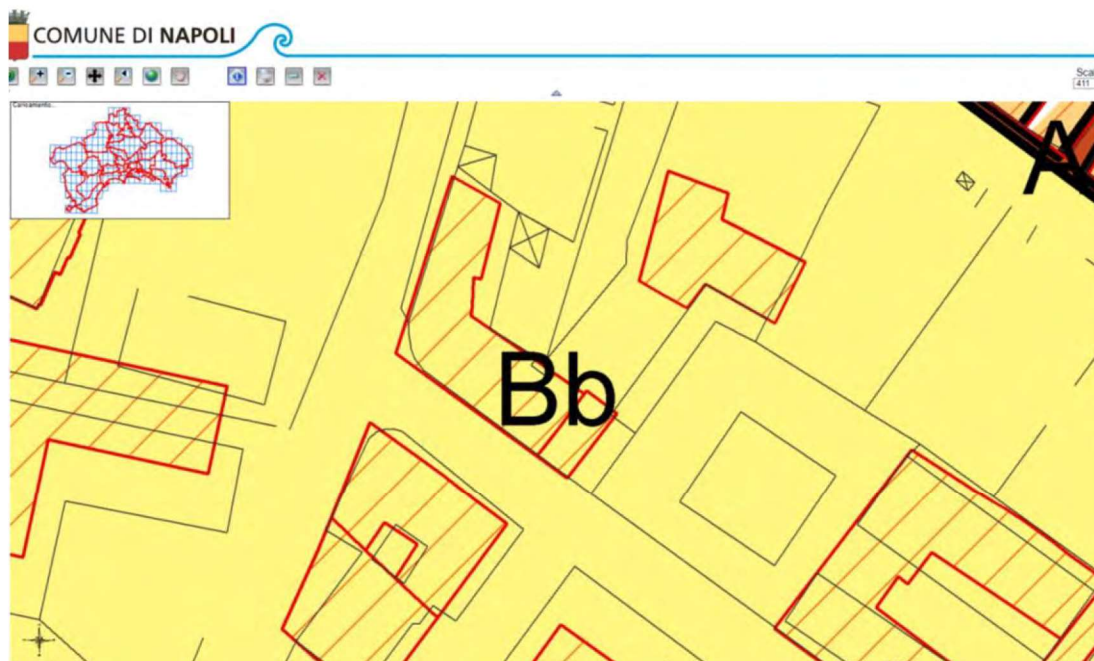
Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade, secondo il P.R.G. del Comune di Napoli in zona B - sottozona Bb, insediamento di espansione recente, così come acquisito dal portale online del Comune di Napoli ed i cui estratti vengono allegati.

Il bene in esame fa parte di una particella *composta* che, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Napoli, è normato dall'art. 69 delle N.T.A.. Identificata con la p.lla 384 del Fg 19, la stessa:

- rientra, secondo la tavola della zonizzazione vigente, nella zona Bb- agglomerati urbani di recente formazione, disciplinata dall'art. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona occidentale e la zona nord-occidentale;



- è classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, area stabile;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967, realizzato con regolare licenza edilizia, rilasciata dal Comune di Napoli in data 01.04.1966 con il n. 315/1963. Con verbale del 24.03.1999, trascritto il 02.04.1966 ai nn. 17205/11803, per notaio MARGARITA, venivano depositati le Tabelle Millesimali e relativo regolamento condominiale.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Come già precisato nei punti precedenti, l'immobile presenta delle modeste modifiche distributive interne, e, pertanto si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria e la relativa registrazione. In termini autorizzazione urbanistica, si ritiene che debba essere presentata pratica per accertamento di conformità per diversa distribuzione interna, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e ssmii, con successivo aggiornamento planimetrico catastale e richiesta di agibilità. L'onere economico di quanto sopra evidenziato, è così riepilogabile:

1. Pratica Comune di Napoli: S.C.I.A. in sanatoria con opere a farsi;

• Spese tecniche:	€ 1.000,00
• Diritti di Segreteria:	€ 374,00
• Ammenda per mancata S.I.C.A.:	€ 516,00
• Bolli (n. 1 x € 16,00):	€ 16,00
Quindi complessive	€ 1.906,00

2. Pratica Comune di Napoli: Segnalazione di Agibilità;

• Spese tecniche:	€ 700,00
• Diritti di Segreteria:	€ 340,00
• Bolli (n. 2 x € 16,00):	€ 32,00
Quindi complessive	€ 1.072,00

3. Pratica Catastale: aggiornamento scheda ed allineamento atti;

• Spese tecniche:	€ 500,00
• Allineamento titoli:	€ 500,00
• Diritti di Segreteria:	€ 100,00
Quindi complessive	€ 1.100,00

Quindi, nell'ambito della valutazione economica del bene in esame, si terrà conto del costo complessivo di € **4.078,00**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non si rilevano difformità edilizie complessive a meno delle lievi modifiche distributive interne. La corrispondenza è certificabile anche alla scheda catastale, il cui impianto (presentazione) è del 24/03/1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il Condominio è amministrato dal dott. **** Omissis **** che, in seguito a diversi solleciti, solo in data 01.07.2022 provvedeva nel trasmettere:

- a) Regolamento con approvazione Tabelle Millesimali;
- b) Rendiconti di Gestione e Bilancio di Previsione 2022;
- c) Stato Debitorio dell'esecutato

L'immobile fa parte di un complesso condominiale amministrato dal dott. MARCO FERNANDES. Esso dispone da un unico accesso pedonale insistente su via Trentino 74.

Dalla lettura della documentazione acquisita, l'unità immobiliare dispone dei seguenti Mm:

TABELLA	GENERALE A	PORTIERATO B	SCALA C	ASCENSORE D
int. 4 – scala B	12,82	13,55	2,55	16,63

Dalla lettura della documentazione acquisita, si è accertata che per la predetta unità immobiliare, la quota condominiale mensile, per l'anno in corso, è fissata in € 24,33, ed a oggi i pagamenti non risultano in regola. Altresì, annualmente vanno stimati circa € 271,10 di conguaglio, tale per cui la spesa media annuale per le quote ordinarie è da considerarsi pari ad € **563,06**.

Per come attestato dall'amm.re risultano diverse quote pregresse, distinta tra quote ordinarie e straordinarie. Nello specifico si è determinato quanto segue:

- a) Quote Ordinarie sino alla data del 07/2022: € **8.627,57**
- b) Quote Straordinarie: € **560,45**

Quindi per un complessivo di € **9.188,02**.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a NAPOLI - VIA TRENINO 74, edificio U, scala B, interno 4, piano 2
L'unità immobiliare, oggetto di stima, fa parte di un impianto immobiliare realizzato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 01.04.196 con il n. 315/1963, a favore dei sgg.ri [REDACTED] [REDACTED] (Na, [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (Na, [REDACTED]), così come attestato dagli atti notarili agli atti e dalla documentazione acquisita in sede di accesso. L'Appartamento è posto al piano II della scala B, identificato con l'interno n. 4 (prima porta a destra salendo dalla scala condominiale) e si sviluppa sul fronte interno del Condominio (unico fronte di affaccio). Il piano è accessibile anche a mezzo ascensore condominiale (regolarmente funzionante). Il Condominio si sviluppa per n. 7 piani fuori terra, oltre un piano copertura. Il piano terra è prevalentemente destinato ad unità commerciali, mentre tutti gli altri piani a residenze. L'appartamento, oggetto della procedura, presenta un impianto pressoché trapezoidale, caratterizzato da un ingresso che insiste direttamente sul corridoio di collegamento interno. Entrando, lungo il lato destro (fronte di affaccio insistente sulla corte condominiale interna) ed in sequenza, si sviluppa un ambiente cucina, una stanza da letto, una seconda camera da letto, un bagno ed un'ultima stanza da letto. In fondo al corridoio insiste un piccolo ripostiglio. L'appartamento dispone di un'unica balconata, che si sviluppa lungo il fronte di affaccio. Nel dettaglio sono state determinate le seguenti superfici:

Funzione	Altezza	m ²
Ingresso	3,00	4,76
Disimpegno	3,00	13,62
Cucina + Pranzo	3,00	17,93
Letto 1	3,00	14,10
Letto 2	3,00	15,61
Bagno	3,00	7,24
Letto 3	3,00	15,21
Ripostiglio	3,00	3,28
Totale netto Interno	3,00	91,75
Totale Commerciale	3,00	107,41
Balcone	3,00	23,01

L'unità immobiliare presenta un'altezza netta interna di mt. 3,00 ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla sezione SCA, foglio 10, p.lla 384, subalterno 53. In seguito all'accesso del 18/05/2022, si è accertata la corrispondenza planimetrica con la scheda catastale, salvo una piccola rimodulazione del divisorio fine corridoio. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 384, Sub. 53, Zc. 2, Categoria A2, Graffato N
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto è stata effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. Ovvero, il bene in esame viene comparato ad altre unità immobiliari di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante eventuali decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche dell'unità immobiliare. Il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e della Borsa Immobiliare di Napoli (BIN) della Camera di Commercio;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI: zona E29 – secondo semestre 2021 – Comune di Napoli. Per le abitazioni di tipo economico, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 880,00 a 1.350,00 €/mq.
- ❖ BIN (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2022): sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nell'area economica del cespite. Per tale tipologia di immobili il valore medio unitario (€/mq di superficie lorda), fascia economica di minor pregio, risulta pari a 1.073,00 – 1.298,00 €/mq.
- ❖ Portale immobiliare.it (dati di gennaio – marzo 2022): tale portale raggruppa alcuni "prezzi di richiesta" pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali del tipo economico e popolari) in vendita nel Comune di NAPOLI nel periodo di riferimento. Il valore medio unitario ottenibile dagli immobili attualmente sul mercato nel Comune di Napoli risulta variabile tra 1.000,00 – 1.500,00 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, ceto sociale prevalente che caratterizza la zona) del bene in oggetto si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza pari a quello medio restituito da tutti i suddetti valori, ossia pari a

1.200,00 €/mq.

A tale valore, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, dotazioni condominiali quali aree a verde attrezzate, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Il coefficiente di merito globale riferito alle unità immobiliari in oggetto può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

	Caratteristica	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito	Coefficiente Parziale
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,2	0,8	0,7625
		Civile	1		
		Economica	0,8		
	Stato manutentivo (post demolizioni)	Lusso	1,5	0,75	
		Ottimo	1,25		
		Buono	1		
		Normale	0,75		
	Dotazioni condominiali	Scadente	0,5	0,5	
		Parcheggi	1,5		
		Aree a verde attrezzate	1		
Dotazione impianto ascensore	Assenti	0,5	1		
	Presente	1			
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,3	0,7	0,92
		Signorili	1,15		
		Civili di livello alto	1		
		Civili di livello medio	0,85		
		Economiche	0,7		
	Stato manutentivo	Ottimo	1,3	0,85	
		Buono	1,15		
		Discreto	1		
		Normale	0,85		
	Dotazione impiantistica	Scadente	0,7	0,85	
		Domotica	1,3		
		Ottima	1,15		
		Buona	1		
	Servizi igienici	Normale	0,85	1	
		Scadente	0,7		
		Doppio	1,2		
	Impianto di riscaldamento	Singolo	1	0,8	
		Assente	0,8		
		Autonomo	1		
	Impianto di aria condizionata	Centrale	0,9	1	
		Assente	0,7		
		Autonomo parziale	1		
	Infissi esterni	Autonomo	1,3	1,1	
		Persiane/Napoletane	1,1		
		Ordinario con Grate	1		
	Infissi interni (finestrature)	Assenti	0,9	0,9	
Termo-acustiche		1,1			
Doppi vetri		1			
Infissi interni (porte)	Vetro singolo	0,9	1		
	Legno di pregio	1,2			
	Legno tamburato	1			
Orientamento prevalente	Alluminio, PVC, altro	0,8	1		
	nord	0,9			
	nord-est/nord-ovest	0,95			
	est-ovest	1			
Coefficiente globale				0,84	

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:

$$1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,84 \approx \underline{1.008,00 \text{ €/mq}}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento NAPOLI - VIA TRENINO 74, edificio U, scala B, interno 4, piano 2	116,61 mq	1.008,00 €/mq	€ 117.542,88	100,00%	€ 117.542,88
				Valore di stima:	€ 117.542,88

Valore di stima: € 117.542,88

Deprezzamenti

Tenuto conto della sussistenza di oneri accessori, si è provveduto nel determinare l'aliquota di deprezzamento per come segue:

Valore €/m² - m²	1.008,00 €	116,61
Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale risultante dalla stima		117.542,88 €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	5.877,14 €
Oneri per Attestazione Prestazione Energetica	L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa pari a 500,00 €.	500,00 €
Oneri di regolarizzazione urbanistica (lavori di ripristino)	NON SONO PRESENTI ABUSI	- €
Oneri tecnici di regolarizzazione urbanistica (decurtazione forfettaria)	art. 37 D.P.R. 380/01 - S.C.A. - AGGIORNAMENTO CATASTALE	4.078,00 €
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo delle unità immobiliari oggetto di valutazione. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	- €
Stato di possesso	L'unità immobiliare è attualmente occupata da regolare locatario	- €
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	- €
Spese condominiali insolute	Risultano sussistere spese condominiali insolute.	9.188,02 €
Totale decurtazioni		19.643,16
Incidenza in percentuale		16,71%

Valore finale di stima: € 97.899,72

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene è vendibile, quindi commerciabile. L'aggiornamento della planimetria catastale, a valle degli adempimenti urbanistici, consentirà, altresì, di poter rettificare anche il c.d. allineamento catastale in merito alle provenienze. Come sopra enucleato, trattai di adempimenti ed oneri posti a carico dell'acquirente ed il cui costo è stato tenuto conto nell'ambito del calcolo del c.d. deprezzamento.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 05/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Alessandro Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- 1) TITOLI DI PROPRIETA
- 2) ATTO ATTESTANTE LA LEGITTIMITA' DEL FABBRICATO
- 3) ANAGRAFE E STATO CIVILE COMUNALE
- 4) VERBALE DI ACCESSO
- 5) CONTRATTO DI LOCAZIONE
- 6) INDAGINI DI MERCATO
- 7) INDAGINI CATASTALI
- 8) ISPEZIONI IPOTECARIE
- 9) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 10) VERIFICA URBANISTICA
- 11) ELABORATI PLANIMETRICI
- 12) DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- 13) ATTESTAZIONE AVVENUTA TRASMISSIONE BOZZA PERITALE
- 14) COPIA DI CORTESIA
- 15) ELABORATO PERITALE PRIVACY

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - - Appartamento ubicato a NAPOLI - VIA TRENINO 74, edificio U, scala B, interno 4, piano 2
L'unità immobiliare, oggetto di stima, fa parte di un impianto immobiliare realizzato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 01.04.196 con il n. 315/1963, a favore dei sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] (Na, [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (Na, [REDACTED]), così come attestato dagli atti notarili agli atti e dalla documentazione acquisita in sede di accesso. L'Appartamento è posto al piano II della scala B, identificato con l'interno n. 4 (prima porta a destra salendo dalla scala condominiale) e si sviluppa sul fronte interno del Condominio (unico fronte di affaccio). Il piano è accessibile anche a mezzo ascensore condominiale (regolarmente funzionante). Il Condominio si sviluppa per n. 7 piani fuori terra, oltre un piano copertura. Il piano terra è prevalentemente destinato ad unità commerciali, mentre tutti gli altri piani a residenze. L'appartamento, oggetto della procedura, presenta un impianto pressoché trapezoidale, caratterizzato da un ingresso che insiste direttamente sul corridoio di collegamento interno. Entrando, lungo il lato destro (fronte di affaccio insistente sulla corte condominiale interna) ed in sequenza, si sviluppa un ambiente cucina, una stanza da letto, una seconda camera da letto, un bagno ed un'ultima stanza da letto. In fondo al corridoio insiste un piccolo ripostiglio. L'appartamento dispone di un'unica balconata, che si sviluppa lungo il fronte di affaccio. Nel dettaglio sono state determinate le seguenti superfici:

Funzione	Altezza	m ²
Ingresso	3,00	4,76
Disimpegno	3,00	13,62
Cucina + Pranzo	3,00	17,93
Letto 1	3,00	14,10
Letto 2	3,00	15,61
Bagno	3,00	7,24
Letto 3	3,00	15,21
Ripostiglio	3,00	3,28
Totale netto Interno	3,00	91,75
Totale Commerciale	3,00	107,41
Balcone	3,00	23,01

L'unità immobiliare presenta un'altezza netta interna di mt. 3,00 ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla sezione SCA, foglio 10, p.lla 384, subalterno 53. In seguito all'accesso del 18/05/2022, si è accertata la corrispondenza planimetrica con la scheda catastale, salvo una piccola rimodulazione del divisorio fine corridoio. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 384, Sub. 53, Zc. 2, Categoria A2, Graffato N

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, secondo il P.R.G. del Comune di Napoli in zona B - sottozona Bb, insediamento di espansione recente, così come acquisito dal portale online del Comune di Napoli ed i cui estratti vengono allegati. Il bene in esame fa parte di una particella composta che, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Napoli, è normato dall'art. 69 delle N.T.A.. Identificata con la p.lla 384 del Fg 19, la stessa rientra, secondo la tavola della zonizzazione vigente, nella zona Bb-agglomerati urbani di recente formazione, disciplinata dall'art. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona occidentale e la zona nord-occidentale. È classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, area stabile e rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Prezzo base d'asta: € 97.899,72

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 484/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.899,72

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Napoli (NA) - VIA TRENINO 74, edificio U, scala B, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 384, Sub. 53, Zc. 2, Categoria A2, Graffato N	Superficie	116,61 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo, e per quanto dichiarato dagli occupanti, si presente allo stato in cui venne a loro consegnato all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione.		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare, oggetto di stima, fa parte di un impianto immobiliare realizzato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 01.04.196 con il n. 315/1963, a favore dei sgg.ri ██████████ ██████████ (Na, ██████████) e ██████████ ██████████ (Na, ██████████), così come attestato dagli atti notarili agli atti e dalla documentazione acquisita in sede di accesso. L'Appartamento è posto al piano II della scala B, identificato con l'interno n. 4 (prima porta a destra salendo dalla scala condominiale) e si sviluppa sul fronte interno del Condominio (unico fronte di affaccio). Il piano è accessibile anche a mezzo ascensore condominiale (regolarmente funzionante). Il Condominio si sviluppa per n. 7 piani fuori terra, oltre un piano copertura. Il piano terra è prevalentemente destinato ad unità commerciali, mentre tutti gli altri piani a residenze. L'appartamento, oggetto della procedura, presenta un impianto pressoché trapezoidale, caratterizzato da un ingresso che insiste direttamente sul corridoio di collegamento interno. Entrando, lungo il lato destro (fronte di affaccio insistente sulla corte condominiale interna) ed in sequenza, si sviluppa un ambiente cucina, una stanza da letto, una seconda camera da letto, un bagno ed un'ultima stanza da letto. In fondo al corridoio insiste un piccolo ripostiglio. L'appartamento dispone di un'unica balconata, che si sviluppa lungo il fronte di affaccio. Nel dettaglio è stata determinata una superficie commerciabile di complessive m² 107,41(interni) oltre m² 23,01 di balcone. L'unità immobiliare presenta un'altezza netta interna di mt. 3,00 ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla sezione SCA, foglio 10, p.lla 384, subalterno 53. In seguito all'accesso del 18/05/2022, si è accertata la corrispondenza planimetrica con la scheda catastale, salvo una piccola rimodulazione del divisorio fine corridoio. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da MUTUO
Iscritto a NAPOLI 1 il 01/12/2005
Reg. gen. 43550 - Reg. part. 17388
Quota: 100/100
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 200.000,00
Rogante: notaio SCARNECCHIA PAOLO
Data: 24/11/2005
N° repertorio: 52801
N° raccolta: 12860

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Napoli 1 il 31/08/2021
Reg. gen. 26989 - Reg. part. 19606
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura