

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
XIV SEZIONE CIVILE

**G.U. Dott.ssa MARIAROSARIA STANZIONE**

**PROCEDIMENTO R.G.E 527/2022**

**promosso da**

**XXX**  
**(Attore principale)**

**contro**  
**XXX**  
**(Esecutati)**

**ELABORATO PERITALE**

## INDICE

<b>1. PREMESSA</b> .....	pag. 3
<b>2. ELENCO DEGLI ALLEGATI</b> .....	pag. 3
<b>3. QUESITI</b> .....	pag. 3
<b>4. OPERAZIONI PERITALI</b> .....	pag. 4
<b>5. RELAZIONE</b> .....	pag. 6
1° QUESITO – Verifica documentazione ipocatastale.....	pag. 6
2° QUESITO – Identificazione dei beni .....	pag. 7
3° QUESITO – Individuazione dei lotti .....	pag. 8
4° QUESITO - Dati catastali – Variazioni catastali.....	pag. 18
5° QUESITO – Provenienza – Titolo ultraventennale.....	pag. 21
6° QUESITO – Titoli autorizzativi – Condonò Edilizio - Difformità	pag. 22
7° QUESITO – Stato locativo .....	pag. 24
8° QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 25
9° QUESITO – Suolo demaniale .....	pag. 26
10° QUESITO – Usi civici .....	pag. 26
11° QUESITO – Vincoli – oneri giuridici .....	pag. 26
12° QUESITO – Spese di natura condominiale.....	pag. 26
13° QUESITO – Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dell'immobile.....	pag. 27
14° QUESITO – Quota indivisa – Divisibilità del bene .....	pag. 30
15° QUESITO – Certificato di stato civile, matrimonio .....	pag. 30
16° QUESITO – Pendenza di altre procedure esecutive .....	pag. 30
<b>6. ALLEGATI</b> .....	pag. 31

## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 13.03.2023, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Mariarosaria Stanzone convocava il sottoscritto arch. Francesco Portoghese, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°9216, per nominarlo Esperto Stimatore nell'esecuzione in epigrafe. In data 17.03.2023, prestato il giuramento nelle modalità telematiche, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 02.11.2023**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica 30 giorni prima dell'Udienza.

## 2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA – CONVOCAZIONE C.T.U.;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
  - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni (Foglio 96 - p.lla157#);
  - 4.2) Visura storica per immobile **Foglio 8 - p.lla 157 – Sub.7;**
  - 4.3) Planimetria del 24/06/1963 **Foglio 8 - p.lla 157 – Sub.7;**
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
  - 5.1) Certificazione attestante inesistenza pratiche di condono;
  - 5.2) Certificato della Soprintendenza Napoli di esistenza vincoli;
  - 5.3) Stralcio zonizzazione PRG e relative N.T.A. e norme di attuazione;
  - 5.4) Richiesta Certificazione attestante irreperibilità titoli edilizi;
  - 5.4) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
  - 6.1) Certificazione notarile notaio G. Bargallo del 21.12.2022;
  - 6.2) Atto di compravendita notaio TAFURI Carlo del 09.06.2008;  
Atto di permuta notaio PICCINNI F. del 05.07.1980;  
Richiesta inevasa per Atto di trasferimento alloggi case popolari.
  - 6.3) Visure ipotecarie per immobile;
  - 6.4) Istanza Agenzia Entrate: Uffici di Napoli 2 del 03/08/2023 inevasa;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO /INDAGINI DI MERCATO;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) CERTIFICATO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI E RESIDENZA ESECUTATI;
- 10) ELABORATO FOTOGRAFICO (P) PRODOTTO DAL C.T.U.

## 3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (**cf. all.2**), qui sinteticamente riportato:

- QUESITO n. 1: verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
- QUESITO n. 2: identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.
- QUESITO n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota; schema sintetico-descrittivo del lotto.
- QUESITO n. 4: identificare catastalmente l'immobile.
- QUESITO n.5: ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati.
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene; in caso di opere

*abusive, controllare la possibilità di sanatoria; verificare l'esistenza di attestato di certificazione energetica;*

- QUESITO n. 7: *indicare lo stato di possesso degli immobili.*
- QUESITO n.8: *indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.*
- QUESITO n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*
- QUESITO n.10: *verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.*
- QUESITO n. 11: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
- QUESITO n.12: *fornire ogni informazione concernente le spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*
- QUESITO n. 13: *valutare complessivamente i beni.*
- QUESITO n. 14: *nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, sia l'intero cespite.*
- QUESITO n.15: *acquisire certificato di stato civile dell'esecutato, certificato di matrimonio per estratto.*
- QUESITO n. 16: *verificare la pendenza di altre procedure.*

## **4. OPERAZIONI PERITALI**

### **4.1 SOPRALLUOGO DEL 15.05.2023**

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Napoli, alla via Domenico Fontana Isolato31 Scala **A** Piano III dove, alla presenza del custode giudiziario Avv. Virginia Paone, e dei sig.ri XXX XX esegutati, viene presa visione dell'immobile in esame, sulla base delle mappe catastali precedentemente acquisite dal sottoscritto, si procede al rilievo grafico e fotografico dello stesso e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche del cespite. Viene inoltre eseguito l'accesso con relativo rilievo grafico e fotografico del locale cantina posto lato Scala B distinto dalla sigla A/6 individuato come accessorio.

### **4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO**

In data 21.03.2023, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto, vengono acquisiti gli stralci dei fogli di mappa terreni, e le visure storiche relative all'immobile in esame.

### **4.3 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI**

In data 03.08.2023, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene inoltrata regolare richiesta per copie degli Atti utili allo svolgimento dell'incarico ricevuto. Vengono acquisite copia dell'atto di compravendita a firma del notaio TAFURI CARLO rep. 303746/79469 del 10.06.2008. e Copia dell'Atto di Permuta (ULTRAVENTENNALE) del 05/07/1980 a firma del Notaio FELICE PICCINNI rep.13853/10661. Successivamente in data 22/09/2023 viene inoltrata ulteriore richiesta all'Archivio Notarile per il reperimento dell'Atto di trasferimento GESCAL alloggi del 30/05/1980, (ai sensi della Legge del 28 Febbraio 1949 n.43 e sue successive modifiche)

registrato a Napoli l'16 Giugno successivo al n. 7771/A e trascritto presso l'Ufficio dei RR.II. di Napoli il 9 Giugno del 1950 ai nn.10993/8560 a firma del Notaio FELICE PICCINNI del quale però non avendo a disposizione il repertorio risulta ad oggi di difficile individuazione.

#### **4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 2**

In data 02.10.2023, presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile.

#### **4.5 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO ATTI PRIVATI NAPOLI 2**

In data 03.08.2023, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene inoltrata richiesta per il certificato attestante l'esistenza di contratti di locazione registrati a nome dei debitori.

#### **4.6 INDAGINI PRESSO IL COMUNE DI NAPOLI: UFF. Condonò e Urbanistico**

Dal sito istituzionale del Comune di Napoli, Uff. Condonò viene acquisito certificato di inesistenza pratiche, inoltrata istanza di verifiche esistenza pratiche Dia Cil-a- Scia, e individuazione dell'inquadramento Urbanistico relativo al cespite in esame.

#### **4.7 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.**

In data 03.08.2023, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene richiesto certificato attestante l'esistenza di vincoli insistenti sul bene in esame certificazione reperita in data 08/08/2023.

#### **4.8 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA**

Si allega l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

#### **4.9 INDAGINI PRESSO ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI - CAMPANIA**

In data 22.09.2023 è stata inoltrata la richiesta di verifica ed eventuale quantificazione di possibili importi relativi alla presenza di un DIRITTO DI PRELAZIONE – Ad oggi non ancora evasa dall'Istituto Autonomo Case Popolari .

#### **4.10 INDAGINI PRESSO l'Amministratore di Condominio.**

In data 25.05.2023 è stata inoltrata la richiesta di verifica dell'esistenza di quote condominiali invase. Certificato alla data del 05-05-2023

## **5. RELAZIONE**

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da **un appartamento**, a destinazione residenziale, sito in Napoli alla Via Domenico Fontana n°27,

ISOLATO 31 posto al piano terzo della Scala A, avente come accessorio un locale cantina ad uso deposito pignorati in danno dei sig.ri XXXX e XXXX coniugi in regime di separazione dei beni, per la piena proprietà. Il sottoscritto, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

## 1° QUESITO

*Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

### **VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE**

A seguito delle verifiche effettuate, la documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., costituita da certificazione notarile a firma del notaio dott.ssa GIULIA BARGALLO del 21.12.2022 (**cf. all.6.1**) risulta completa e dalla stessa emerge che il cespite in esame risulta di proprietà dei debitori sig.ri XXXX per la quota di 1/2 e XXXX per la quota di 1/2; si evidenzia che nella stessa certificazione viene riportato che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'atto di permuta a firma del notaio Felice Piccinni del 05.07.1980, quindi antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento in esame.

Documentazione  
ipocatastale

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Si riportano qui in appresso le formalità pregiudizievoli, come desunte dalla Certificazione notarile (**cf. all.6.1**), e verificate mediante le visure ipotecarie sintetiche effettuate dal sottoscritto (**cf. all.6.3**):

### **TRASCRIZIONI:**

- **Trascrizione del 07.12.2022 ai nn. 35579/26947** nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 20/10/2022, numero di repertorio 20809 emesso dal TRIBUNALE DI NAPOLI Sede Napoli a favore di AURELIA SPV S.r.l. Sede Roma Codice Fiscale 15502861006 contro XXXX e XXXX gravante sull'immobile di loro proprietà ed individuato catastalmente alla: Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 157 Sub. 7

Formalità  
pregiudizievoli

### **ISCRIZIONI:**

- **Iscrizione del 10.06.2008 ai nn.21585/4143 – Ipoteca Volontaria nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, a favore di "BANCA ITALESE SPA Sede Milano Codice Fiscale 00846618015", contro XXXX e XXXX capitale 250'000,00 Totale €500'000,00 gravante sul cespite in oggetto.

## 2° QUESITO

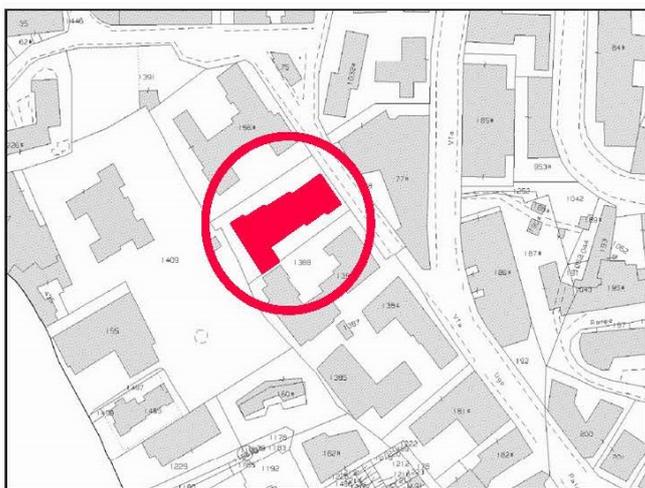
*Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.*

### **IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI**

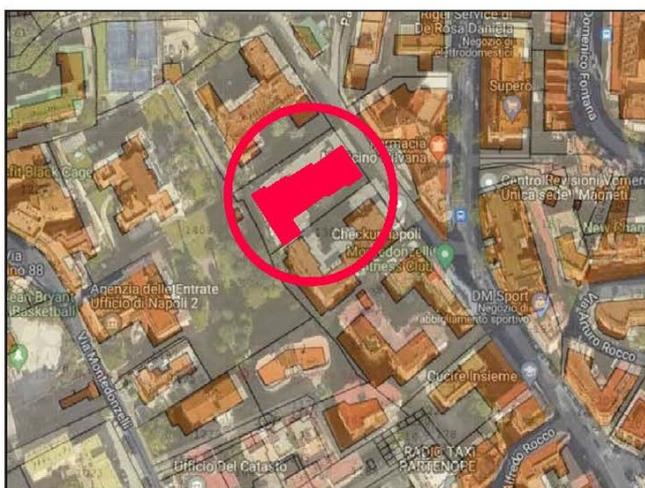
Il cespite pignorato consiste in **un appartamento**, a destinazione residenziale, ricompreso in un complesso immobiliare denominato "Nuovo Rione Montedonzelli" sito in Napoli alla Via Domenico Fontana

n°27, ISOLATO 31 posto al piano terzo della Scala A, avente come accessorio un locale cantina.

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali e, come verificato sui certificati di attualità catastale reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto (**cf. all.4.2**), sono i seguenti:



STRALCIO MAPPA CATASTALE



STRALCIO SATELLITARE



orientamento

(Sovrapposizione sagoma terreni da mappa catastale con foto satellitare **Cfr.All.8.1**)

**DATI CATASTALI:**

Comune di **NAPOLI** Sez. **AVV** Foglio **8** p.lla **157** **SUB 7**  
z.c. **6** Cat. **A/2** classe 4 consistenza **7 vani** Rendita **L.1.575.000**  
Indirizzo: Via Domenico Fontana n.27 piano: Terzo

Dati  
catastali

Intestazione:

- XXXXX (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)
- XXXXX (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)
- L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale non ha subito variazioni negli anni, e i dati catastali attuali derivano da impianto meccanografico del 30.06.1987. La planimetria catastale risulta essere quella originaria e reca come data di presentazione la seguente: **24.06.1963**.
- Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, riportate nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dal sottoscritto (**cf. all.8.4**), che si riportano al paragrafo 3° QUESITO.

**CONFINI**

Il cespite in esame, come desunto dalla mappa catastale e dal titolo di provenienza e riportato nello schema planimetrico redatto dal sottoscritto (**cf. all.8.2**), risulta così confinante:

Confini

- **a nord** con vano scale e tromba ascensore condominiale e altra U.I.;
- **a sud** con area condominiale;
- **ad est** con vano scala e area condominiale;
- **ad ovest** con altra U.I. e area condominiale;

**3° QUESITO**

*Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota; schema sintetico-descrittivo del lotto.*

**DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Il cespite pignorato consiste in **un appartamento**, a destinazione residenziale, ricompreso in un complesso immobiliare denominato "Nuovo Rione Montedonzelli" sito in Napoli alla Via Domenico Fontana n°27, ISOLATO 31 posto al piano terzo della Scala A, avente come accessorio un locale cantina ad uso deposito posto al piano cantinato della Scala B, distinto dalla sigla A/6 (il secondo a destra percorrendo il piccolo corridoio di accesso) confinante con la Cantinola A/4, corridoio di accesso e Cantinola B/5 e B/14. (così come confermato da quanto riportato nell'atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Tafuri).

L'edificio in cui è ubicato il bene presenta impronta regolare di forma pressoché ad "L" ed è parte di un complesso edilizio denominato "Nuovo

Esterno

Rione Montedonzelli con accesso carrabile e pedonale dalla strada privata munita di sbarra e guardiana da Via Ugo Palermo e inizio via Domenico Fontana; il fabbricato in cui è ricompresa l'u.i. si sviluppa su n°8 livelli fuori terra (piano terra cantinato e n°7 piani superiori) e presenta copertura piana .



(Vista del più ampio fabbricato di cui il cespite in esame ne è parte integrante )

L'area scoperta del complesso immobiliare è in parte trattata a verde con alberature ed aiuole, ed in parte è asfaltata con viali di manovra e posti auto a raso (**cf. all. fotografico**).

Parti  
comuni

L'accesso al fabbricato (*isolato 31 del Nuovo Rione Montedonzelli*) avviene tramite cancello metallico sia carrabile che pedonale, superato il quale, dopo aver percorso un'area esterna condominiale svoltando a destra si accede ad un corridoio di passaggio dal quale si accede a:

- i due vani di accesso agli androni scala (A) e (B)
- ingresso alle cantinole piano T
- area retrostante adibita a parcheggio auto. (**cf. all. fotografico**);

l'edificio risulta dotato per entrambe le scale di impianto **ascensore**.

Al piano terra del fabbricato, così come precedentemente descritto, sono ubicate le cantine. ed area a verde munita di aiuole.



(Foto 1-3 Accesso al più ampio Parco denominato "Nuovo Rione Montedonzelli da via Ugo Palermo")  
(Foto 2 Accesso all'isolato n°31 ovvero al più ampio Fabbricato nel quale risulta il cespite in esame.)

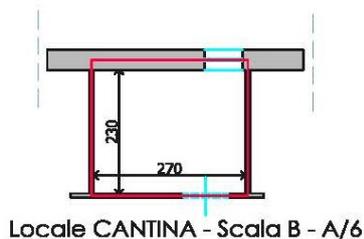
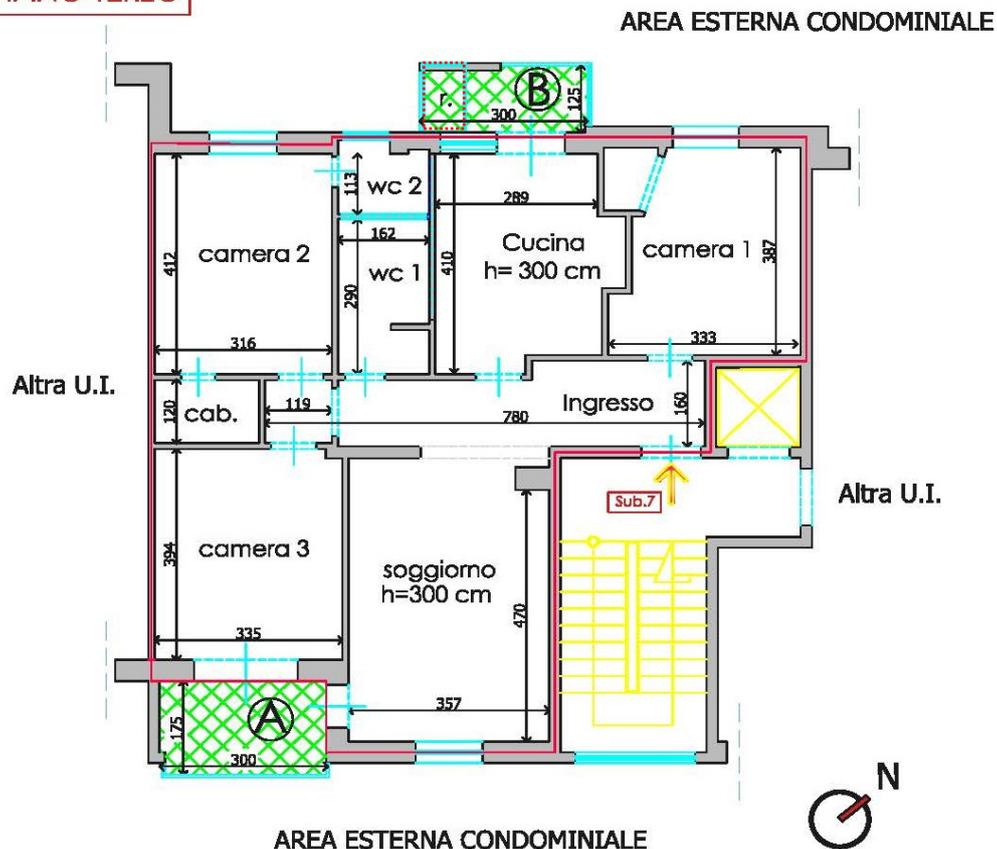
L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, a destinazione

Descrizione  
dell'u.i.

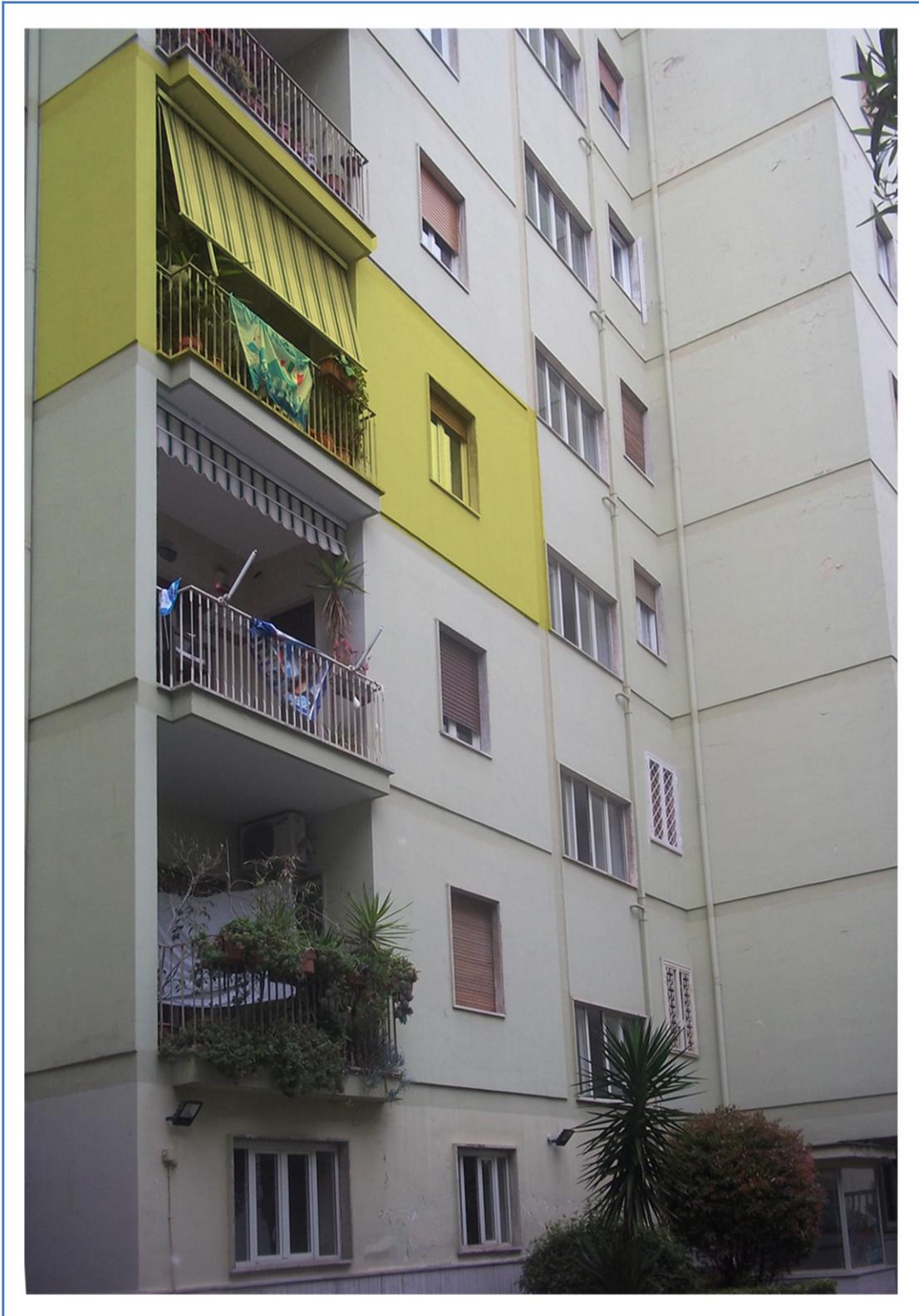
residenziale, ubicato al piano Terzo int.6 della **Scala A**; l'u.i. presenta superficie netta complessiva pari a **mq 92**, ed è così composta:

- Ingresso-soggiorno, cucina, n°3 camere da letto, n°2 bagni, una piccola cabina armadio (Camera 2) e un piccolo ripostiglio esterno posto sul Balcone (B);
- Due balconi uno, quello indicato con la lettera **(A)** con affaccio sull'area esterna condominiale lato ingresso del fabbricato (ls. 31), l'altro indicato con la lettera **(B)** sulla retrostante all'area condominiale adibita a parcheggio auto.;
- Cantina al piano seminterrato distinta dalla sigla A/6 (il secondo a destra percorrendo il piccolo corridoio di accesso)

### PIANO TERZO



(Planimetria dell'appartamento pignorato piano TERZO e Pianta del Locale Cantina Piano Terra)



*(Prospetto frontale – Individuazione del cespite nel più ampio Fabbricato - LATO BALCONE A )*



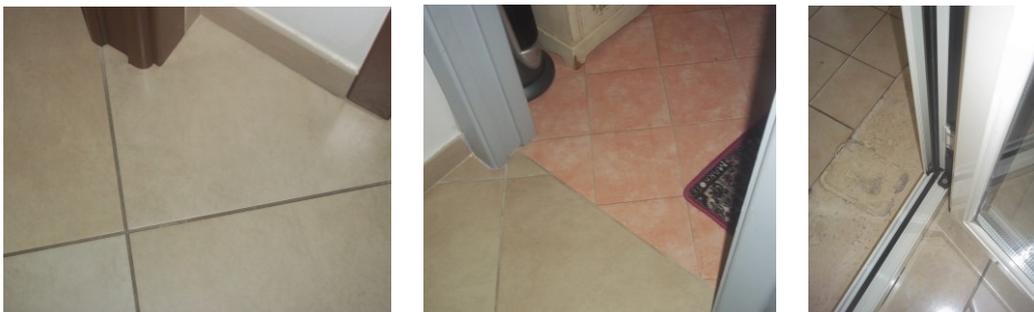
(Prospetto retrostante – Individuazione del cespite nel più ampio Fabbricato - LATO BALCONE B)

### **CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI**

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura dell'u.i., rilevate nel corso dell'ispezione effettuata:

Caratteristiche  
di finitura

- altezza utile interna misurata h = cm 300;
- pavimentazione interna in ceramica;
- pareti tinteggiate con pittura lavabile;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- pavimento e rivestimento dei servizi igienici in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- infissi esterni in alluminio di colore bianco con avvolgibili in pvc;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas;



(Particolari delle pavimentazioni presenti e degli infissi rilevati )



(Particolare dell'ingresso.)



(Particolare del soggiorno.)

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per verifica ed adeguamento impianti sono stimabili in **€1.500**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.

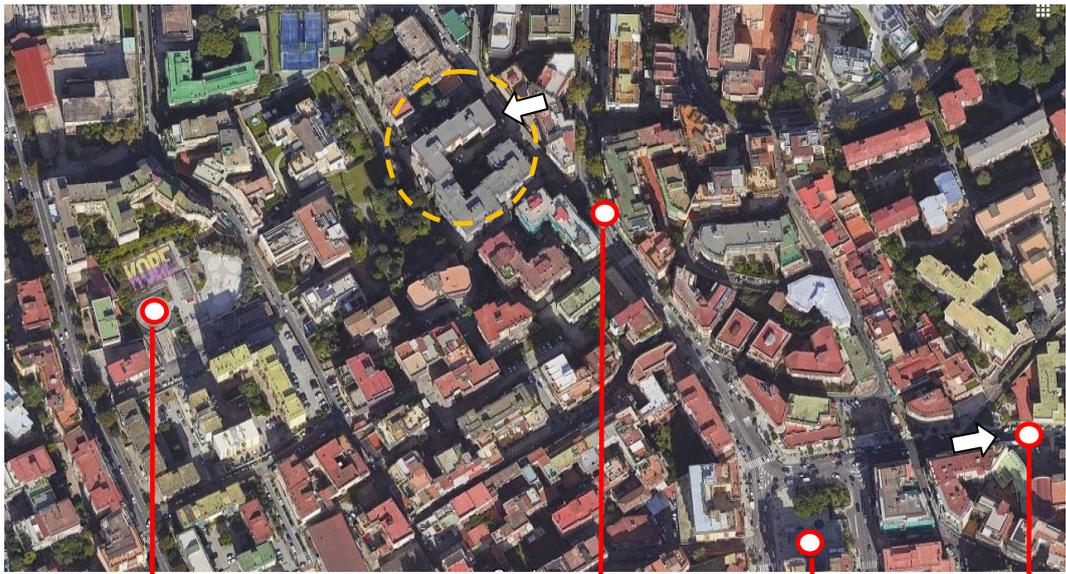
Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è risultato **buono**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto.

#### **UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile oggetto della presente relazione è sito nel Comune di Pozzuoli, in un'area definita dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate come "zona semicentrale" Vomero Alto (un quartiere facente parte della quinta municipalità del comune di Napoli insieme al quartiere Vomero), una grande area collinare che Confina, oltre che a sud con il Vomero stesso: a ovest con Soccavo; a nord con Chiaiano e per poco anche col quartiere San Carlo all'Arena; a est confina, infine, coi quartieri Stella e Avvocata.

Il cespite in argomento si trova vicino alla nuova P.zza Francesco Muzii e nei pressi di via Domenico Fontana in un contesto signorile e ottimamente collegato ai più disparati servizi. Il quartiere nel quale è situato, è ricco di viali alberati, zone panoramiche, negozi e ristoranti raffinati, con numerose strade per lo shopping anche a traffico limitato.

Ubicazione



Fermata della  
Metropolitana L1  
(Montedonzelli)

Via Domenico  
Fontana

Piazza Francesco Muzii

Verso la  
Tangenziale



Sovrap. mappa catastale.



Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo in primis:

- L'ubicazione in zona Collinare la principale e più vasta delle zone collinari della città di Napoli
- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali:
  - la la Tangenziale di Napoli (Uscita Arenella)
  - Diverse fermate della Metropolitana COLLINARE Linea L1 (Montedonzelli, P.zza Medaglie D'oro Rione Alto)
  - Importnti arterie stradali come Via Domenico Fontana, G. Gigante, Via P. Castellino.
- La presenza di diversi presidi Ospedalieri.
- La Vicinanza a molteplici attività commerciali e di servizi

- Vicinanza da Uffici Postali e Banche e istituti scolastici ;
- Dal punto di vista monumentale, le principali attrattive della più ampia area sono il Castel Sant'Elmo e la Certosa di San Martino, che dominano la collina del Vomero dalla sua sommità.
- La vicinanza a diversi parcheggi e polmoni verdi presenti nel quartiere compreso quello un po' più distante della villa Floridiana,
- La vocazione commerciale nel settore terziario, presente in gran parte del più ampio quartiere la cui concentrazione risulta essere nell'area intorno piazza Vanvitelli e nei pressi dell'isola pedonale di via Scarlatti.

#### **ASPETTI NEGATIVI**

Le caratteristiche negative riscontrabili obiettivamente sono molto ridotte data la sua collocazione in un area Semicentrale:

- La presenza di traffico automobilistico dovuto alle numerose attività di commercio e di servizi presenti nell'area evidenziato anche dal P.R.G. Considerato tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi e costanti nel tempo, per cui, le quotazioni assunte per il cespite saranno per lo più considerate **prudenziali** per rendere l'immobile più appetibile sul mercato.

#### **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Come riportato precedentemente, e nell'elaborato grafico **8.2** prodotto dal sottoscritto, l'u.i. individuata dal Sub. 7, presenta una superficie netta calpestabile totale pari a **mq 92,00** e una superficie commerciabile lorda complessiva pari a **mq 100,00** escluso balconi e cantinola accessoria.

#### **SUPERFICIE CALPESTABILE IN Mq (Tramezzature escluse)- (cfr. elab. grafico 8-2)**

SUPERFICI CALPESTABILI NETTE (al netto delle tramezze interne):		
<b>Appartamento a dest. residenziale in Via D. Fontana n°27 Scala A - Piano III</b>		
<b>Piano Terzo Interno A6</b>	<b>mq 92.00</b>	(sup. calpestabile netta)
<b>Balcone (A)</b>	mq 5.25	(superficie netta)
<b>Balcone (B)</b>	mq 3.75	(superficie coperta non assentita)
<b>Cantinola Piano T</b>	mq 6.21	(superficie calpestabile netta)
<b>Tot.</b>	<b>mq 107.21</b>	

SUPERFICIE LORDA IN Mq (Calcolata considerando il 100% dei muri perimetrali, ad esclusione di quelli in comune con terzi fabbricati o altre proprietà considerati al 50%, e considerando il 35% per i balconi fino a 25mq e 5% per la cantina.

SUPERFICIE COMMERCIBILE LORDA (Compreso tramezzi interni):		
<b>Piano Terzo Interno A6</b>	Considerando il 100%	<b>mq 101.00</b>
<b>Balcone (A)</b>	considerato al 35%	mq 1.79
<b>Balcone (B)</b>	considerato al 35%	mq 1.23
<b>Cantinola Piano T</b>	considerato al 5%	mq 0.35
SUPERFICIE LORDA TOTALE:		<b>mq 104.36</b>

### DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

#### LOTTO UNICO

Quota pari alla piena proprietà, ubicato in Napoli alla Via Domenico Fontana *isolato 31* del Nuovo Rione Montedonzelli al Piano III - Int. 6/A;  
Composto da:

- Ingresso-soggiorno, cucina, n°3 camere da letto, n°2 bagni, una piccola cabina armadio (Camera 2) e un piccolo ripostiglio esterno posto sul Balcone (B);
- Due balconi uno, quello indicato con la lettera **(A)** con affaccio sull'area esterna condominiale lato ingresso del fabbricato (Is. 31), l'altro indicato con la lettera **(B)** sulla retrostante all'area condominiale adibita a parcheggio auto.;
- Cantina al piano seminterrato distinta dalla sigla A/6 (il secondo a destra percorrendo il piccolo corridoio di accesso)

Confina a:

- **nord** con vano scale e tromba ascensore condominiale e altra U.I.;
- **sud** con area condominiale;
- **est** con vano scala e area condominiale;
- **ad ovest** con altra U.I. e area condominiale;

Risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

#### **- LOTTO UNICO:**

Comune di Napoli Sez. Urbana **Avv.** - Foglio **8** p.lla **157** Sub.**7** Cat.**A/2**  
classe **6** sup. catastale **111 mq** Red. **€1'120,71**

Intestazione:

- XXXX (Proprietà per 1/2)
- XXXX (Proprietà per 1/2)

La particella in esame non sembrerebbe non gravata da censi, livelli o usi

civici e ricade in zona "B" – Sottozona "Bb" (espansione recente) del PRG. In definitiva, il prezzo base d'asta del **LOTTO UNICO** al netto delle decurtazioni e correzioni, considerato LIBERO, è il seguente:

**PREZZO BASE D'ASTA – INTERO CESPITE**

**LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA**

**Comune di NAPOLI: Via Domenico Fontana n°27 Is.31 Scala A - Piano 3**

**€ 332.000**

**4° QUESITO**

*Identificare catastalmente l'immobile- verifica dati pignoramento.*

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali e, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto (**cf. all.4.2**), sono i seguenti:

**LOTTO UNICO:**

Comune di Napoli Sez. Urbana **Avv.** - Foglio **8** p.lla **157** Sub.**7** Cat.**A/2**  
classe **6** sup. catastale **111 mq** Red. **€1'120,71**

Intestazione:

- XXXXX (Proprietà per 1/2)
- XXXXX (Proprietà per 1/2)

**MAPPE CENSUARIE**

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di terreno su cui insiste l'appartamento in questione riporta la particella **157** del foglio **96**. riportato correttamente come ENTE URBANO.

Mappa  
catastale

**RISPONDEZZA FORMALE DATI CATASTALI**

È stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto (**cf. all.6.2**).

**DIFFORMITÀ CATASTALI**

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto (**cf. all.8-3/4**):

- **Diversa distribuzione interna:** si riscontra una modifica di alcuni tramezzi interni;
- **Modifica di prospetto :** Apertura di un piccolo finestrino nella cantinola posta al Piano Terra.

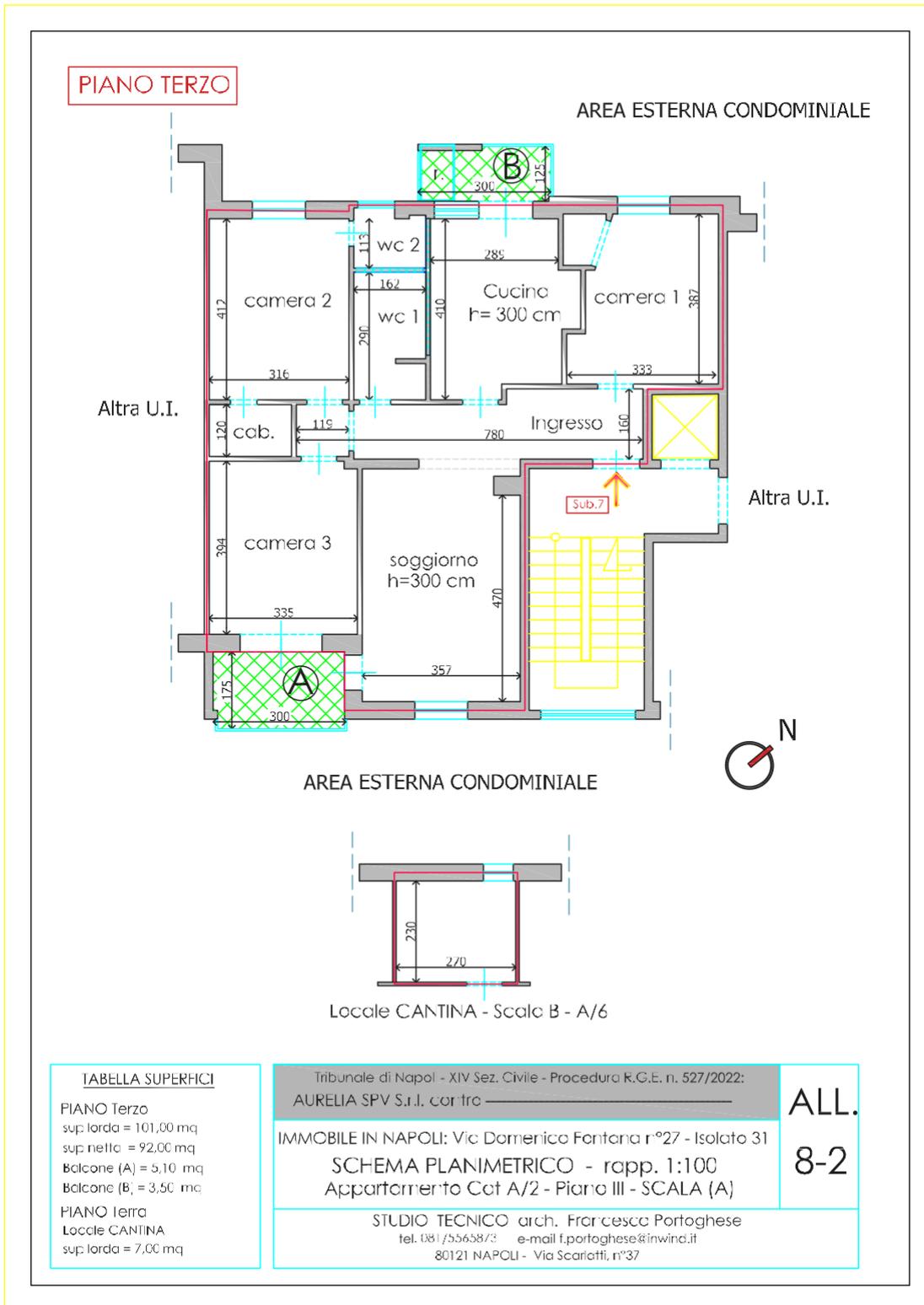
Difformità plan.  
Catastale – stato  
dei luoghi

In merito a quest'ultima difformità catastale rilevata, il sottoscritto considerando la presenza di tali finestrini su tutto il piano Terra cantinato del più ampio fabbricato per tutto il perimetro, considerando che si tratta di piccole aperture tutte uguali sia per dimensione che per luce, non potendo visionare i grafici del progetto originario ma la sola pianta catastale del 24/06/1963 ritiene si tratti di un errore nell'elaborazione grafica della pianta catastale.



*(Particolare delle aperture presenti sul retrostante prospetto .)*

**Il sottoscritto ritiene vada presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) Per "regolarizzare", o meglio, aggiornare la planimetria catastale riportando la planimetria con le modifiche accertate, solo dopo aver presentato idonea pratica edilizia. (CIL-A tardiva che andrà a "sanare" e regolarizzare la mancata presentazione all'epoca dei lavori della CIL -A ordinaria, previo pagamento di una sanzione pecuniaria di 1'000,00 euro per una spesa complessiva prevista pari ad €4.000; Tali costi, così come quello relativo alla parcella per una variazione catastale (Docfa) computata per la somma di Euro 800,00 esclusa Iva verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.**



(Sovrapposizione rilievo con planimetria catastale del 1963)

**5° QUESITO**

**Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati**

### **PROVENIENZA**

L'appartamento in argomento è pervenuto ai sig.ri XXXX nato a NAPOLI (XXXX nata a NAPOLI per la quota di ½ ciascuno coniugati in regime di separazione dei beni, in virtù di **atto di compravendita a rogito del notaio Tafuri Carlo rep. 303746 del 09.06.2008**, trascritto in data 10.06.2008 ai nn. 21584/14112, reperito in copia all'Archivio Notarile distrettuale di Napoli.

Titolo di acquisto

Ai venditori i sig.ri XXXX nato a SALERNO (SA) XXXXe XXXX nata a NAPOLI (NA) il XXXX l'immobile per la quota di ½ ciascuno coniugati in regime di comunione legale dei beni pervenne in virtù di **atto di permuta a rogito del notaio Felice Piccinni rep.186778 del 05.07.1980**, trascritto il 12.07.1980 ai nn.13853/10661 (**cf. all.6.1**), da potere del XXXX nato a Panni il XXXX che all'epoca domiciliava in Via Domenico Fontana n°27 Isolato 31. Atto reperito in copia all'Archivio Notarile distrettuale di Napoli (cf. all.6.2).

Atto ultra ventennale

Al Sig. XXXX l'immobile pervenne in virtù del trasferimento di proprietà di alloggio, ai sensi della Legge 28 Febbraio 1949 N°43, e sue successive modifiche, avvenuto con Atto Notaio Piccinni in data 30/05/1980, registrato a Napoli, Ufficio Atti Pubblici il 16 Giugno successivo al n. 7771/A e trascritto presso l'Ufficio dei RR.II. di Napoli il 09/06/1950 ai numeri 10993/8560. Tale trasferimento avvenne in virtù di scrittura privata in data 1° Dicembre 1962, registrato a Napoli, Ufficio atti privati, il 18 Dicembre stesso al n.11785, con la quale la **Gestione Case per Lavoratori – GESCAL** gli aveva assegnato, a riscatto, con promessa di futura vendita, ai sensi della Legge del 28 Febbraio 1949 N°43, l'alloggio in oggetto il quale poi, così come precedentemente descritto, gli è stato trasferito dall'**ISTITUTO AUTONOMO per le CASE POPOLARI**, subentrato nella titolarità di tutte le situazioni attive e passive inerenti alla soppressa **Gestione Case per Lavoratori, GESCAL**, nonché nella proprietà degli immobili della predetta GESCAL, ai sensi dell'art.14 del D.P.R. 30 dicembre 1972 N.1036 dopo che il Sig. Berardi Alfonso aveva interamente pagato il prezzo dell'alloggio. Si precisa, che in data 22/09/2023 il sottoscritto per una maggiore completezza della storia del Cespite, inoltra all'Archivio Notarile, ulteriore richiesta per il reperimento dell'Atto di trasferimento GESCAL del 30/05/1980, a firma del Notaio FELICE PICCINNI del quale però non avendo a disposizione il repertorio risulta, così come comunicato dall'Archivio, di difficile individuazione.

### **6° QUESITO**

**Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene; in caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria; attestato di certificazione energetica.**

**TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA) – CONDONO EDILIZIO**

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in argomento risale ad **epoca certamente antecedente al 1972**, in quanto la planimetria catastale reperita dell'immobile in oggetto riporta la data di presentazione del **24.06.1963 (cfr.all.4.2)**. Sul titolo ultraventennale reperito dal sottoscritto non è riportato alcun dato di licenza edilizia né di concessione (**cfr.all.6.3**) si evince, però che la costruzione del più ampio fabbricato nel quale il cespite ne è parte integrante venne costruito ed autorizzato in virtù della Legge del **28/02/1943** e gestito dalla **GESCAL (Gestione Case per Lavoratori)**, e successivamente trasferito **all'istituto Autonomo per Case Popolari** subentrato nella titolarità alla soppressa GESCAL. Si può quindi affermare che l'immobile è stato costruito ed autorizzato sicuramente in data antecedente al 1967.

Titoli autorizzativi

Pertanto non sono stati reperiti grafici di progetto né di condono, e le uniche rappresentazioni grafiche dell'immobile reperibili con i dati presenti nel fascicolo sono quindi costituite dalla planimetria catastale del 1972.

#### **CONDONO EDILIZIO**

In ordine al **condono edilizio**, da Certificazione rilasciata dall'Ufficio Condono del Comune di Napoli (**cfr all.5.1**), è emerso che non risultano presentate istanze di sanatoria ex L.47/85, ex L.724/94 ed ex L.326/2003, e succ. mod. ed integr., a nome dell'esecutato relativamente al cespite in oggetto.

Condono edilizio

#### **CORRISPONDENZA IMMOBILE: PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DEI LUOGHI**

Sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto (**cfr.all.8-3**):

- **modifiche di distribuzione interna**: si riscontra una modifica dei tramezzi interni;

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità **1. modifiche di distribuzione interna**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01, (**CIL-A tardiva che andrà a “sanare” e regolarizzare** la mancata presentazione all'epoca dei lavori della CIL -A ordinaria con una spesa prevista pari ad **€4.000**;

Difformità plan. Catastale – stato dei luoghi

- **Il sottoscritto ritiene vada presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) Per “regolarizzare”, o meglio, aggiornare la planimetria catastale riportando la planimetria con le modifiche accertate, solo dopo aver**

**presentato idonea pratica edilizia. (CIL-A tardiva che andrà a “sanare” e regolarizzare** la mancata presentazione all'epoca dei lavori della CIL -A ordinaria, **previo pagamento di una sanzione pecuniaria di circa 1'000,00 euro per una spesa complessiva prevista pari ad €4.000;** Tali costi, così come quello per la parcella per una variazione catastale (Docfa) il cui costo è stato computato di **Euro 800,00** esclusa Iva verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

- **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Dalle indagini urbanistiche eseguite e dall'analisi della Variante al **PRG**, (approvata con DPGRC n°323 del 11.06.2004) si desume che l'edificio:

Variante  
al PRG

- ricade in **zona B** (*Agglomerati urbani di recente formazione*) della suddetta Variante al P.R.G.; la stessa area è ricompresa nella **sottozona “Bb” zona di espansione recente** artt. 31 e 33 variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, in cui “sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ...” (art. 33 delle Norme tecniche d'attuazione -  **cfr. all.5.4**);

- è classificata come **area stabile**, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici;

- **non ricade** nella perimetrazione delle aree di tutela archeologica;

- **non rientra** nel perimetro delle zone a tutela paesaggistica, vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte terza (Beni paesaggistici - D.M. 25.01.1958 ex legge 1497/39), come è emerso dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza i Beni Paesaggistici per Napoli (**cfr. all.5.3**).

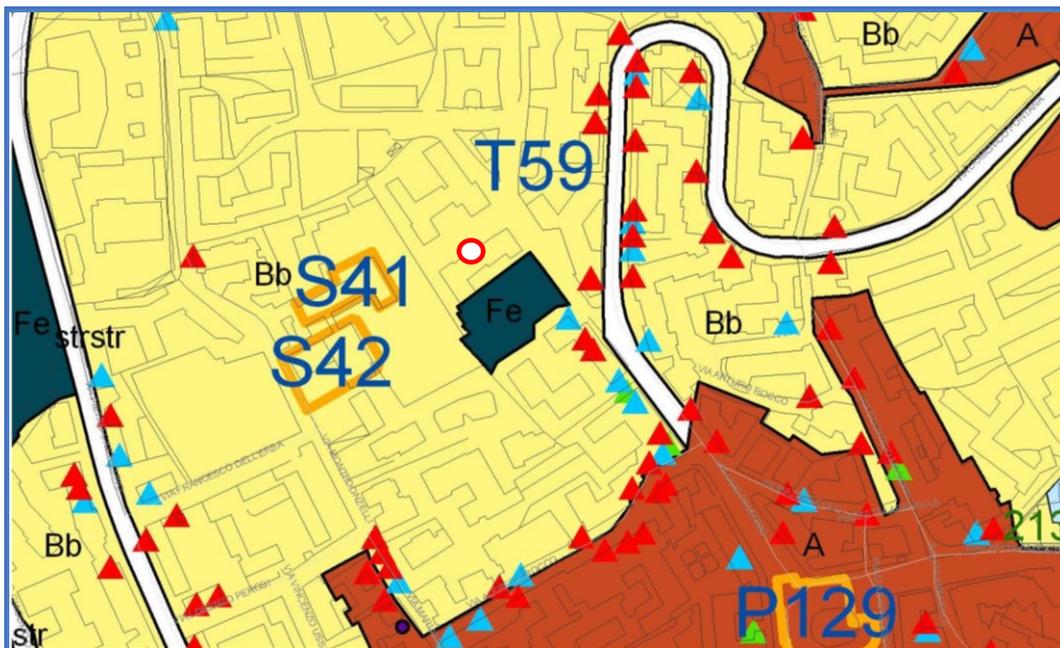
Vincoli

**ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

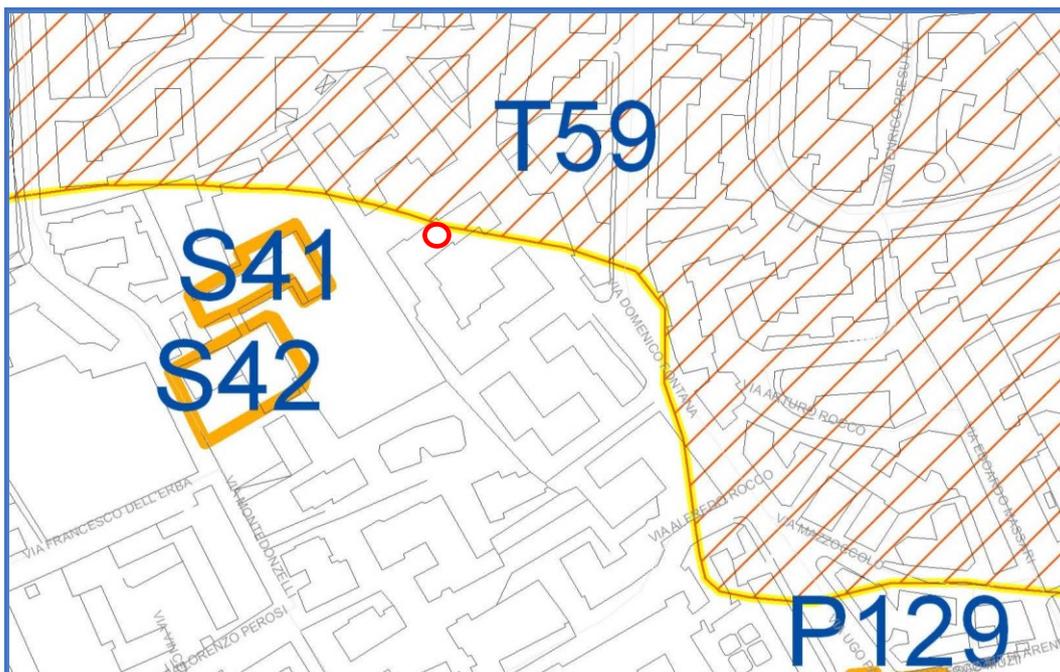
Non risulta presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dello stesso

Nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli **non vi sono terreni** gravati da **usi civici**, come risulta dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cfr.all.5.3**).

Inesistenza  
usi civici



(Stalcio Zonizzazione PRG con l'individuazione del cespite e la rispettiva area "Bb")



(Stalcio della tavola 12 - vincoli geomorfologici con indicazione del cespite);

## 7° QUESITO

*Indicare lo stato di possesso degli immobili.*

### STATO LOCATIVO

In data 03.08.2023, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene richiesto il certificato attestante l'esistenza/inesistenza di un contratto di locazione a nome degli

esecutati. Tale certificazione, ad oggi, non è stata evasa dal competente ufficio. Mi riservo di depositarla nel fascicolo successivamente al suo reperimento. In sede di accesso è emerso e dichiarato in verbale, che l'immobile in oggetto è occupato dai debitori e dalle loro figlie di cui una minorenni. Pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà considerato **"LIBERO E DISPONIBILE"**.

Terreno  
locato

## 8° QUESITO

*Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.*

### VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato con certificazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio Per Il Comune di Napoli che per l'immobile in esame non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004. (cfr. **all.5.3**).

Vincoli

A seguito di ulteriori e necessari accertamenti presso il sito del competente ente locale l'immobile risulta privo di qualsivoglia vincolo (storico, artistico, alberghiero di inalienabilità, di diritti demaniali), in quanto il più ampio fabbricato ricade:

- **non ricade** nella perimetrazione delle **aree di tutela archeologica** (art. 58 delle Norme d'attuazione);
- **Ricade** in parte nei vincoli Geomorfologici nell'area classificata come **area stabile**, così come risulta dalla tavola 12 del P.R.G.
- **Rientra** nella ZONA IV della zonizzazione acustica - Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie
- **Rientra in alcune fasce di rispetto**,
  - Vincolo Aeroporto Legge 58-1963
  - Cono di atterraggio Aeroporto

Come risulta da indagini svolte sul Sito istituzionale del Comune di Napoli per le VISURE URBANISTICHE ONLINE (cfr.**all.5.1**), è stato accertato che la Particella 157 del Foglio 96:

- ricade in **zona "B" – sottozona "Bb" zona di espansione recente** artt.

31 e 33 variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Si rileva che sull'immobile stesso gravano **alcune formalità pregiudizievoli** (Iscrizioni e Trascrizioni), come riportato al paragrafo 1° QUESITO, che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita.

**ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

In merito alla presenza di oneri di natura condominiale, alla data del 05/05/2023 da nota a firma dell'Amministratore di Condominio avv. Raffaele Allocca fornita al sottoscritto dalla custode nominata nella presente procedura (**cf. all.10**), emerge che vi sono oneri condominiali pregressi per un importo pari ad **€ 627,57** (importo che andrà ulteriormente aggiornato in fase di vendita).

In data 22/09/2023 il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare **all'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI** - Richiesta per la quantificazione di eventuali importi relativi a possibili DIRITTI DI PRELAZIONE IN MERITO all'appartamento sito in Napoli – Via Domenico Fontana n°27 - Is.31 - Piano III che allego alla presente e che ad oggi non ancora evasa dall'Istituto. (**cf. all.6.5**).

**9° QUESITO**

***Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.***

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito.

**10° QUESITO**

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

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Usi civici della Regione Campania, risulta che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici.

Inesistenza  
usi civici

**11° QUESITO**

***Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***

Si rimanda al paragrafo 8° QUESITO.

**12° QUESITO**

***Fornire ogni informazione concernente le spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.***

E' costituito un condominio regolarmente amministrato e risultano presenti degli oneri condominiali pregressi per un importo pari ad **€ 627,57**. (importo che andrà ulteriormente aggiornato in fase di vendita).

**13° QUESITO****DATI METRICI**

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dal sottoscritto (come da elab. grafici in **all.8-2**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

Dati  
metrici

- **coefficienti di destinazione (C<sub>DEST</sub>)**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 35%, cantina al 5%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C<sub>CONS</sub>)** - *stato di conservazione* buono: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
APPARTAMENTO PIANO III	Superfici	S <sub>c</sub> (mq)	C <sub>DEST</sub>	C <sub>CONS</sub>	S <sub>R</sub> (mq)
Foglio 8 p.IIa 157					
SUB.7	PIANO TERZO				
	Lorda coperta (netta 92,00 mq)	101,00	1,00	1,00	101,00
	BALCONI				
	BALCONE (A)	5,10	0,35	1,00	1,79
	BALCONE (B)	3,50	0,35	1,00	1,23
CANTINA	PIANO TERRA				
	Lorda coperta	7,00	0,05	1,00	0,35
					<b>104,36</b>
					<b>104,50</b>
		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S <sub>R</sub> (mq)			<b>104,50</b>

**CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE**

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adatterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 2° sem. 2022; BIN*

Borsino Immobiliare di Napoli Editto dalla Camera di commercio 2023; **cf. all.7**) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dal sottoscritto (Tecnocasa, ecc.); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE A2 (ABITAZIONE IN PARCO) APPARTAMENTO in Napoli - ZONA SEMICENTRALE (adiacente Piazza Arenella) Via D. Fontana.			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
<b>OSSERVATORI</b>			
O.M.I. II° Sem. 2022	Zona C29 -SEMICENTRALE (VIA Domenico Fontana)	2.650,00	4.100,00
BIN Borsa Imm. Napoli 1° Sem.2018	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media	2.704,00	4.499,00
Indagini di Mercato	Zona - Fabbri. in vendita adiacenti a Coste Sant'Angelo	2.895,00	4.770,00
MEDIA		2.749,67	4.456,33
<b>QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq</b>		<b>3.600</b>	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona (semicentrale), nonché per tenere conto delle caratteristiche e delle finiture del bene, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica dei massimi delle quotazioni registrate. In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori ottenuti pari a: **€/mq 3.600** per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**. Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dal sottoscritto, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES -SETTEMBRE 2023 APPARTAMENTO in Napoli - ZONA SEMICENTRALE (adiacente Piazza Arenella) Via D. Fontana.				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
TECNOCASA	Via Domenico Fontana	€ 315.000,00	65	(Stato Buona)
TECNOCASA	Via Domenico Fontana	€ 299.000,00	80	(Stato Buona)
AERRE Immobiliare	Via Domenico Fontana	€ 640.000,00	149	(Stato Ottimo)
F.P. Consulting S.	Via Domenico Fontana	€ 850.000,00	185	(Stato Buona)

Ad Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in un'area più ampia del Vomero Arenella, includendo anche gli immobili di fascia Alta in media **€ 4.215 al metro quadro**, con **un aumento del 2,91% rispetto a Agosto 2022** (4.096 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno dell'intera area denominata Vomero, ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2023, con un valore di **€ 4.224 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 3.986 al metro quadro.

**STIMA DELL'APPARTAMENTO**

La **stima** del bene sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Raggiagliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S<sub>R</sub>**) precedentemente individuate e pari a:

$$S_R = \text{mq. } 104,50$$

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$\text{€/mq. } 3.600 \text{ destinazione residenziale ( } Q_r \text{)}$$

il più probabile valore di mercato del bene in esame (**V<sub>m</sub>**) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

$$V_m = (S_R \times Q_r) = 104,50 \times 3.600 = \text{€ } 376.200.$$

Il valore di mercato del bene in esame (**V<sub>m</sub>**) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per la redazione di pratica A.P.E., per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica urbanistica per sanare le difformità catastali riscontrate, nonché per i costi di ripristino, e per gli oneri condominiali pregressi, come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	REDAZIONE A.P.E.	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	PRATICA SANABILITA'	PRATICA DOCFA	ONERI CONDOMINIALI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
Comune di NAPOLI: Via Domenico Fontana n°27 Is.31 Scala A - Piano 3										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) S <sub>R</sub> x Q <sub>r</sub>								
LOTTO UNICO	Appartamento int. 4/A	376.200,00		300,00	1500	4000	800	627,57	10%	332.075
	PIANO TERRA- SEMINTERRATO									
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)										332.000

In definitiva, il prezzo base d'asta del cespite in esame, considerato **LIBERO** da oneri locativi, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

---

**LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO INT.2 - SUB 2** € **332.000,00**

---

#### 14° QUESITO

*Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, sia l'intero cespite.*

##### DIVISIBILITÀ DEL BENE

##### DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nella presente relazione, si procede alla stima dell'intero del bene pignorato. Si precisa che l'immobile nella conformazione attuale non è divisibile in natura.

#### 15° QUESITO

*Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato, certificato di matrimonio per estratto.*

Come da indagini effettuate e relativi certificati rilasciati presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Napoli (**cf. all. 6.6**), risulta che:

XXXX è coniugato con XXXX dal 18.07.1998; annotazioni: Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

- I coniugi sono entrambi residenti in VIA DOMENICO FONTANA Nr. 27 Isol. 31, sc. A Pi. 3 Int. 6 - Quartiere Arenella

#### 16° QUESITO

*Verificare la pendenza di altre procedure.*

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito.

Il sottoscritto deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°30 pagine più allegati, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Napoli 02.10.2023

L'esperto

Arch. Francesco Portoghesi

