



# TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione XIV Esecuzioni Immobiliari - R.G. E.I. 570/2023

**G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI**

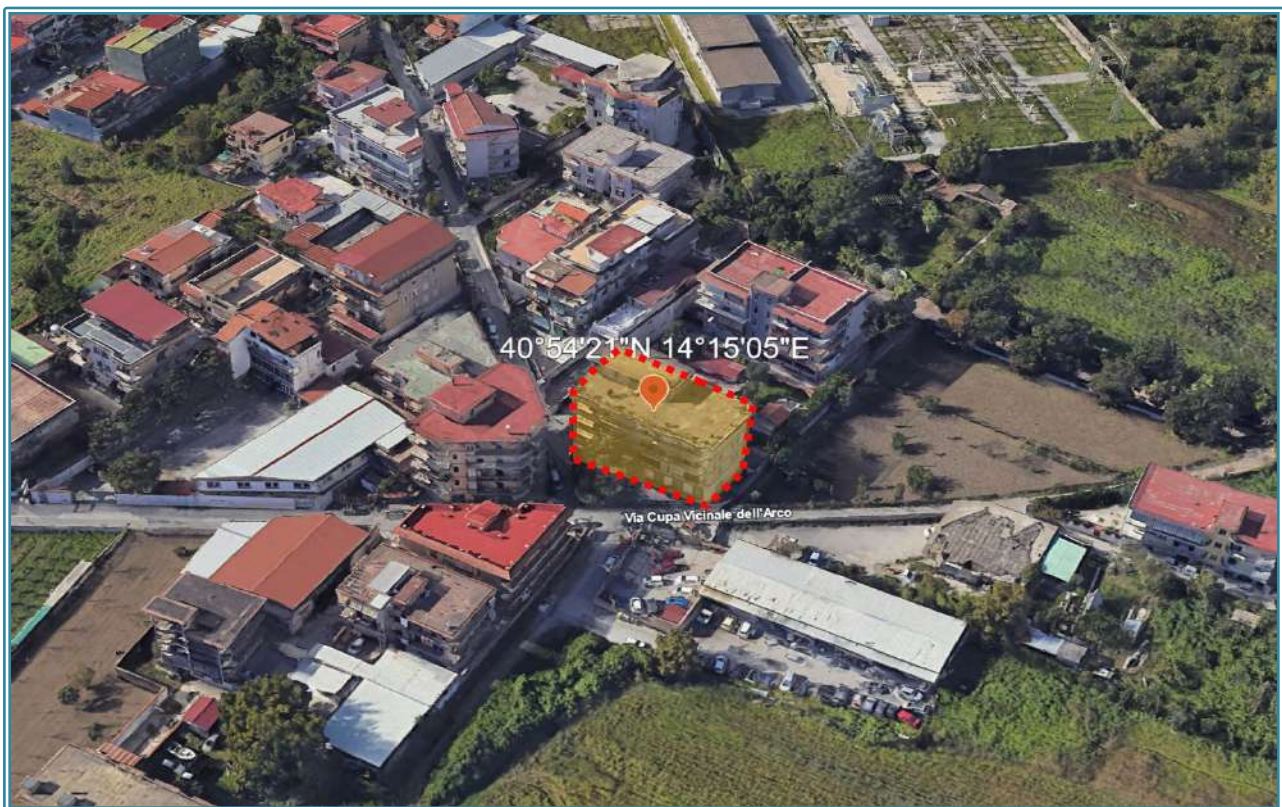
CREDITORE PROCEDENTE .....

DEBITORE .....

UDIENZA 10/07/2024

OGGETTO Immobili in **Napoli** in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia:  
**LOTTO 1** - Sez. Urb. SCA **Fog. 4 Part. 327 Sub. 2**  
**LOTTO 2** - Sez. Urb. SCA **Fog. 4 Part. 327 Sub. 3**  
**LOTTO 3** - Sez. Urb. SCA **Fog. 4 Part. 327 Sub. 4**  
**LOTTO 4** - Sez. Urb. SCA **Fog. 4 Part. 327 Sub. 5**  
**LOTTO 5** - Sez. Urb. SCA **Fog. 4 Part. 327 Sub. 9**

## **CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE**



L'Esperto Stimatore

31/05/2024

*Dott. Ing. Tommaso Giordano*





# VIRTUAL TOUR

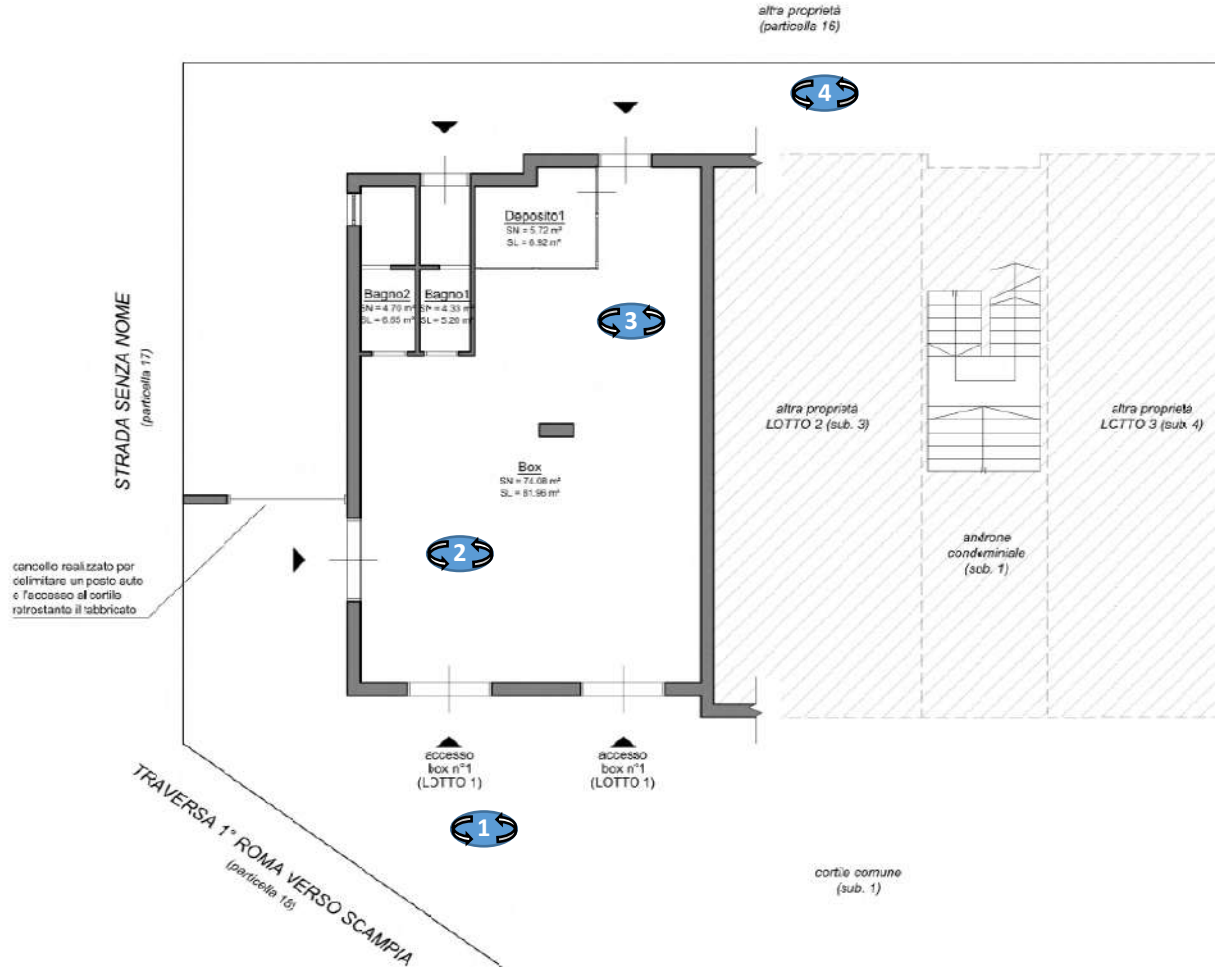


## LOTTO 1

PIANO TERRA

Sez. Urb. SCA foglio 4 particella 327 sub. 2

H= 4,00 ml



ACCESSO DA CORTE COMUNE



AREA INTERNA




AREA INTERNA



ACCESSO DA VIALETTO POSTERIORE

### Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

- cliccare sul nome dell'ambiente che si vuole visualizzare
- una volta che si è aperto il browser che carica la foto richiesta, cliccare in alto a destra della foto il simbolo 
- il computer usato per visionare il virtual tour deve essere connesso ad internet (essendo i file condivisi in cloud)



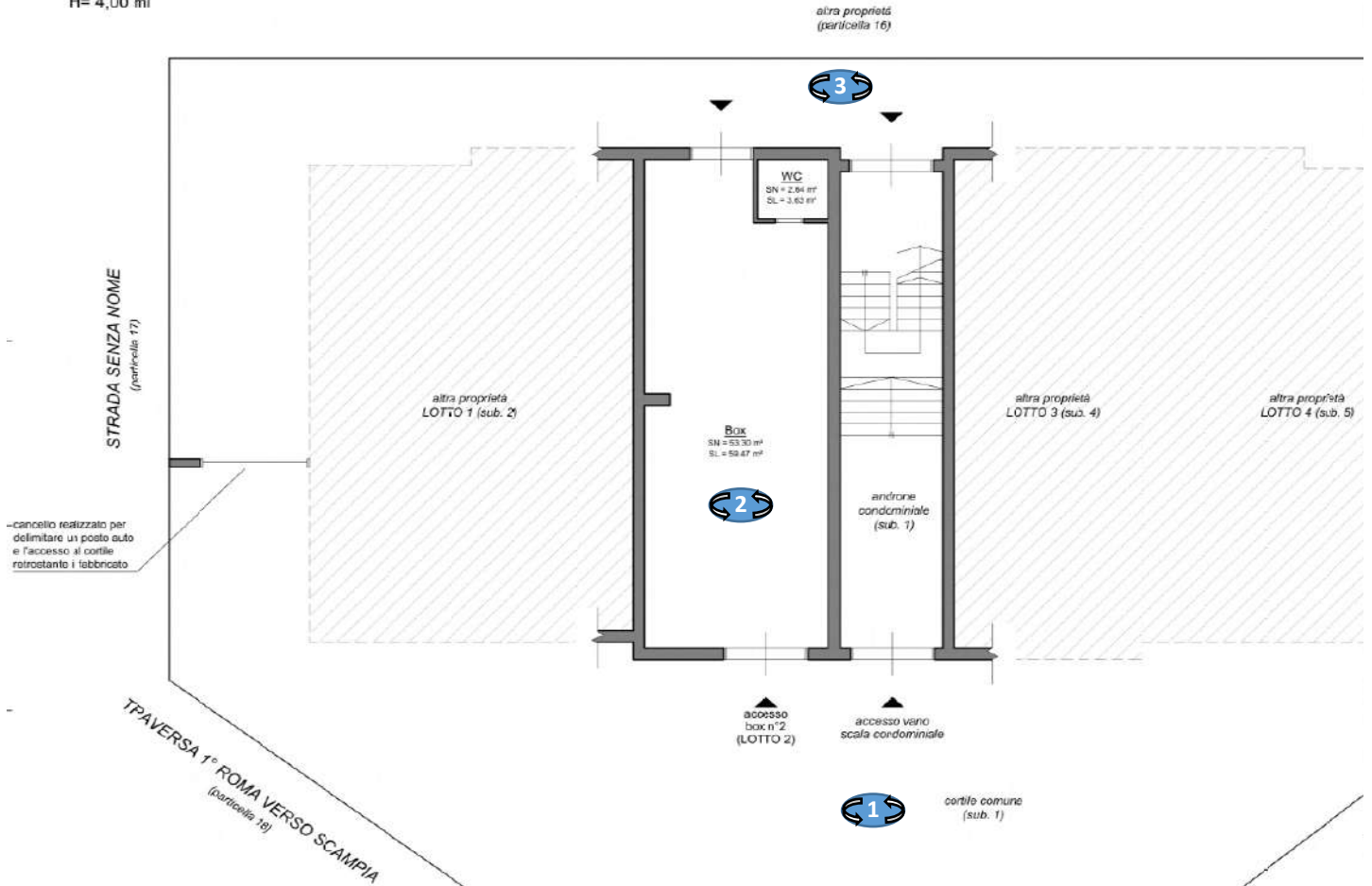


# VIRTUAL TOUR



## LOTTO 2

PIANO TERRA  
Sez. Urb SCA foglio 4 particella 327 sub. 3  
H= 4,00 ml



ACCESSO DA CORTE COMUNE




ACCESSO DA VIALETTO POSTERIORE



AREA INTERNA

### Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

- cliccare sul nome dell'ambiente che si vuole visualizzare
- una volta che si è aperto il browser che carica la foto richiesta, cliccare in alto a destra della foto il simbolo 
- il computer usato per visionare il virtual tour deve essere connesso ad internet (essendo i file condivisi in cloud)





# VIRTUAL TOUR



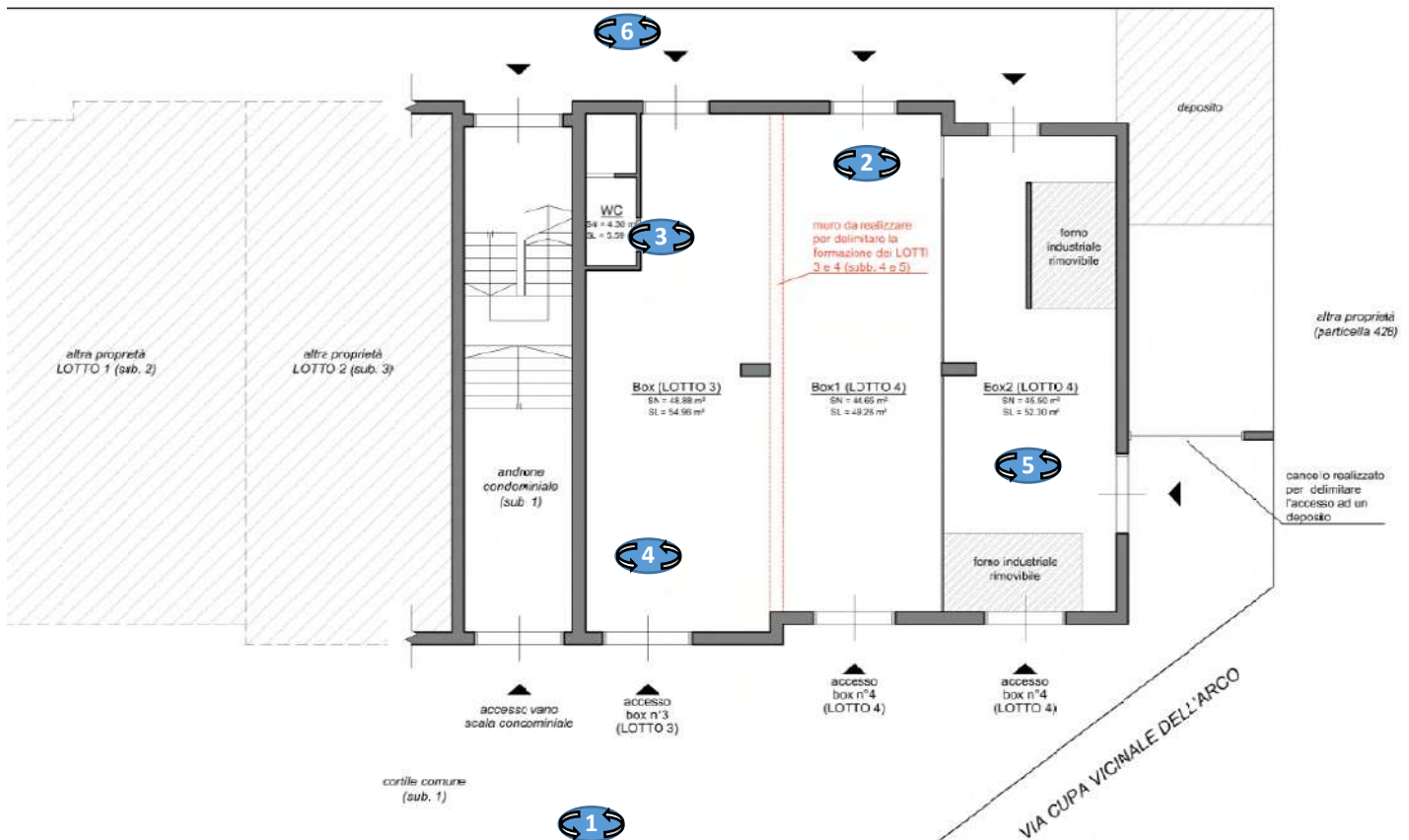
## LOTTI 3-4

PIANO TERRA

Sez. Urb SCA foglio 4 particella 327 subb. 4 e 5  
H= 4,00 ml




altra proprietà  
(particella 16)



1	ACCESSO DA CORTE COMUNE
2	AREA INTERNA
3	AREA INTERNA

4	AREA INTERNA
5	AREA INTERNA
6	ACCESSO DA VIALETTO POSTERIORE

### Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

- cliccare sul nome dell'ambiente che si vuole visualizzare
- una volta che si è aperto il browser che carica la foto richiesta, cliccare in alto a destra della foto il simbolo 
- il computer usato per visionare il virtual tour deve essere connesso ad internet (essendo i file condivisi in cloud)





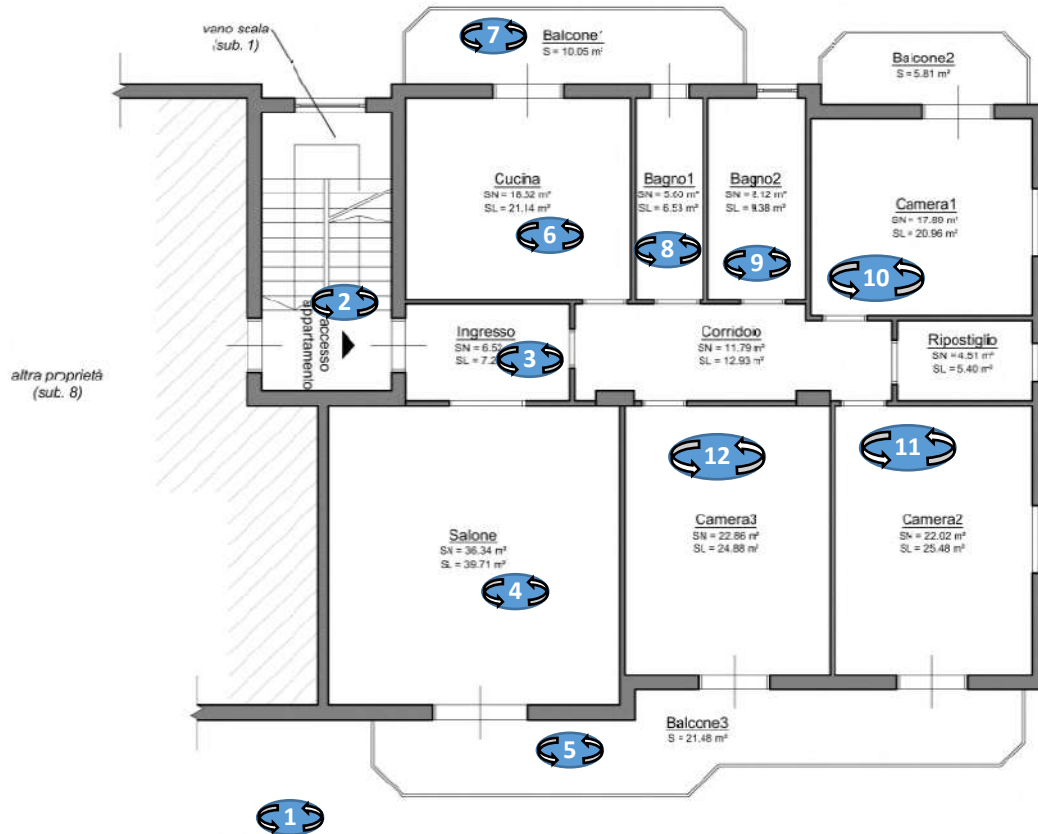
# VIRTUAL TOUR



## LOTTO 5

### PIANO SECONDO


Sez. Urb SCA foglio 4 particella 327 sub. 9  
H= 3,00 ml



1	PORTONE DI ACCESSO AL FABBRICATO
2	ACCESSO ABITAZIONE
3	INGRESSO
4	SALONE
5	BALCONE 3
6	CUCINA

7	BALCONE 1
8	BAGNO 1
9	BAGNO 2
10	CAMERA 1
11	CAMERA 2
12	CAMERA 3

### Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

- cliccare sul nome dell'ambiente che si vuole visualizzare
- una volta che si è aperto il browser che carica la foto richiesta, cliccare in alto a destra della foto il simbolo 
- il computer usato per visionare il virtual tour deve essere connesso ad internet (essendo i file condivisi in cloud)





## Sommario

Premessa .....	3
Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	4
Risposte ai quesiti posti nel mandato.....	6
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....	7
LOTTO 1 .....	8
LOTTO 2 .....	9
LOTTO 3 .....	9
LOTTO 4 .....	10
LOTTO 5 .....	10
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	13
TUTTI I LOTTI.....	13
LOTTO 1 .....	14
LOTTO 2 .....	18
Premessa alla formazione dei LOTTI 3 e 4.....	22
LOTTO 3 .....	23
LOTTO 4 .....	27
LOTTO 5 .....	31
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato .....	36
TUTTI I LOTTI.....	36
LOTTO 1 .....	37
LOTTO 2 .....	41
LOTTO 3 .....	43
LOTTO 4 .....	46
LOTTO 5 .....	48
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....	51
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato ....	57
TUTTI I LOTTI.....	58
Formalità pregiudizievoli LOTTO 1.....	58
Formalità pregiudizievoli LOTTI 2 e 3 .....	59
Formalità pregiudizievoli LOTTI 4 e 5 .....	60
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico ....	61
Inquadramento urbanistico (TUTTI I LOTTI) .....	62
Vincoli paesaggistici e archeologici (TUTTI I LOTTI) .....	63





## TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati TUTTI I LOTTI .....	65
Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO 1.....	68
Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO 2.....	69
Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO 3.....	69
Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO 4.....	70
Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO 5.....	71
Abitabilità/Agibilità fabbricato TUTTI I LOTTI .....	72
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....	73
TUTTI I LOTTI.....	73
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	74
LOTTO 1 .....	74
LOTTO 2 .....	76
LOTTO 3 .....	78
LOTTO 4 .....	79
LOTTO 5 .....	81
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....	83
TUTTI I LOTTI.....	83
Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....	84
TUTTI I LOTTI.....	84
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	85
TUTTI I LOTTI.....	85
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni. ....	86
Metodologia di stima TUTTI I LOTTI .....	90
LOTTO 1 .....	91
LOTTO 2 .....	99
LOTTO 3 .....	107
LOTTO 4 .....	115
LOTTO 5 .....	123
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. .....	131
TUTTI I LOTTI.....	131
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio .....	131
Conclusioni.....	132





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

## Premessa

---

In data 12 Febbraio 2024 l'ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Balletti, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 570/2023 Ruolo Gen. Esec. promossa da ..... contro ....., preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) l'ing. Tommaso Giordano con studio in Napoli alla via ....., iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° .....

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. Tommaso Giordano accettava in data 17 Febbraio 2024 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Comune di Napoli etc.) ed a servirsi di tecnici specializzati in rilievi giusta istanza del 23 Febbraio 2024.

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.







## Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali avvenivano in data 27 Febbraio 2024 con l'accesso unitamente al proprio collaboratore ed al custode Avv. Stefano Vitale presso gli immobili pignorati ubicati in Napoli alla Via Cupa Aeranova dell'Arco (n.4 locali ad uso autorimessa riportati in C.F. alla sez. SCA, fol. 4, p.IIa 327, subb 2-3-4-5 nonché appartamento al piano secondo in C.F. alla sez. SCA, fol. 4, p.IIa 327, sub 9).

Sui luoghi di causa l'esperto stimatore Dott. Ing. Tommaso Giordano rinveniva la presenza del sig. .... figlio dell'esecutata ....., erano altresì presenti la creditrice ..... ed il proprio legale.

Dopo aver dato lettura del mandato conferitogli dal Giudice, l'Esperto Stimatore coadiuvato dal proprio collaboratore procedeva all'effettiva individuazione e rilevazione metrica delle unità immobiliari staggite iniziando dall'appartamento posto al secondo piano ed identificato al sub. 9; a valle della consistenza del cespite si effettuava il Virtual Tour 360° dei vari ambienti e si realizzava al contempo anche uno schizzo planimetrico dello stato dei luoghi.

Si passavano in rassegna le finiture dell'appartamento, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare realizzando al contempo un accurato rilievo fotografico.

Dopo aver terminato le attività peritali nel primo cespite, si procedeva ad esaminare i quattro locali ad uso autorimessa ubicati al piano terra del corpo di fabbrica effettuando anche qui un rilievo metrico, uno schizzo planimetrico, il Virtual Tour 360° dei vari ambienti oltre ad un accurato rilievo fotografico.





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Il giorno **20 e 26 Febbraio 2024** il sottoscritto C.T.U. si recava presso **l'Agenzia delle Entrate di Napoli – ufficio Territorio** per effettuare le indagini catastali e reperire gli estratti di mappa storici, le visure e le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il **27 Febbraio 2024** presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli;**
- il **5 Marzo 2024** presso **l'Archivio Notarile di Napoli;**
- il **22 Marzo 2024** presso la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima** per la certificazione USI CIVICI;
- il **26 Marzo 2024** presso **l'Agenzia del Demanio;**
- il **30 Aprile 2024** presso **l'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Napoli;**
- il **2 e 13 Maggio 2024** presso **l'Ufficio Urbanistica/Antiabusivismo del Comune di Napoli.**





## Risposte ai quesiti posti nel mandato

### Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

*In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

- i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva: gli accertamenti eseguiti dal Notaio ..... nella certificazione redatta il 23.11.2023, si estendono al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. **Ai sensi dell'art. 2650 è rispettata la continuità ventennale delle trascrizioni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.**
- ii. Non risultano depositati gli estratti catastali attuale e storico, ma i dati catastali storici inseriti nella certificazione notarile - Catasto Fabbricati foglio 4 particella 327 subb. 2,3,4,5,9 - corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento. Si è provveduto a ottenere dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio copia dell'estratto di mappa. (Allegato C).





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

iii. Essendo l'esecutato una persona fisica non risulta allegata alla certificazione notarile il certificato di stato civile e pertanto si è provveduto a richiederlo agli uffici preposti.

Dal certificato ottenuto risulta che la sig.ra ..... nata a ..... il ..... e residente in ..... n... - Interno .. nel comune di ..... risulta coniugata con ..... nato a ..... il .....

I coniugi hanno contratto matrimonio ad ..... il ..... con Atto n..., p..., s. .. sez. .. Anno ....., e successivamente con atto del ..... n. rep. .... del notaio ....., gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni, come riporta l'annotazione sull'estratto di matrimonio. (Allegato O)

iv. In data ..... ha proposto intervento nella procedura in oggetto per un complessivo credito di Euro ..... relativo a ..... a nome di .....

## Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo: - nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: • nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

*o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita). Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.*

La sig.ra ....., nata a ..... il ..... (CF .....),  
in virtù di atto di compravendita per notar ..... del ..... repertorio n. ....  
e raccolta n. ...., registrato all'Ufficio del Registro di ..... il ..... al n. .... e  
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli .. il ..... ai nn.  
....., detiene il diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

### LOTTO 1

**BOX** sito in Napoli in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. .... (catastalmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°54'21"N** (latitudine) e **14°15'05"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. Urb. SCA al **Foglio 4** **particella 327 Subalterno 2**, Interno .., Piano T, Categoria C/6, Zona Censuaria 2, Classe 4, Consistenza 90 m<sup>2</sup>, Rendita € 409,03, Superficie Totale 103 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni in qualità di Seminativo Arborato di superficie 869 m<sup>2</sup>; confina a nord con LOTTO 2 (sub. 3), a sud, ad est e ad ovest con corte comune (sub. 1).





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

In definitiva, i dati catastali corrispondono con quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 1-4; Allegato A).

## LOTTO 2

**BOX** sito in Napoli in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. ...(catastalmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°54'21"N** (latitudine) e **14°15'05"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. Urb. SCA al **Foglio 4 particella 327 Subalterno 3**, Interno ..., Piano T, Categoria C/6, Zona Censuaria 2, Classe 4, Consistenza 57 m<sup>2</sup>, Rendita € 259,05, Superficie Totale 66 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni in qualità di Seminativo Arborato di superficie 869 m<sup>2</sup>; confina a nord con vano scala condominiale (sub. 1), a sud con LOTTO 1 (sub. 2), ad est e ad ovest con corte comune (sub. 1). In definitiva, i dati catastali corrispondono con quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 1-4; Allegato A).

## LOTTO 3

**BOX** sito in Napoli in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. .... (catastalmente Via Aeranova dell'Arco), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°54'21"N** (latitudine) e **14°15'05"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. Urb. SCA al **Foglio 4 particella 327 Subalterno 4**, Interno ..., Piano T, Categoria C/6, Zona Censuaria 2, Classe 4, Consistenza 53 m<sup>2</sup>, Rendita € 240,88, Superficie Totale 60 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni in qualità di Seminativo Arborato di superficie 869 m<sup>2</sup>; confina a nord con LOTTO 4 (sub. 5), a sud con vano scala condominiale (sub. 1), ad est e ovest con corte comune (sub. 1). In definitiva, i dati catastali corrispondono con quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 1-4; Allegato A).





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

### LOTTO 4

**BOX** sito in Napoli in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. ....(catastalmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°54'21"N** (latitudine) e **14°15'05"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. Urb. SCA al **Foglio 4 particella 327 Subalterno 5**, Interno ..., Piano T, Categoria C/6, Zona Censuaria 2, Classe 4, Consistenza 90 m<sup>2</sup>, Rendita € 409,03, Superficie Totale 102 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni in qualità di Seminativo Arborato di superficie 869 m<sup>2</sup>; confina a nord, ad est e ad ovest con corte comune (sub. 1), a sud con LOTTO 3 (sub. 4). In definitiva, i dati catastali corrispondono con quelli contenuti nel pignoramento. (*figg. 1-4; Allegato A*).

### LOTTO 5

**APPARTAMENTO** sito in Napoli in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. . interno . (catastalmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°54'21"N** (latitudine) e **14°15'05"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. Urb. SCA al **Foglio 4 particella 327 Subalterno 9**, Interno .., Piano 2, Categoria A/2, Zona Censuaria 2, Classe 6, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 1.045,83, Superficie Totale 184 m<sup>2</sup>, Superficie totale escluse aree scoperte 174 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni in qualità di Seminativo Arborato di superficie 869 m<sup>2</sup>; confina a nord con affaccio **samarte** (sub.1) e su altra proprietà (particella 428), a sud con vano scala (sub. 1) e appartamento intestato ad altra proprietà (sub. 8), ad est con affaccio su corte comune (sub.1) e su altra proprietà (particella 16), ad ovest con affaccio su corte comune (sub. 1). In definitiva, i dati catastali corrispondono con quelli contenuti nel pignoramento. (*figg. 1-4; Allegato A*).





Figura 1 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 40°54'21"N e 14°15'05"E

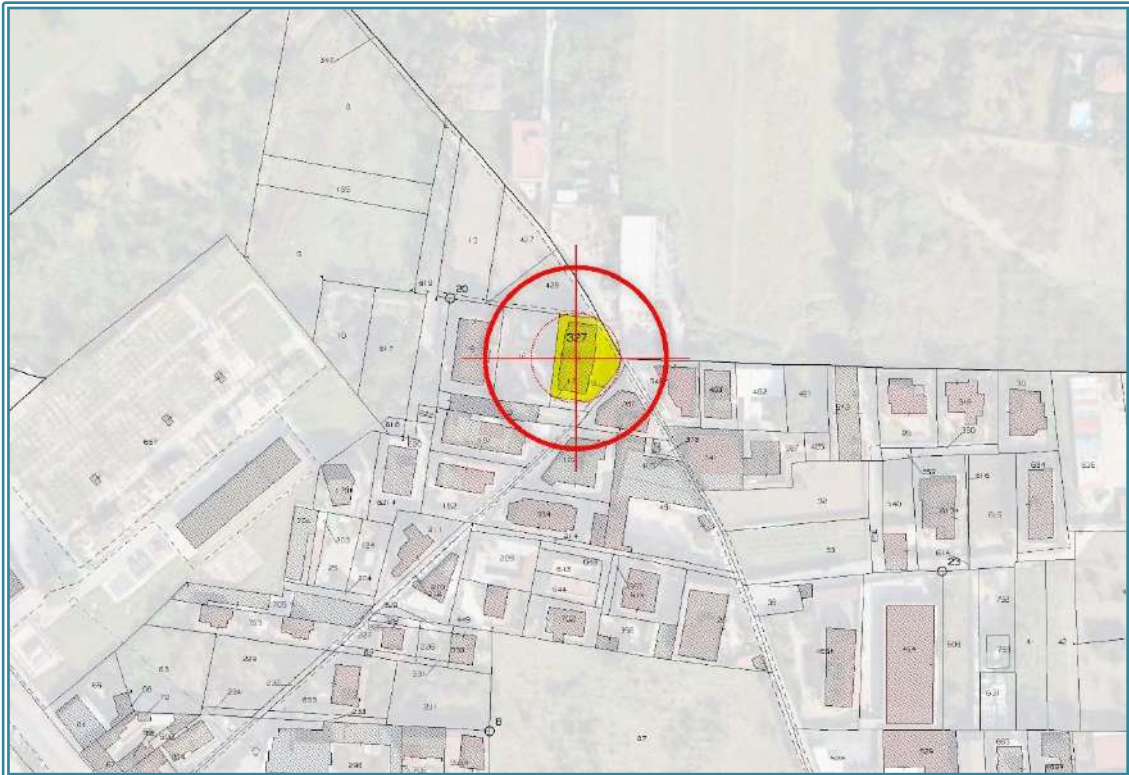


Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto







TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

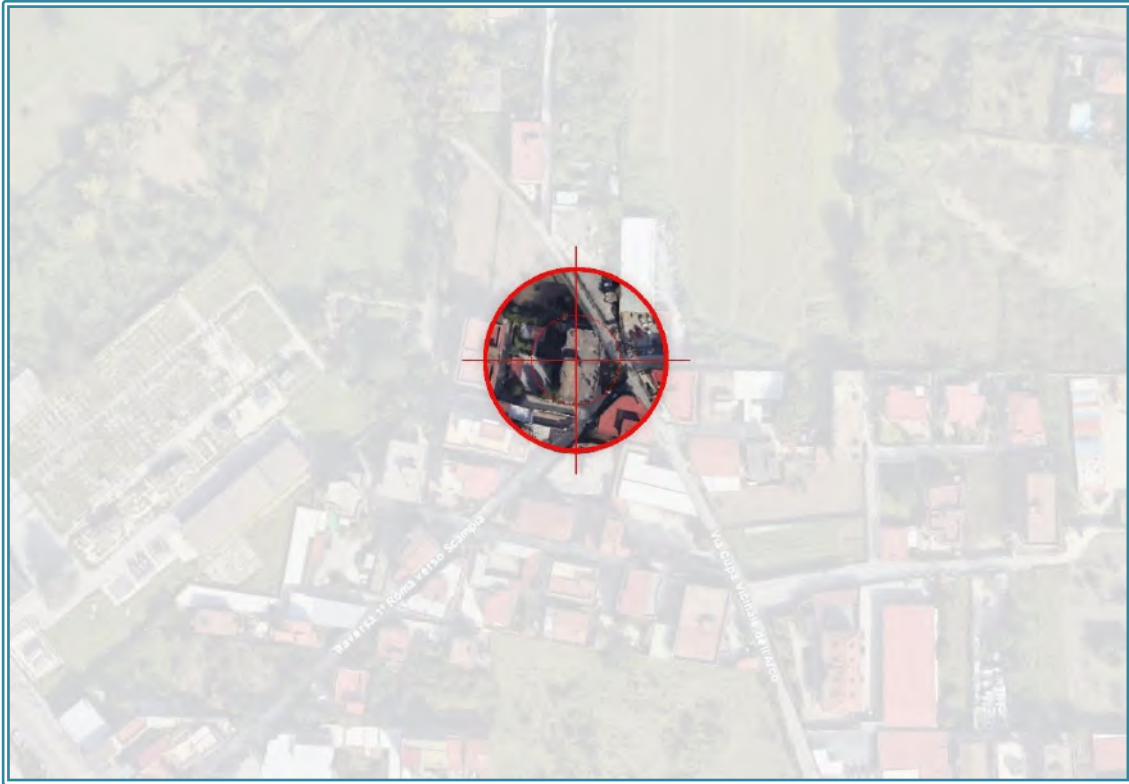


Figura 3 Aerofoto con individuazione immobile

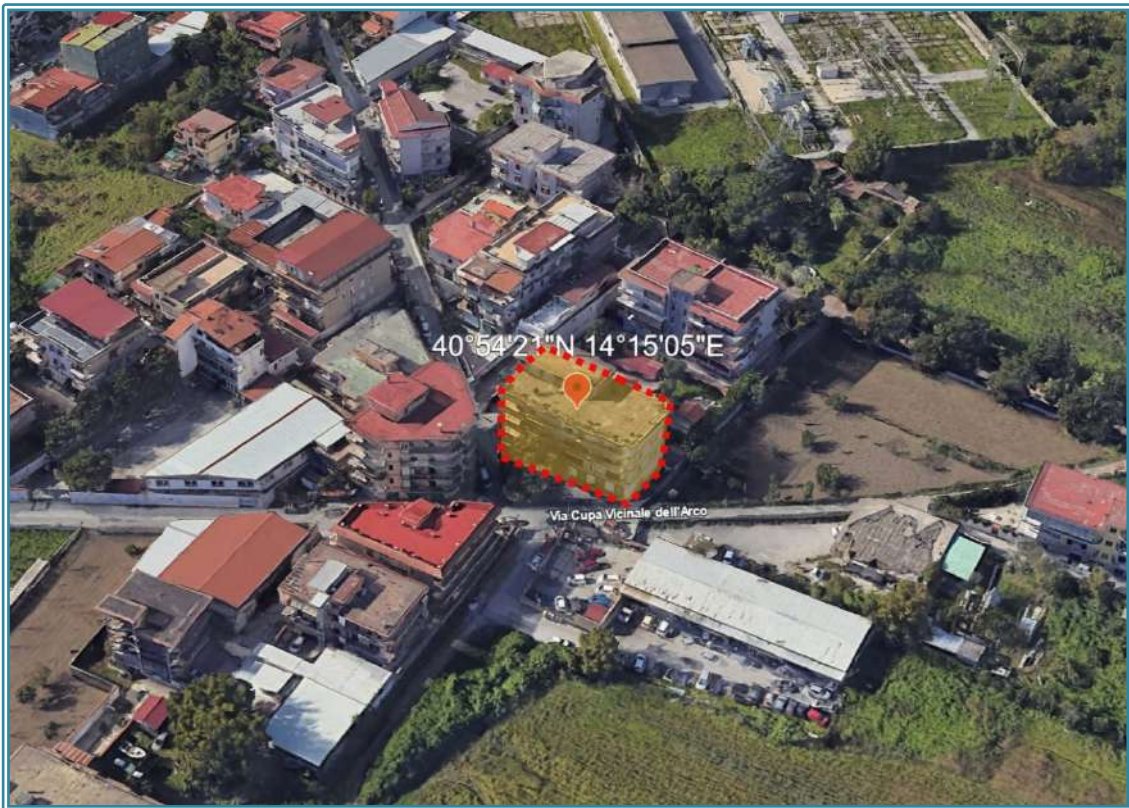


Figura 4 Veduta assometrica





## Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

*L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

### TUTTI I LOTTI

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il fabbricato dove sono collocati i vari cespiti, si trova nel quartiere Scampia nel comune di Napoli, all'incrocio della strada Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia che si immette su Via Cupa Vicinale dell'Arco, in una zona periferica con destinazione prevalentemente abitativa, in un'area dove sono presenti i principali servizi e ben collegata con altre città.

#### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

I lotti, oggetto del pignoramento, fanno parte dello stesso fabbricato, costituito da un unico corpo, di forma rettangolare che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (escluso piano di copertura); l'edificio è circondato esternamente da una corte comune utilizzata come parcheggio dai condomini, da cui si ha accesso sia da Via Cupa Vicinale dell'Arco che da





TRIBUNALE DI NAPOLI  
 G.E.: Dott.ssa Maria Balletti  
 SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG  
 570/2023 Procedura: .....

Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia. Il condominio è costituito da un unico vano scala (sub. 1) privo di ascensore, con due accessi posti uno sul prospetto frontale e l'altro sul prospetto ovest.

Il terreno (869 m<sup>2</sup>) su cui sorge il fabbricato, è identificato al Catasto Terreni con foglio 4 particella 327 in qualità di Seminativo Arborato. L'edificio è stato realizzato nel 1984 in assenza di titolo autorizzativo e successivamente sono state inoltrate n° 6 domande di sanatoria (legge 45/85) prot. nn. 18989, 18990, 18991, 18992, 18993 e 18994 del 12.07.1995; l'intero stabile è costruito con una struttura portante verticale in cemento armato, con strutture orizzontali in travi in c.a., solai in latero-cemento e scala in c.a.; la tompagnatura è in blocchi di laterizio dello spessore di 30 cm con interposta camera d'aria. Esternamente è rivestito con intonaco che si presenta in discreto stato di conservazione e con evidenti distacchi dell'intradosso e del frontalino di tutti i balconi dei singoli piani.

### LOTTO 1

BOX per la piena ed intera proprietà sito in Napoli (NA) nel quartiere Scampia in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. .... (catastalmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), con superficie commerciale di circa 100 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di Napoli al Foglio 4 particella 327 Subalterno 2 corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni.

### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Entrando dal varco carrabile posto lungo Via Cupa Vicinale dell'Arco ed attraversando un cancello scorrevole in metallo si accede alla corte comune (sub.1); proseguendo nel cortile il box è collocato al piano terra ed i due accessi principali sono individuati, guardando il portone di ingresso al fabbricato, dalle prime due saracinesche a sinistra contrassegnate dai numeri 12 e 14. Vi sono altri tre accessi, uno posto sul prospetto sud e gli altri due collocati nella parte retrostante del fabbricato.





Accedendo dai due ingressi principali, si entra nell'area box (74,08 m<sup>2</sup>) attualmente adibito allo stoccaggio di attrezzatura e materiale edile. Da questo ambiente si ha accesso ai due bagni (4,33 m<sup>2</sup> e 4,70 m<sup>2</sup>) e al deposito1 (5,72 m<sup>2</sup>). (fig. 5; Allegato D)

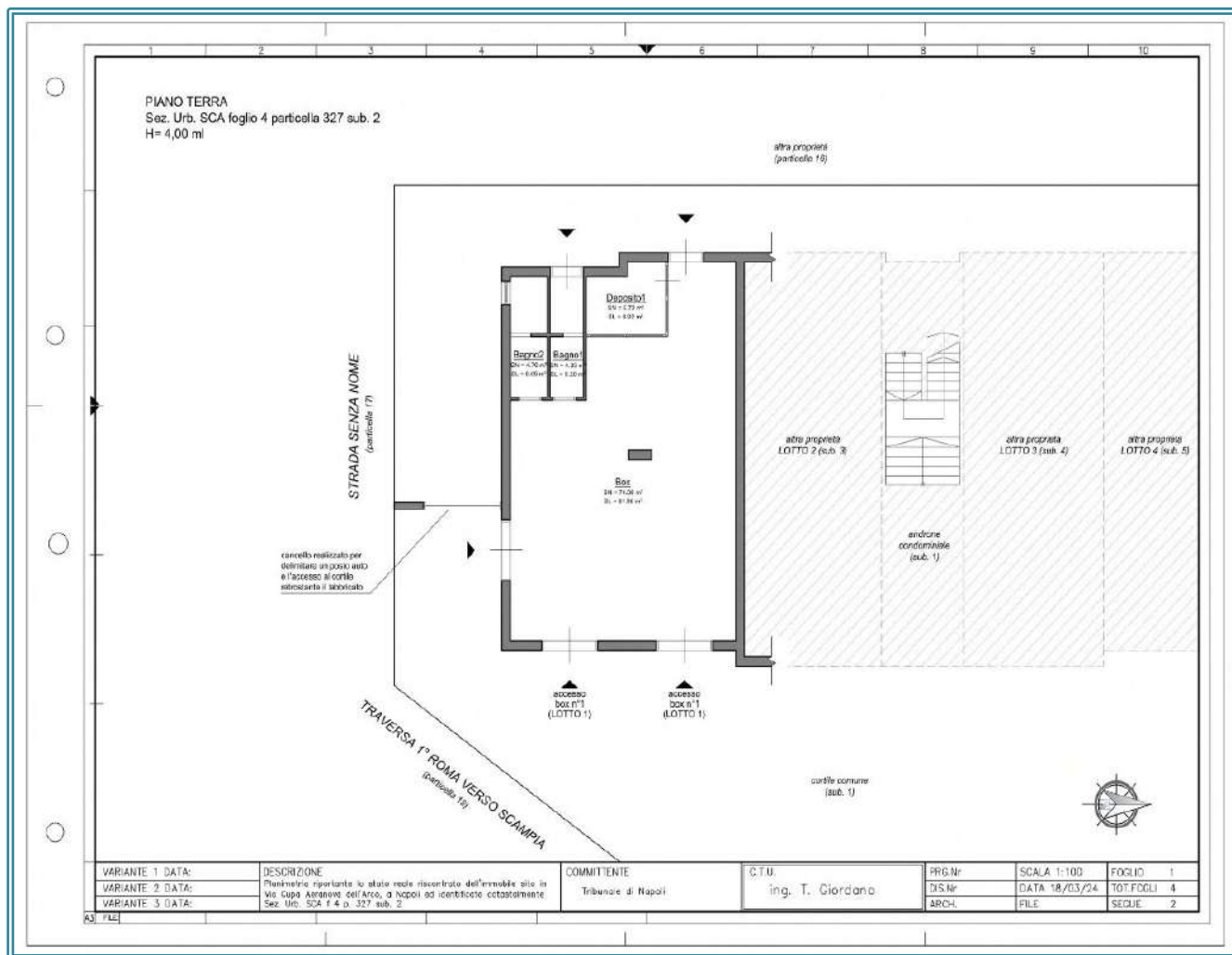


Figura 5 Planimetria stato attuale LOTTO 1

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	T	Box	74,08	81,96	1,00	<b>81,96</b>
	T	Bagno1	4,33	5,20	1,00	<b>5,20</b>
	T	Bagno2	4,70	6,65	1,00	<b>6,65</b>
	T	Deposito1	5,72	6,92	0,90	<b>6,23</b>
		<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>88,83</b>	<b>100,73</b>		<b>100,04</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A</b>		<b>88,83</b>	<b>100,73</b>		<b>100,04</b>





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE**

Il box si presenta pavimentato con piastrelle in formato quadrato e di tonalità chiara, con pareti rivestite da intonaco di colore bianco; risulta in discreto stato di conservazione ma vi sono evidenti segni di usura e sporcizia sulle superfici.

L'intero ambiente ha un'altezza di 4,00 metri con la presenza di una controsoffittatura realizzata con una struttura in profili di acciaio e rete metallica.

Per quanto riguarda i due bagni, alcune pareti presentano un rivestimento in piastrelle di tonalità chiara, disposte per metà altezza.

I due ambienti si presentano in un mediocre stato di conservazione con evidenti segni di sporcizia e usura su tutte le superfici e sanitari.

In tutti gli ambienti non si evidenziano segni di infiltrazione e/o umidità, si fa comunque presente che uno dei due accessi principali al box è stato interessato da un incendio, in quanto si evidenziano tracce di danneggiamento provocate dalle fiamme e parzialmente annerite dal fumo sia sulla pavimentazione del cortile che sulla facciata e sull'intradosso dei balconi del primo e secondo piano.

Per quanto riguarda i serramenti, il box è dotato di saracinesche in metallo con apertura manuale e infissi in PVC di colore bianco, anche le porte interne sono in PVC di colore bianco.

### **IMPIANTI**

Il cespite è dotato di impianto elettrico ed idrico, ma in fase di sopralluogo non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (*figg. 6-14; Allegato B*)





Figura 6 Accesso corte comune (sub. 1)



Figura 7 Vista fabbricato da Traversa 1ª Roma Verso Scampia



Figura 8 Doppio accesso sul prospetto est



Figura 9 Accesso sul prospetto sud



Figura 10 Vista dell'interno del box

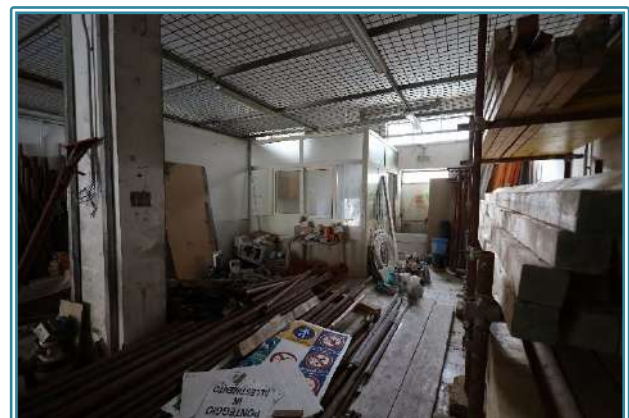


Figura 11 Vista dell'interno del box





Figura 12 Bagno1



Figura 13 Bagno2



Figura 14 Box

Rispetto al rilevato stato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico, in ordine una variazione della distribuzione interna e una variazione dei prospetti; tali aspetti verranno esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

Per l'immobile in oggetto, essendo di categoria catastale C/6 e quindi individuato come box, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**LOTTO 2** BOX per la piena ed intera proprietà sito in Napoli (NA) nel quartiere Scampia in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n.(catastalmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), con superficie commerciale di circa 60 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di Napoli al Foglio 4 particella 327

Subalterno 3 corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni.





**DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Entrando dal varco carrabile posto lungo Via Cupa Vicinale dell'Arco ed attraversando un cancello scorrevole in metallo si accede alla corte comune (sub.1); proseguendo nel cortile il box è collocato al piano terra e l'accesso, contrassegnato con il numero ..., è posto a sinistra dell'ingresso all'androne condominiale; inoltre è presente un secondo accesso posto nella parte retrostante del fabbricato. Accedendo dall'ingresso principale, si entra nell'area box (53,30 m<sup>2</sup>) composto da un unico ambiente e con annesso un wc (2,64 m<sup>2</sup>). (fig. 15; Allegato D)

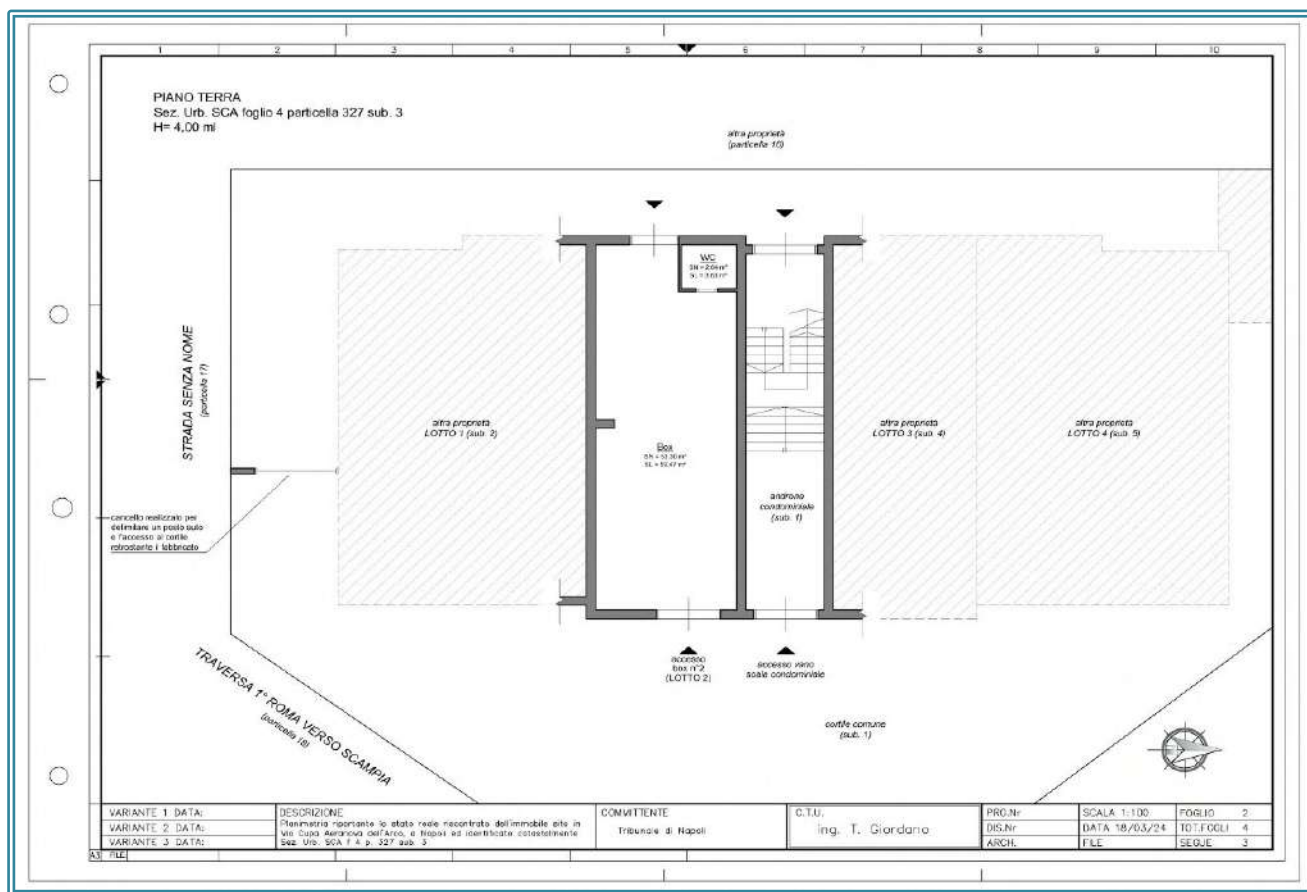


Figura 15 Planimetria stato attuale LOTTO 2

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	T	Box	53,30	59,47	1,00	<b>59,47</b>
	T	Wc	2,64	3,63	1,00	<b>3,63</b>
		<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>55,94</b>	<b>63,10</b>		<b>63,10</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A</b>		<b>55,94</b>	<b>63,10</b>		<b>63,10</b>







TRIBUNALE DI NAPOLI  
 G.E.: Dott.ssa Maria Balletti  
 SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG  
 570/2023 Procedura: .....

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE**

Il box, di altezza pari a 4,00 metri, si presenta privo di pavimentazione e con deterioramenti sulla superficie del massetto; le pareti risultano rivestite da intonaco di colore bianco.

Per quanto riguarda il bagno, non è presente alcun rivestimento alle pareti oltre all'intonaco, inoltre anche in tale ambiente non è presente la pavimentazione.

Il cespite si presenta in mediocre stato di conservazione con evidenti segni di sporcizia e usura su tutte le superfici ivi compresi i sanitari; in tutti gli ambienti non si evidenziano segni di infiltrazione e/o umidità.

Per quanto riguarda i serramenti, il box è dotato di saracinesca in metallo con apertura motorizzata a mezzo pulsante e infissi in metallo. Non vi sono porte interne che separano il box dal wc.

### **IMPIANTI**

Il cespite è dotato di impianto elettrico ed idrico, ma in fase di sopralluogo non è stato possibile accertarne il corretto funzionamento di entrambi.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 16-21; Allegato B)



Figura 16 Accesso corte comune (sub. 1)



Figura 17 Prospetto principale del fabbricato





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....



Figura 18 Accesso principale al LOTTO 2



Figura 19 Vista dell'interno del box



Figura 20 Vista dell'interno del box



Figura 21 Cortile retrostante

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità dal punto di vista catastale, in ordine una variazione del prospetto ovest; tale aspetto verrà esaminato in maniera dettagliata al Quesito3.

Per l'immobile in oggetto, essendo di categoria catastale C/6 e quindi individuato come box, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.





### Premessa alla formazione dei LOTTI 3 e 4

In fase di sopralluogo il CTU ha riscontrato che i due box identificati catastalmente alla Sez. Urb. SCA al foglio 4 particella 327 subb. 4 e 5, risultavano fusi tra loro in quanto la parete divisoria risultava demolita.

Pertanto l'esperto ha ritenuto opportuno prediligere il ripristino delle opere, così da ottenere il perfetto allineamento catastale ed evitare il costo di una pratica di sanatoria, oltre al fatto che tale scelta garantisce una maggiore vendibilità dei cespiti.

Al fine di ripristinare lo stato quo ante occorre ripristinare la parete divisoria, il cui costo è stimato in € 1.500,00 (Millecinquecento/00) da decurtarsi in misura equa dal valore dei LOTTI 3 e 4.

Realizzando due lotti separati si otterrà un prezzo base d'asta più basso rendendo la vendita più attrattiva e favorendo l'interesse di un maggior numero di soggetti in sede d'asta, con l'auspicio di ottenere un maggior prezzo finale di vendita dei beni. Per quanto sopra esposto si è costituito il LOTTO 3 assegnato al sub. 4 ed il LOTTO 4 assegnato al sub. 5. (fig.22-23)



Figura 22 Parete da realizzare per la formazione dei LOTTI 3 e 4



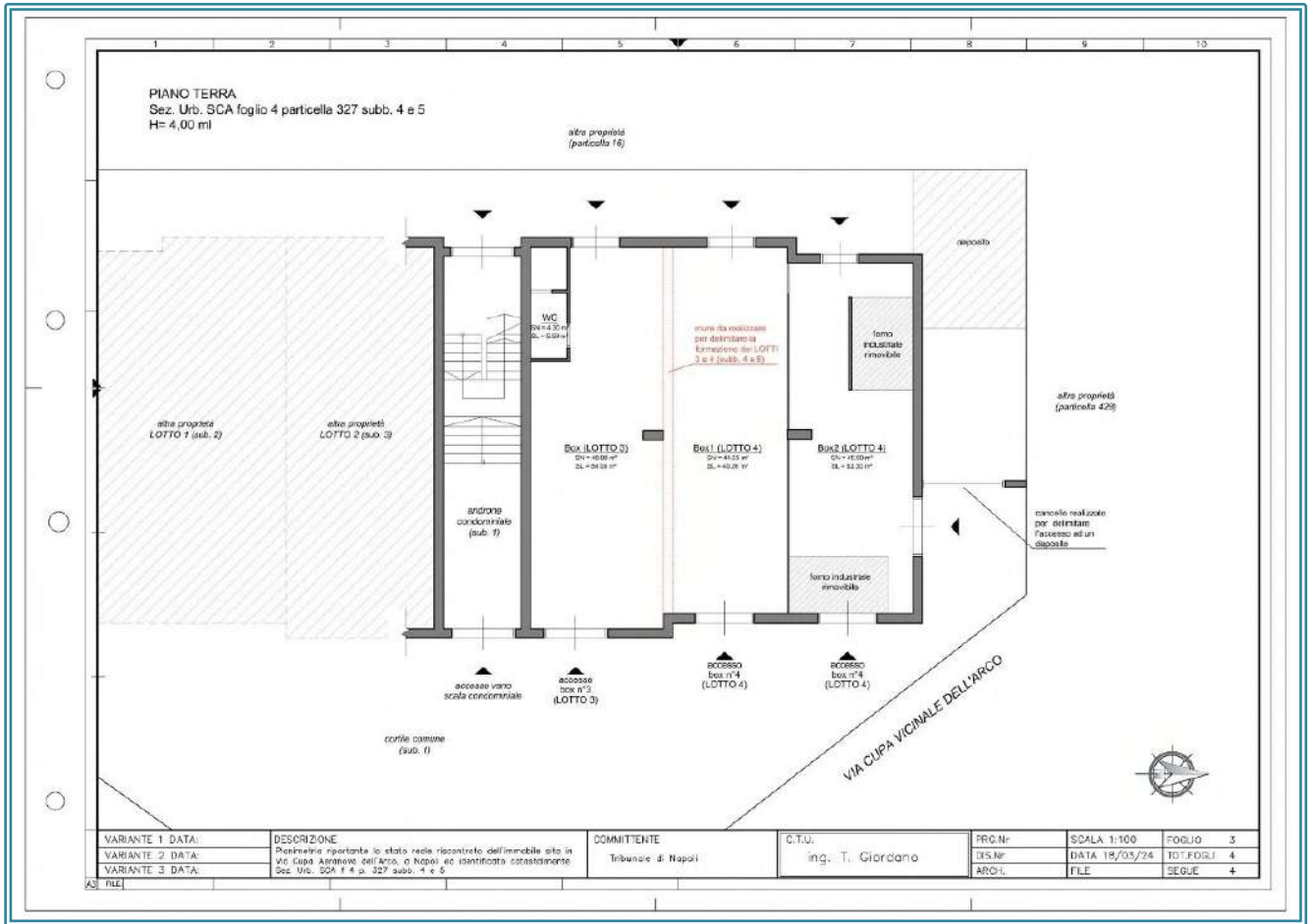


Figura 23 Planimetria stato attuale LOTTI 3 e 4

### LOTTO 3

BOX per la piena ed intera proprietà sito in Napoli (NA) nel quartiere Scampia in Traversa 1ª Roma Verso Scampia n. 6 (catastalmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), con superficie commerciale di circa 60 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di Napoli al Foglio 4 particella 327 Subalterno 4 corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni.

### DESCRIZIONE DEL CESPITE

Entrando dal varco carrabile posto lungo Via Cupa Vicinale dell'Arco ed attraversando un cancello scorrevole in metallo si accede alla corte comune (sub.1); proseguendo nel cortile il box è collocato al piano terra e l'accesso, contrassegnato con il numero .., è posto a destra





dell'ingresso all'androne condominiale, inoltre è presente un secondo accesso posto nella parte retrostante del fabbricato.

Accedendo dall'ingresso principale, si entra nell'area box (48,88 m<sup>2</sup>) composto da un unico ambiente e con annesso un wc (4,30 m<sup>2</sup>). (fig. 22; Allegato D)

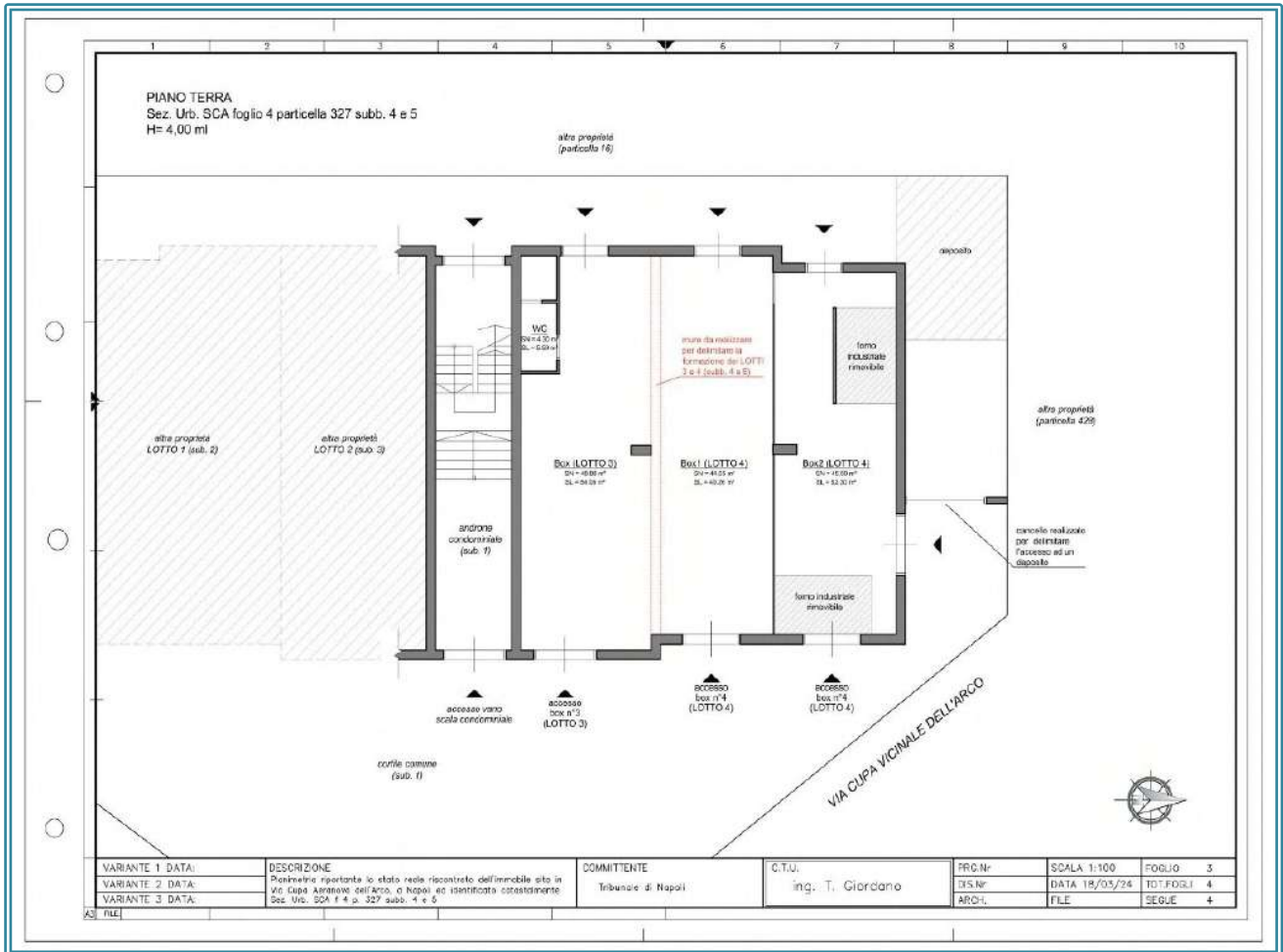


Figura 22 Planimetria stato attuale LOTTI 3 e 4

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	T	Box	48,88	54,96	1,00	<b>54,96</b>
	T	Wc	4,30	5,59	1,00	<b>5,59</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>		<b>53,18</b>	<b>60,55</b>		<b>60,55</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A</b>		<b>53,18</b>	<b>60,55</b>		<b>60,55</b>





### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE**

Il box, di altezza pari a 4,00 metri, si presenta pavimentato con piastrelle in formato rettangolare di tonalità chiara e con pareti rivestite da intonaco di colore bianco.

Per quanto riguarda il bagno, nella parte iniziale dove è collocato il lavabo non è presente nessun rivestimento alle pareti oltre all'intonaco, mentre nella restante parte vi è un rivestimento con piastrelle a metà altezza.

Si evidenziano segni di umidità sul soffitto in corrispondenza della colonna fecale e sulla parte bassa della parete confinante con l'androne condominiale, in particolar modo si evidenziano scrostamenti sulla parete del bagno.

L'esperto ha potuto accertare che le due colonne fecali a servizio dello stabile sono state interessate da una pregressa problematica che ha richiesto un intervento di manutenzione come evidenziano i segni di sudiciume sulla pavimentazione del bagno e la demolizione parziale del cavedio in muratura che riveste le due colonne fecali, che ricadono rispettivamente nel LOTTO 3 e 4.

Inoltre, come verrà evidenziato successivamente, anche nel bagno dell'appartamento al piano secondo (LOTTO 5) si notano segni di demolizione parziale del cavedio. Pertanto, tale problematica potrebbe essere la possibile causa degli evidenti segni di umidità segnalati.

Tutti gli ambienti si presentano in un mediocre stato di conservazione con evidenti segni di sporcizia e usura su tutte le superfici, compresi i sanitari.

Per quanto riguarda i serramenti, il box è dotato di saracinesche in metallo con apertura manuale e infissi in metallo di colore grigio. Le porte interne sono in PVC di colore bianco.

### **IMPIANTI**

Il cespite è dotato di impianto elettrico ed idrico, ma in fase di sopralluogo non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (*figg. 24-28; Allegato B*)





Figura 24 Accesso corte comune (sub. 1)



Figura 25 Accesso principale al LOTTO 3



Figura 26 Vista Box LOTTO 3 fuso con LOTTO 4



Figura 27 Vista dell'interno del box



Figura 28 Wc





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico, in ordine ad una fusione dei LOTTI 3 e 4, ad una variazione della divisione interna e ad una variazione del prospetto ovest; tali aspetti verranno esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

Per l'immobile in oggetto, essendo di categoria catastale C/6 e quindi individuato come box, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### LOTTO 4

BOX per la piena ed intera proprietà sito in Napoli (NA) nel quartiere Scampia in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. ..(catastalmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), con superficie commerciale di circa 100 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di Napoli al Foglio 4 particella 327 Subalterno 5 corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni.

#### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Entrando dal varco carrabile posto lungo Via Cupa Vicinale dell'Arco ed attraversando un cancello scorrevole in metallo si accede alla corte comune (sub.1); proseguendo nel cortile il box è collocato al piano terra e i due accessi principali, contrassegnati dai numeri .... sono individuati dalle prime due saracinesche a destra rispetto al portone di accesso allo stabile.

Vi sono altri tre accessi di cui uno posto sul prospetto nord e gli altri due collocati nella parte retrostante del fabbricato.

Il cespite si compone di due ambienti (rispettivamente di 44,65 m<sup>2</sup> e 45,50 m<sup>2</sup>), separati a mezzo di una parete realizzata in parte in cartongesso e in parte con struttura in metallo e rivestita in lamiera; i due ambienti risultano comunicanti tra loro tramite un'apertura.







Si precisa che in uno dei due ambienti, nello specifico nel box2, vi sono due forni industriali, appartenenti alla precedente attività che operava nei locali, ora in disuso; a tal proposito l'Esperto Stimatore ha constatato che potranno essere rimossi stimando un costo di € 700,00 per l'intervento che andrà decurtato dal valore dell'immobile. (fig. 22; Allegato D)

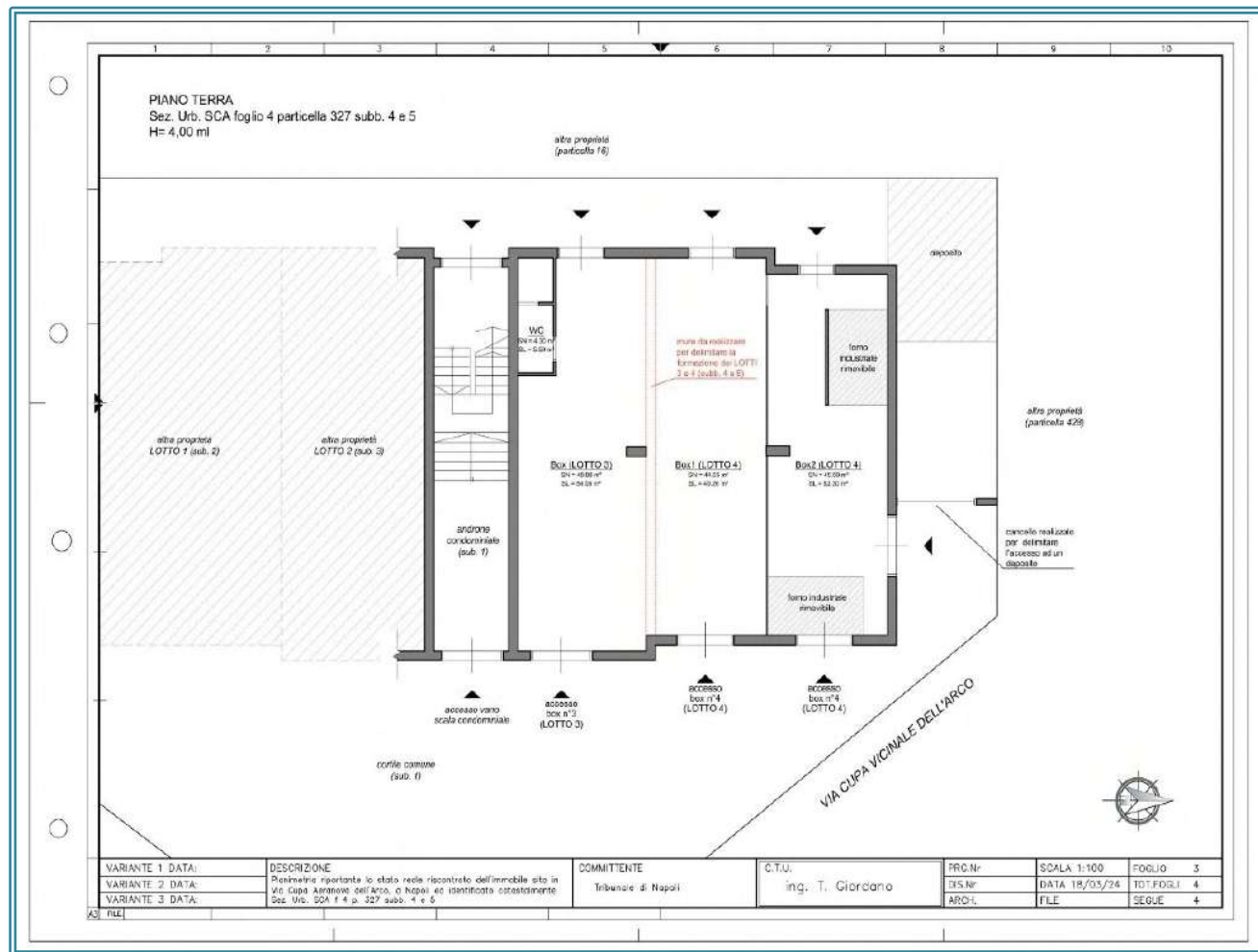


Figura 22 Planimetria stato attuale LOTTI 3 e 4

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	T	Box1	44,65	49,26	1,00	<b>49,26</b>
	T	Box2	45,50	52,30	1,00	<b>52,30</b>
<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>90,15</b>	<b>101,56</b>		<b>101,56</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A</b>		<b>90,15</b>	<b>101,56</b>		<b>101,56</b>





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE**

Il box si presenta pavimentato con piastrelle in formato rettangolare di tonalità chiara e con pareti rivestite da intonaco di colore bianco.

L'intero locale ha un'altezza di 4,00 metri e si trova in un mediocre stato di conservazione con evidenti segni di sporcizia e usura su tutte le superfici.

Per le osservazioni già fatte per il LOTTO 3, si evidenziano anche per tale cespite segni di umidità sul soffitto in corrispondenza della colonna fecale, che come dettagliato in precedenza è stata oggetto di intervento di manutenzione.

Per quanto riguarda i serramenti, il box è dotato di saracinesche in metallo con apertura manuale e infissi in metallo di colore grigio.

### **IMPIANTI**

Il cespite è dotato di impianto elettrico, ma in fase di sopralluogo non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 29-33; Allegato B)



Figura 29 Accesso corte comune (sub. 1)



Figura 30 Accessi principali al LOTTO 4





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....



Figura 31 Vista box1 LOTTO 4 fuso con LOTTO 3



Figura 32 Vista dell'interno del box2



Figura 33 Vista dell'interno del box2

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico, in ordine una variazione della divisione interna e la variazione dei prospetti nord e ovest; tali aspetti verranno esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

Per l'immobile in oggetto, essendo di categoria catastale C/6 e quindi individuato come box, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.





## LOTTO 5

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Napoli (NA) nel quartiere Scampia in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. .. (catastalmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), con superficie commerciale di circa 185 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di Napoli al Foglio particella 327 Subalterno 9 corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni.

### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Entrando dal varco carrabile posto lungo Via Cupa Vicinale dell'Arco ed attraversando un cancello scorrevole in metallo si accede alla corte comune (sub.1); proseguendo nel cortile si arriva al portone di ingresso del fabbricato, contrassegnato con il numero 8. L'appartamento è posto al piano secondo (interno 4), per chi sale l'ingresso è la prima porta a sinistra.

Accedendo, vi è l'ingresso (6,52 m<sup>2</sup>) che conduce al salone (36,34 m<sup>2</sup>) e frontalmente vi è il corridoio dai cui si raggiungono gli altri ambienti.

Partendo da sinistra troviamo la cucina (18,62 m<sup>2</sup>), i due bagni (5,60 m<sup>2</sup> e 8,12 m<sup>2</sup>) e la camera1 (17,89 m<sup>2</sup>).

Frontalmente al corridoio vi è il ripostiglio (4,51 m<sup>2</sup>) mentre sulla destra vi sono le altre due camere (22,86 m<sup>2</sup> e 22,02 m<sup>2</sup>).

L'appartamento dispone di tre balconi, nello specifico dalla cucina e dal bagno1 si accede al balcone1 (10,05 m<sup>2</sup>), dalla camera1 si ha accesso al balcone2 (5,81 m<sup>2</sup>) e dal prospetto est, vi è il balcone3 (21,48 m<sup>2</sup>) da cui si ha accesso sia dal salone che dalle due camere, e che affaccia sulla corte comune (sub.1). (*fig. 34; Allegato D*)





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

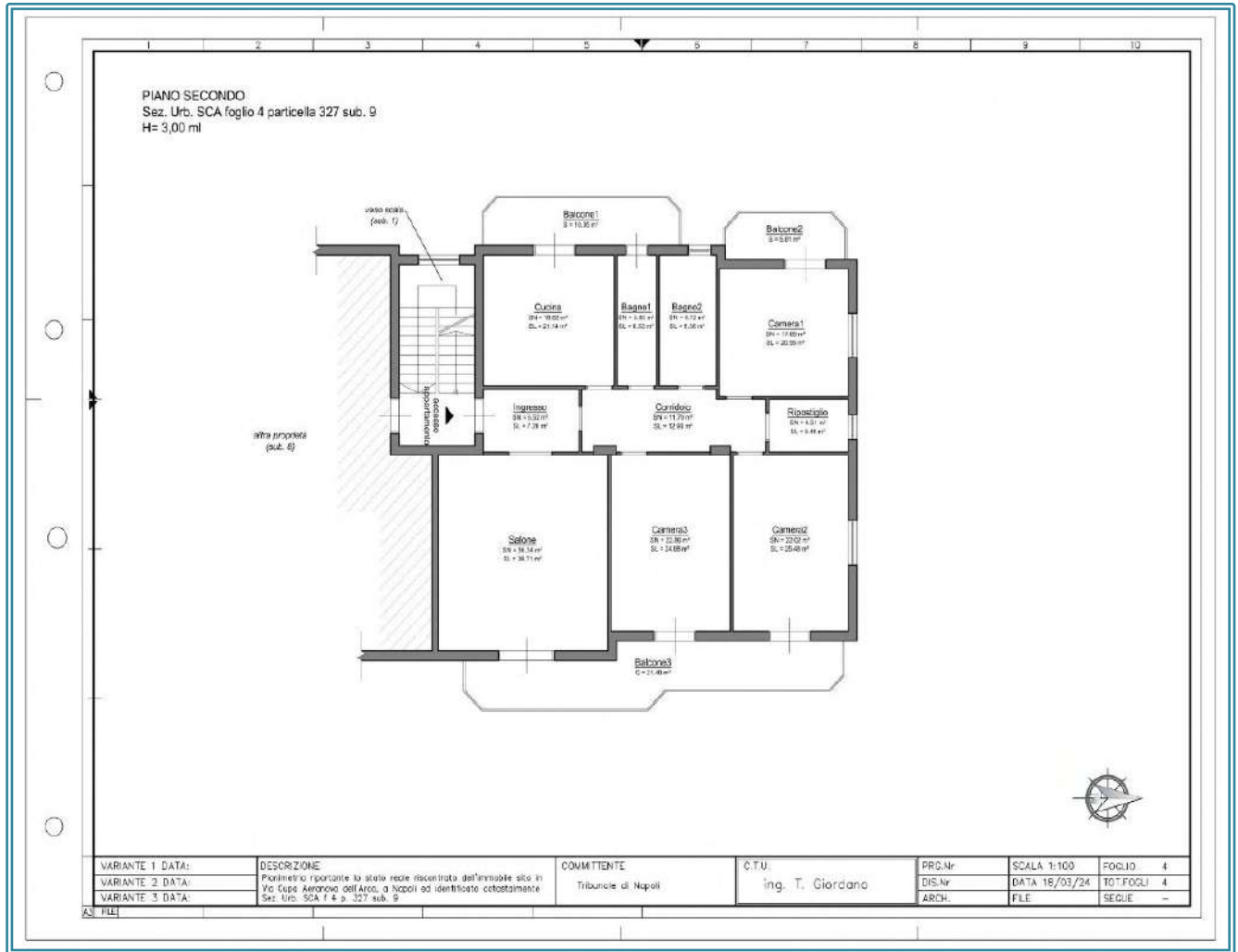


Figura 34 Planimetria stato attuale LOTTO 5

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	2	Ingresso	6,52	7,26	1,00	<b>7,26</b>
	2	Salone	36,34	39,71	1,00	<b>39,71</b>
	2	Corridoio	11,79	12,93	1,00	<b>12,93</b>
	2	Cucina	18,62	21,14	1,00	<b>21,14</b>
	2	Bagno1	5,60	6,53	1,00	<b>6,53</b>
	2	Bagno2	8,12	9,38	1,00	<b>9,38</b>
	2	Camera1	17,89	20,96	1,00	<b>20,96</b>
	2	Ripostiglio	4,51	5,40	1,00	<b>5,40</b>
	2	Camera2	22,02	25,48	1,00	<b>25,48</b>
	2	Camera3	22,86	24,88	1,00	<b>24,88</b>
		<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>154,27</b>	<b>173,67</b>		<b>173,67</b>
<b>B) PERTINENZE SCOPERTE COMUNICANTI</b>	2	Balcone1	10,05	10,05	0,30	<b>3,02</b>
	2	Balcone2	5,81	5,81	0,30	<b>1,74</b>
	2	Balcone3	21,48	21,48	0,30	<b>6,44</b>
		<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>	<b>37,34</b>	<b>37,34</b>		<b>11,20</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A+B</b>		<b>191,61</b>	<b>211,01</b>		<b>184,87</b>





### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE**

L'appartamento si presenta con una pavimentazione in buono stato di conservazione, costituita da piastrelle monocottura con finitura lucida disposte a 45° e che ricopre tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni e della cucina che hanno un rivestimento differente.

In tutte le camere le pareti sono rivestite con intonaci che si presentano in buono stato e con alcuni segni di usura alle pitture; anche nel salone l'intonaco si presenta in buono stato con la parte inferiore tinteggiata con differente colore intervallato da una striscia in carta da parati con motivo floreale.

Per quanto riguarda la cucina, tutte le pareti presentano un rivestimento in piastrelle di formato quadrato e tonalità chiara con motivo floreale che ricoprono la superficie per tutt'altezza, mentre la pavimentazione è realizzata con piastrelle in formato rettangolare. Infine nei due bagni troviamo un rivestimento in piastrelle di tonalità chiara su tutte le pareti; i sanitari si presentano in buono stato di conservazione, fatta eccezione del lavabo nel bagno2 che risulta rimosso e adagiato nella vasca, mentre il wc risulta completamente rimosso.

In tale ambiente si nota un intervento di manutenzione con la demolizione parziale di alcune piastrelle nella zona dello scarico del bagno e sulla parte bassa della parete che riveste il cavedio.

In tutti gli ambienti, non si evidenziano segni di infiltrazione e/o umidità.

Per quanto riguarda i serramenti, l'appartamento è dotato di infissi e finestre in legno, provvisti di persiane alla romana in metallo di tonalità grigia, che necessitano di manutenzione.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato in legno e ferro, mentre le porte interne sono in legno e vetro.





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

## **IMPIANTI**

Il cespite è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni del tipo in ghisa. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, idrico e citofonico, sono presenti ma in fase di sopralluogo non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 35-47; Allegato B)



Figura 35 Ingresso condominiale dalla corte comune (sub. 1)



Figura 36 Androne condominiale



Figura 37 Accesso all'appartamento



Figura 38 Salone



Figura 39 Balcone3



Figura 40 Cucina





Figura 41 Cucina



Figura 42 Camera3



Figura 43 Bagno1

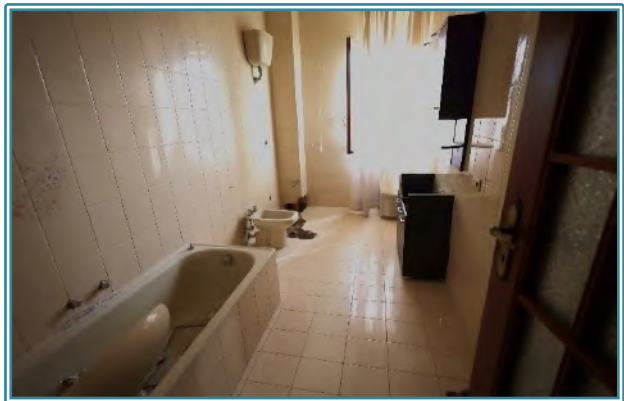


Figura 44 Bagno2



Figura 45 Camera1



Figura 46 Ripostiglio



Figura 47 Camera2







Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico, in ordine a una variazione dei prospetti e a una riduzione della superficie del balcone sul lato nord; tali aspetti verranno esaminati dettagliatamente al Quesito 3 e 6.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

### Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

*L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione; - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F.; - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); - deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: • se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile, nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; • se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. Al riguardo, l'esperto: - in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: • deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; • deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

### TUTTI I LOTTI

**Foglio 4 Particella 327** – L'indagine al Catasto Terreni della visura storica per immobile evidenzia che la situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico risale al 30.04.1962 e che ad oggi ha subito variazione dei dati identificativi come di seguito illustrato; la particella, infatti, dalla data di impianto meccanografico al 22.01.2002 era identificata con foglio 4 particella 17.





TRIBUNALE DI NAPOLI  
 G.E.: Dott.ssa Maria Balletti  
 SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG  
 570/2023 Procedura: .....

Successivamente per FRAZIONAMENTO del 27.12.1982 – in atti dal 22/01/2002 (n. 7268.1/1982) – si è costituita la particella attuale, identificata al foglio 4 particella 327.

Si evidenzia un'incongruenza, in quanto ad oggi la particella risulta avere una qualità in SEMINATIVO ARBORATO di classe 01 con superficie 869 m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa non è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore, che verrà comunque dettagliata al Quesito7.

Infatti dalle indagini espletate risulta che la particella è ancora intestata a ..... nata a ..... il ....., nonostante quest'ultima abbia trasferito, con atto di compravendita del ..... per notar ....., alla sig.ra ..... tale particella (attuale 327 (ex 17)), sulla quale successivamente verrà edificato il fabbricato.

Per quanto sopra esposto, al fine di allineare la storia degli intestatari ed assegnare alla particella la qualità di ENTE URBANO, occorrerà procedere ad effettuare una voltura congiuntamente alla presentazione della pratica PREGEO, il cui costo, per tali operazioni, è stimato in **€ 500,00 (Cinquecento/00)** da decurtarsi in misura equa dal valore di TUTTI I LOTTI. (*Allegato C*)

## LOTTO 1

BOX per la piena ed intera proprietà sito in Napoli in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. ....(catastalmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), con superficie commerciale di circa 100 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di Napoli al Foglio 4 particella 327 Subalterno 2 corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni.

**Sez. Urb. SCA Foglio 4 Particella 327 Subalterno 2** – dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito nel 30.06.1987, data dell'impianto meccanografico, e che ad oggi non ha subito variazioni dei dati identificativi.





## TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

Non si segnalano ulteriori variazioni significative, solo la variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 18.04.1986 – prot. n. A02002 con una superficie totale di 103 m<sup>2</sup>. (fig. 49; Allegato C).

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore, che verrà analizzata in dettaglio al Quesito7.

Dall'indagine catastale è emerso agli atti l'elaborato planimetrico, presentato in data 18.04.1986 prot. n. A02002 e corrisponde all'esatta e completa identificazione e collocazione grafica dei vari subalterni. (fig. 48; Allegato C)

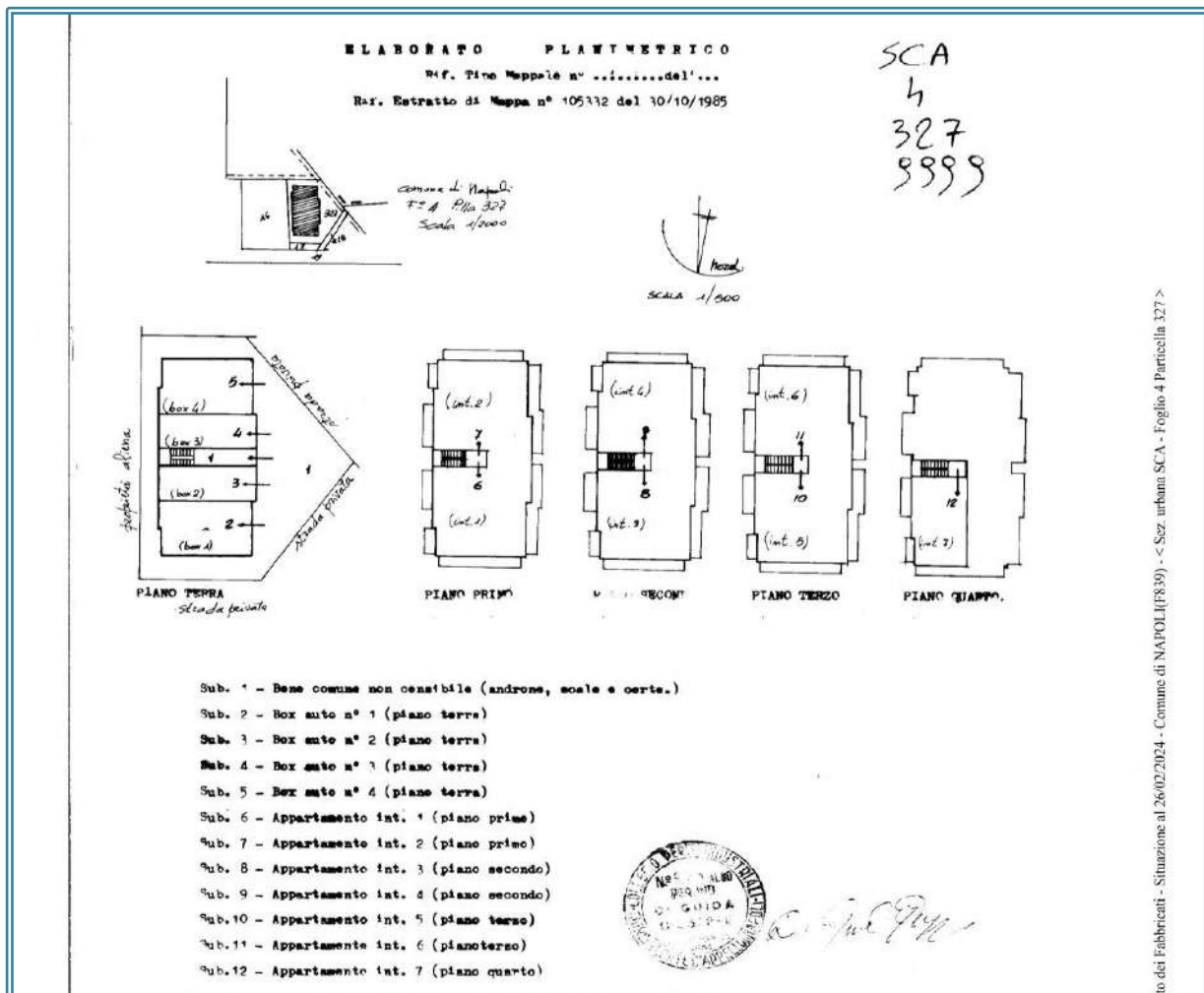


Figura 48 Elaborato planimetrico (TUTTI I LOTTI)



TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

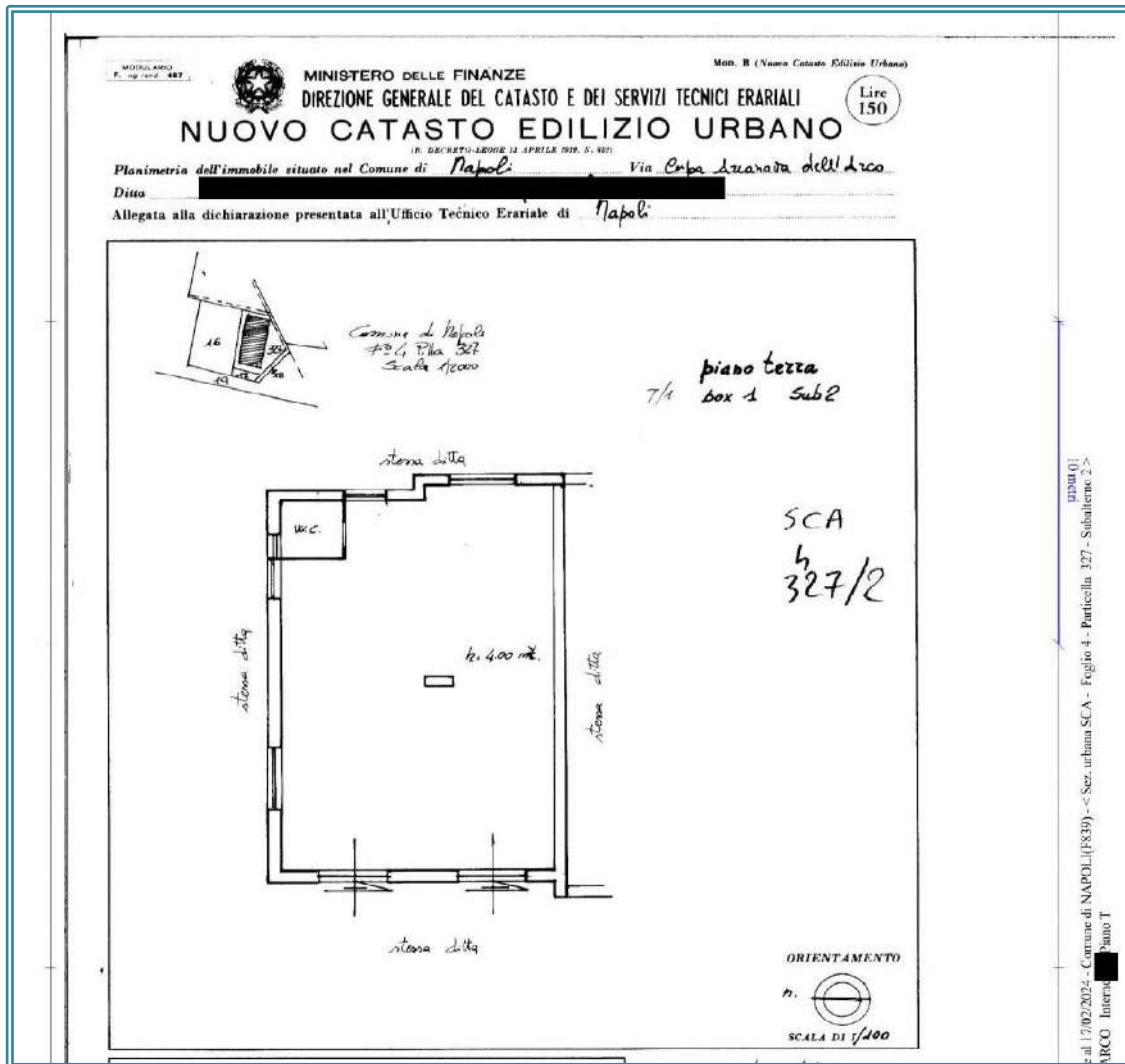


Figura 49 Pianta catastale (LOTTO 1)

Andando ad analizzare la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) Una **variazione della distribuzione interna**, per la diversa conformazione del bagno, la realizzazione di un secondo bagno e di un deposito adiacente;
- b) Una **variazione del prospetto sud**, per la realizzazione di un accesso al posto della finestra, per la demolizione di una finestra e la diversa collocazione della finestra del bagno;
- c) Una **variazione del prospetto ovest**, per la realizzazione dei due accessi sul cortile retrostante il fabbricato. (fig. 50; Allegato C)



Per il corretto allineamento della situazione catastale con lo stato reale e tenendo conto della situazione urbanistica, tali difformità dovranno essere parzialmente ripristinate.

In particolare, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale **diversa distribuzione degli spazi interni** per conseguire il perfetto allineamento catastale congiuntamente alla presentazione dell'elaborato planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Per quanto riguarda la variazione del prospetto sud, si dovrà procedere al ripristino per adeguare lo stato dei luoghi all'ultima documentazione urbanistica presentata, di tale aspetto si dettaglierà al Quesito6.

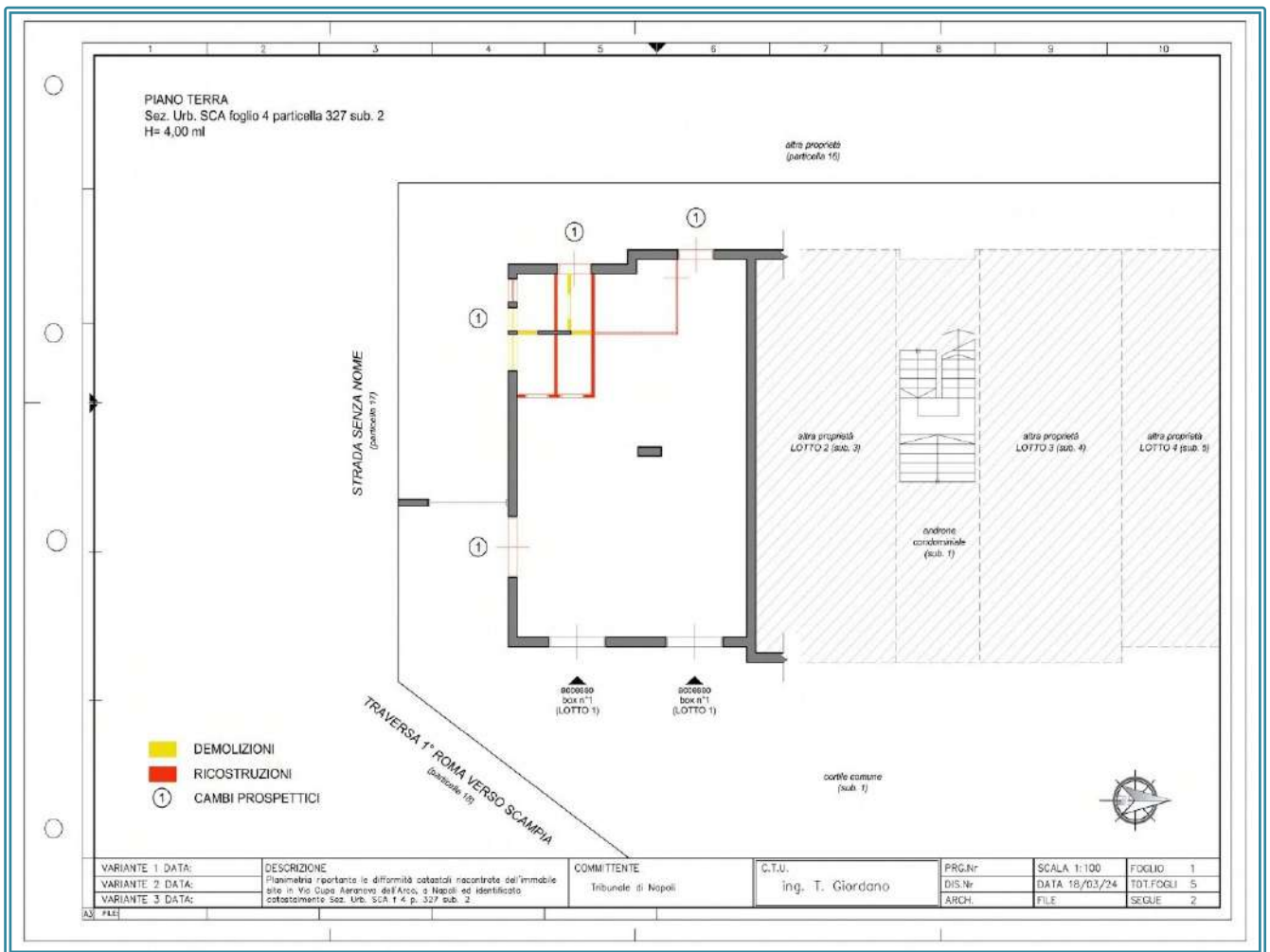


Figura 50 Schema difformità catastali LOTTO 1





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

**LOTTO 2** BOX per la piena ed intera proprietà sito in Napoli (NA) nel quartiere Scampia in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. .. (catastalmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), con superficie commerciale di circa 60 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di Napoli al Foglio 4 particella 327

Subalterno 3 corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni.

**Sez. Urb. SCA Foglio 4 Particella 327 Subalterno 3** – dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito nel 30.06.1987, data dell'impianto meccanografico, e che ad oggi non ha subito variazioni dei dati identificativi. Non si segnalano ulteriori variazioni significative, solo la variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 18.04.1986 – prot. n. A02002 con una superficie totale di 66 m<sup>2</sup>. (fig.51,Allegato C). Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore, che verrà analizzata in dettaglio al Quesito7. Dall'indagine catastale è emerso agli atti l'elaborato planimetrico, presentato in data 18.04.1986 prot. n. A02002 e corrisponde all'esatta e completa identificazione e collocazione grafica dei vari subalterni. (fig. 48; Allegato C)

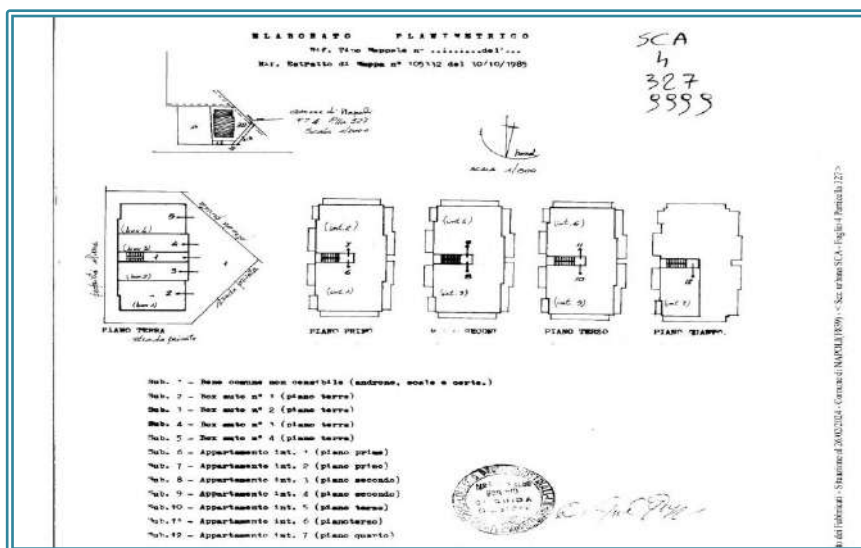


Figura 48 Elaborato planimetrico (TUTTI I LOTTI)

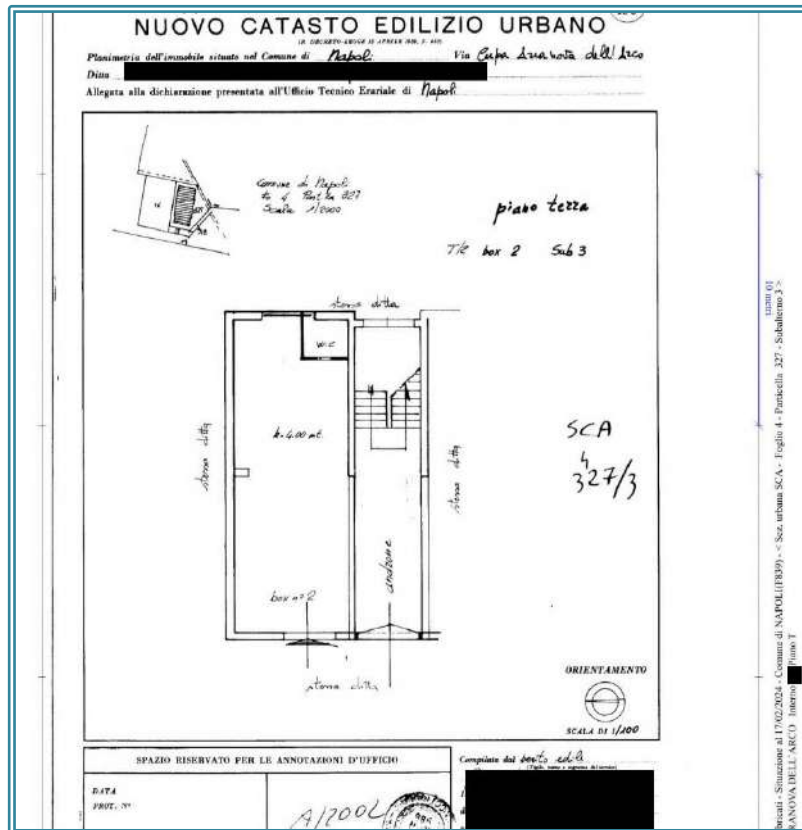


Figura 51 Pianta catastale (LOTTO 2)

Andando ad analizzare la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) Una **variazione del prospetto ovest**, per la realizzazione dell'accesso sul cortile retrostante il fabbricato. (fig. 52; Allegato C)

Per il corretto allineamento della situazione catastale con lo stato reale e tenendo conto della situazione urbanistica, si dovrà procedere con l'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale **esatta rappresentazione grafica** per conseguire il perfetto allineamento catastale congiuntamente alla presentazione dell'elaborato planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

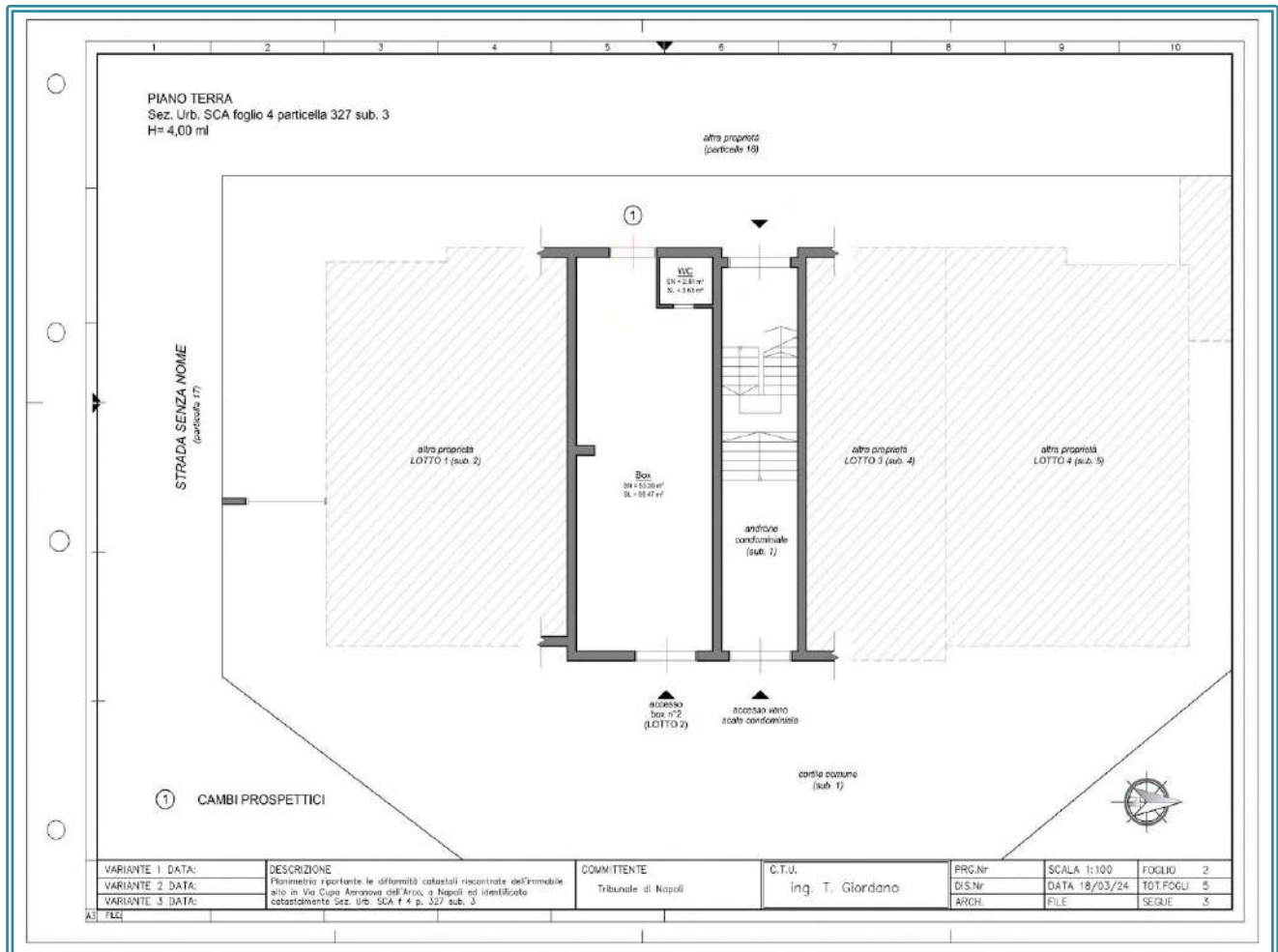


Figura 52 Schema difformità catastali LOTTO 2

### LOTTO 3

BOX per la piena ed intera proprietà sito in Napoli (NA) nel quartiere Scampia in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. 6 (catastralmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), con superficie commerciale di circa 60 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di Napoli al Foglio 4 particella 327 Subalterno 4 corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni.

**Sez. Urb. SCA Foglio 4 Particella 327 Subalterno 4** – dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito nel 30.06.1987, data dell'impianto meccanografico, e che ad oggi non ha subito variazioni dei dati identificativi.







TRIBUNALE DI NAPOLI  
G.E.: Dott.ssa Maria Balletti  
SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG  
570/2023 Procedura: .....

Non si segnalano ulteriori variazioni significative, solo la variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 18.04.1986 – prot. n. A02002 con una superficie totale di 60 m<sup>2</sup>. (fig. 53; Allegato C).

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore, che verrà analizzata in dettaglio al Quesito7. Dall'indagine catastale è emerso agli atti l'elaborato planimetrico, presentato in data 18.04.1986 prot. n. A02002 e corrisponde all'esatta e completa identificazione e collocazione grafica dei vari subalterni. (fig. 48; Allegato C)

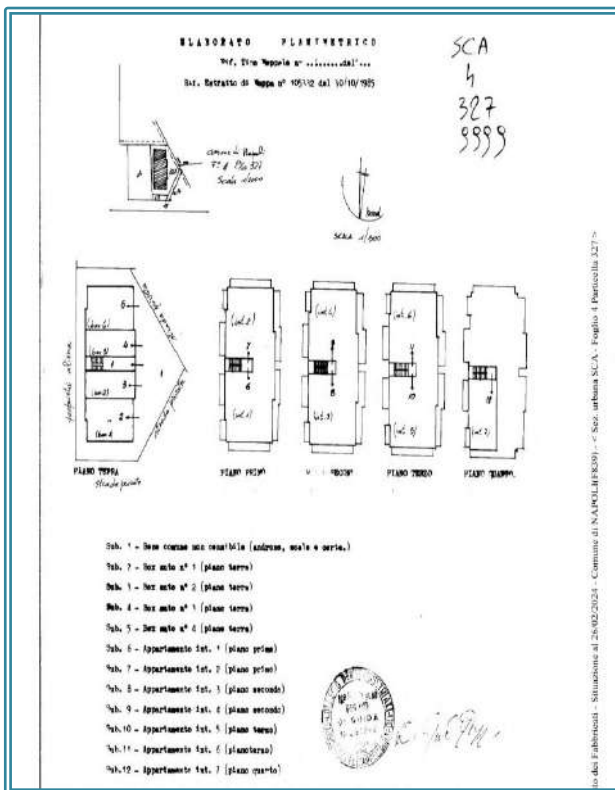


Figura 48 Elaborato planimetrico (TUTTI I LOTTI)

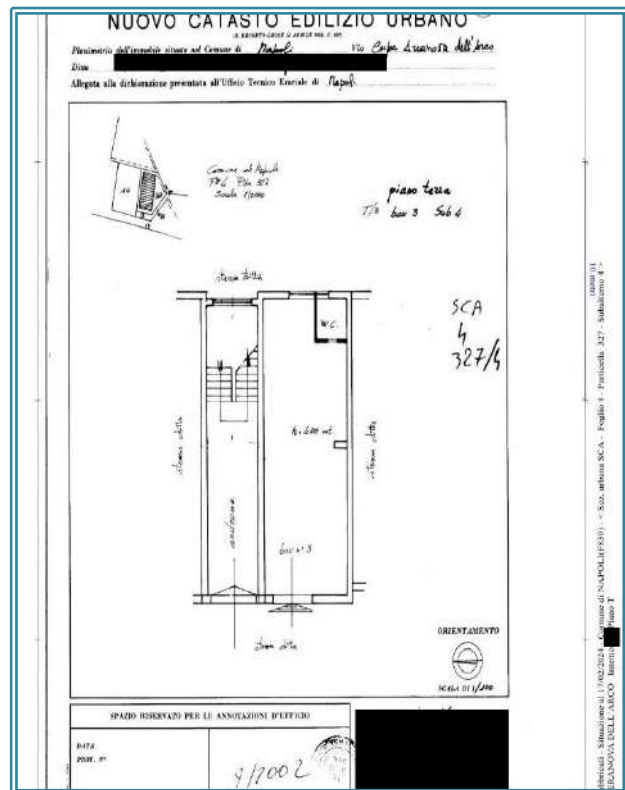


Figura 53 Pianta catastale (LOTTO 3)

Andando ad analizzare la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- La **fusione con il LOTTO 4** (sub. 5), a seguito della demolizione della parete che delimita i due lotti;
- Una **variazione della distribuzione interna**, per la diversa disposizione del bagno;



c) Una **variazione del prospetto ovest**, per la realizzazione dell'accesso sul cortile retrostante il fabbricato. (fig. 54; Allegato C)

Per il corretto allineamento della situazione catastale allo stato reale e tenendo conto della situazione urbanistica, tali difformità dovranno essere parzialmente ripristinate.

In particolare, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale **diversa distribuzione degli spazi interni** per conseguire il perfetto allineamento catastale congiuntamente alla presentazione dell'elaborato planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile. Per quanto riguarda la fusione con il LOTTO 4, per le considerazioni fatte al Quesito2 nella "Premessa alla formazione dei LOTTI 3 e 4", si dovrà procedere al ripristino, il cui costo è stimato in € 1.500,00 (Millecinquecento/00) da decurtarsi in misura equa dal valore dei LOTTI 3 e 4.

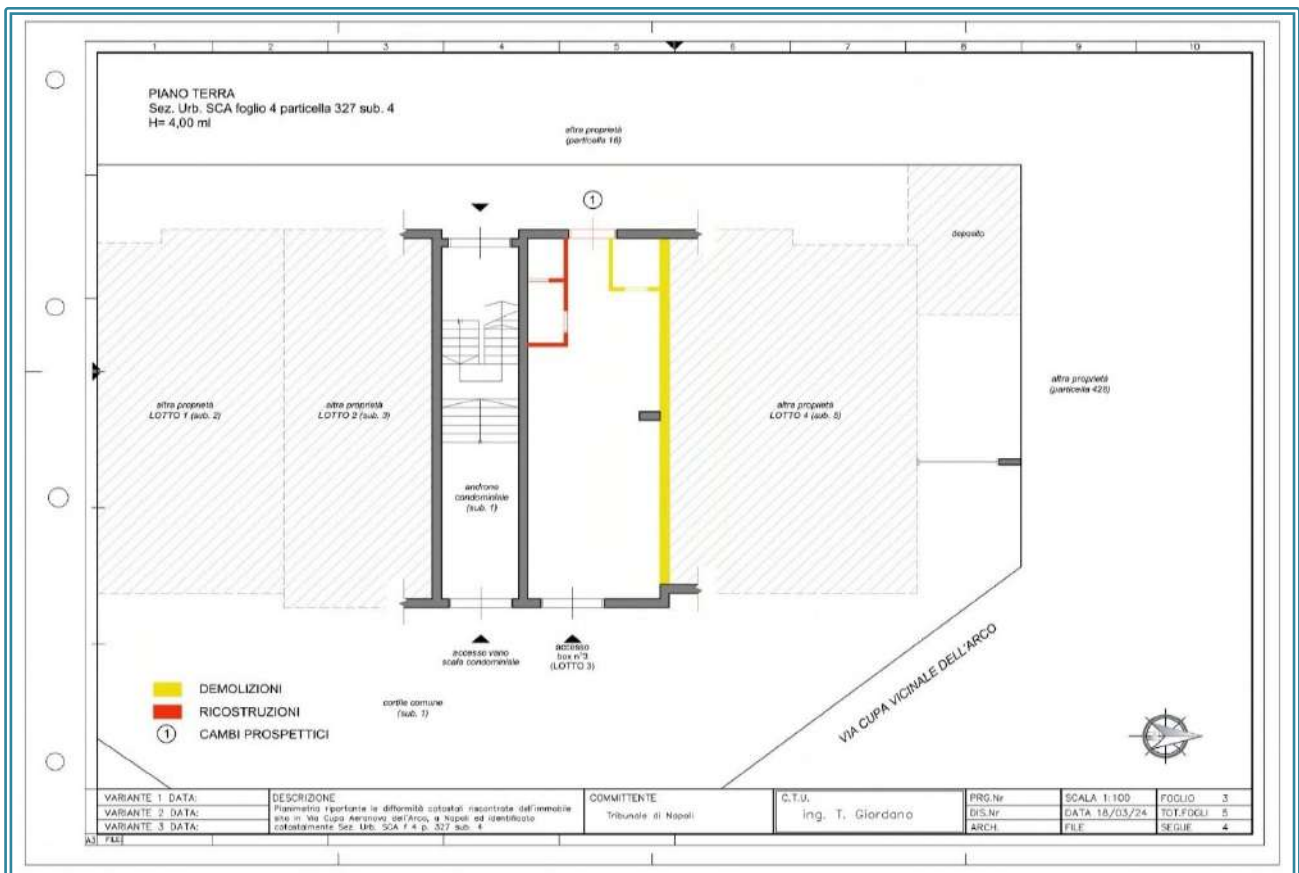


Figura 54 Schema difformità catastali LOTTO 3





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

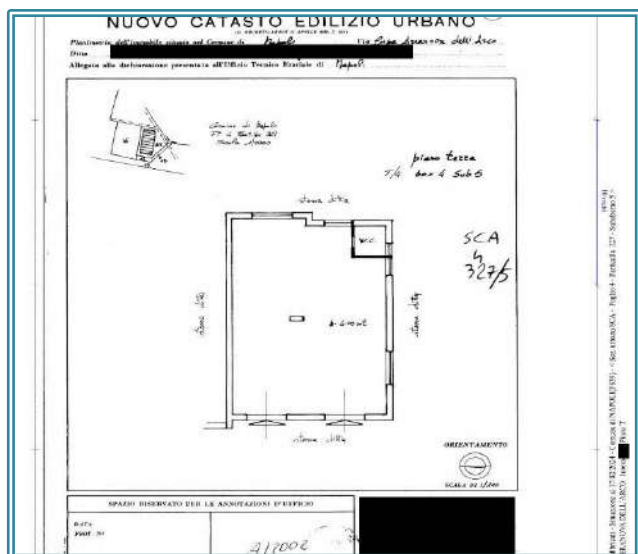
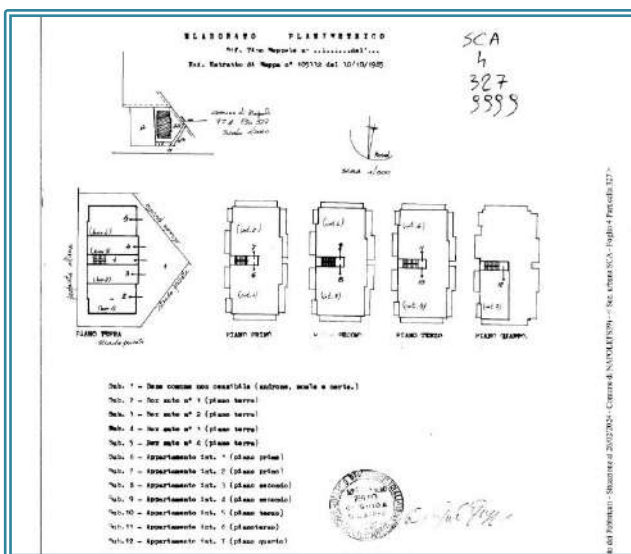
SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

**LOTTO 4** BOX per la piena ed intera proprietà sito in Napoli (NA) nel quartiere Scampia in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. .. (catastalmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), con superficie commerciale di circa 100 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di Napoli al Foglio 4 particella 327

Subalterno 5 corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni.

**Sez. Urb. SCA Foglio 4 Particella 327 Subalterno 5** – dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito nel 30.06.1987, data dell'impianto meccanografico, e che ad oggi non ha subito variazioni dei dati identificativi. Non si segnalano ulteriori variazioni significative, solo la variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 18.04.1986 – prot. n. A02002 con una superficie totale di 102 m<sup>2</sup>. (fig.55;Alleg. C). Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore, che verrà analizzata in dettaglio al Quesito7. Dall'indagine catastale è emerso agli atti l'elaborato planimetrico, presentato in data 18.04.1986 prot. n. A02002 e corrisponde all'esatta e completa identificazione e collocazione grafica dei vari subalterni. (fig. 48; Allegato C)





Andando ad analizzare la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) La **fusione con il LOTTO 3** (sub. 4), a seguito della demolizione della parete che delimita i due lotti;
- b) Una **variazione della distribuzione interna**, per la demolizione del bagno, la realizzazione di una parte divisoria che delimita due ambienti, una parete che delimita la posizione del forno industriale e l'errata posizione del pilastro;
- c) Una **variazione del prospetto nord**, per la realizzazione di un accesso al posto della finestra e la tamponatura delle finestre del bagno;
- d) Una **variazione del prospetto ovest**, per la realizzazione dei due accessi sul cortile retrostante il fabbricato. (*fig. 56; Allegato C*)

Per il corretto allineamento della situazione catastale con lo stato reale e tenendo conto della situazione urbanistica, le difformità rilevate dovranno essere parzialmente ripristinate. In particolare, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale **diversa distribuzione degli spazi interni** per conseguire il perfetto allineamento catastale congiuntamente alla presentazione dell'elaborato planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Per quanto riguarda la fusione con il LOTTO 3, per le considerazioni fatte al Quesito2 nella "*Premessa alla formazione dei LOTTI 3 e 4*", si dovrà procedere al ripristino, il cui costo è stimato in € 1.200,00 (Milleduecento/00) da decurtarsi in misura equa dal valore dei LOTTI 3 e 4.

Infine, per le variazioni del prospetto nord, si dovrà procedere al ripristino per adeguare lo stato dei luoghi all'ultima documentazione urbanistica presentata, tale aspetto verrà dettagliatamente analizzato al Quesito6.





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

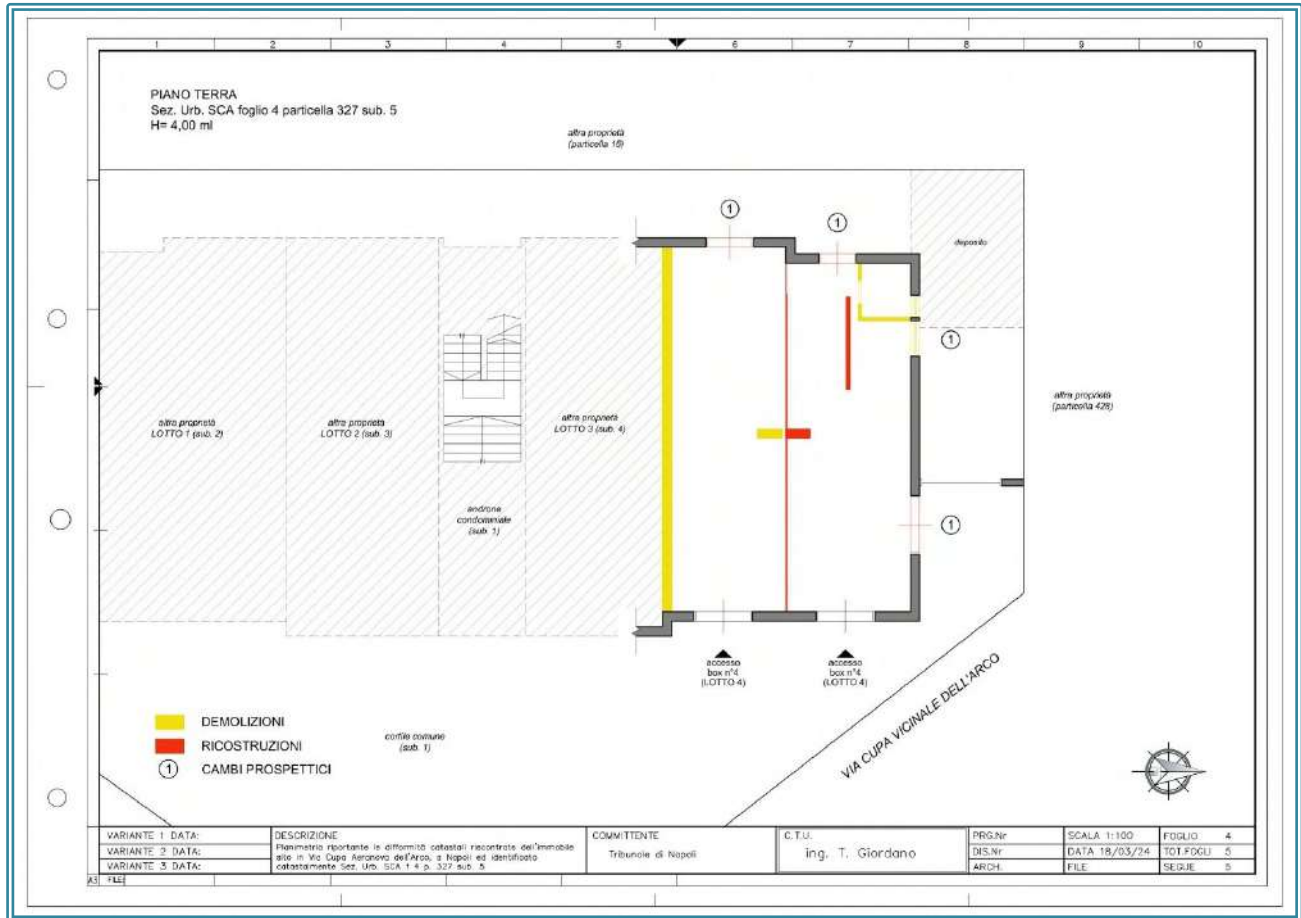


Figura 56 Schema difformità catastali LOTTO 4

## LOTTO 5

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Napoli (NA) nel quartiere Scampia in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. . (catastalmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), con superficie commerciale di circa 185 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di Napoli al Foglio 4 particella 327 Subalterno 9 corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni.

**Sez. Urb. SCA Foglio 4 Particella 327 Subalterno 9** – dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito nel 30.06.1987, data dell'impianto meccanografico, e che ad oggi non ha subito variazioni dei dati identificativi.





## TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

Non si segnalano ulteriori variazioni significative, solo la variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 18.04.1986 - prot. n. A02002 con una superficie totale di 184 m<sup>2</sup> e superficie totale escluse aree scoperte di 174 m<sup>2</sup>. (fig. 57; Allegato C).

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore, che verrà analizzata in dettaglio al Quesito7.

Dall'indagine catastale è emerso agli atti l'elaborato planimetrico, presentato in data 18.04.1986 prot. n. A02002 e corrisponde all'esatta e completa identificazione e collocazione grafica dei vari subalterni. (fig. 48; Allegato C)

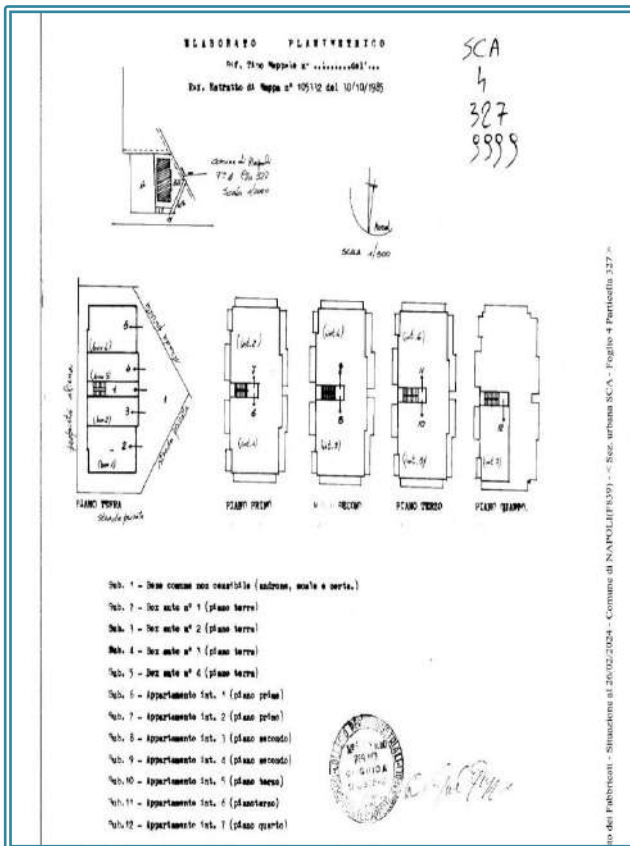


Figura 48 Elaborato planimetrico (TUTTI I LOTTI)

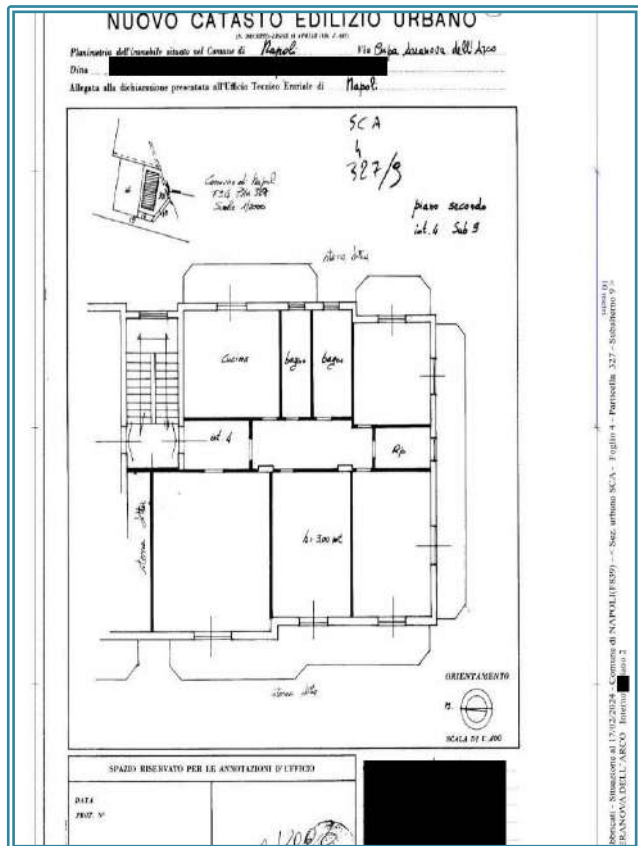


Figura 57 Pianta catastale (LOTTO 5)



Andando ad analizzare la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) Una **variazione del prospetto nord**, per la sostituzione di due balconi con delle finestre di pari larghezza;
- b) Una **riduzione della superficie** del balcone, per la demolizione del balcone sul lato nord;
- c) Una **variazione del prospetto ovest**, per la sostituzione della finestra del bagno con un balcone di pari larghezza. (*fig. 58; Allegato C*)

Per il corretto allineamento della situazione catastale con lo stato reale e tenendo conto della situazione urbanistica, occorrerà procedere al ripristino delle difformità rilevate in sede di accesso sui luoghi di causa.

In particolare, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale **esatta rappresentazione grafica** per conseguire il perfetto allineamento catastale congiuntamente alla presentazione dell'elaborato planimetrico, il cui costo si stima in € **400,00 (Quattrocento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Per quanto riguarda la variazione del prospetto ovest, si dovrà procedere al ripristino per adeguare lo stato dei luoghi all'ultima documentazione urbanistica presentata, che verrà analizzata al Quesito6.



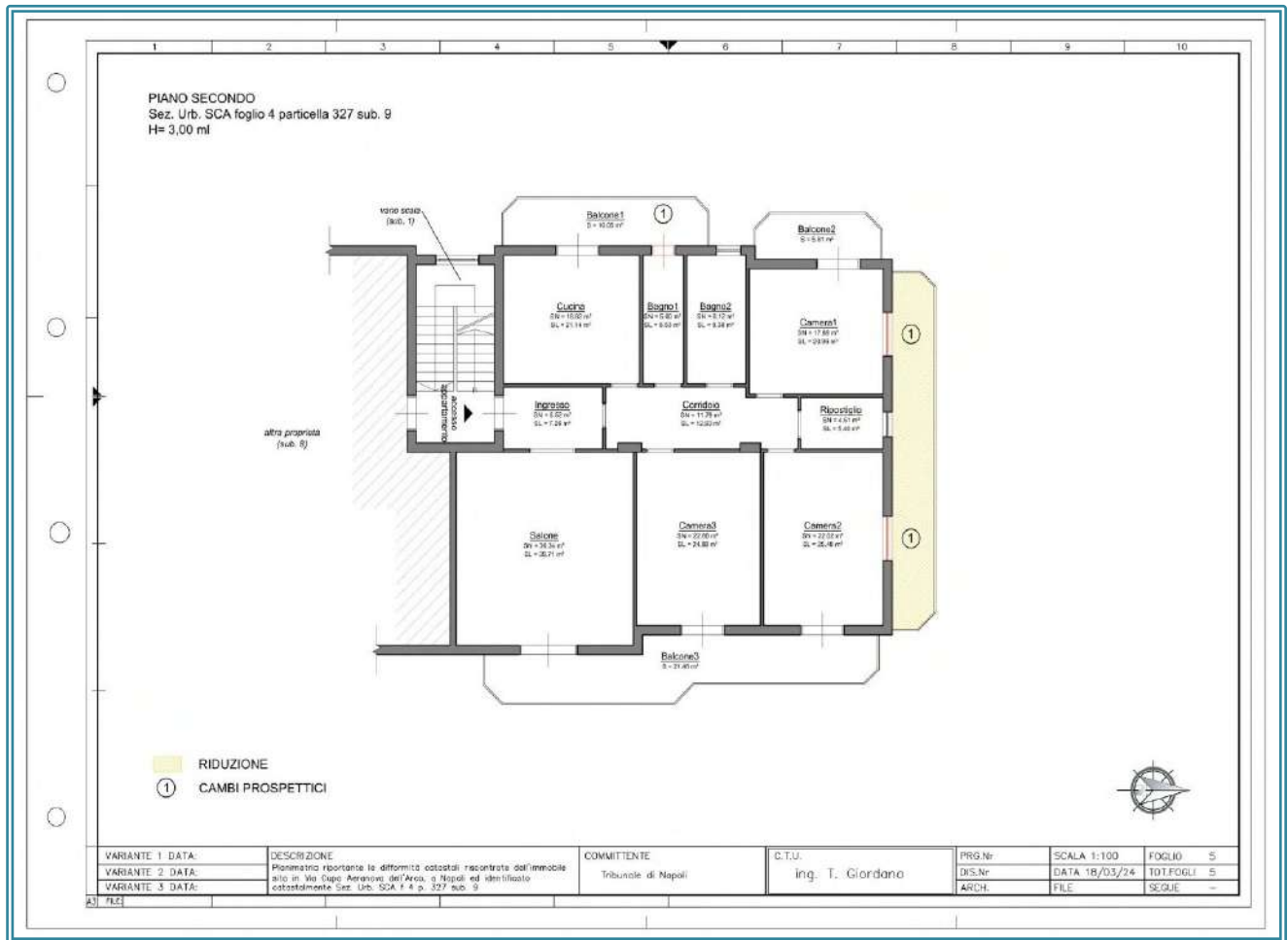


Figura 58 Schema difformità catastali LOTTO 5

## Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_; LOTTO n. 2: ecc. Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

**LOTTO 1: BOX**

Piena ed intera proprietà di box al piano terra, sito in Napoli (NA) nel quartiere Scampia in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. .. (catastralmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), con superficie commerciale di circa 100 m<sup>2</sup>; è composto da un box, due bagni e un deposito. Confina a nord con LOTTO 2 (sub. 3), a sud, ad est e ad ovest con corte comune (sub. 1). L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. Urb. SCA al Foglio 4 particella 327 Subalterno 2, Interno .., Piano T, Categoria C/6, Zona Censuaria 2, Classe 4, Consistenza 90 m<sup>2</sup>, Rendita € 409,03, Superficie Totale 103 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni in qualità di Seminativo Arborato di superficie 869 m<sup>2</sup>. Il fabbricato è stato edificato in assenza di licenza edilizia e successivamente sono state inoltrate n°6 pratiche di richieste di sanatoria (legge 45/85) prot. n. 18989, 18990, 18991, 18992, 18993 e 18994 del 12.07.1995, di cui alcune risultano ancora pendenti. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla domanda di condono del 12.07.1995, si evidenziano delle difformità in ordine ad una variazione della divisione interna e una variazione del prospetto sud. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità presentando un'integrazione alla domanda di condono e ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo complessivo si stima in **€ 3.800,00 (Tremilaottocento/00)** da detrarre dal valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad una variazione della distribuzione interna e una variazione dei prospetti sud e ovest, mentre per quanto riguarda la particella al catasto terreni, risulta avere un'errata storia degli intestatari e un'errata assegnazione della qualità, pertanto, sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria e una voltura il cui costo per tali operazioni, si stima in **€ 500,00 (Cinquecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile. Inoltre, vi sono oneri condominiali insoluti, che tenuto conto dell'annualità in corso e quella precedente, ammontano ad **€ 814,75 (Ottocentoquattordici/75)**.

**PREZZO BASE piena proprietà euro 68.000,00 (Sessantottomila/00).**





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

## LOTTO 2: BOX

Piena ed intera proprietà di box al piano terra, sito in Napoli (NA) nel quartiere Scampia in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n..... (catastalmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), con superficie commerciale di circa 60 m<sup>2</sup>; è composto da un box e un wc. Confina a nord con vano scala condominiale (sub. 1), a sud con LOTTO 1 (sub. 2), ad est e ad ovest con corte comune (sub. 1). L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. Urb. SCA al Foglio 4 particella 327 Subalterno 3, Interno .., Piano T, Categoria C/6, Zona Censuaria 2, Classe 4, Consistenza 57 m<sup>2</sup>, Rendita € 259,05, Superficie Totale 66 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni in qualità di Seminativo Arborato di superficie 869 m<sup>2</sup>. Il fabbricato è stato edificato in assenza di licenza edilizia e successivamente sono state inoltrate n°6 pratiche di richieste di sanatoria (legge 45/85) prot. n. 18989, 18990, 18991, 18992, 18993 e 18994 del 12.07.1995, di cui alcune risultano ancora pendenti. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla domanda di condono del 12.07.1995, non si evidenziano difformità. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad una variazione del prospetto ovest, mentre per quanto riguarda la particella al catasto terreni, risulta avere un'errata storia degli intestatari e un'errata assegnazione della qualità, pertanto, sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria e una voltura il cui costo per tali operazioni, si stima in **€ 500,00 (Cinquecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile. Inoltre, vi sono oneri condominiali insoluti, che tenuto conto dell'annualità in corso e quella precedente, ammontano ad **€ 814,75 (Ottocentoquattordici/75)**.

**PREZZO BASE piena proprietà euro 43.000,00 (Quarantatremila/00).**





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

### LOTTO 3: BOX

Piena ed intera proprietà di box al piano terra, sito in Napoli (NA) nel quartiere Scampia in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. .. (catastalmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), con superficie commerciale di circa 60 m<sup>2</sup>; è composto da un box e un bagno. Confina a nord con LOTTO 2 (sub. 3), a sud, ad est e ad ovest con corte comune (sub. 1). L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. Urb. SCA al Foglio 4 particella 327 Subalterno 4, Interno .., Piano T, Categoria C/6, Zona Censuaria 2, Classe 4, Consistenza 53 m<sup>2</sup>, Rendita € 240,88, Superficie Totale 60 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni in qualità di Seminativo Arborato di superficie 869 m<sup>2</sup>. Il fabbricato è stato edificato in assenza di licenza edilizia e successivamente sono state inoltrate n°6 pratiche di richieste di sanatoria (legge 45/85) prot. n. 18989, 18990, 18991, 18992, 18993 e 18994 del 12.07.1995, di cui alcune risultano ancora pendenti. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla domanda di condono del 12.07.1995, si evidenziano delle difformità in ordine ad una variazione della divisione interna. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità presentando un'integrazione alla domanda di condono e realizzare la parete per delimitare i LOTTI 3 e 4, il cui costo complessivo si stima in **€ 1.750,00 (Millesettecentocinquanta/00)** da detrarre dal valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad una variazione della distribuzione interna, una variazione del prospetto ovest e una fusione con il LOTTO 4, mentre per quanto riguarda la particella al catasto terreni, risulta avere un'errata storia degli intestatari e un'errata assegnazione della qualità, pertanto, sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria e una voltura il cui costo per tali operazioni, si stima in **€ 500,00 (Cinquecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile. Inoltre, vi sono oneri condominiali insoluti, che tenuto conto dell'annualità in corso e quella precedente, ammontano ad **€ 814,75 (Ottocentoquattordici/75)**.

**PREZZO BASE piena proprietà euro 40.000,00 (Quarantamila/00).**





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

#### LOTTO 4: BOX

Piena ed intera proprietà di box al piano terra, sito in Napoli (NA) nel quartiere Scampia in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. ... (catastralmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), con superficie commerciale di circa 100 m<sup>2</sup>; è composto da due ambienti dove in uno dei due sono collocati due forni industriali il cui costo per la rimozione si stima in **€ 700,00 (Settecento/00)** da detrarre dal valore dell'immobile. Confina a nord, ad est e ad ovest con corte comune (sub. 1), a sud con LOTTO 3 (sub. 4). L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. Urb. SCA al Foglio 4 particella 327 Subalterno 5, Interno ...., Piano T, Categoria C/6, Zona Censuaria 2, Classe 4, Consistenza 90 m<sup>2</sup>, Rendita € 409,03, Superficie Totale 102 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni in qualità di Seminativo Arborato di superficie 869 m<sup>2</sup>. Il fabbricato è stato edificato in assenza di licenza edilizia e successivamente sono state inoltrate n°6 pratiche di richieste di sanatoria (legge 45/85) prot. n. 18989, 18990, 18991, 18992, 18993 e 18994 del 12.07.1995, di cui alcune risultano ancora pendenti. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla domanda di condono del 12.07.1995, si evidenziano delle difformità in ordine ad una variazione della divisione interna e la variazione del prospetto nord. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità presentando un'integrazione alla domanda di condono, realizzare la parete per delimitare i LOTTI 3 e 4 e ripristinare tutte le opere non sanabili, il cui costo complessivo si stima in **€ 4.050,00 (Quattromilacinquanta/00)** da detrarre dal valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad una variazione della distribuzione interna, una variazione dei prospetti nord e ovest e una fusione con il LOTTO 3, mentre per quanto riguarda la particella al catasto terreni, risulta avere un'errata storia degli intestatari e un'errata assegnazione della qualità, pertanto, sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria e una voltura il cui costo per tali operazioni, si stima in **€ 500,00 (Cinquecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile. Inoltre, vi sono oneri condominiali insoliti, che tenuto conto dell'annualità in corso e quella precedente, ammontano ad **€ 814,75 (Ottocentoquattordici/75)**.

**PREZZO BASE piena proprietà euro 66.000,00 (Sessantaseimila/00).**





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

### LOTTO 5: APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano secondo, sito in Napoli (NA) nel quartiere Scampia in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia n. .. (catastalmente Via Cupa Aeranova dell'Arco), con superficie commerciale di circa 185 m<sup>2</sup>; è composto da ingresso, salone, corridoio, cucina, due bagni, tre camere, un ripostiglio e tre balconi. Confina a nord con affaccio su corte comune (sub.1) e su altra proprietà (particella 428), a sud con vano scala (sub. 1) e appartamento intestato ad altra proprietà (sub. 8), ad est con affaccio su corte comune (sub.1) e su altra proprietà (particella 16), ad ovest con affaccio su corte comune (sub. 1). L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. Urb. SCA al Foglio 4 particella 327 Subalterno 9, Interno .., Piano 2, Categoria A/2, Zona Censuaria 2, Classe 6, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 1.045,83, Superficie Totale 184 m<sup>2</sup>, Superficie totale escluse aree scoperte 174 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni in qualità di Seminativo Arborato di superficie 869 m<sup>2</sup>. Il fabbricato è stato edificato in assenza di licenza edilizia e successivamente sono state inoltrate n°6 pratiche di richieste di sanatoria (legge 45/85) prot. n. 18989, 18990, 18991, 18992, 18993 e 18994 del 12.07.1995, di cui alcune risultano ancora pendenti. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla domanda di condono del 12.07.1995, si evidenziano delle difformità in ordine ad una variazione del prospetto ovest. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo complessivo si stima in **€ 1.300,00 (Milletrecento/00)** da detrarre dal valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano difformità in ordine ad una variazione dei prospetti nord e ovest e la riduzione della superficie del balcone, mentre per quanto riguarda la particella al catasto terreni, risulta avere un'errata storia degli intestatari e un'errata assegnazione della qualità, pertanto, sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria e una voltura il cui costo per tali operazioni, si stima in **€ 500,00 (Cinquecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile. Inoltre, vi sono oneri condominiali insoliti, che tenuto conto dell'annualità in corso e quella precedente, ammontano ad **€ 814,75 (Ottocentoquattordici/75)**.

**PREZZO BASE piena proprietà euro 235.000,00 (Duecentotrentacinquemila/00).**





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

## Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. A questo riguardo, l'esperto: deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione. Ipotesi particolari: 1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). 3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). 4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche. Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 5) Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. 6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.



TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

## TUTTI I LOTTI

La sig.ra ....., nata a ..... il ..... (CF .....), detiene il diritto di piena proprietà degli immobili pignorati (LOTTE 1-2-3-4-5) inseriti nel fabbricato in Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia, censiti al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. Urb. SCA al Foglio 4 Particella 327 Subalterni 2,3,4,5,9, corrispondente al foglio 4 particella 327 del Catasto Terreni, in virtù di **atto di compravendita per notar .....** **del .....** repertorio n. .... e raccolta n. .... registrato all'Ufficio del Registro di Napoli il ..... al n..... e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il ..... ai nn. ...., con il quale la sig.ra ..... acquista dalla sig. .... nata a ..... il ..... (CF .....), il diritto di piena proprietà della particella di terreno identificato catastalmente al foglio 4 particella 17, che come analizzato al Quesito3, rappresenta la particella originaria dell'attuale particella foglio 4 particella 327 su cui insiste il fabbricato. Successivamente, nel 1984, la debitrice realizza l'edificio in assenza di licenza edilizia per poi inoltrare le dovute istanze di condono che verranno esaminate al quesito successivo. (Allegato H).

### Formalità pregiudizievoli LOTTO 1

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del ..... derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - Registro Particolare ..... Registro Generale ..... - emesso da TRIBUNALE sede NAPOLI Repertorio ..... del





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

..... sull'immobile identificato catastalmente con foglio 4 particella 327 subalterno 2, a favore di ..... nato a ..... il ..... (CF .....) e ..... nata a ..... il ..... (CF .....) e contro ..... nata a ..... il ..... (CF .....);

- 2.** TRASCRIZIONE del ..... derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare ..... Registro Generale ..... emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio ..... del ..... sugli immobili identificati catastalmente con foglio 4 particella 327 subalterni 2,3,4,5,9,8,10,11,12. *(Allegati I e J)*

### Formalità pregiudizievoli LOTTI 2 e 3

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1.** ISCRIZIONE IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del ..... derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO - Registro Particolare ..... Registro Generale ..... - emesso da ..... .... Repertorio ..... del ..... per un capitale di € ..... per un importo totale di ..... sugli immobili identificati catastalmente alla Sez. Urb. SCA foglio 4 particella 327 subalterni 3 e 4, contro ..... nata a ..... .... il ..... (CF .....); nell'ambito della procedura esecutiva in questione, ..... ha richiesto di partecipare alla







TRIBUNALE DI NAPOLI  
 G.E.: Dott.ssa Maria Balletti  
 SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG  
 570/2023 Procedura: .....

procedura per recuperare i crediti vantati a danno della sig.ra ..... per un importo di euro .....

- 2.** TRASCRIZIONE del ..... derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare ..... Registro Generale ..... emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio ..... del ..... sugli immobili identificati catastalmente con foglio 4 particella 327 subalterni 2,3,4,5,9,8,10,11,12. *(Allegati I e J)*

### Formalità pregiudizievoli LOTTI 4 e 5

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1.** TRASCRIZIONE del ..... derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare ..... Registro Generale ..... emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio ..... del ..... sugli immobili identificati catastalmente con foglio 4 particella 327 subalterni 2,3,4,5,9,8,10,11,12; *(Allegati I e J)*





## Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato 1. Indicherà altresì: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.); la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: • deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; • deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: • il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); • i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; • la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: • determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; • chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); • verificare

la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

### Inquadramento urbanistico (TUTTI I LOTTI)

Lo strumento urbanistico vigente è la variante al PRG approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. L'art. 25 – Classificazione delle zone di PRG - delle Norme d'attuazione testo coordinato parte I, stabilisce che il territorio è classificato in zone e sottozone, in particolare la Tavola 5 relativa alla Zonizzazione, individua il complesso immobiliare in esame in zona B ovvero Agglomerati urbani di recente formazione, nella sottozona Bb – Espansione recente. (fig. 59; Allegato F)

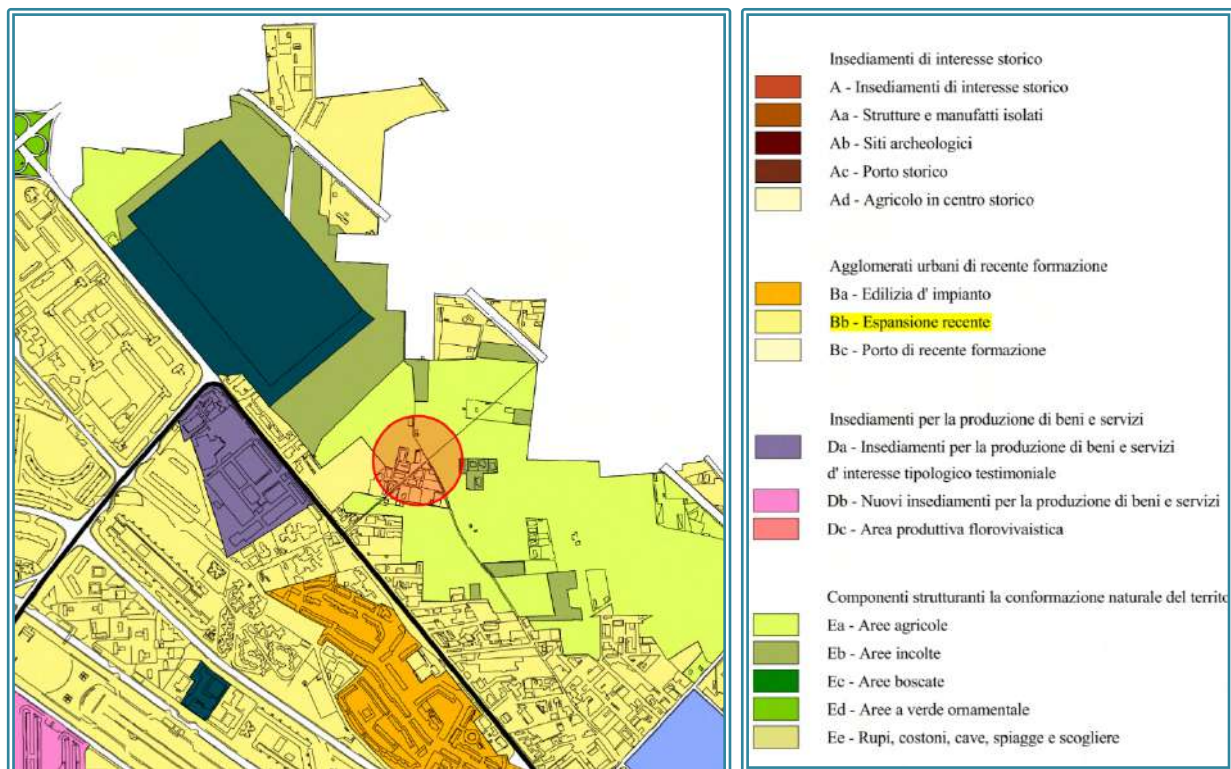


Figura 59 Tavola 5 - Zonizzazione





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

Per questa zona, gli interventi previsti sono regolati dall'art. 33, in particolare il comma 3 stabilisce che: "... sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio".

### Vincoli paesaggistici e archeologici (TUTTI I LOTTI)

Andando ad analizzare la Tavola 14 relativa ai "Vincoli e aree di interesse archeologico", si evidenzia che i cespiti ricadono in area soggetta a vincolo archeologico. (fig. 60; Allegato F)

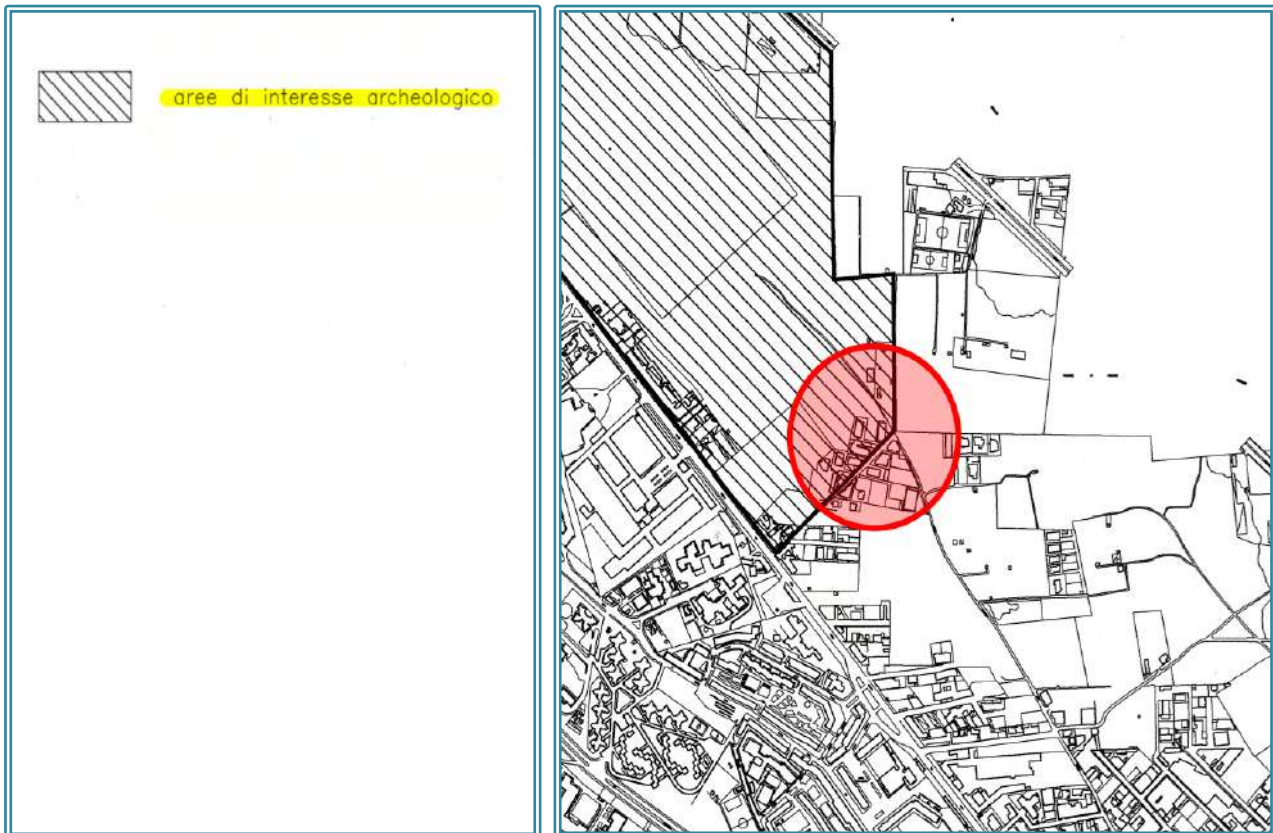


Figura 60 Estratto tav.14 - Vincoli e aree di interesse archeologico





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

Non vi sono altri vincoli, gli immobili non ricadono in area soggetto a vincolo paesaggistico e geomorfologico (tav.13 Vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985 e tav.12 Vincoli geomorfologici). (figg. 61-62; Allegato F)

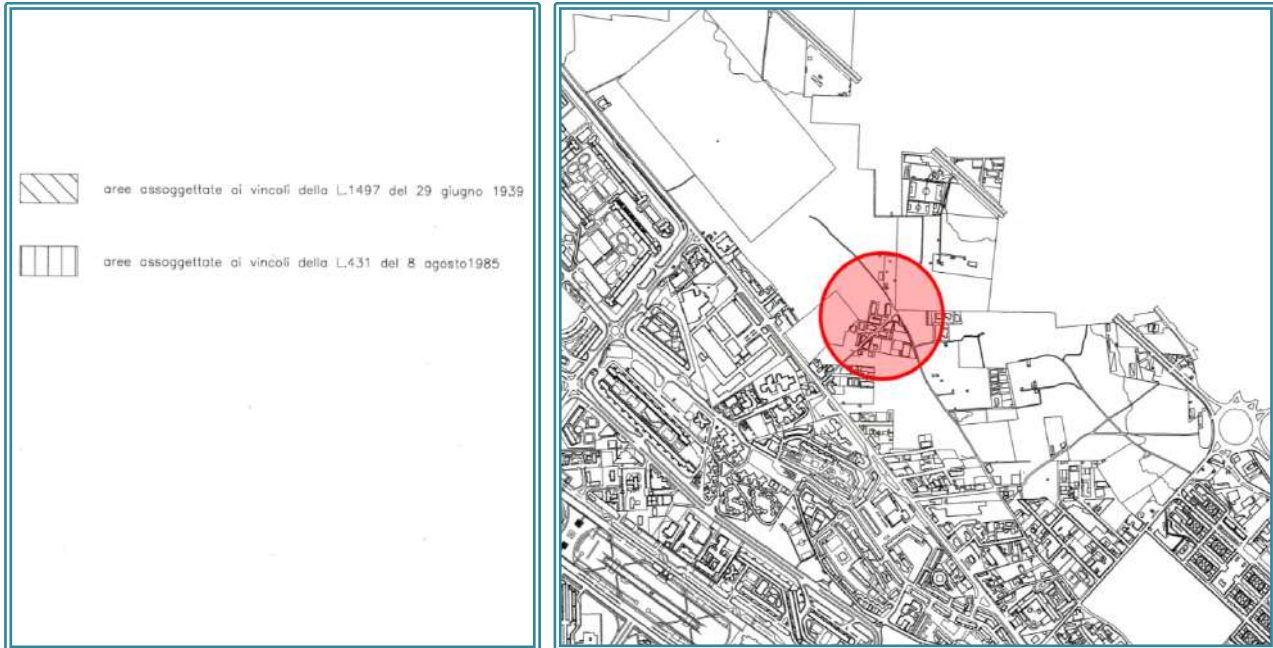


Figura 61 Estratto tav.13 - Vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985

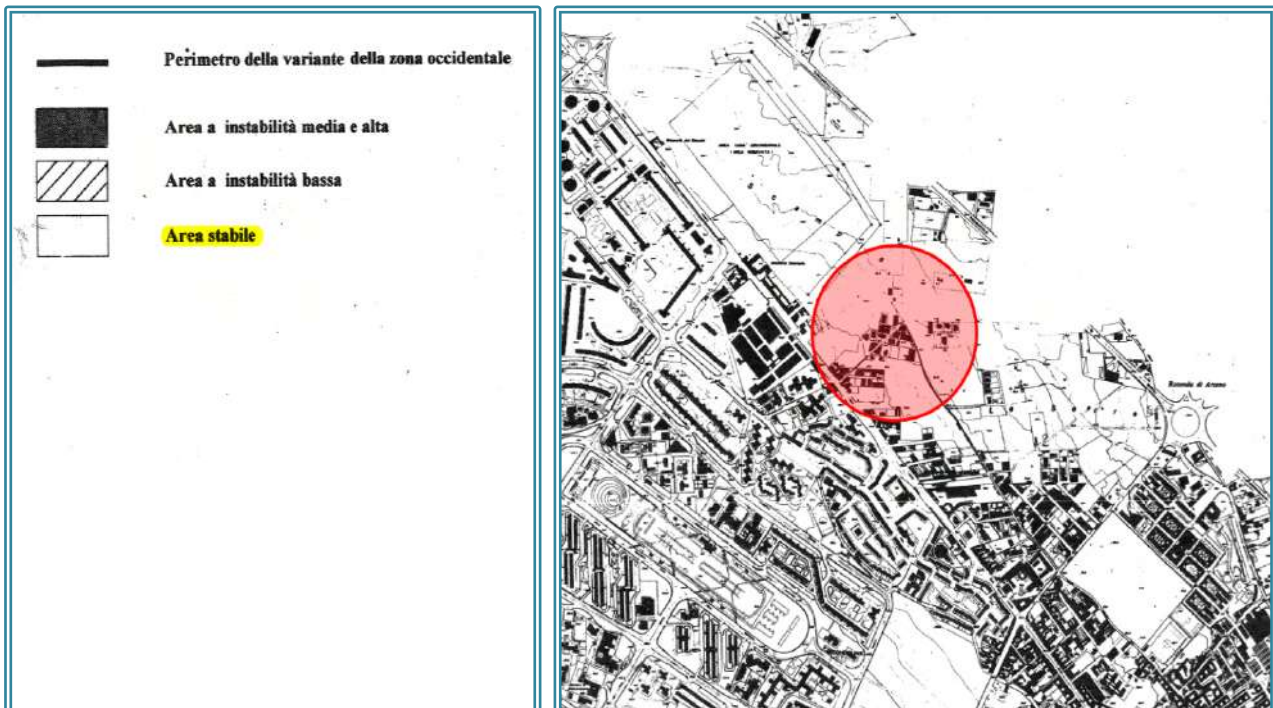


Figura 62 Tavola 12 - Vincoli geomorfologici





## Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati TUTTI I LOTTI

In relazione alla legittimità urbanistica, in data 02 Maggio 2024, veniva inoltrata istanza prot. n. 400959 al Comune di Napoli per richiedere l'acquisizione dei titoli legittimanti.

In riscontro a ciò, con la trasmissione degli atti prot. n. 0438541 del 13.05.2024 da parte dell'area urbanistica del comune di Napoli, si evidenzia che il fabbricato in Via Roma verso Scampia, all'interno del quale sono collocati tutti i cespiti pignorati, è stato **edificato in assenza di licenza edilizia** dalla sig.ra ..... e successivamente sono state inoltrate **n°6 pratiche di richieste di sanatoria (legge 45/85) prot. n. 18989, 18990, 18991, 18992, 18993 e 18994 del 12.07.1995.**

Per quanto riguarda le domande di Condonò Edilizio, alcune risultano ancora pendenti e pertanto, poiché le pratiche necessiteranno dell'approvazione da parte dell'Ente con opportuno rilascio del provvedimento di condono, in considerazione che risultano già versati gli opportuni pagamenti delle oblazioni ma tenendo conto che le pratiche possono essere soggette a richieste di ulteriori integrazioni (e quindi ad eventuali costi aggiuntivi), per tale motivo, in fase di attribuzione del valore agli immobili, si terrà conto di tale aspetto con l'utilizzo il coefficiente "vizi sul bene venduto".

Dal fascicolo recuperato, è stato rinvenuto:

- copia del Certificato di idoneità statica ai sensi della legge 47/85 e collaudo;
- copia della Perizia Giurata prot. n. 56/97 del 03.10.1997;
- copia della richiesta di sanatoria prot. n. 18990 del 12.07.1995 (in riferimento all'appartamento al piano terzo - interno .., identificato con il sub. 10 e non oggetto di pignoramento);





- copia della richiesta di sanatoria prot. n. 18992 del 12.07.1995 e successive rettifiche prot. n. 2010.0096102 del 06.07.2010, prot. n. 2011.0425979 e 2011.0425992 del 30.06.2011 (in riferimento all'appartamento al piano secondo - interno .., identificato con il sub. 8 e non oggetto di pignoramento);
- copia della richiesta di sanatoria prot. n. 18992 del 12.07.1995 (in riferimento all'appartamento al piano secondo - interno .., identificato con il sub. 8 e non oggetto di pignoramento);
- copia del Rilascio provvedimento di condono edilizio disposizione n° 29162 - prot. n. 2012/101005 del 06.02.2012 (in riferimento all'appartamento al piano secondo - interno .., identificato con il sub. 8 e non oggetto di pignoramento);
- copia della richiesta di sanatoria prot. n. 18991 del 12.07.1995 (in riferimento ai garage del piano terra, identificati con il sub. 2,3,4,5 e oggetto di pignoramento - LOTTI 1,2,3,4);
- copia della richiesta di sanatoria prot. n. 18989 del 12.07.1995 (in riferimento all'appartamento al piano secondo - interno .., identificato con il sub. 9 e oggetto di pignoramento - LOTTO 5);
- copia della richiesta di sanatoria prot. n. 18993 del 12.07.1995 (in riferimento all'appartamento al piano primo - interno .., identificato con il sub. 7 e non oggetto di pignoramento).

Infine, **dall'ulteriore ricerca eseguita presso lo sportello unico Edilizia Privata**, l'Ente certificava in data 09/05/2024 con prot. n. **PG/2024/427417** che sia per nominativi che per posizione, non sono state individuate ulteriori pratiche edilizie successive (CILA, SCIA, sanatoria, etc).





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

Pertanto, per verificare la conformità dello stato dei luoghi, si farà riferimento ai grafici allegati alle richieste di sanatoria del 12.07.1995 (*figg. 63-66; Allegato G*)

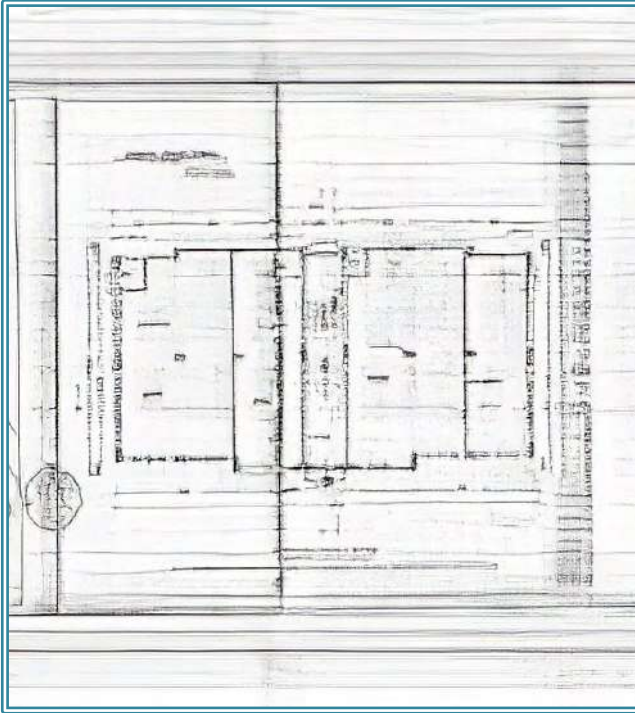


Figura 63 Pianta Piano Terra - (LOTTI 1-2-3-4)

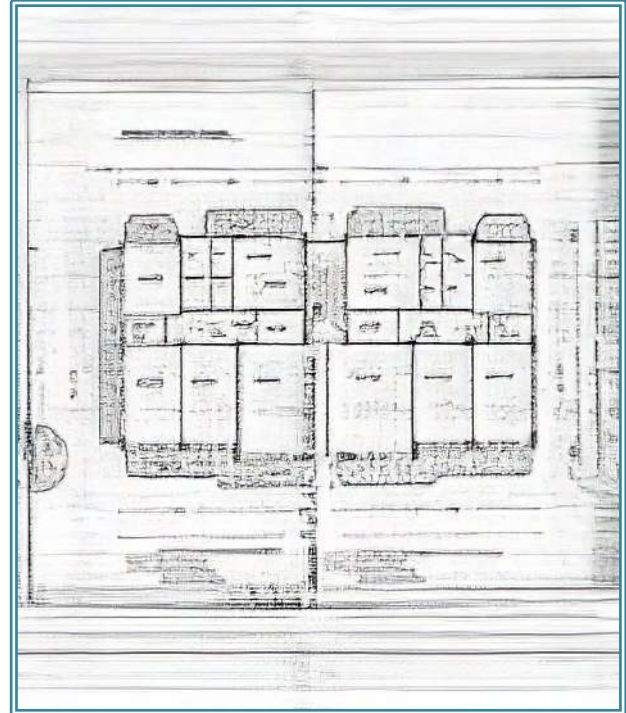


Figura 64 Pianta Piano Secondo - (LOTTO 5)

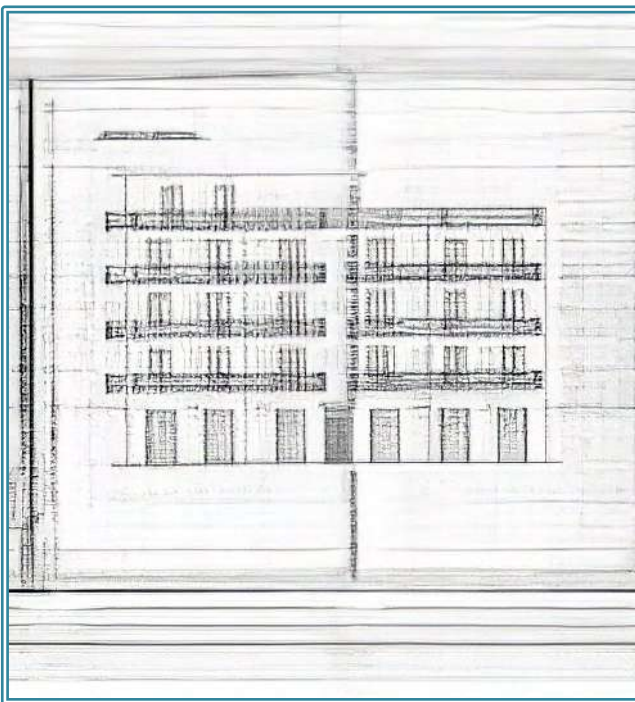


Figura 65 Prospetto Frontale

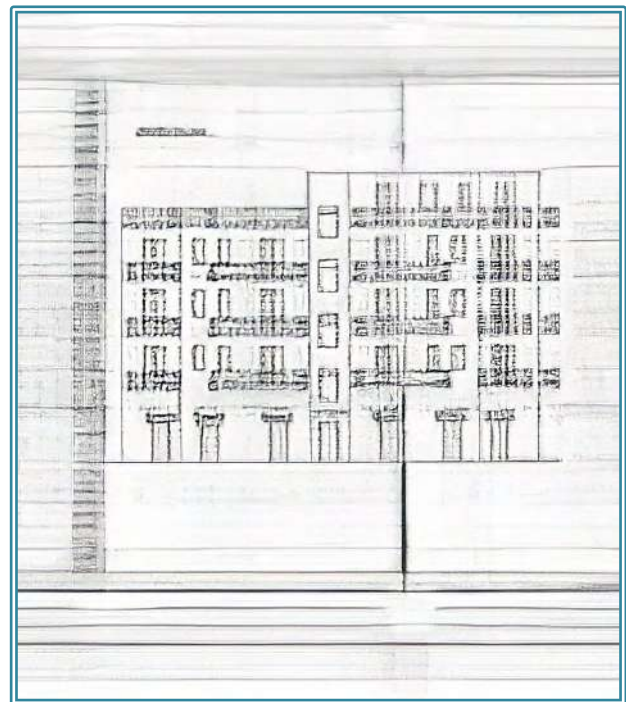


Figura 66 Prospetto ovest







TRIBUNALE DI NAPOLI  
G.E.: Dott.ssa Maria Balletti  
SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG  
570/2023 Procedura: .....

## Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO 1

Dal confronto con i grafici allegati alla domanda di condono e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, si rilevano le seguenti difformità:

- a. Una **variazione della distribuzione interna**, per la diversa conformazione del bagno, la realizzazione di un secondo bagno e di un deposito adiacente;
- b. Una **variazione del prospetto sud**, per la realizzazione di un accesso al posto della finestra, per la demolizione di una finestra e la diversa collocazione della finestra del bagno. (fig. 67; Allegato E)

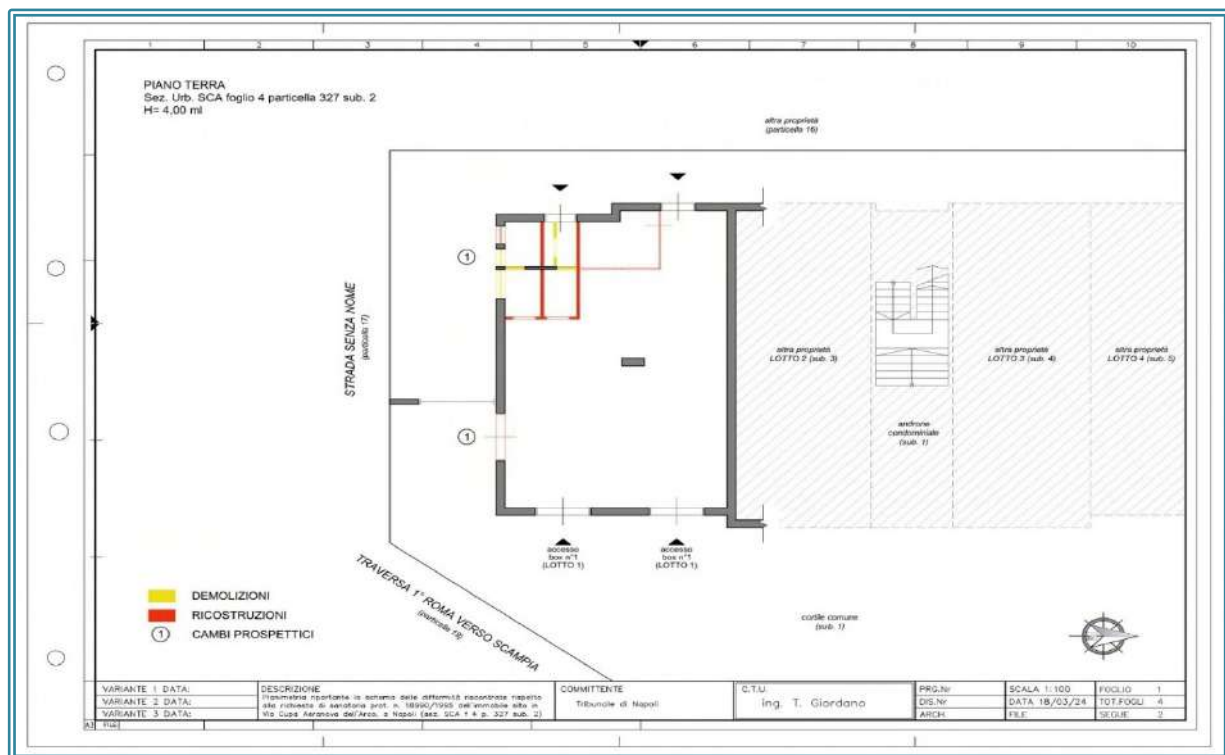


Figura 67 Schema in cui si evidenziano le difformità (LOTTO 1)

Pertanto, al fine di procedere a sanare le opere interne, sarà opportuno presentare un'integrazione alla domanda di sanatoria, il cui costo si stima in **€ 1.500,00 (Millecinquecento/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile. Infine, per quanto riguarda le opere che hanno interessato la variazione del prospetto sud, si dovrà procedere al ripristino delle opere il cui costo si stima in **€ 2.300,00 (Duemilatrecento/00)** da decurtarsi dal valore del bene.

### Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO 2

Dal confronto con i grafici allegati alla domanda di condono e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, non si rilevano difformità.

### Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO 3

Dal confronto con i grafici allegati alla domanda di condono e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, si rilevano le seguenti difformità:

1. Una **variazione della distribuzione interna**, per la diversa conformazione del bagno. (fig. 68; Allegato E)

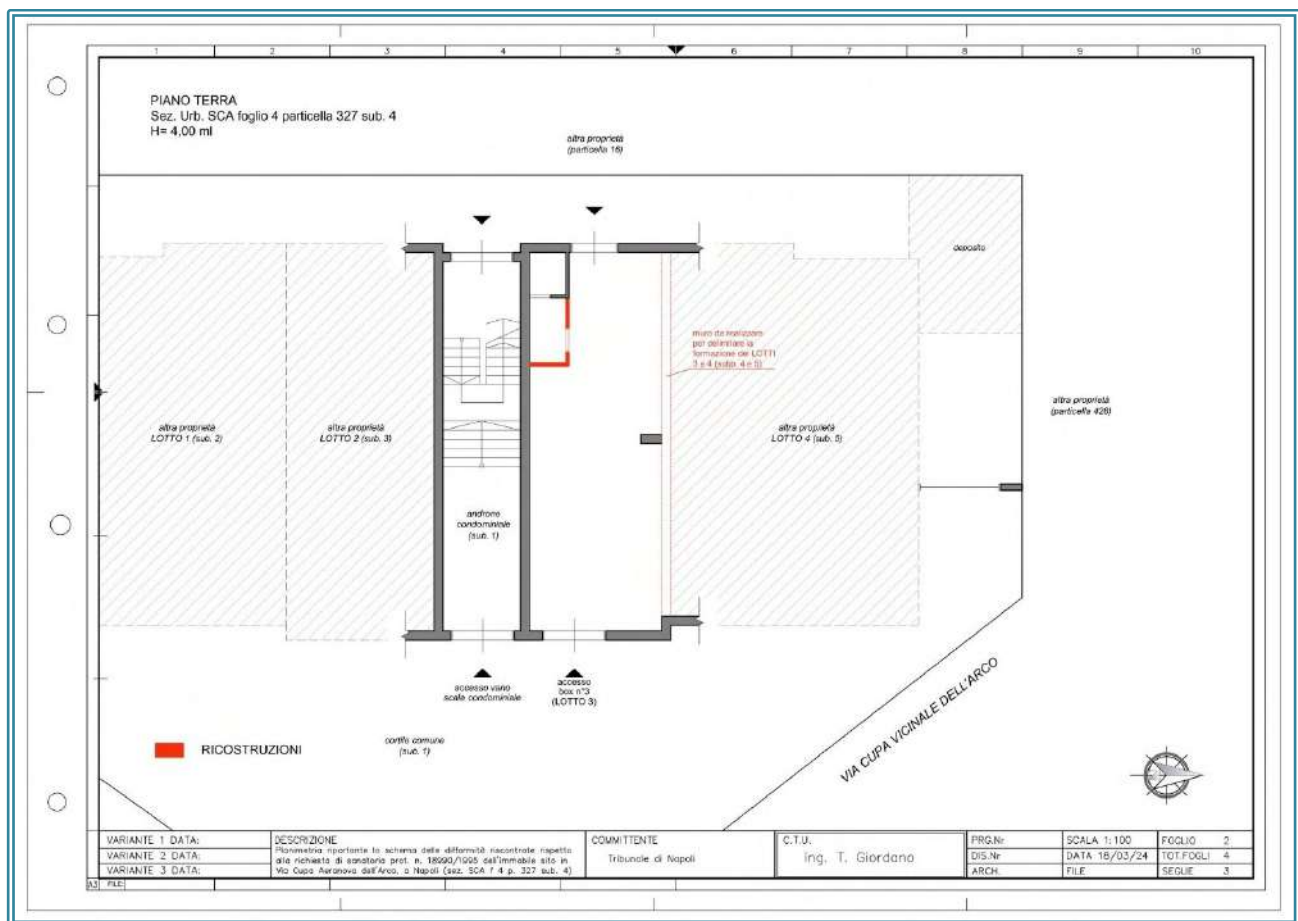


Figura 68 Schema in cui si evidenziano le difformità (LOTTO 3)





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

Pertanto, al fine di procedere a sanare le opere interne, sarà opportuno presentare un'integrazione alla domanda di sanatoria, il cui costo si stima in **€ 1.000,00 (Mille/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile. Infine, per le considerazioni fatte al Quesito2, nella "Premessa alla formazione dei LOTTI 3 e 4" si dovrà procedere alla realizzazione della parete per dividere i LOTTI 3 e 4, il cui costo si stima in **€ 1.500,00 (Millecinquecento/00)** da decurtarsi in misura equa dal valore dei LOTTI 3 e 4, ovvero € 750,00 per il lotto 3.

### Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO 4

Dal confronto con i grafici allegati alla domanda di condono e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, si rilevano le seguenti difformità:

1. Una **variazione della distribuzione interna**, per la demolizione del bagno e la realizzazione di una parte che delimita la posizione del forno industriale;
2. Una **variazione del prospetto nord**, per la realizzazione di un accesso al posto della finestra e la tamponatura delle finestre del bagno. (fig. 69; Allegato E)

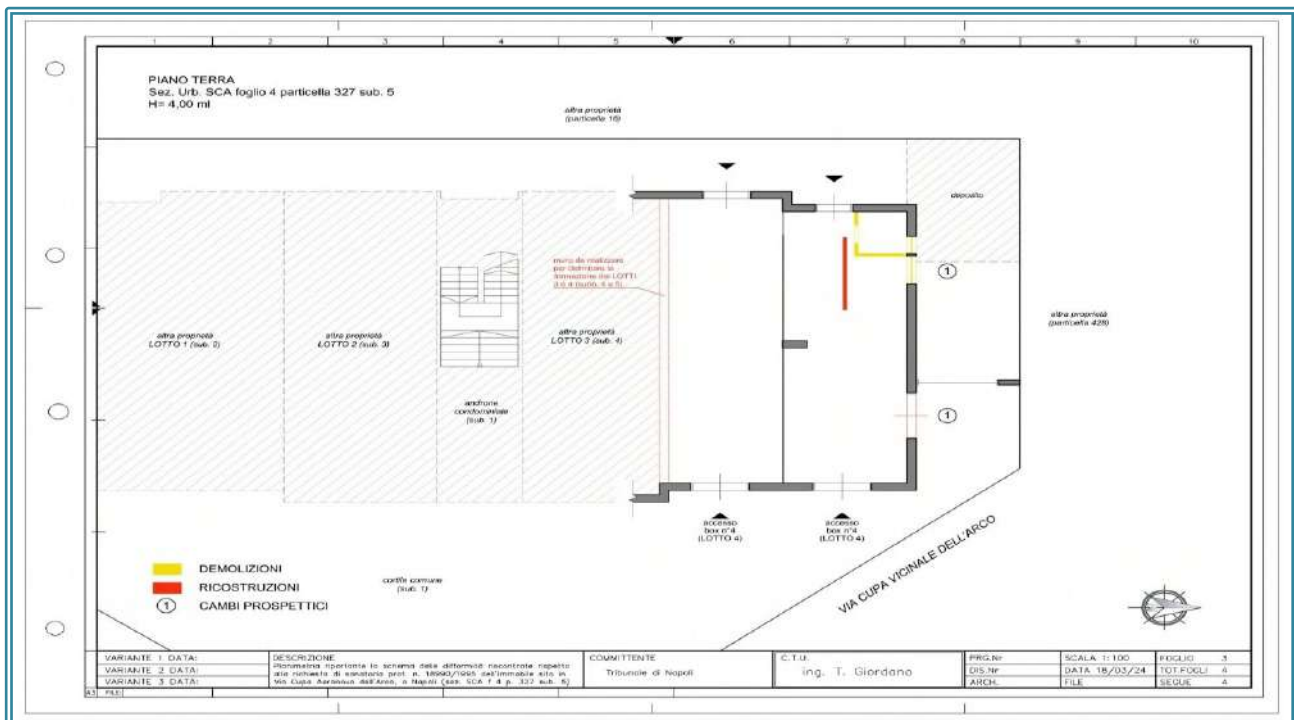


Figura 69 Schema in cui si evidenziano le difformità (LOTTO 4)





Pertanto, al fine di procedere a sanare le opere interne, sarà opportuno presentare un'integrazione alla domanda di sanatoria, il cui costo si stima in **€ 1.000,00 (Mille/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile. Inoltre, per le considerazioni fatte al Quesito2, nella "Premessa alla formazione dei LOTTI 3 e 4" si dovrà procedere alla realizzazione della parete per dividere i LOTTI 3 e 4, il cui costo si stima in **€ 1.500,00 (Millecinquecento/00)** da decurtarsi in misura equa dal valore dei LOTTI 3 e 4, ovvero € 750,00 per il lotto 3.

Infine, per le opere che hanno interessato la variazione del prospetto nord, si dovrà procedere al ripristino delle opere il cui costo si stima in **€ 2.300,00 (Duemilatrecento/00)** da decurtarsi dal valore del bene.

### Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO 5

Dal confronto con i grafici allegati alla domanda di condono e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, si rilevano le seguenti difformità:

1. Una **variazione del prospetto ovest**, per la sostituzione della finestra del bagno con un balcone di pari larghezza. (fig. 70; Allegato E)

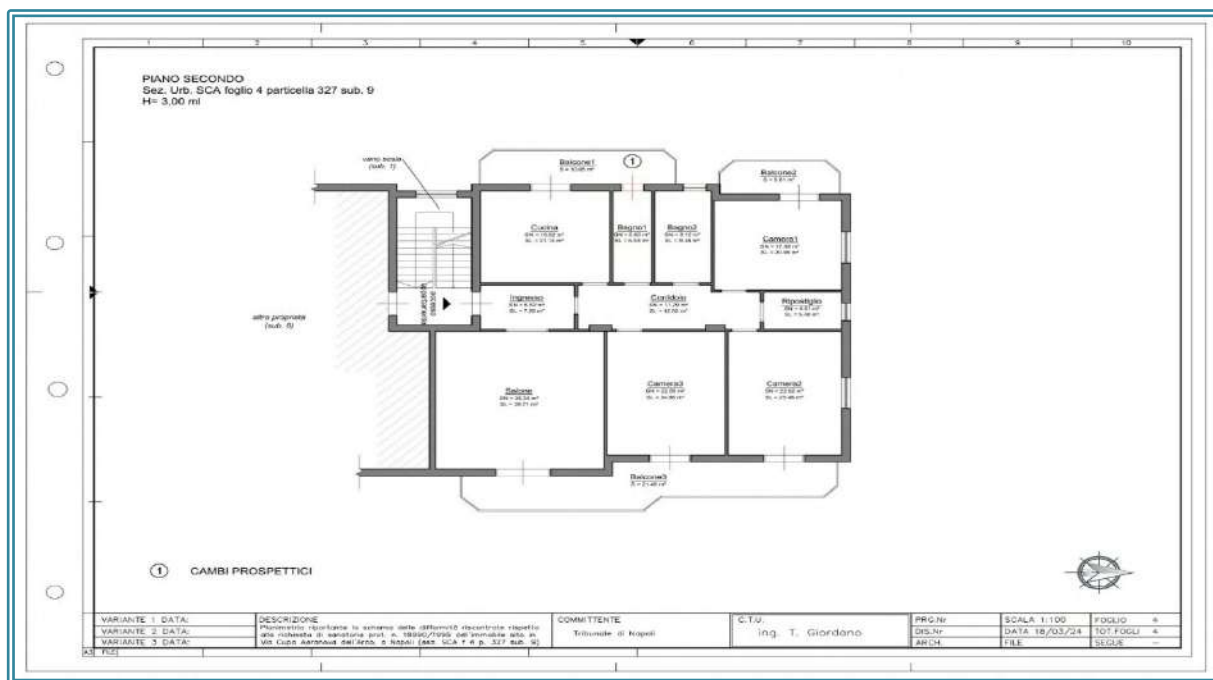


Figura 70 Schema in cui si evidenziano le difformità (LOTTO 5)





Pertanto, per le opere che hanno interessato la variazione del prospetto ovest, si dovrà procedere al ripristino delle opere il cui costo si stima in **€ 1.300,00 (Milletrecento/00)** da decurtarsi dal valore del bene.

### **Abitabilità/Agibilità fabbricato TUTTI I LOTTI**

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto». Si tratta di un fabbricato realizzato:

- 1)** dopo dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità;
- 2)** prima delle successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994;
- 3)** prima dell'introduzione del certificato di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013.

Tale agibilità, ai sensi di legge dovrebbe essere stata rilasciata ma considerato che la pratica di condono è ancora in fase di approvazione, non è stata ancora rilasciata. La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare. In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si





verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore.

La legge, infatti, non pone alcun obbligo di preventivo rilascio del certificato e infatti la Cassazione ha precisato che non si può considerare illecita la negoziazione dell'alloggio pur in difetto della licenza. Si ritiene comunque che l'immobile può essere venduto senza certificato, sul presupposto che il compratore abbia ugualmente interesse all'acquisto.

A seguito delle sanatorie e degli eventuali ripristini, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, si potrà procedere ad un certificato di agibilità anche parziale mediante la verifica ed eventuale produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dei requisiti statici.

## **Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; ecc.).*

### **TUTTI I LOTTI**

Al momento dell'accesso effettuato in data 27.02.2024, gli immobili risultavano in possesso della debitrice esecutata, come risulta da verbale di sopralluogo, e pertanto gli immobili sono da ritenersi immediatamente disponibili. Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di Napoli copia dei certificati di residenza della debitrice, accertando che la sig.ra ..... risulta residente nell'appartamento interno .. in Traversa Roma Verso Scampia n. 8. (Allegati O e P)





## Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione; b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà: SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio: 1) Domande giudiziali; 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano: 1) Iscrizioni ipotecarie; 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.); 3) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura); 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

### LOTTO 1

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Per quanto riguarda i vincoli e limitazioni di natura condominiale, risultano insoluti condominiali per un importo di **€ 814,75**, maturati negli ultimi due anni;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.





TRIBUNALE DI NAPOLI  
 G.E.: Dott.ssa Maria Balletti  
 SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG  
 570/2023 Procedura: .....

### **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

- 1) TRASCRIZIONE del ..... derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare ..... Registro Generale ..... emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI;
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: una variazione della distribuzione interna, per la diversa conformazione del bagno, la realizzazione di un secondo bagno e di un deposito adiacente, una variazione del prospetto sud per la realizzazione di un accesso al posto della finestra, per la demolizione di una finestra e la diversa collocazione della finestra del bagno, il cui costo per l'integrazione alla domanda di sanatoria e il ripristino delle opere non sanabili è stimato in **€ 3.800,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 3) Difformità catastali: una variazione della distribuzione interna, per la diversa conformazione del bagno, la realizzazione di un secondo bagno e di un deposito adiacente e una variazione dei prospetti sud e ovest, mentre per quanto riguarda la particella al catasto terreni, risulta avere un'errata storia degli intestatari e un'errata assegnazione della qualità, il cui costo per le pratiche è stimato in **€ 500,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (voltura, pratica PREGEO e DO.C.FA.);
- gli oneri condominiali che risultano insoluti maturati negli ultimi due anni.







Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 3.800,00
3	Oneri per la regolarizzazione catastale (voltura, PREGEO e DOCFA)	€ 500,00
4	Oneri condominiali	€ 814,75
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.454,75</b>

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e gli oneri condominiali (punti n. 2, 3, 4 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

## LOTTO 2

### SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Per quanto riguarda i vincoli e limitazioni di natura condominiale, risultano insoluti condominiali per un importo di **€ 814,75**, maturati negli ultimi due anni;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.





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

- 1) TRASCRIZIONE del ..... derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare ..... Registro Generale ..... emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI;
- 2) Difformità catastali: errata storia degli intestatari, errata assegnazione della qualità alla particella terreni, una variazione del prospetto ovest, il cui costo per le pratiche è stimato in **€ 500,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (voltura, pratica PREGEO e DO.C.FA.);
- gli oneri condominiali che risultano insoluti maturati negli ultimi due anni.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
<b>1</b>	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
<b>2</b>	Oneri per la regolarizzazione catastale (voltura, PREGEO e DOCFA)	€ 500,00
<b>3</b>	Oneri condominiali	€ 814,75
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.654,75</b>

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione catastale e gli oneri condominiali (punti n. 2 e 3 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.





TRIBUNALE DI NAPOLI  
 G.E.: Dott.ssa Maria Balletti  
 SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG  
 570/2023 Procedura: .....

### LOTTO 3

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Per quanto riguarda i vincoli e limitazioni di natura condominiale, risultano insoluti condominiali per un importo di **€ 814,75**, maturati negli ultimi due anni;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

#### **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

- 1) TRASCRIZIONE del ..... derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare ..... Registro Generale ..... emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI;
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: una variazione della distribuzione interna, per la diversa conformazione del bagno, il cui costo per l'integrazione alla domanda di sanatoria e la realizzazione della parete per delimitare i LOTTI 3 e 4, è stimato in **€ 1.750,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 3) Difformità catastali: errata storia degli intestatari, errata assegnazione della qualità alla particella terreni, la fusione con il LOTTO 4, una variazione della distribuzione interna, per la diversa disposizione del bagno e una variazione del prospetto ovest, il cui costo per le pratiche è stimato in **€ 500,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.





Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (voltura, pratica PREGEO e DO.C.FA.);
- gli oneri condominiali che risultano insoluti maturati negli ultimi due anni;

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.750,00
3	Oneri per la regolarizzazione catastale (voltura, PREGEO e DOCFA)	€ 500,00
4	Oneri condominiali	€ 814,75
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.404,75</b>

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e gli oneri condominiali (punti n. 2, 3, 4 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

## LOTTO 4

### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Per quanto riguarda i vincoli e limitazioni di natura condominiale, risultano insoluti condominiali per un importo di **€ 814,75**, maturati negli ultimi due anni;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.





TRIBUNALE DI NAPOLI  
 G.E.: Dott.ssa Maria Balletti  
 SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG  
 570/2023 Procedura: .....

### **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

- 1) TRASCRIZIONE del ..... derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare ..... Registro Generale ..... emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI;
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: una variazione della distribuzione interna, per la demolizione del bagno e la variazione del prospetto nord, il cui costo per l'integrazione alla domanda di sanatoria, il ripristino delle opere non sanabili e la realizzazione della parete per delimitare i LOTTI 3 e 4, è stimato in **€ 4.050,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 3) Difformità catastali: errata storia degli intestatari, errata assegnazione della qualità alla particella terreni, la fusione con il LOTTO 3, una variazione della distribuzione interna, per la demolizione del bagno e la realizzazione di una parete e una variazione dei prospetti nord e ovest, il cui costo per le pratiche è stimato in **€ 500,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (voltura, pratica PREGEO e DO.C.FA.);
- gli oneri condominiali che risultano insoluti maturati negli ultimi due anni;
- gli oneri per la rimozione dei due forni industriali;

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:





n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 4.050,00
3	Oneri per la regolarizzazione catastale (voltura, PREGEO e DOCFA)	€ 500,00
4	Oneri condominiali	€ 814,75
5	Oneri rimozione forni	€ 700,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 6.404,75</b>

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, gli oneri condominiali e gli oneri per rimuovere i due forni (punti n. 2, 3, 4, 5 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

## LOTTO 5

### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Per quanto riguarda i vincoli e limitazioni di natura condominiale, risultano insoluti condominiali per un importo di **€ 814,75**, maturati negli ultimi due anni;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

### **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

- 1) TRASCRIZIONE del ..... derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare ..... Registro Generale ..... emesso da TRIBUNALE DI NAPOLI;





- 2) Difformità urbanistico-edilizie: una variazione del prospetto ovest, il cui costo per il ripristino delle opere non sanabili è stimato in **€ 1.300,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 3) Difformità catastali: errata storia degli intestatari, errata assegnazione della qualità alla particella terreni, una variazione dei prospetti nord e ovest e la riduzione della superficie del balcone, il cui costo per le pratiche è stimato in **€ 500,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- i costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (voltura, pratica PREGEO e DO.C.FA.);
- gli oneri condominiali che risultano insoluti maturati negli ultimi due anni.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Redazione A.P.E.	€ 200,00
3	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.300,00
4	Oneri per la regolarizzazione catastale (voltura, PREGEO e DOCFA)	€ 500,00
5	Oneri condominiali	€ 814,75
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.154,75</b>

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale, A.P.E. ed oneri condominiali (rif. 2,3,4,5 tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.





## Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

### TUTTI I LOTTI

L'esperto stimatore, per procedere alla verifica di eventuali vincoli demaniali sui cespiti pignorati, ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "Open Demanio", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma. (fig. 71; Allegato L).

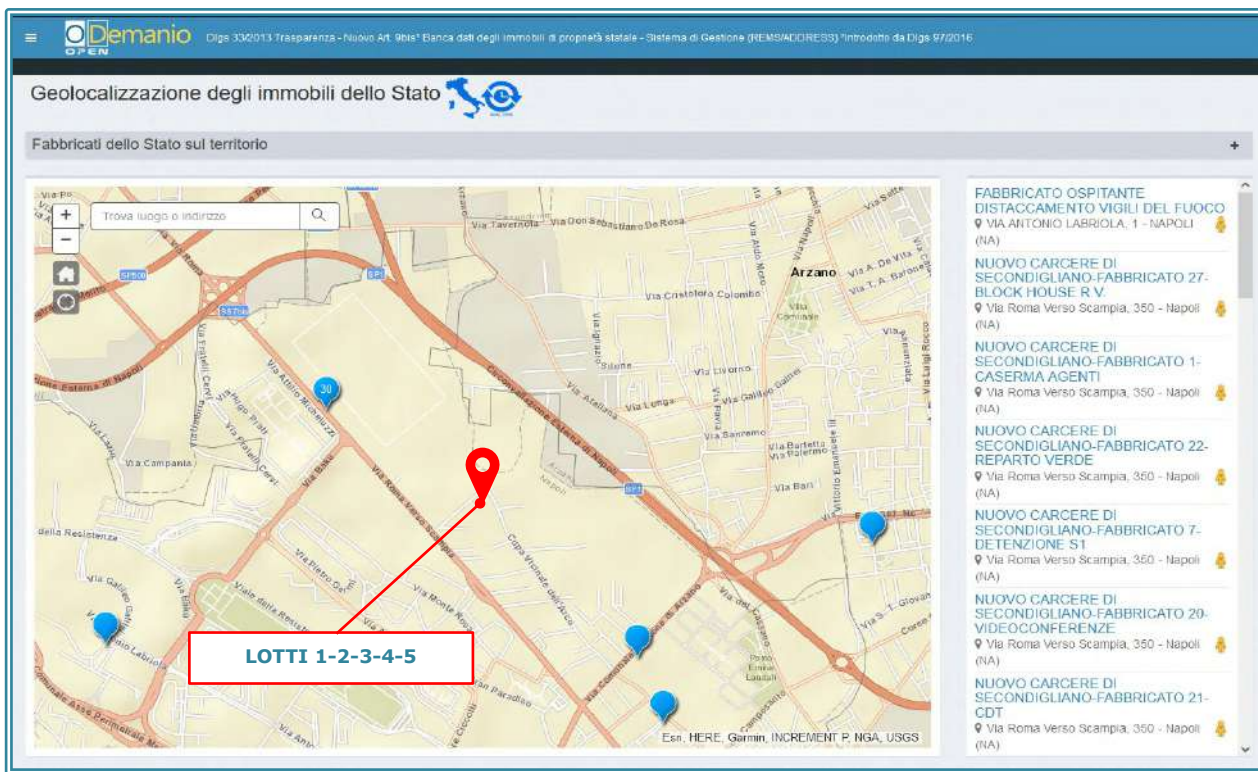


Figura 71 Cartografia piattaforma web Open Demanio







## Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione. Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

### TUTTI I LOTTI

L'Esperto Stimatore ha provveduto a verificare se i beni sono gravati da altri diritti, procedendo all'invio della richiesta di certificazione al protocollo della Regione Campania – prot. n. 2024.0147726 del 21.03.2024. Dalla certificazione – prot. n. 2024.0152468 del 25.03.2024 – rilasciata dalla **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima**, risulta che non vi sono terreni nel comune di Napoli gravati da usi civici.

Per quanto riguarda la verifica del bene se gravato da censo e/o livello, è da premettere che, quando si parla di censo e livello, si fa riferimento a situazioni giuridiche risalenti a tempi lontanissimi (medioevo), non più disciplinate dal vigente Codice Civile, ma che comunque ancor oggi hanno estrema rilevanza. In breve, il diritto reale di enfiteusi, disciplinato dagli articoli 957 e seguenti del Codice Civile, ed il livello sono corrispondenti. Al pari dell'enfiteusi, sia il livello che il censo davano origine all'obbligo, per il livellario (o censuario, nel caso di censo), da una parte, di pagare un canone periodico al proprietario del terreno e, dall'altra, di migliorare tale fondo. I censi ed i livelli riguardavano tanto i terreni agricoli quanto i fabbricati e i detti contratti potevano avere un termine oppure essere perpetui. Detto ciò, dalle indagini espletate presso gli uffici competenti e dalle ispezioni catastali eseguite, i cespiti oggetto della procedura non sono gravati né da censi né da livelli.  
(Allegato M).





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

## Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

### TUTTI I LOTTI

Dalla documentazione rilasciata dal Avv. .... in qualità di amministratore del condominio, risulta che:

- non vi è regolamento condominiale;
- gli oneri condominiali insoluti da parte della sig.ra ..... negli ultimi due anni ammontano ad € 4.073,73; il totale maturato a partire dall'anno 2018 ammonta ad € 12.221,18;
- la quota ordinaria annua a carico della sig.ra ..... ammonta ad € 1.904,60. (Allegato N)

In definitiva, come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., che recita testualmente "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*" a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente che al momento ammontano, per ogni singolo LOTTO, ad **€ 814,75** e che, considerando i tempi della procedura esecutiva, potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.





## Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici". A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve: • indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_); • precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi). **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi: nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine. Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia, in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo ***justum pretium*** e la diversificata casistica pratica. Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili. Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali. Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'***European Council Directive*** "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'***International Valuation Standard*** "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'***Appraisal Institute*** "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

*compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".*

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale. La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata. Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

Relativamente quindi alla stima degli immobili, la dottrina evidenzia che ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *"agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"*





### Metodologia di stima TUTTI I LOTTI

Per "*più probabile valore di mercato*" si definisce il valore più probabile da attribuire ad un bene immobiliare alla data della valutazione e da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento la comparazione (unicità del metodo estimale):

- il primo diretto o sintetico;
- il secondo indiretto od analitico.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali, tra i quali si può utilizzare quello del "*confronto*" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Nel caso in esame, è stato adottato questo procedimento, ovvero il **procedimento sintetico-comparativo**, in quanto vi è la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- si conoscono i prezzi di mercato di immobili paragonabili a quello da stimare;
- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono recenti;
- l'immobile da stimare ed altri assunti per il confronto sono situati nella stessa zona;

La metodologia diretta con **procedimento sintetico-comparativo**, attuabile quando si hanno a disposizione adeguati dati di confronto, garantisce una rispondenza quanto più fedele alla realtà proprio perché realizzata attraverso la comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.





TRIBUNALE DI NAPOLI  
 G.E.: Dott.ssa Maria Balletti  
 SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG  
 570/2023 Procedura: .....

Pertanto, si procederà a:

1. Calcolare la **superficie commerciale** dell'immobile;
2. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
3. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 2;
4. decurtare i **costi relativi alla pratica edilizia, al ripristino delle opere e alla pratica catastale** dell'immobile;
5. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
6. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**.

## LOTTO 1

### 1. Calcolo della superficie commerciale

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite pignorato con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo*", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.







Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e simili) sono state calcolate al 30%. fino a 25 mq.

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- 1) Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 88,83 m<sup>2</sup> ossia **100,04 m<sup>2</sup> commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a **100,04 m<sup>2</sup>**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	T	Box	74,08	81,96	1,00	<b>81,96</b>
	T	Bagno1	4,33	5,20	1,00	<b>5,20</b>
	T	Bagno2	4,70	6,65	1,00	<b>6,65</b>
	T	Deposito1	5,72	6,92	0,90	<b>6,23</b>
<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>88,83</b>	<b>100,73</b>		<b>100,04</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A</b>		<b>88,83</b>	<b>100,73</b>		<b>100,04</b>

## 2. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti




SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare.

- 1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.100,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 600,00 €/m<sup>2</sup> e 1.750,00 €/m<sup>2</sup>, in linea con il prezzo ottenuto. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

Annuncio		Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
<b>ANNUNCIO N.1 – immobiliare.it</b> Prezzo: 16.000 €   Superficie: 16 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.000 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Traversa del Cassano Secondigliano (NA) Agenzia: Homepanda		1,00	1.000,00	0,90	900,00
<b>ANNUNCIO N.2 – immobiliare.it</b> Prezzo: 24.000 €   Superficie: 40 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 600 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Monte Nero, Secondigliano (NA) Agenzia: Affiliato Tecnocasa STUDIO SECONDIGLIANO 2 SRL		1,40	840,00	0,90	756,00
<b>ANNUNCIO N.3 – idealista.it</b> Prezzo: 16.000 €   Superficie: 12 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.333 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Barletta, Arzano (NA) Agenzia: Gabetti - Arzano		0,97	1.293,01	0,90	1.163,71
<b>PREZZO MEDIO</b>					<b>939,90</b>





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a. *il coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);
- b. *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **939,90 €/m<sup>2</sup>**.

*(Allegato K)*

- 2)** Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio – Anno 2023 Semestre 2 – che individua il cespite in zona E48 (Suburbana/Secondigliano – Periferia), si rileva che per i box, i valori sono compresi tra 570,00 €/m<sup>2</sup> ed 880,00 €/m<sup>2</sup> con un valore medio-alto pari a **790,00 €/m<sup>2</sup>**. *(fig. 72, Allegato K)*





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

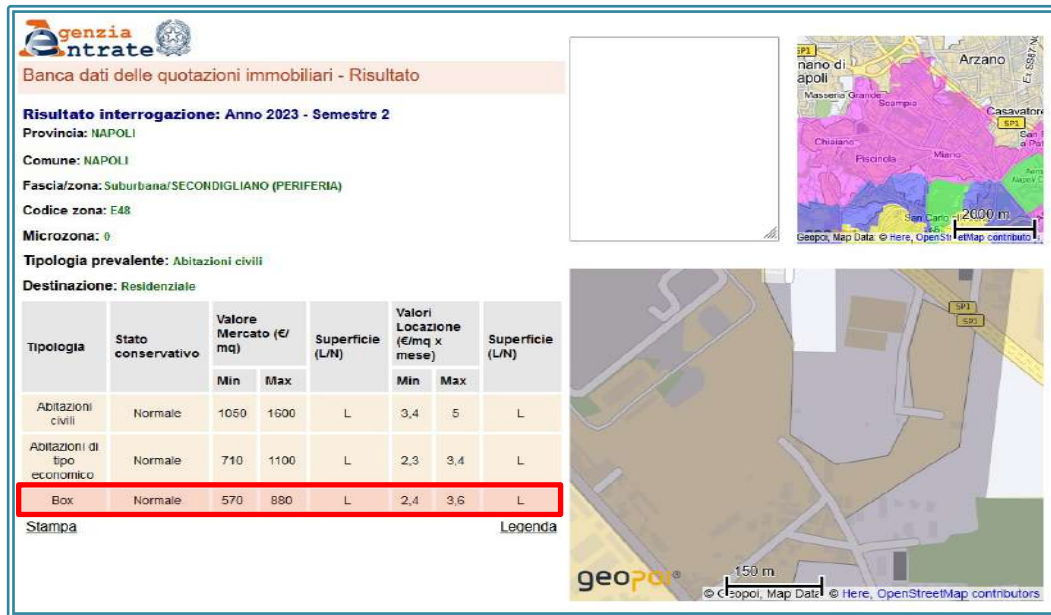


Figura 72 Estratto da cartografia GEOPOI

- 3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Secondigliano Periferia, si rileva una quotazione per box un valore compreso tra 522,00 €/m<sup>2</sup> ed 866,00 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di **694,00 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 73; Allegato K)

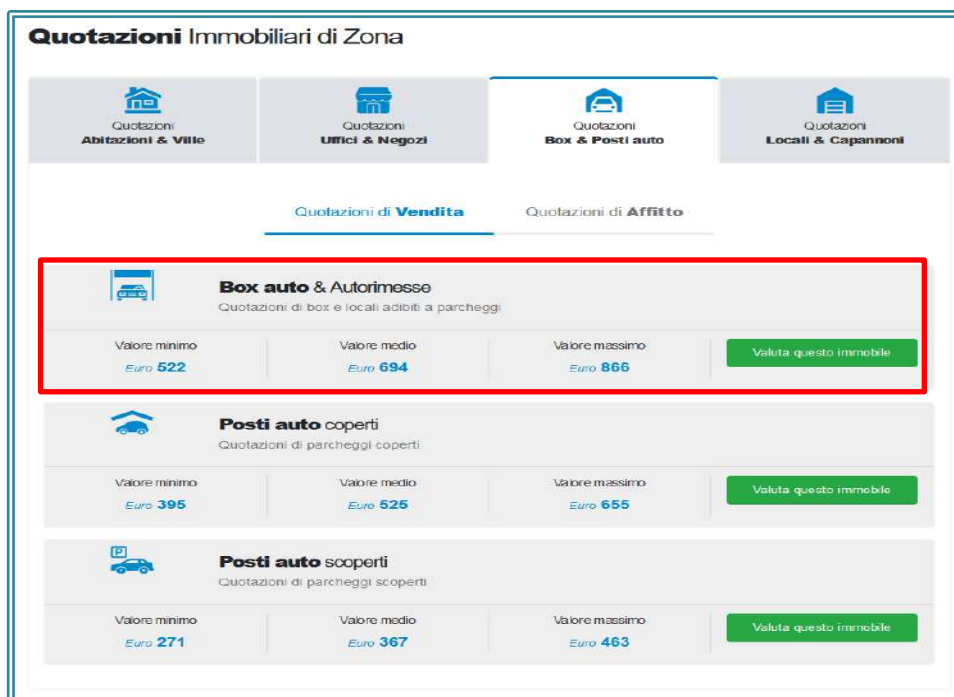


Figura 73 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare



TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **807,97 €/m<sup>2</sup>**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$807,97 \text{ €/m}^2 \times 100,04 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{80.829,32}$$

### 3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>1</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

<sup>1</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

**MACROCARATTERISTICA**

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	30%	24.248,80	ubicazione in relazione ai servizi	58.206,48	1,00	58.206,48
			vicinanza agli assi principali	58.206,48	1,05	61.116,80
			disponibilità di parcheggio	61.116,80	0,95	58.060,96
			disponibilità es. commerciali	58.060,96	1,00	58.060,96
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>24.452,97</b>		
<b>POSIZIONE</b>	20%	16.165,86	esposizione prevalente	16.165,86	0,95	15.357,57
			luminosità	15.357,57	0,98	15.050,42
			altezza dal piano stradale	15.050,42	1,00	15.050,42
			panoramicità	15.050,42	0,95	14.297,90
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>14.297,90</b>		
<b>TIPOLOGICHE</b>	25%	20.207,33	vetustà fabbricato	20.207,33	0,95	19.196,96
			stato d'uso e manutenzione	19.196,96	0,98	18.813,02
			finiture civili	18.813,02	0,98	18.436,76
			dimensione e forma aperture	18.436,76	1,10	20.280,44
			stato manutentivo impianti	20.280,44	0,98	19.874,83
			distribuzione spazi	19.874,83	1,00	19.874,83
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>19.874,83</b>		
<b>PRODUTTIVE</b>	25%	20.207,33	appetibilità ai fini locativi	20.207,33	1,10	22.228,06
			stato di possesso immobile	22.228,06	0,98	21.783,50
			assenza di vizi del bene	21.783,50	0,85	18.515,98
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>18.515,98</b>		
	100%	80.829,32	----->			<b>77.141,68</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 77.141,68.**





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

#### 4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per l'integrazione della pratica di condono e il ripristino delle opere in **€ 3.800,00** da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare la voltura, la pratica PREGEO e l'aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni; si stima il costo per tali operazioni in **€ 500,00** da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 72.841,68** per il Cespite al netto dei costi dell'integrazione alla pratica di condono, del ripristino delle opere e della pratica catastale

#### 5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti si ha che:

- Gli insoluti condominiali maturati negli ultimi due anni ammontano ad un importo pari a **€ 814,75**, da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza.

Si ha quindi un valore di **€ 72.026,93** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

#### 6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede espropriativa forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 68.425,58 che si arrotonda in **€ 68.000,00 (Sessantottomila/00)**.





## LOTTO 2

### 1. Calcolo della superficie commerciale

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite pignorato con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e simili) sono state calcolate al 30%. fino a 25 mq.

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- 1) Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 55,94 m<sup>2</sup> ossia **63,10 m<sup>2</sup> commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a **63,10 m<sup>2</sup>**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	<b>T</b>	Box	53,30	59,47	1,00	<b>59,47</b>
	<b>T</b>	Wc	2,64	3,63	1,00	<b>3,63</b>
		<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>55,94</b>	<b>63,10</b>		<b>63,10</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A</b>		<b>55,94</b>	<b>63,10</b>		<b>63,10</b>







TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

## 2. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili similari a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;**
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;**
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare.**

- 1)** Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio.

Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.100,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 600,00 €/m<sup>2</sup> e 1.750,00 €/m<sup>2</sup>, in linea con il prezzo ottenuto.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:





Annuncio		Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (marginie trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
<b>ANNUNCIO N.1 – immobiliare.it</b> Prezzo: 16.000 €   Superficie: 16 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.000 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Traversa del Cassano Secondigliano (NA) Agenzia: Homepanda		1,00	1.000,00	0,90	900,00
<b>ANNUNCIO N.2 – immobiliare.it</b> Prezzo: 24.000 €   Superficie: 40 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 600 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Monte Nero, Secondigliano (NA) Agenzia: Affiliato Tecnocasa STUDIO SECONDIGLIANO 2 SRL		1,40	840,00	0,90	756,00
<b>ANNUNCIO N.3 – idealista.it</b> Prezzo: 16.000 €   Superficie: 12 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.333 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Barletta, Arzano (NA) Agenzia: Gabetti - Arzano		0,97	1.293,01	0,90	1.163,71
PREZZO MEDIO					<b>939,90</b>

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a. il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);
- b. il *coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **939,90 €/m<sup>2</sup>**; (Allegato K)

- 2) Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio – Anno 2023 Semestre 2 – che individua il cespite in zona E48 (Suburbana/Secondigliano – Periferia), si rileva che per i box, i valori sono compresi tra 570,00 €/m<sup>2</sup> ed 880,00 €/m<sup>2</sup> con un valore medio-alto pari a **790,00 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 72, Allegato K)

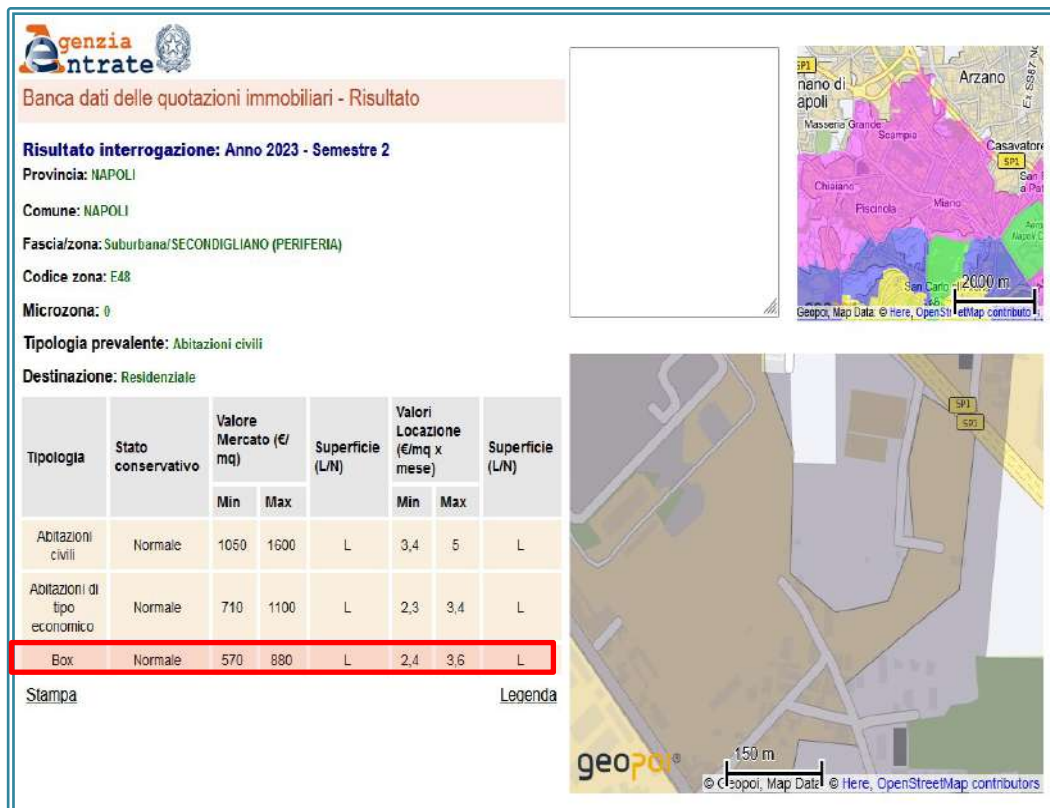


Figura 72 Estratto da cartografia GEOPOI





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

- 3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Secondigliano Periferia, si rileva una quotazione per box un valore compreso tra 522,00 €/m<sup>2</sup> ed 866,00 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di **694,00 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 73; Allegato K)

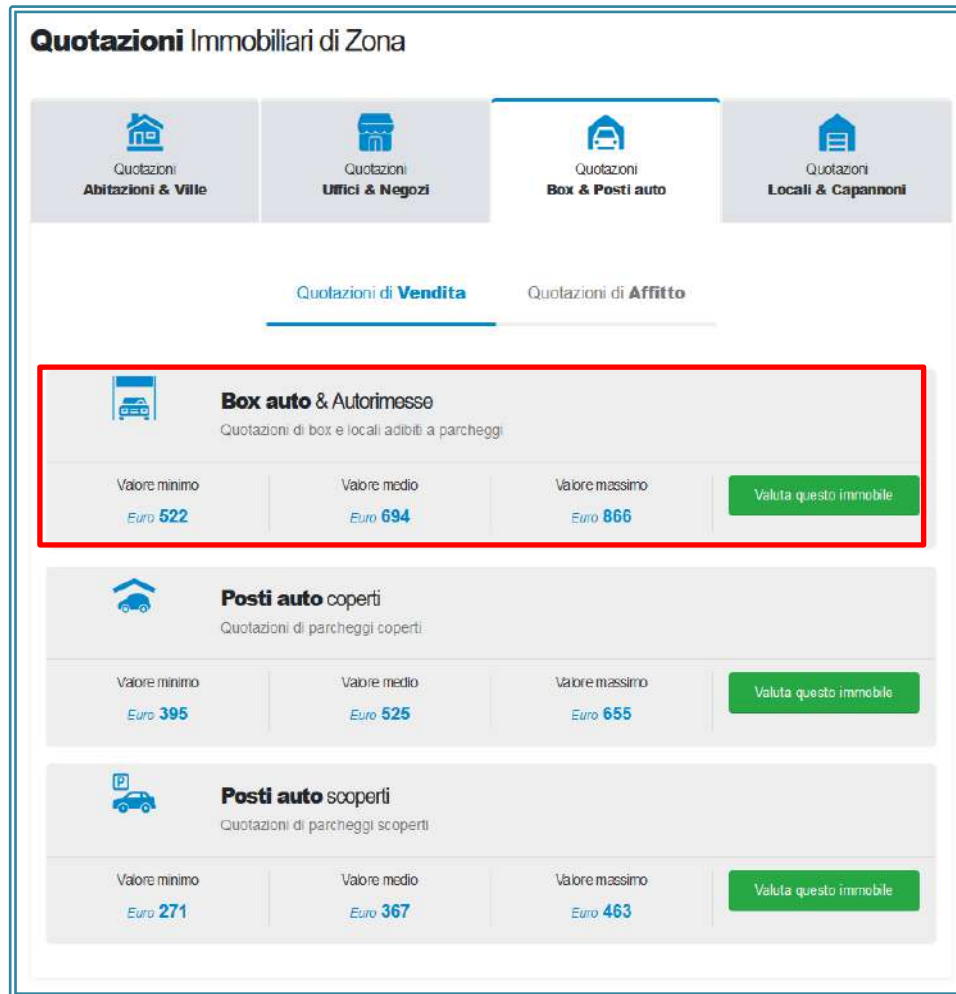


Figura 73 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **807,97 €/m<sup>2</sup>**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$807,97 \text{ €/m}^2 \times 63,10 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 50.982,91.}$$





### 3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>2</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

<sup>2</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

**MACROCARATTERISTICA**

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	30%	15.294,87	ubicazione in relazione ai servizi	15.294,87	0,98	14.988,98
			vicinanza agli assi principali	14.988,98	1,05	15.738,42
			disponibilità di parcheggio	15.738,42	1,00	15.738,42
			disponibilità es. commerciali	15.738,42	0,98	15.423,66
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
<b>POSIZIONE</b>	20%	10.196,58	esposizione prevalente	10.196,58	0,95	9.686,75
			luminosità	9.686,75	0,98	9.493,02
			altezza dal piano stradale	9.493,02	1,00	9.493,02
			panoramicità	9.493,02	0,95	9.018,37
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
<b>TIPOLOGICHE</b>	25%	12.745,73	vetustà fabbricato	12.745,73	0,95	12.108,44
			stato d'uso e manutenzione	12.108,44	0,96	11.624,10
			finiture civili	11.624,10	0,95	11.042,90
			dimensione e forma aperture	11.042,90	1,00	11.042,90
			stato manutentivo impianti	11.042,90	0,96	10.601,18
			distribuzione spazi	10.601,18	1,00	10.601,18
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
<b>PRODUTTIVE</b>	25%	12.745,73	appetibilità ai fini locativi	12.745,73	1,10	14.020,30
			stato di possesso immobile	14.020,30	0,98	13.739,89
			assenza di vizi del bene	13.739,89	0,85	11.678,91
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
	100%	50.982,91	----->			<b>46.722,12</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 46.722,12.**

#### 4. Decurtare i costi regolarizzazione catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 sarà necessario:

- Presentare la voltura, la pratica PREGEO e l'aggiornamento catastale per esatta rappresentazione grafica; si stima il costo per tali operazioni in **€ 500,00** da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 46.222,12** per il Cespite al netto dei costi della pratica catastale.





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

### 5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti si ha che:

- Gli insoluti condominiali maturati negli ultimi due anni ammontano ad un importo pari a **€ 814,75**, da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza;

Si ottiene quindi un valore di **€ 45.407,37** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

### 6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 43.137,00 che si arrotonda in **€ 43.000,00 (Quarantatremila/00)**.





TRIBUNALE DI NAPOLI  
 G.E.: Dott.ssa Maria Balletti  
 SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG  
 570/2023 Procedura: .....

## LOTTO 3

### 1. Calcolo della superficie commerciale

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite pignorato con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e simili) sono state calcolate al 30%. fino a 25 mq.

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- 1) Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 53,18 m<sup>2</sup> ossia **60,55 m<sup>2</sup> commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a **60,55 m<sup>2</sup>**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	T	Box	48,88	54,96	1,00	<b>54,96</b>
	T	Wc	4,30	5,59	1,00	<b>5,59</b>
		<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>53,18</b>	<b>60,55</b>		<b>60,55</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A</b>		<b>53,18</b>	<b>60,55</b>		<b>60,55</b>







## 2. Individuazione del più probabile valore di mercato



In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;**
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;**
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare.**

- 1)** Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.100,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 600,00 €/m<sup>2</sup> e 1.750,00 €/m<sup>2</sup>, in linea con il prezzo ottenuto. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:





Annuncio		Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
<b>ANNUNCIO N.1 – immobiliare.it</b> Prezzo: 16.000 €   Superficie: 16 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.000 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Traversa del Cassano Secondigliano (NA) Agenzia: Homepanda		1,00	1.000,00	0,90	900,00
<b>ANNUNCIO N.2 – immobiliare.it</b> Prezzo: 24.000 €   Superficie: 40 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 600 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Monte Nero, Secondigliano (NA) Agenzia: Affiliato Tecnocasa STUDIO SECONDIGLIANO 2 SRL		1,40	840,00	0,90	756,00
<b>ANNUNCIO N.3 – idealista.it</b> Prezzo: 16.000 €   Superficie: 12 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.333 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Barletta, Arzano (NA) Agenzia: Gabetti - Arzano		0,97	1.293,01	0,90	1.163,71
PREZZO MEDIO					<b>939,90</b>

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a. *il coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);
- b. *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **939,90 €/m<sup>2</sup>**; (Allegato K)

- 2) Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio – Anno 2023 Semestre 2 – che individua il cespite in zona E48 (Suburbana/Secondigliano – Periferia), si rileva che per i box, i valori sono compresi tra 570,00 €/m<sup>2</sup> ed 880,00 €/m<sup>2</sup> con un valore medio-alto pari a **790,00 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 72, Allegato K)

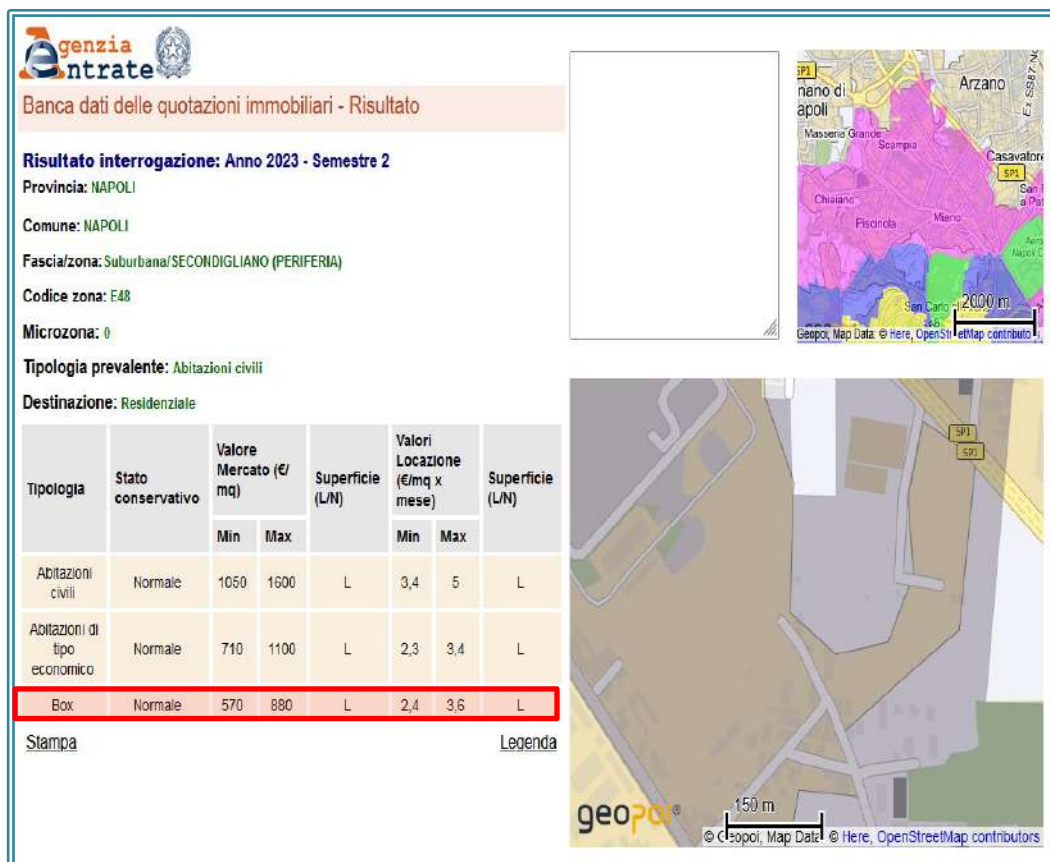


Figura 72 Estratto da cartografia GEOPOI





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

- 3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Secondigliano Periferia, si rileva una quotazione per box un valore compreso tra 522,00 €/m<sup>2</sup> ed 866,00 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di **694,00 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 73; Allegato K)

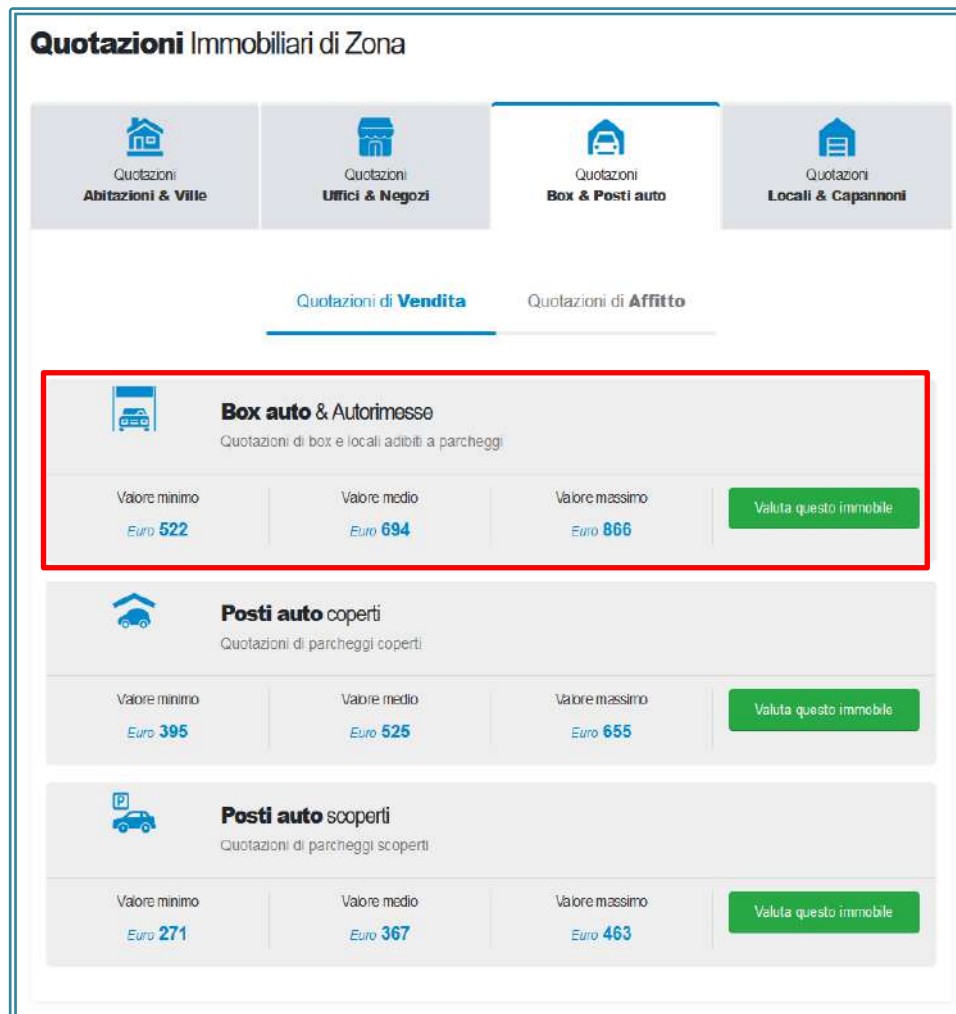


Figura 73 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **807,97 €/m<sup>2</sup>**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$807,97 \text{ €/m}^2 \times 60,55 \text{ m}^2 = \text{€ } 48.922,58.$$





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

### 3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>3</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

<sup>3</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
	<b>LOCALIZZAZIONE</b>	30%	14.676,77	ubicazione in relazione ai servizi	14.676,77	0,98
			vicinanza agli assi principali	14.383,24	1,05	15.102,40
			disponibilità di parcheggio	15.102,40	1,00	15.102,40
			disponibilità es. commerciali	15.102,40	0,98	14.800,35
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>14.800,35</b>
<b>POSIZIONE</b>	20%	9.784,52	esposizione prevalente	9.784,52	0,95	9.295,29
			luminosità	9.295,29	0,98	9.109,38
			altezza dal piano stradale	9.109,38	1,00	9.109,38
			panoramicità	9.109,38	0,95	8.653,92
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>8.653,92</b>
<b>TIPOLOGICHE</b>	25%	12.230,65	vetustà fabbricato	12.230,65	0,95	11.619,11
			stato d'uso e manutenzione	11.619,11	0,96	11.154,35
			finiture civili	11.154,35	0,97	10.819,72
			dimensione e forma aperture	10.819,72	1,00	10.819,72
			stato manutentivo impianti	10.819,72	0,97	10.495,13
			distribuzione spazi	10.495,13	1,00	10.495,13
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>10.495,13</b>
<b>PRODUTTIVE</b>	25%	12.230,65	appetibilità ai fini locativi	12.230,65	1,10	13.453,71
			stato di possesso immobile	13.453,71	0,98	13.184,64
			assenza di vizi del bene	13.184,64	0,85	11.206,94
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>11.206,94</b>
	100%	48.922,58	----->			<b>45.156,33</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 45.156,33.**

#### 4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per l'integrazione della pratica di condono e il ripristino delle opere in **€ 1.750,00** da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare la voltura, la pratica PREGEO e l'aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni; si stima il costo per tali operazioni in **€ 500,00** da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 42.906,33** per il Cespite al netto dei costi dell'integrazione alla pratica di condono, del ripristino delle opere e della pratica catastale.





### 5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti si ha che:

- Gli insoluti condominiali maturati negli ultimi due anni ammontano ad un importo pari a **€ 814,75**, da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza;

Si ottiene quindi un valore di **€ 42.091,58** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

### 6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 39.987,00 che si arrotonda in **€ 40.000,00 (Quarantamila/00)**.





TRIBUNALE DI NAPOLI  
 G.E.: Dott.ssa Maria Balletti  
 SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG  
 570/2023 Procedura: .....

## LOTTO 4

### 1. Calcolo della superficie commerciale

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite pignorato con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e simili) sono state calcolate al 30%. fino a 25 mq.

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- 1) Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 90,15 m<sup>2</sup> ossia **101,56 m<sup>2</sup> commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a **101,56 m<sup>2</sup>**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	T	Box1	44,65	49,26	1,00	<b>49,26</b>
	T	Box2	45,50	52,30	1,00	<b>52,30</b>
		<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>90,15</b>	<b>101,56</b>		<b>101,56</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A</b>		<b>90,15</b>	<b>101,56</b>		<b>101,56</b>







TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

## 2. Individuazione del più probabile valore di mercato



In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;**
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;**
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare.**

- 1)** Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.100,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 600,00 €/m<sup>2</sup> e 1.750,00 €/m<sup>2</sup>, in linea con il prezzo ottenuto. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:





Annuncio		Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
<b>ANNUNCIO N.1 – immobiliare.it</b> Prezzo: 16.000 €   Superficie: 16 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.000 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Traversa del Cassano Secondigliano (NA) Agenzia: Homepanda		1,00	1.000,00	0,90	900,00
<b>ANNUNCIO N.2 – immobiliare.it</b> Prezzo: 24.000 €   Superficie: 40 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 600 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Monte Nero, Secondigliano (NA) Agenzia: Affiliato Tecnocasa STUDIO SECONDIGLIANO 2 SRL		1,40	840,00	0,90	756,00
<b>ANNUNCIO N.3 – idealista.it</b> Prezzo: 16.000 €   Superficie: 12 m <sup>2</sup> <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.333 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Barletta, Arzano (NA) Agenzia: Gabetti - Arzano		0,97	1.293,01	0,90	1.163,71
PREZZO MEDIO					<b>939,90</b>

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a. *il coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);
- b. *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **939,90 €/m<sup>2</sup>**; (Allegato K)

- 2) Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio – Anno 2023 Semestre 2 – che individua il cespite in zona E48 (Suburbana/Secondigliano – Periferia), si rileva che per i box, i valori sono compresi tra 570,00 €/m<sup>2</sup> ed 880,00 €/m<sup>2</sup> con un valore medio-alto pari a **790,00 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 72, Allegato K)

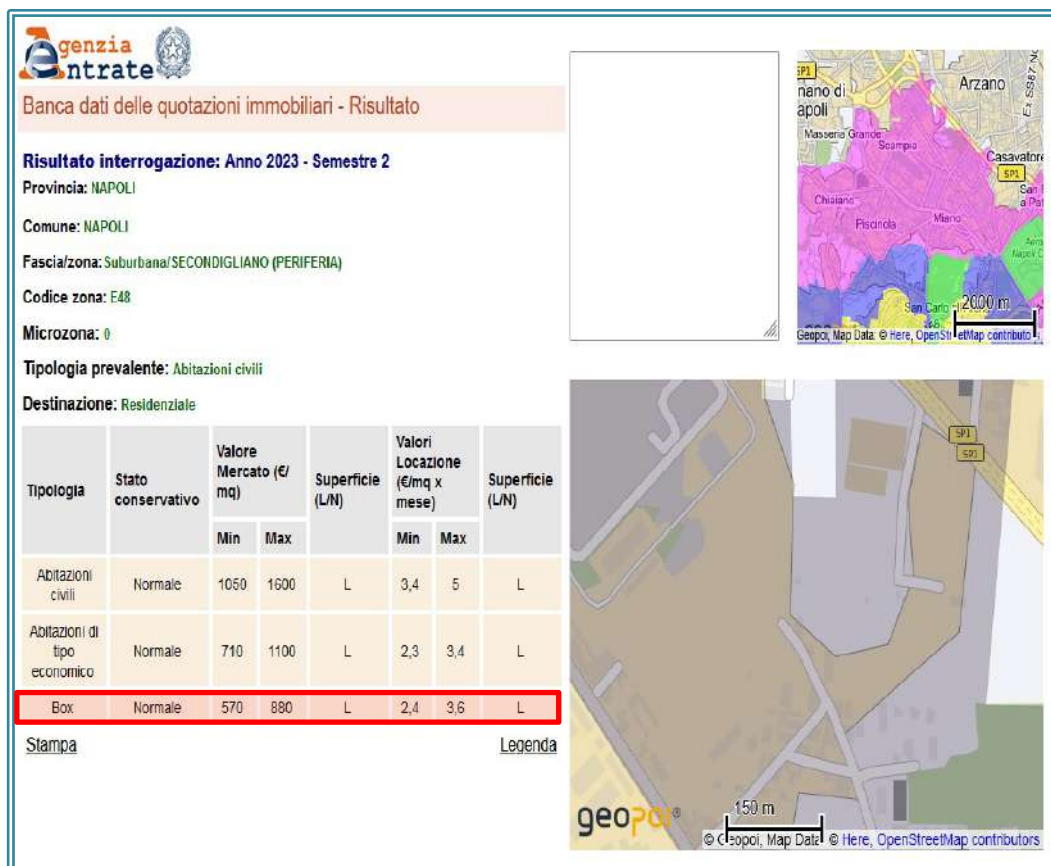


Figura 72 Estratto da cartografia GEOPOI





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

- 3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Secondigliano Periferia, si rileva una quotazione per box un valore compreso tra 522,00 €/m<sup>2</sup> ed 866,00 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di **694,00 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 73; Allegato K)

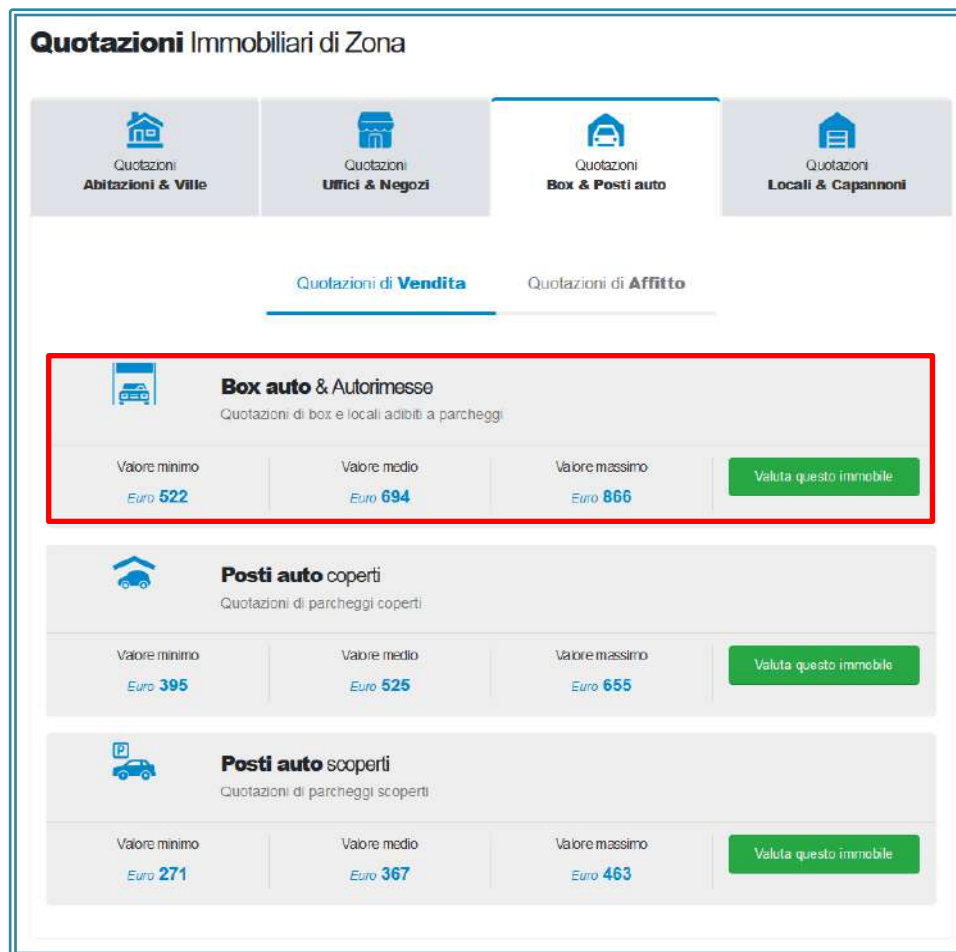


Figura 73 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **807,97 €/m<sup>2</sup>**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$807,97 \text{ €/m}^2 \times 101,56 \text{ m}^2 = \text{€ } \mathbf{82.057,43}.$$





### 3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>4</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

<sup>4</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
<b>MACROCARATTERISTICA</b> <b>LOCALIZZAZIONE</b>	30%	24.617,23	ubicazione in relazione ai servizi	24.617,23	0,98	24.124,88
			vicinanza agli assi principali	24.124,88	1,05	25.331,13
			disponibilità di parcheggio	25.331,13	1,00	25.331,13
			disponibilità es. commerciali	25.331,13	0,98	24.824,51
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>24.824,51</b>		
<b>POSIZIONE</b>	20%	16.411,49	esposizione prevalente	16.411,49	0,95	15.590,91
			luminosità	15.590,91	0,98	15.279,09
			altezza dal piano stradale	15.279,09	1,00	15.279,09
			panoramicità	15.279,09	0,95	14.515,14
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>14.515,14</b>		
<b>TIPOLOGICHE</b>	25%	20.514,36	vetustà fabbricato	20.514,36	0,95	19.488,64
			stato d'uso e manutenzione	19.488,64	0,97	18.903,98
			finiture civili	18.903,98	0,97	18.336,86
			dimensione e forma aperture	18.336,86	1,00	18.336,86
			stato manutentivo impianti	18.336,86	0,97	17.786,76
			distribuzione spazi	17.786,76	1,00	17.786,76
<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>17.786,76</b>					
<b>PRODUTTIVE</b>	25%	20.514,36	appetibilità ai fini locativi	20.514,36	1,10	22.565,79
			stato di possesso immobile	22.565,79	0,98	22.114,48
			assenza di vizi del bene	22.114,48	0,85	18.797,31
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>18.797,31</b>		
	100%	82.057,43	----->			<b>75.923,71</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 75.923,71.**

#### 4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per l'integrazione della pratica di condono e il ripristino delle opere in **€ 4.050,00** da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare la voltura, la pratica PREGEO e l'aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni; si stima il costo per tali operazioni in **€ 500,00** da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 71.373,71** per il Cespite al netto dei costi dell'integrazione alla pratica di condono, del ripristino delle opere e della pratica catastale.





TRIBUNALE DI NAPOLI  
 G.E.: Dott.ssa Maria Balletti  
 SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG  
 570/2023 Procedura: .....

### 5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti si ha che:

- Gli insoluti condominiali maturati negli ultimi due anni ammontano ad un importo pari a **€ 814,75**, da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza;
- Gli oneri relativi alla rimozione dei due forni industriali; si stima il costo per tali operazioni in **€ 700,00** da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene quindi un valore di **€ 69.858,96** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

### 6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 66.366,01 che si arrotonda in **€ 66.000,00 (Sessantaseimila/00)**.





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

## LOTTO 5

### 1. Calcolo della superficie commerciale

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite pignorato con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e simili) sono state calcolate al 30%. fino a 25 mq. Pertanto si ottiene:

- 1) Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 154,27 m<sup>2</sup> ossia **173,67 m<sup>2</sup> commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;
- 2) Un'area relativa alle **Pertinenze accessorie scoperte non comunicanti** (balconi) pari a 37,34 m<sup>2</sup> computati al 30% per un totale di **11,20 m<sup>2</sup> commerciali**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	2	Ingresso	6,52	7,26	1,00	<b>7,26</b>
	2	Salone	36,34	39,71	1,00	<b>39,71</b>
	2	Corridoio	11,79	12,93	1,00	<b>12,93</b>
	2	Cucina	18,62	21,14	1,00	<b>21,14</b>
	2	Bagno1	5,60	6,53	1,00	<b>6,53</b>
	2	Bagno2	8,12	9,38	1,00	<b>9,38</b>
	2	Camera1	17,89	20,96	1,00	<b>20,96</b>
	2	Ripostiglio	4,51	5,40	1,00	<b>5,40</b>
	2	Camera2	22,02	25,48	1,00	<b>25,48</b>
	2	Camera3	22,86	24,88	1,00	<b>24,88</b>
		<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>154,27</b>	<b>173,67</b>		<b>173,67</b>
<b>B) PERTINENZE SCOPERTE COMUNICANTI</b>	2	Balcone1	10,05	10,05	0,30	<b>3,02</b>
	2	Balcone2	5,81	5,81	0,30	<b>1,74</b>
	2	Balcone3	21,48	21,48	0,30	<b>6,44</b>
		<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>	<b>37,34</b>	<b>37,34</b>		<b>11,20</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A+B</b>		<b>191,61</b>	<b>211,01</b>		<b>184,87</b>







TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

Dalla tabella sopra riportata si mostra lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a **184,87 m<sup>2</sup>**.

## 2. Individuazione del più probabile valore di mercato





In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;**
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;**
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare.**

- 1)** Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.495,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 925,00 €/m<sup>2</sup> e 1.770,00 €/m<sup>2</sup>, in linea con il prezzo ottenuto. Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:





Annuncio		Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
<p><b>ANNUNCIO N.1 – immobiliare.it</b></p> <p>Prezzo: 179.000 €   Superficie: 95 m<sup>2</sup>  <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.884 €/m<sup>2</sup></b>                      📍 Via Gran Sasso - Scampia, Napoli (NA)                      Agenzia: Affiliato Tecnocasa STUDIO SECONDIGLIANO 2 SRL</p>		0,90	1.695,60	0,90	1.526,04
<p><b>ANNUNCIO N.2 – immobiliare.it</b></p> <p>Prezzo: 135.000 €   Superficie: 80 m<sup>2</sup>  <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.688 €/m<sup>2</sup></b>                      📍 Via Monte San Gabriele, Scampia Napoli                      Agenzia: Affiliato Tecnocasa STUDIO SECONDIGLIANO 2 SRL</p>		0,97	1.637,36	0,90	1.473,62
<p><b>ANNUNCIO N.3 – idealista.it</b></p> <p>Prezzo: 170.000 €   Superficie: 105 m<sup>2</sup>  <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.619 €/m<sup>2</sup></b>                      📍 Via Gran Sasso, Scampia Napoli (NA)                      Agenzia: Facile Immobiliare (Roma)</p>		0,97	1.570,43	0,90	1.413,39
<p><b>ANNUNCIO N.4 – idealista.it</b></p> <p>Prezzo: 129.000 €   Superficie: 90 m<sup>2</sup>  <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.433 €/m<sup>2</sup></b>                      📍 Via Monte Rosa Secondigliano Napoli(NA)                      Agenzia: Professionecasa Studio Secondigliano</p>		1,10	1.576,30	0,90	1.418,67
<b>PREZZO MEDIO</b>					<b>1.457,93</b>

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a. il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

b. *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio di **1.457,93 €/m<sup>2</sup>**.

**2)** Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio – Anno 2023 Semestre 2 – che individua il cespite in zona E48 (Suburbana/Secondigliano – Periferia), si rileva che per le abitazioni civili, i valori sono compresi tra i 1.050,00 €/m<sup>2</sup> e i 1.600,00 €/m<sup>2</sup> con un valore medio-alto pari a **1.500,00 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 72, Allegato K)

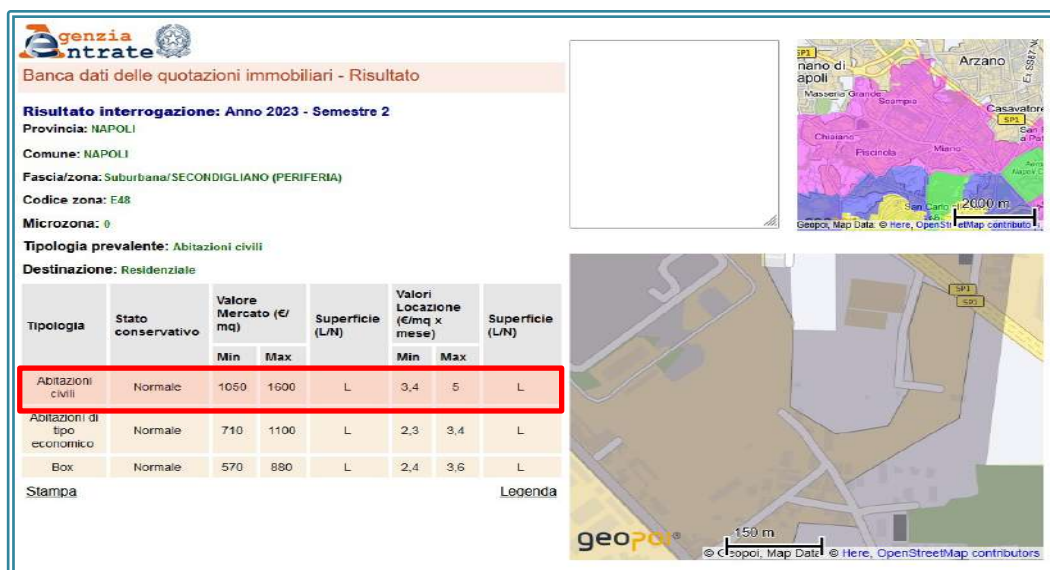


Figura 72 Estratto da cartografia GEOPOI



3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Secondigliano Periferia, si rileva una quotazione per abitazioni di fascia media un valore compreso tra i 1.010,00 €/m<sup>2</sup> e i 1.678,00 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di **1.344,00 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 74; Allegato K)

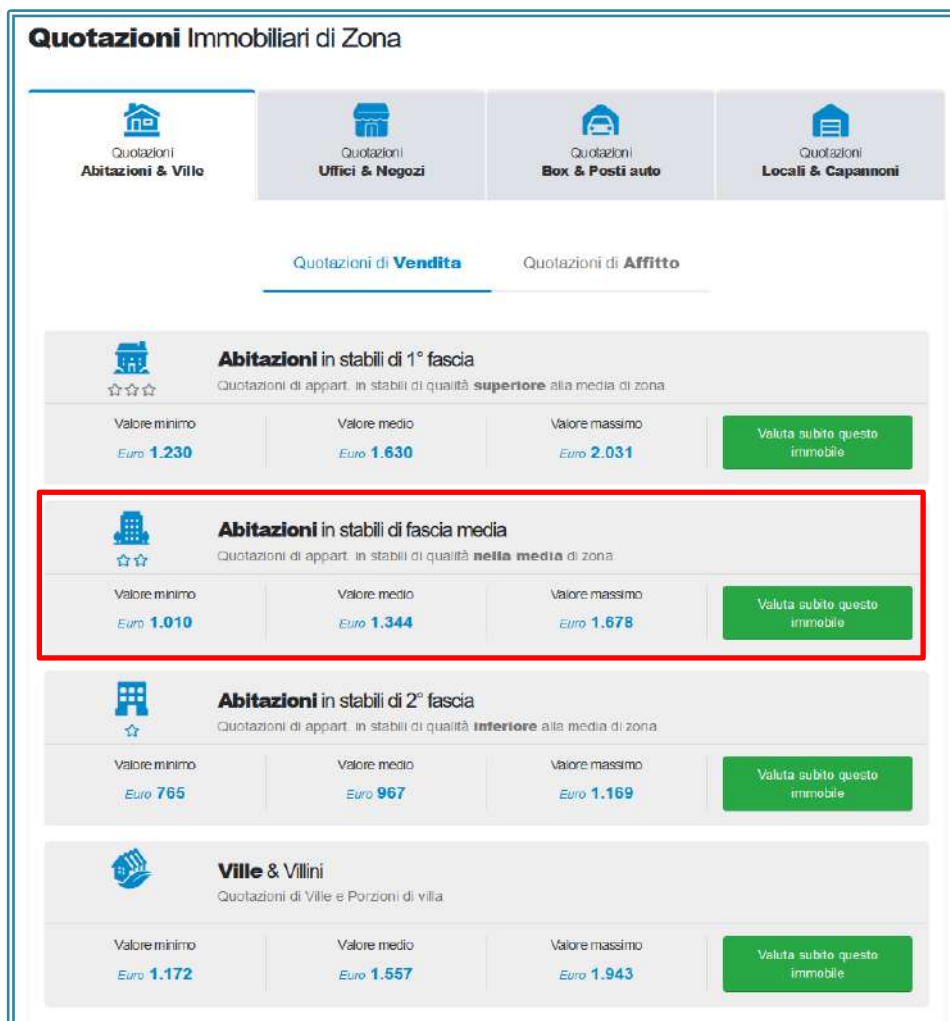


Figura 74 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **1.433,98 €/m<sup>2</sup>**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$1.433,98 \text{ €/m}^2 \times 184,87 \text{ m}^2 = \text{€ } 265.099,88.$$





### 3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>5</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

<sup>5</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	20%	53.019,98	ubicazione in relazione ai servizi	53.019,98	0,98	51.959,58
			vicinanza agli assi principali	51.959,58	1,05	54.557,56
			disponibilità di parcheggio	54.557,56	1,00	54.557,56
			disponibilità es. commerciali	54.557,56	0,98	53.466,40
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>53.466,40</b>		
<b>POSIZIONE</b>	30%	79.529,96	esposizione prevalente	79.529,96	0,95	75.553,47
			luminosità	75.553,47	0,98	74.042,40
			altezza dal piano stradale	74.042,40	1,00	74.042,40
			panoramicità	74.042,40	0,95	70.340,28
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>70.340,28</b>		
<b>TIPOLOGICHE</b>	25%	66.274,97	vetustà fabbricato	66.274,97	0,95	62.961,22
			stato d'uso e manutenzione	62.961,22	0,98	61.702,00
			finiture civili	61.702,00	0,98	60.467,96
			dimensione e forma aperture	60.467,96	1,10	66.514,75
			stato manutentivo impianti	66.514,75	0,98	65.184,46
			distribuzione spazi	65.184,46	1,00	65.184,46
<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>65.184,46</b>					
<b>PRODUTTIVE</b>	25%	66.274,97	appetibilità ai fini locativi	66.274,97	1,10	72.902,47
			stato di possesso immobile	72.902,47	0,98	71.444,42
			assenza di vizi del bene	71.444,42	0,85	60.727,76
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>	<b>60.727,76</b>		
	100%	265.099,88	----->			<b>249.718,89</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 249.718,89**.

#### 4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per il ripristino delle opere in **€ 1.300,00** da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare la voltura, la pratica PREGEO e l'aggiornamento catastale per esatta rappresentazione grafica; si stima il costo per tali operazioni in **€ 500,00** da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 247.918,89** per il Cespite al netto dei costi del ripristino delle opere e della pratica catastale.





TRIBUNALE DI NAPOLI  
 G.E.: Dott.ssa Maria Balletti  
 SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG  
 570/2023 Procedura: .....

### 5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti si ha che:

- Per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica si stima un costo di **€ 200,00** da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza.
- Gli insoluti condominiali maturati negli ultimi due anni ammontano ad un importo pari a **€ 814,75**, da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza;

Si ottiene quindi un valore di **€ 246.904,14** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

### 6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 234.558,94 che si arrotonda in **€ 235.000,00 (Duecentotrentacinquemila/00)**.





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

## Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

### TUTTI I LOTTI

Non vi è quota indivisa da suddividere. Gli immobili sono pignorati per intero.

## Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.*

Dai certificati ottenuti risulta che la sig.ra ..... nata a ..... il ..... e residente in ..... n... – Interno . nel comune di ..... risulta coniugata con ..... nato a .....il ..... I coniugi hanno contratto matrimonio ad ..... il ..... con Atto n..., p..., s. ... sez. .. Anno ....., e successivamente con atto del .....n. rep. .... del notaio ..... , gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni, come riporta l'annotazione sull'estratto di matrimonio. (Allegato O)







## Congedo

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con il presente Elaborato Peritale, che si compone di n. 134 pagine dattiloscritte unitamente a n. 19 allegati, che congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella dell'Esperto Stimatore viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

### ALLEGATI:

- A.** *Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;*
- B.** *Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con planimetrie riportanti i coni ottici;*
- B1. LOTTO 1  
 B2. LOTTO 2  
 B3. LOTTO 3  
 B4. LOTTO 4  
 B5. LOTTO 5
- C.** *Documenti catastali: Estratto di mappa Catasto Terreni attuale, elaborato planimetrico, visura storica;*
- C1. LOTTO 1 pianta, visura storica, Schema difformità catastali;  
 C2. LOTTO 2 pianta, visura storica, Schema difformità catastali;  
 C3. LOTTO 3 pianta, visura storica; Schema difformità catastali;  
 C4. LOTTO 4 pianta, visura storica; Schema difformità catastali;  
 C5. LOTTO 5 pianta, visura storica; Schema difformità catastali;
- D.** *Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa;*
- D1. LOTTO 1  
 D2. LOTTO 2  
 D3. LOTTI 3 e 4  
 D4. LOTTO 5
- E.** *Planimetria riportante le difformità edilizie;*
- E1. LOTTO 1





TRIBUNALE DI NAPOLI

G.E.: Dott.ssa Maria Balletti

SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG

570/2023 Procedura: .....

E2. LOTTO 3

E3. LOTTO 4

E4. LOTTO 5

**F.** *Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Variante del Piano regolatore generale (PRG) con Norme di attuazione Parte I e III; Estratto da tavola "Zonizzazione"; Estratto da tavola "vincoli e aree di interesse archeologico"; Estratto da tavola "Vincoli Paesaggistici"; Estratto da tavola "Vincoli geomorfologici";*

**G.** *Documentazione urbanistica: Certificato di idoneità statica ai sensi della legge 47/85 e collaudo; Perizia Giurata del 03.10.1997; Richiesta di sanatoria prot. n. 18989, 18990, 18991, 18992, 18993 e 18994 del 12.07.1995;*

**H.** *Atti di provenienza: atto di compravendita notaio ..... del .....*

**I.** *Ispezioni ipotecarie: Ispezione su soggetto; ispezione su immobili;*

I1. LOTTO 1

I2. LOTTO 2

I3. LOTTO 3

I4. LOTTO 4

I5. LOTTO 5

**J.** *Scritture pregiudizievoli: Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;*

**K.** *Listini Immobiliari:*

K1. *LOTTE 1,2,3,4: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2023 2° semestre zona E48; Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita; indagini di mercato;*

K2. *LOTTO 5: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2023 2° semestre zona E48; Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita; indagini di mercato;*

**L.** *Cartografia esistenza vincoli demaniali;*

**M.** *Certificazione usi civici;*

**N.** *Documentazione condominiale;*

**O.** *Certificato di matrimonio; Certificato di residenza;*

**P.** *Verbale di sopralluogo;*

**Q.** *Virtual Tour 360°;*





TRIBUNALE DI NAPOLI  
G.E.: Dott.ssa Maria Balletti  
SEZIONE XIV ESECUZIONI IMMOBILIARI - RG  
570/2023 Procedura: .....

Q1. LOTTO 1

Q2. LOTTO 2

Q3. LOTTI 3 e 4

Q4. LOTTO 5

**R.** Schema sintetico-descrittivo dei lotti;

**S.** Invio produzione alle parti.

- Specifica Tecnica Esperto Stimatore.

Napoli, 31.05.2024

**L'Esperto Stimatore**  
**Dott. Ing. Tommaso Giordano**

