

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile R.G.E. N. 280/2025

G. E. dott. CICCARELLI Mario

CTU arch. FERRANTE Laura

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

contro

Perizia

Stima Immobiliare

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO

INDICE

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	4
3. PREMESSA	4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	6
A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C.	6
B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	8
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	16
RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI	19
IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	26
PROVENIENZA	28
C. STATO DI POSSESSO	29
D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	29
FORMALITÀ	29
VINCOLI	29
CONDONO	30
CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI	30
USI CIVICI	30
SPESE CONDOMINIALI	30
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	31
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	31
E. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	32
F. FORMAZIONE DEI LOTTI	36
G. VALORE DEL BENE E COSTI	36
6. INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	42
7. CONCLUSIONI	42

ALLEGATI:

- n. 1 verbali sopralluoghi;
- n. 2 mandato R.G.E. 280/2025;
- n. 3 nota trascrizione pignoramento;
- n. 4 estratto di matrimonio esecutati;
- n. 5 planimetria stato dei luoghi;
- n. 6 documentazione fotografica;
- n. 7 doc. catastale ;
- n. 8 risp Comune prat. autorizzative;
- n. 9 provenienza;
- n. 10 certif residenza;
- n. 11 ispezione ipotecaria;
- n. 12 risp ufficio antiabusivismo e condono;
- n.13 regolamento, tabelle e documentazione condominio;
- n. 14 risp. legittimità;
- n. 15 ricevute trasmissione perizia alle parti;
- n. 16 scheda sintetica.

1. PARTI IN CAUSA

Creditore procedente (intervenuto ai sensi dell'ex art. 111 c.p.c.)

Creditore intervenuto

-

Debitori eseguiti

-

-

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

E' sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Piena proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di Napoli alla II Traversa Fosso del Lupo n. 8, Rione "Divina Provvidenza", scala A, piano rialzato, int. 1. Identificata al N.C.E.U. di detto Comune alla Sez. Urb. SEC Fg. 8 P.IIa 274 Sub. 6. Cat. A/2.

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 11846 ed all'Elenco Nazionale dei

Consulenti tecnici D'Ufficio (Decreto 4 agosto 2023 n. 109) con n. 862, nominata *esperto stimatore* in data 01/10/2025 dall'Ill.mo Giudice Dott. Mario Ciccarelli nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da xxxxx contro xxxxx, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 05/10/2025 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. Provvedeva agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso gli Uffici del Comune di Napoli - Edilizia Privata, Servizio Progetto Condono Edilizio, Agenzia del Demanio, Ufficio Anagrafe - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

Primo accesso - negativo

In data 17/10/2025, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario avv. Antonio Piccolo, previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandata, si recava sui luoghi di causa. Ivi giunta ed individuato il fabbricato del bene pignorato, si recava al piano rialzato dove è ubicata la porta di caposcala del cespite contrassegnata dall'interno 1. Non avendo rinvenuto alcuno che ne permettesse l'accesso, si lasciava comunicazione e recapito del custode nella cassetta delle lettere contrassegnata dai nominativi degli esecutati.

Secondo accesso - positivo

In data 18/10/2025, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario avv. Antonio Piccolo, come concordato con i debitori esecutati, si recava nuovamente sui luoghi di causa dove effettuava il sopralluogo di primo accesso presso l'immobile oggetto del pignoramento. Sui luoghi si rinveniva la presenza dei debitori xxxxx che ne consentivano , l'accesso dichiarando di occupare l'immobile stabilmente. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

(All. 1: *Verbali accessi*)

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(All. 2: Mandato R.G.E. 280/2025)

A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C.

La scrivente ha verificato la documentazione presente in atti.

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.** datata 29/09/2025. Nella certificazione vengono precisati ubicazione e dati catastali del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti *inter vivos e mortis causa* idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà. Il primo atto *inter vivos* ai fini della ricostruzione del ventennio è un atto derivativo, **atto di compravendita del 24/12/1966** trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Napoli 3 il 3/01/1967 ai nn. 240/315 di formalità.

Alla suddetta certificazione per Notaio dott.ssa Viviana Frediani non vi sono allegati.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 03/07/2025 r.g. n. 19787 e r.p. n. 15093. Pignoramento notificato ai debitori in data 13/06/2025.

(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

È stata verificata la continuità delle trascrizioni. Non risultano irregolarità.

In riferimento alla suddetta certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. la scrivente conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al cespite pignorato, a partire dal titolo ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Il creditore precedente non ha depositato le visure catastali afferenti al cespite pignorato. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1, la documentazione necessaria, estratto di mappa, visura storica e le planimetrie attuali e storiche. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987) .

Non è presente in atti il **titolo d'acquisto in favore dei debitori** che è stato dalla scrivente acquisito. Gli esecutati xxxxx acquistano la piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno, del cespite oggetto della procedura esecutiva, in virtù di atto di compravendita a rogito notaio

Antonella Manno di Napoli in data 26/03/2009 rep. 10823 racc. 2749 trascritto a Napoli 1 il 30/03/2009 ai numeri 12663/16884 di formalità.

Si attesta che il creditore precedente non ha depositato **l'estratto di matrimonio** degli esecutati. Dal documento, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio preposto del Comune di Napoli (NA), si evince che xxxxx contratto matrimonio il 20/06/2013 a NAPOLI (NA). Dalle annotazioni marginali del documento emerge che gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

(All. 4: estratto di matrimonio)

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

L'unità immobiliare in oggetto è pignorata per l'intera quota. Risulta di proprietà degli esecutati xxxxx, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in conformità a quanto emerge dall'atto di acquisto trascritto in loro favore.

A seguito di sopralluogo, all'attualità si rinviene:

appartamento di tipo civile, di medie dimensioni, ubicato alla II Traversa Fosso del Lupo n.8, scala A, piano rialzato, interno 1, facente parte di un fabbricato di sette piani fuori terra ed uno seminterrato con ascensore. Dotato di doppia esposizione sud-ovest e sud-est. Composto da ingresso, disimpegno, cucina abitabile, due camere, bagno e piccolo ripostiglio. Confina a nord con a.u.i. (int.2), a sud con a.u.i., a sud-ovest con I traversa Fosso del Lupo e a.u.i., a sud-est con II traversa Fosso del Lupo, a nord-est con atrio fabbricato e vano ascensore.

Nell'atto di pignoramento il cespite viene così identificato:

"Piena proprietà di porzione del fabbricato sito in Napoli alla seconda Traversa Fosso del Lupo n.8 e precisamente appartamento al piano rialzato, distinto il n.1, composto di quattro vani e mezzo catastali, descritto in catasto alla sez. SEC foglio 8 particella 274 sub.6 categ. A2 piano 1, vani 4,5, classe 3. Tale bene appartiene in piena proprietà ai sig.ri xxxxx nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno".

Agli atti del catasto fabbricati del Comune di Napoli i dati attuali dello stesso sono i seguenti:

" sez. SEC Fg. 8 p.IIIa 274 sub.6 cat. A/2, cons. vani 4,5, classe 3, z.c. 4, sup. Totale 74 m² sup. Totale escluse aree scoperte 74 m² Rendita: Euro 278,89. CUPA FOSSO DEL LUPO n. 8 Interno 1 Piano T."

Non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

I dati reali e attuali del cespite de quo corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

Per quanto attiene la planimetria del cespite si precisa sin da ora che si rilevano difformità rispetto al grafico catastale.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente.

La descrizione individuata al piano di quota dell'immobile corrisponde all'attualità e lo individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO**.

L'unità immobiliare oggetto del seguente pignoramento è situata nel comune di Napoli, zona nord della città. Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in questione, ricade nel quartiere Secondigliano, settima Municipalità, alla II traversa Fosso del Lupo, nelle immediate vicinanze di Piazza Giovanni XXIII e della Chiesa di Santa Maria della Natività.

Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici residenziali con al piano terra prospiciente le strade principali le attività commerciali, sono altresì presenti nella zona chiese, scuole ed uffici pubblici. Il quartiere è ben collegato con il resto della città grazie ai trasporti su gomma e alla SS 7 bis (asse perimetrale Melito-Scampia).

Trattasi di appartamento di tipo civile di medie dimensioni, ubicato alla II traversa Fosso del Lupo n.8, Rione "Divina Provvidenza", scala A, piano rialzato, interno 1, facente parte di un fabbricato di sette piani fuori terra ed uno seminterrato con ascensore. Dotato di doppia esposizione sud-ovest e sud-est. Composto da ingresso, disimpegno, cucina abitabile, due camere, bagno e piccolo ripostiglio. Confina a nord con a.u.i. (int.2), a sud con a.u.i., a sud-ovest con I traversa Fosso del Lupo e a.u.i., a sud-est con II traversa Fosso del Lupo, a nord-est con atrio fabbricato e vano ascensore.

Di esclusiva proprietà degli esecutati xxxxx, per la quota di ½ ciascuno.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale (fg. 22 p.lle 229-240) e la loro sovrapposizione effettuata sul SIT del Comune di Napoli.

Dal confronto emerge che sussiste difformità tra la sagoma dell'edificio prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, nello specifico la sagoma del fabbricato del cespite (campita in celeste) risulta assente sul mappale terreni, come si esplicherà meglio al punto "IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI". Nonostante ciò, dalla verifica dell'ubicazione e dei confini, il fabbricato del cespite risulta univocamente individuato.



inquadramento territoriale - immagine satellitare - indicazione fabbricato cespite pignorato



inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni fg. 22 p.lle 229-240 – indicazione fabbricato cespite pignorato



inquadramento territoriale -sovrapposizione satellitare - mappa catastale fg. 22 p.lle 229-240 (fonte sit.cittametropolitana.na.it) indicazione fabbricato cespite pignorato

Il fabbricato di grandi dimensioni, in c.a., di forma irregolare, costituito da sette piani fuori terra, è delimitato a sud-est dalla II traversa Fosso del Lupo, a sud-ovest dalla II traversa Fosso del Lupo, a nord e ad est da edifici in aderenza.

Al suo esterno si presenta in buono stato di manutenzione. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore giallo, al piano terra presenta un rivestimento in elementi ceramici. La copertura è piana e non praticabile.

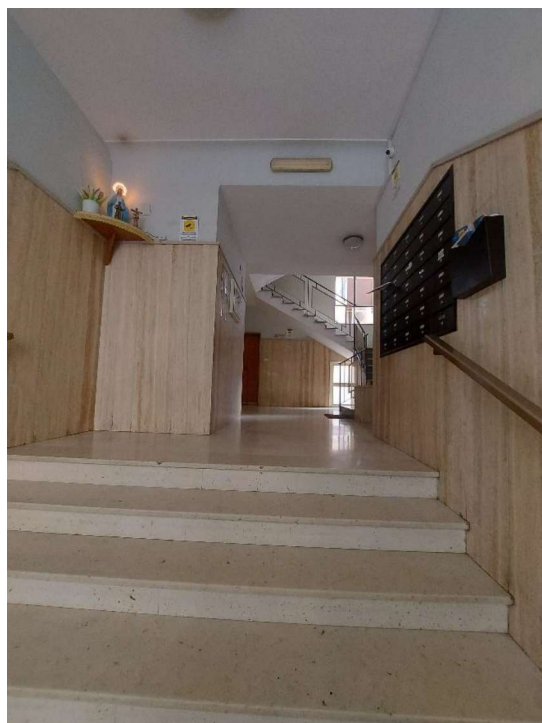
Varcando il portone in ferro e vetro prospiciente via detta II Traversa Fosso del Lupo al civ. 8 si entra nell'atrio del fabbricato. Salendo una rampa di 5 gradini, si giunge alla quota del piano rialzato dove la prima porta sulla sinistra costituisce la porta di caposcala del cespite staggito contrassegnata dall'interno 1, al cui esterno è presente il campanello e la targhetta con i nominativi degli esecutati. Nel fabbricato è presente l'ascensore ed all'esterno del portone vi sono i citofoni.



via detta II Traversa Fosso del Lupo – accesso civ.8 fabbricato cespite



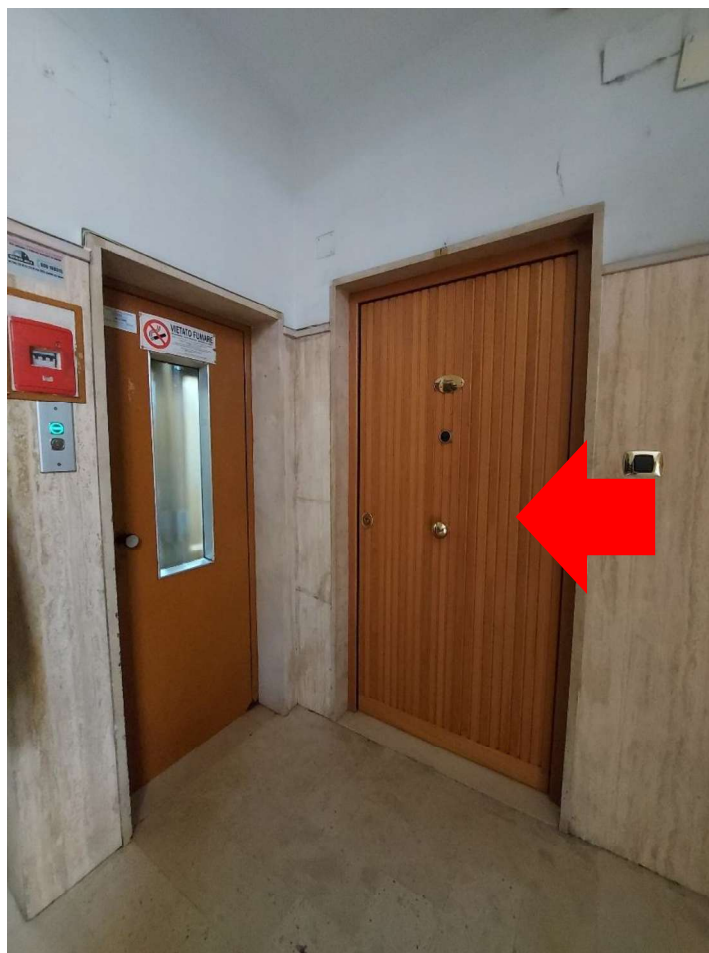
II Traversa Fosso del Lupo - Prospetto principale fabbricato – indicazione affacci cespite e accesso civ.8



Atrio



Piano rialzato – porta caposcala cespite int.1



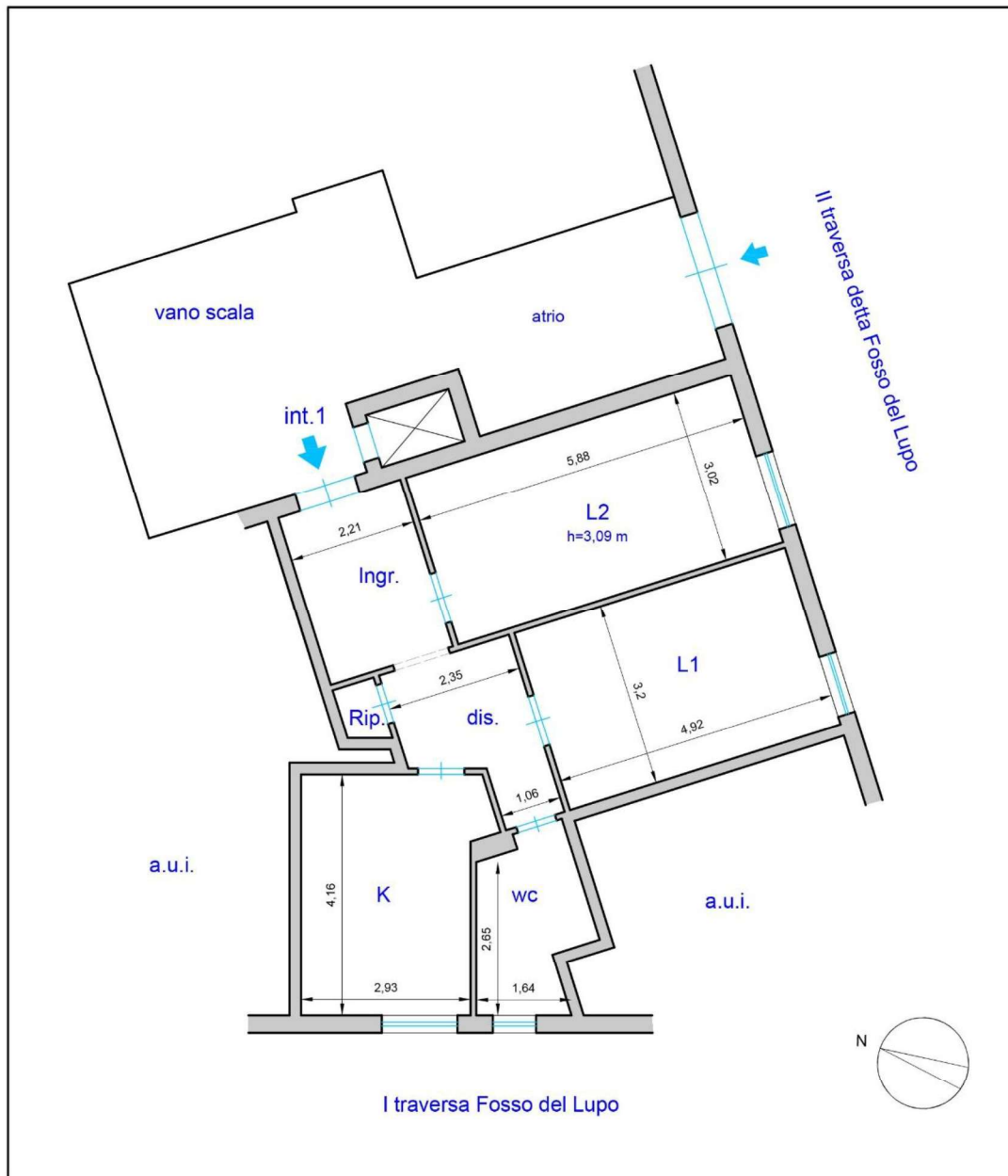
porta caposcala cespite int.1

Varcando la porta di caposcala interno 1 si entra nell'ingresso, dove a sinistra vi è l'accesso alla camera L2 dotata di finestra con affaccio su II Traversa Fosso del Lupo. Attraversando il locale ingresso ci si immette nel disimpegno DIS., su cui a destra vi è un piccolo ripostiglio, frontalmente si accede al locale cucina ed si accede al locale bagno, entrambi dotati di finestra con affaccio sulla I Traversa Fosso del Lupo. Proseguendo nel disimpegno sulla sinistra si accede alla camera L1, dotata di finestra con affaccio sulla II Traversa Fosso del Lupo.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'appartamento.

STATO DI FATTO - PIANTA

appartamento scala A Int. 1 Piano rialzato (C.F. sez. SEC Fg. 8 P.IIa 274 Sub. 6)



L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, con altezza media netta di 3,09 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 30 cm.

Gli **infissi esterni** sono realizzati in alluminio anodizzato, dotati di persiane esterne del tipo "avvolgibile" in pvc e cancelli in ferro. Le **porte** interne, tipologia a battente, sono in legno e vetro. Le finiture sono di buona qualità.

Le superfici delle pareti delle camere e dei disimpegni sono tinteggiate con pittura di colore chiaro. Nel bagno le pareti presentano un rivestimento ad altezza di circa 2,20 m di piastrelle rettangolari di medio formato di colore beige, in cucina la parete dell'angolo cottura è rivestita da piastrelle quadrate di piccolo formato dal colore chiaro. I soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati con pittura di colore bianco.

La **pavimentazione** dell'appartamento è costituita da piastrelle in gres porcellanato quadrate di medio formato monocolori dai toni chiari. Il bagno presenta piastrelle in gres porcellanato di medio formato rettangolari.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta buono.

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia;*
- *impianto di condizionamento caldo/freddo;*
- *impianto a gas;*
- *impianto citofonico.*

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

Ingresso	Sup.	6,38 mq
Ripostiglio	Sup.	0,80 mq
cucina K	Sup.	12,82 mq
Disimpegno DIS.	Sup.	5,92 mq
camera L1	Sup.	15,77 mq
camera L2	Sup.	17,85 mq
bagno WC	Sup.	5,30 mq
TOTALE Superficie utile netta	Sup.	64,84 mq

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale

(corridoi, disimpegno, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE APPARTAMENTO Sup. **72,74 mq**

Per *superficie commerciale* si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 25% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

(All. 5: planimetria stato dei luoghi; All. 6 rappresentazione fotografica)

Vi è un'amministrazione condominiale per la gestione del fabbricato e per le parti comuni. Dal Regolamento di Condominio (All. 13 – Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali) si individuano le parti comuni, nonché le modalità di gestione e utilizzo delle stesse.

Al capitolo 2 del Regolamento di Condominio si elencano le parti comuni:

In detto fabbricato sussistono i seguenti impianti:

- 1) Ascensore;
- 2) Telefonini interni per ciascun appartamento alla portinella e viceversa;
- 3) Condotta idrica;
- 4) Scarichi pluviali e fecali;
- 5) Energia elettrica (impianto normale ed industriale);
- 6) Antenna centralizzata T.V.
- 7) Gas di città;
- 8) Impianto predisposto per telefoni esterni.

Esso fabbricato, risulta accertato per ogni unità immobiliare; e beneficia del diritto di esenzione dell'imposta fon-

diaria in virtù della citata legge 408 del 2.7.1949 e successive proroghe.

Tutte le parti comuni del fabbricato, nella loro struttura, ed a norma di legge, sono condominiali unitamente agli impianti di cui sopra, per quanto concerne le porzioni esterne a ciascun appartamento.

In merito alla ripartizione delle spese, il regolamento di condominio *de quo* contiene le tabelle millesimali e le schede dei millesimi relative a ciascuna unità immobiliare.

Dalle tabelle fornite dall'amministratore emerge che i millesimi di competenza del cespite staggito sono i seguenti:

STATICA: 21,44 mm

PORTIERATO: 22,24

ANDRONE E LUCE SCALA: 12,65 mm

RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI



Ingresso



Ingresso



Disimpegno



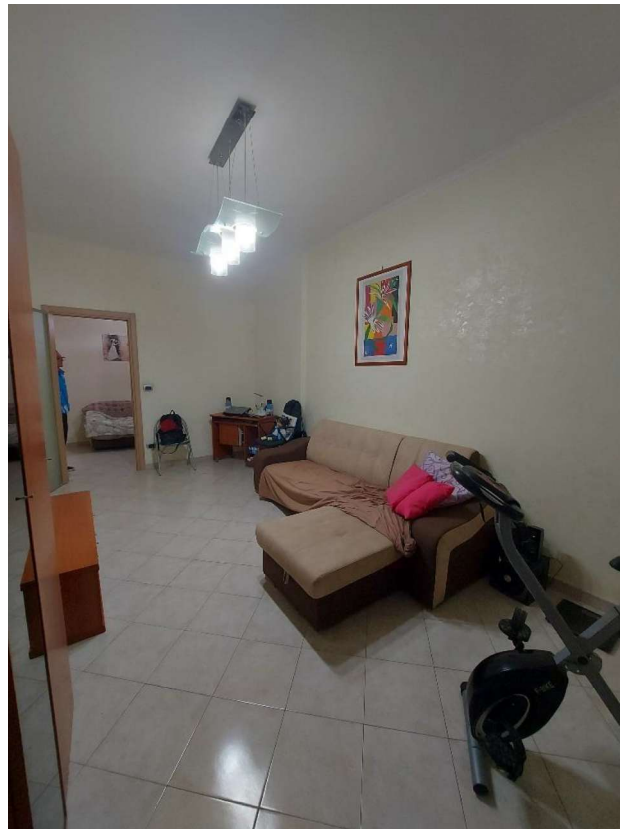
Disimpegno



Camera L1



Camera L1



Camera L2



Camera L2



Bagno



Bagno



Cucina



Cucina



Affaccio dalla cucina su I traversa Fosso del Lupo

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Come già precisato, il bene oggetto di codesta procedura esecutiva è identificato all'attualità al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

" sez. SEC Fg. 8 p.lla 274 sub.6 cat. A/2, cons. vani 4,5, classe 3, z.c. 4, sup. Totale 74 m² sup. Totale escluse aree scoperte 74 m² Rendita: Euro 278,89. CUPA FOSSO DEL LUPO n. 8 Interno 1 Piano T."

Agli atti del Catasto il fabbricato del cespite *de quo* insiste sulle particelle terreni nn. 229 e 240 del foglio 22. Come segnalato poc'anzi, la sagoma del fabbricato del cespite (attigua alle menzionate p.lle) non risulta rappresentata sul mappale terreni attuale.

A parere della scrivente, per regolarizzare tale situazione, andrebbe effettuato un aggiornamento del mappale terreni con l'inserimento della porzione del fabbricato mancante, mediante la presentazione presso l'Agenzia del Territorio della pratica PREGEO redatta da un tecnico. Le spese di tale aggiornamento, afferenti all'intero fabbricato, andrebbero ripartite sugli immobili del condominio in base ai millesimi.

Dall'impianto meccanografico (30.06.1987) ad oggi il cespite ha subito variazione degli identificativi catastali, nello specifico della **sezione urbana**.

Le variazioni riguardano:

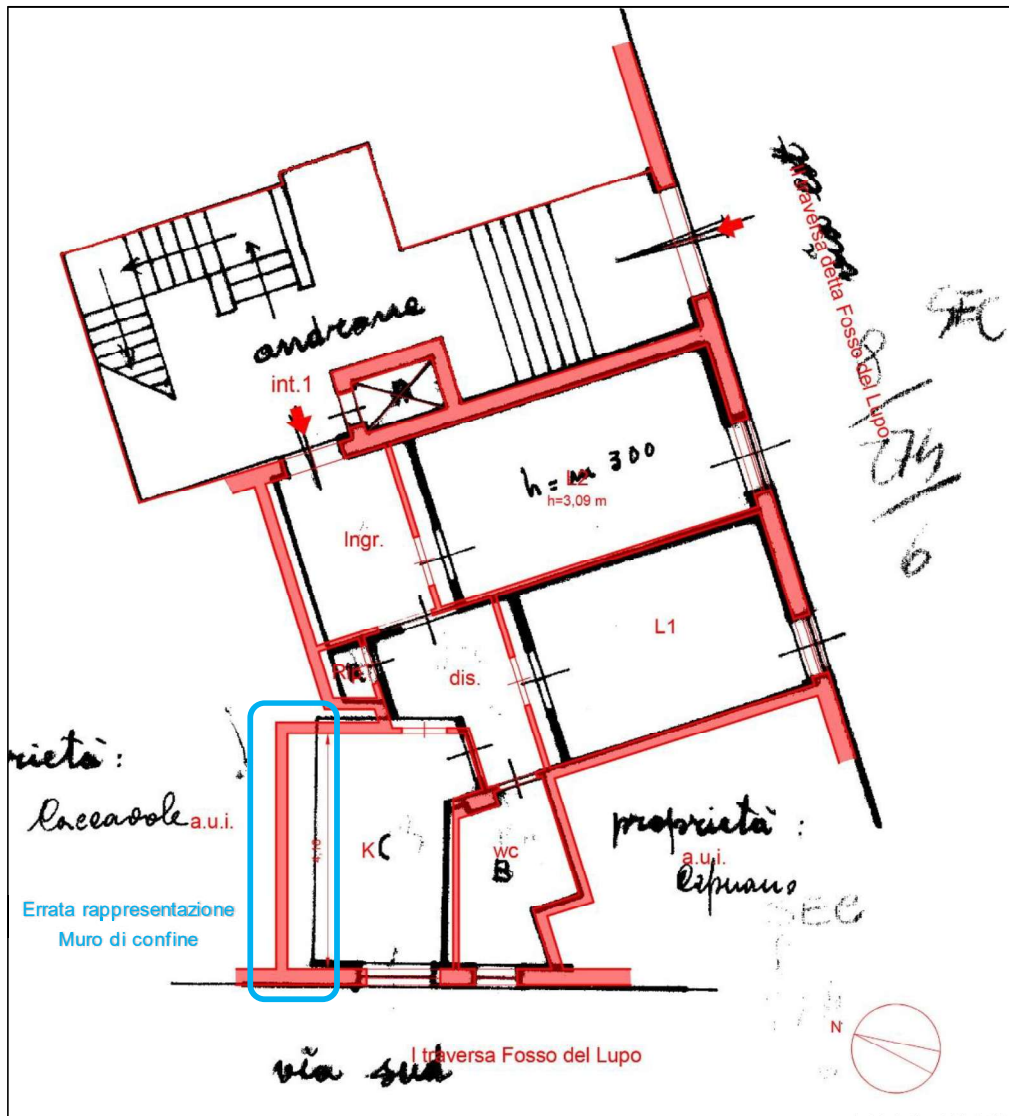
09/11/2015 inserimento superficie di Impianto - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/07/1968, prot. n. 6976; 04/02/2009 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO Pratica n. NA0104309 (n. 7174.1/2009) da Sez. Urb. **SPI a Sez. Urb. SEC**; 01/01/1992 variazione quadro tariffario.

(All. 7: doc catastale: estratto di mappa; visura catastale storica, planimetria catastale)

I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nel titolo di provenienza dei debitori e nella relativa nota di trascrizione, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è conforme alla planimetria catastale attuale datata 23/07/1968 (coincidente con la planimetria originaria).

Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero). Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa e semplificativa del grafico catastale, lo stato dei luoghi risulta difforme dalla situazione catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni ed all'ubicazione del muro a nord confine con a.u.i.



Confronto planimetria catastale attuale - stato dei luoghi

L'orientamento del nord nella planimetria catastale risulta corretto.

La superficie indicata nella visura catastale è lievemente difforme a quella calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso. Errata quindi la rendita. Andrà presentata una pratica DOCFA al fine di regolarizzare la discrepanza.

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata" al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. A tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica afferente al cespite né ai nominativi dei proprietari attuali e pregressi. (All. 8: risp Comune prat. autorizzative)

PROVENIENZA

Nella certificazione notarile sono elencati tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento ed il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Le provenienze sono dalla scrivente state visionate al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato ed eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo.

Titolo di provenienza debitori:

- **atto di compravendita 26/03/2009 rep. 10823 racc. 2749 a rogito Notaio Antonella Manno trascritto a Napoli 1 il 30/03/2009 ai numeri 12663/16884**, in virtù del quale i debitori eseguiti xxxxx, celibi, acquistano la piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno, del cespite oggetto della procedura esecutiva da xxxxx, proprietaria

dell'intero.

Nell'atto l'ubicazione, la descrizione ed i dati catastali del cespite corrispondono all'attualità, altresì sono indicati i titoli legittimanti rilasciati dal Comune di Napoli in virtù dei quali è stato assentito il fabbricato del bene in questione.

- **denuncia di successione numero 29 volume 311 registrata a Sessa Aurunca in data 19 giugno 1997 e trascritta a Napoli 1 il 20 novembre 1997 ai numeri 14435/20998**, in virtù della quale xxxxx eredita, tra gli altri, la piena proprietà del cespite *de quo* dal padre il *de cuius* xxxxx e deceduto in data 6 gennaio 1994. L'eredità è stata devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Alessandra Del Balzo di Casoria in data 13 giugno 1994 al numero 85802 di repertorio e registrato a Napoli in data 3 gennaio 1967 al numero 315/240.

Si precisa che nella nota, presumibilmente per mero errore materiale, non è stata indicata la sezione urbana del cespite.

- La relativa **accettazione tacita di eredità** è stata trascritta a Napoli 1 il 30/03/2009 ai numeri 12662/16883.

Titolo *inter vivos* ultraventennale:

- **atto di compravendita del 24/12/1966 a rogito notaio Guido Rega di Napoli, trascritto a Napoli 3 il 30/1/1967 ai numeri 240/315**, in virtù del quale xxxxx, acquista la piena proprietà del cespite staggito da xxxxx proprietario dell'intero.

Nell'atto l'ubicazione, la descrizione del cespite corrispondono all'attualità, si precisa che l'edificio di nuova costruzione (e per questo in fase di accatastamento) è sorto su terreno al fg. 8 p.lla 1/a.

(All. 9: provenienza)

C. STATO DI POSSESSO

Il cespite è stabilmente occupato dagli esecutati. In linea da quanto emerge dai loro **certificati di residenza storici** all'uopo acquisiti dalla scrivente.

-

-

(All. 10: certificati residenza esecutati)

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

FORMALITÀ

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate su gli esecutati e su gli identificativi del cespite staggito presso la Conservatoria Napoli 1, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.** ISCRIZIONE del 30/03/2009 - Registro Particolare 2846 Registro Generale 16885 Pubblico ufficiale MANNO ANTONELLA Repertorio 10824/2750 del 26/03/2009.
- **PIGNORAMENTO DELLA SEGUENTE PROCEDURA.**

(All. 11: Ispezione ipotecaria)

VINCOLI

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite pignorato ricade in zona soggetta a *prospettiva sismica 7B*. (tav. 11 fl.8 del PRG)

Sull'immobile pignorato non risulta l'esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici; paesaggistici. Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

CONDONO

La scrivente in data 09/12/2025 ha presentato istanze al Comune di Napoli, Ufficio Condono Edilizio e Antiabusivismo, al fine di reperire notizie per poter verificare che il bene pignorato non fosse gravato da procedure pendenti.

Non si rinvenivano fascicoli di Contenzioso Amministrativo e istanze di Condono associati al cespite né ai nominativi dei suoi proprietari attuali e precedenti.

(All. 12: risp ufficio antiabusivismo e condono)

CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI

Dalla consultazione del portale Open Demanio, a seguito della pubblicazione da parte dell'Agenzia del Demanio della propria banca dati, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, si rinviene che il bene pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

USI CIVICI

L'ufficio della Regione Campania comunica che nel territorio di pertinenza del comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici. Il bene pignorato quindi non risulta gravato da uso civico.

SPESE CONDOMINIALI

La scrivente ha contattato il dott. , amministratore p.t. del condominio dov'è ubicato l'immobile oggetto della seguente procedura di proprietà degli esecutati, il quale, alla data del 14/01/2026, ha fornito le seguenti informazioni:

- 1) L'importo annuo delle spese ordinarie è pari ad € **141,40**, pari a circa € 12,00 mensili (allegato riparto preventivo ordinario 2026);
- 2) non ci sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute;
- 3) non ci sono morosità riguardanti eventuali spese condominiali;
- 4) non c'è il portiere e la casa condominiale non è locata;
- 5) non ci sono posti auto o pertinenze esclusive legate all'immobile.

Il dott. ha fornito le tabelle millesimali, bilancio e riparto 2026. Precisando che *“essendo che da poco ci siamo trasferiti con lo studio, non siamo riusciti a reperire il regolamento, ad ogni modo tale regolamento è stato depositato in data 16/12/1966, registrato il 17 al n. 25790 e trascritto il giorno 17/12/1966 al 60268”.*

Il regolamento di condominio è stato quindi acquisito dalla scrivente presso l'archivio Notarile di Napoli.

(All. 13: reg. condominio, tabelle millesimali e documentazione condominiale)

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli urbanistici-edilizi.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c, l'acquirente sarà tenuto al pagamento di eventuali quote condominiali insolute relative al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi **3.500,00 €** per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni; aggiornamento della superficie e della planimetria catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **400,00 €**;
- oneri adeguamento impianti **3.500,00 €**;
- oneri certificazione APE **300,00 €**;
- rilascio dell'attestato di agibilità **300,00 €**.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta di bollo di euro 59,00;
2. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*. Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

*L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto **la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione**".*

E. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

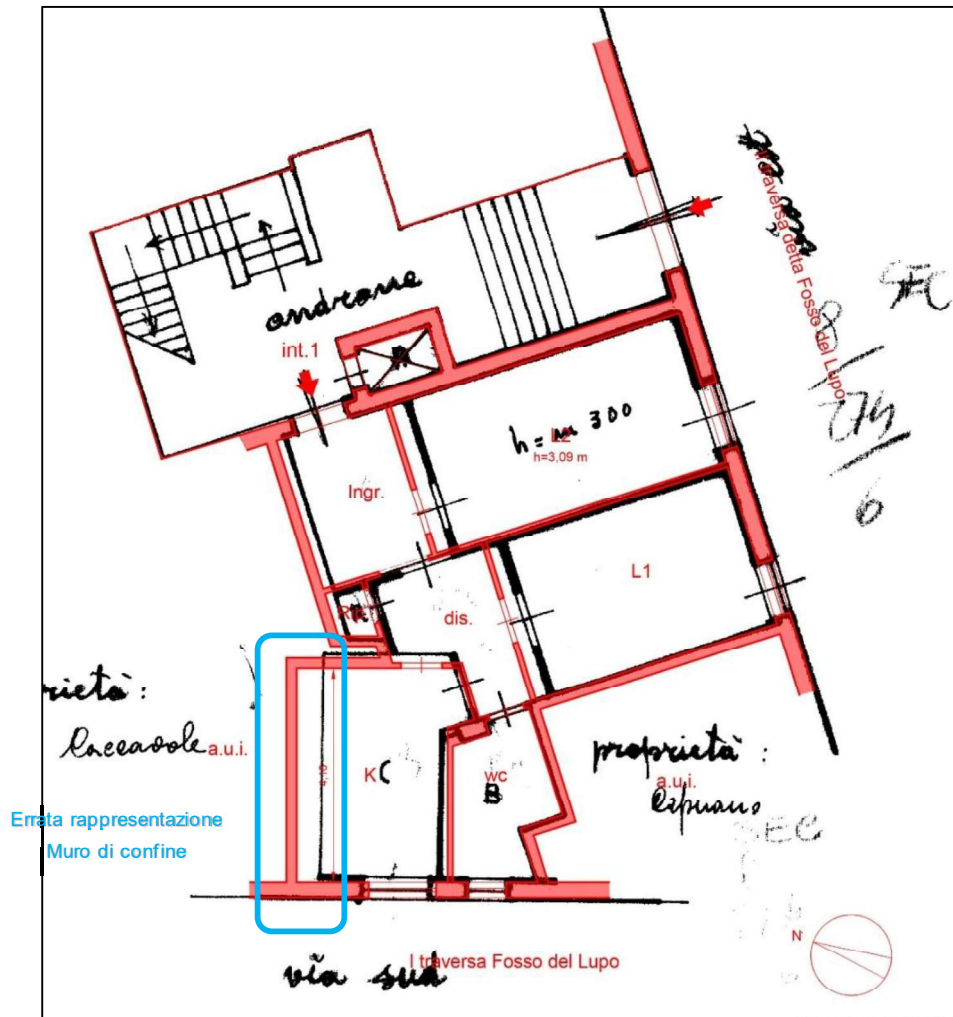
Dalle ricerche della scrivente effettuate presso la presso l'archivio Notarile di Napoli, l'archivio del sito del Comune di Napoli ed esaminati gli atti di provenienza afferenti al cespite staggito, nonché la tavola della classificazione tipologica del Comune di Napoli, si emerge che il fabbricato dov'è sito il cespite *de quo*, **edificato in data anteriore al 1 settembre 1967**, è legittimato a seguito di titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Napoli in virtù di **Licenza Edilizia Napoli del 31/03/1964 n. 298 e Licenza del 01/04/1964 n. 316**.

La sottoscritta ha presentato presso l'U.T.C. di Napoli "Servizio Edilizia Privata" istanza al fine di visionare dette Licenze. L'ufficio comunale conferma che la **Licenza Edilizia n. 316/1964**, di cui alla pratica edilizia 925/1963 – voltura n.132/1965, è stata rilasciata per l'immobile di Via Fosso del Lupo n. 8, tuttavia al momento la documentazione non è reperibile e pertanto non è possibile fornire gli atti richiesti. Non risulta per l'immobile in esame alcuna pratica di agibilità.

(All. 14: risp. UTC legittimità)

La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente abitazioni di tipo civile A/2 risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

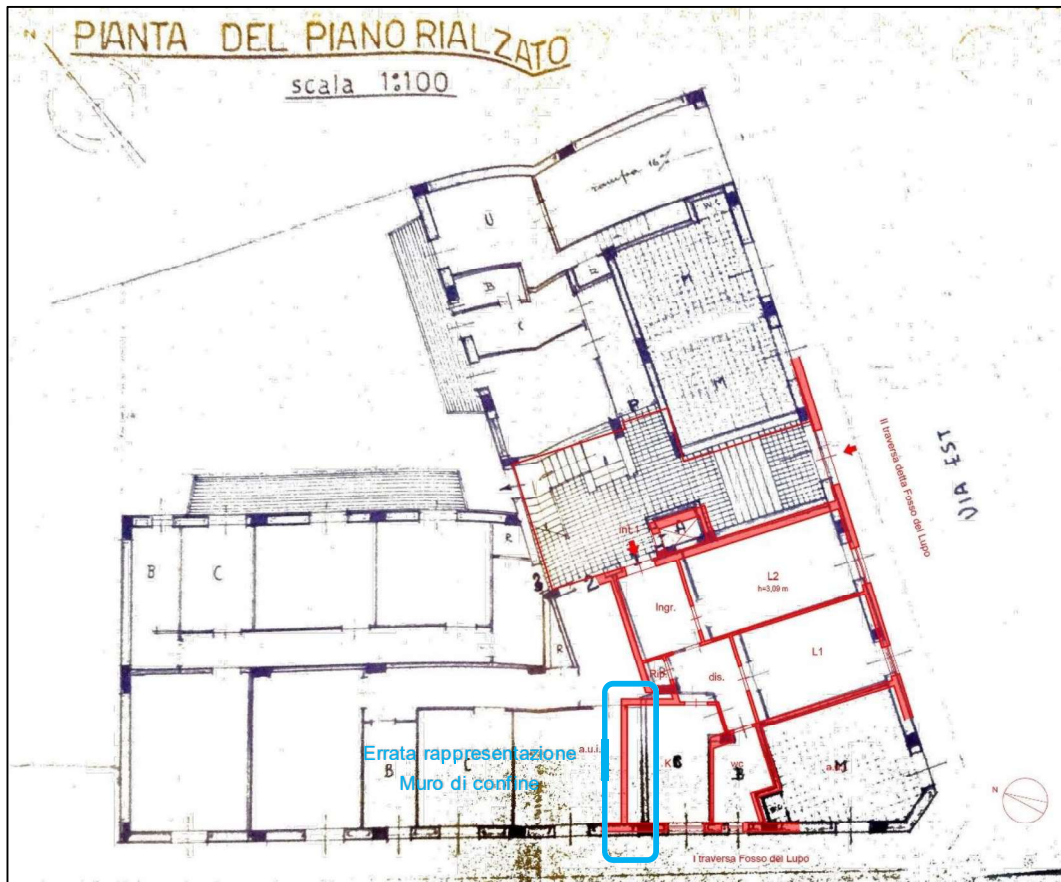
Non essendo stati reperiti i grafici della Licenza *de quo* da parte del Comune si può fare riferimento alla planimetria catastale, datata 23/07/1968, che in linea con la data di costruzione del fabbricato, risulta essere la planimetria originaria. Rispetto alla quale lo stato dei luoghi risulta **difforme** in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni ed all'ubicazione del muro a nord confine con a.u.i.



Confronto planimetria catastale storica (nero)- stato dei luoghi (rosso)

Altresì la scrivente ha effettuato il confronto dello stato dei luoghi con la planimetria del piano rialzato rinvenuta in allegato al regolamento di condominio del 10/12/1966 rep. 5288 racc. 2997 a rogito del Notar Rega. Anche in questo caso, tralasciando le discrepanze dovute all'acquisizione dell'immagine che non fanno sovrapporre perfettamente alcuni muri perimetrali, lo stato dei luoghi risulta **difforme** in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, all'ubicazione del muro a nord confine con a.u.i. (int.2)

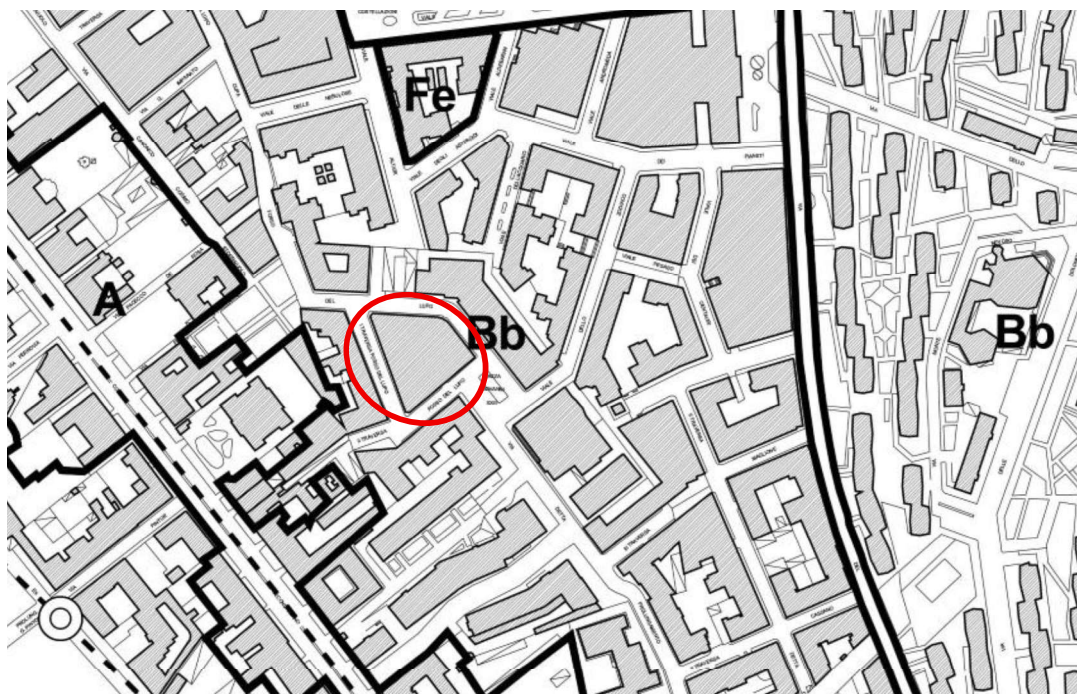
. Per un immediato confronto di seguito si riporta la planimetria catastale *de qua* ed il rilievo effettuato dalla scrivente in fase di accesso.



PIANO RIALZATO - Confronto planimetria in allegato al reg. condominiale -- stato dei luoghi

Dalla tav. 6 della Zonizzazione foglio n.8, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nella **zona B "Agglomerati urbani di recente formazione"** sottozona Bb **"Espansione recente"**.

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità immobiliare in oggetto sono disciplinate dalla normativa tipologica *all'art. 33, parte I Disciplina Generale - Norme d'Attuazione (N.T.A.) della Variante al Piano Regolatore Generale*, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.



Variante PRG tav. 6 zonizzazione - stralcio foglio 8

Per quanto attiene l'intervento di manutenzione straordinaria per diversa distruzione degli spazi interni, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILa o DIA.

A seguito di istanza presentata al Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata", al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto, come già detto, a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante **accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01**, stimando un costo complessivo di circa **3.500,00 €**, previo **aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA**, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **400,00 €**.

Per quel che concerne la difformità ascrivibile all'ubicazione del muro a nord confine con a.u.i., dall'esamina dei luoghi evince che trattasi di errata rappresentazione grafica del grafico catastale.

Altresì a tali costi andranno aggiunti gli oneri tecnici per la redazione ed il rilascio dell'attestato di agibilità, il cui costo si stima in **300,00 €**.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo

visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 3.500,00.**

Per il cespite staggiato non si rinviene l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE), i costi per la sua redazione sono pari a **300,00 €.**

F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene pignorato per l'intero è di proprietà degli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno. Valutando consistenza e tipologia dell'immobile, se ne considera la vendita in un unico lotto.

G. VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato del cespite proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO.**

Il calcolo del valore dell'immobile verrà di seguito effettuato con il *metodo della stima diretta*, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2025, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Napoli.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SECONDIGLIANO (ZONA NUOVA)

Codice di zona: E46

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	2000	L	4,7	7,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1350	L	3,2	4,8	L
Box	NORMALE	790	1200	L	3,3	5	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, stessa zona, Il traversa Fossa del Lupo, si rilevano i seguenti dati attuali:

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 1.368	Valore medio Euro 1.823	Valore massimo Euro 2.277
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 1.190	Valore medio Euro 1.582	Valore massimo Euro 1.975
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 895	Valore medio Euro 1.132	Valore massimo Euro 1.369

Paniere:

- Agenzia Immobiliare.it - Trilocale piazza Giovanni XXIII 2, Secondigliano, Napoli. € 145.000. 3 locali. 66 m². 1 bagno. Piano 2. Ascensore. Balcone. **2.196,96 €/mq.**
- Agenzia Immobiliare.it - Quadrilocale traversa 1 Fosso del Lupo, Secondigliano, Napoli. € 198.000. 4 locali. 91 m². 1 bagno. Piano 1. Ascensore. Balcone. **2.175,00 €/mq.**

- Agenzia Immobiliare.it - Trilocale piazza Giovanni XXIII a Secondigliano, Secondigliano, Napoli. € 179.000. 3 locali. 100 m². 1 bagno. Piano 1. Ascensore. Balcone. **1.790,00 €/mq**

Per l'immobile oggetto della presente stima si assume la quotazione pari la **1.950,00 €/mq**.

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo economico in quella zona nel primo semestre 2025) e del Borsino Immobiliare aggiornato all'attualità. Detti valori sono stati opportunamente verificati mediante indagini di mercato relativamente alle offerte di immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi simili caratteristiche.

Coefficienti di merito

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₁ -TAGLIO.** In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di appartamento di taglio medio-grande si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

- **K₂-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,02$$

- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è normale, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,02$$

- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile rispecchia lo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

▪ **K₅-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di posto auto, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 0,90$$

▪ **K₆-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame non vi sono pertinenze esclusive, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,05$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

- Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
- Piano terra: -10% del valore quotato
- Piano primo: -10% del valore quotato
- Piano secondo: -3% (con ascensore) -15% (senza ascensore) del valore quotato
- Piano terzo: 0% (con ascensore) -20% (senza ascensore) del valore quotato
- Piani superiori: 5%(con ascensore) -30% (senza ascensore) del valore quotato

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano rialzato e non è presente l'ascensore si assume il coefficiente:

$$K_7 = 0,90$$

▪ **K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Nel caso in esame il cespite è dotato di doppio affaccio su fronte strada, per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,00$$

▪ **K₉ - LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,02$$

• **K₁₀ - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5%

rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10}=1,02$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = \mathbf{0,92}$$

La superficie commerciale è pari a 72,74 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.900,00 €/mq**.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 1.950,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 1.950,00 \times 0,92 \times 72,74$$

$$V_m = \mathbf{130.495,56 \text{ €}}$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } \mathbf{130.495,56} / 72,74 \text{ mq} = 1.794,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi **3.500,00 €** (per diversa distribuzione spazi interni); aggiornamento superficie e planimetria catastale **400,00 €**; oneri ottenimento certificazione impianti D.I.R.I. **3.000,00 €**; costi redazione APE **300,00 €**; oneri rilascio attestato di agibilità **300,00 €**.

Altresì per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*, nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 2%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 2\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 3.500,00 + € 3.000,00 + € 300,00 + € 400,00 + € 300,00 = € 7.500,00$$

Poiché l'immobile è pignorato per l'intera proprietà il valore sarà pari a:

$$P = (€ 130.495,56 - € 7.500,00) - 2\% = € 120.535,65$$

Considerando che tale valore potrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

$$\underline{\underline{V_{m, corretto} = € 120.500,00}}$$

6. INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Il giorno 23.01.2026, entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., l'Esperto Stimatore trasmetteva, a mezzo pec., la relazione preliminare alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario, a mezzo raccomandata a/r agli esecutati.

(All. 15 - Ricevute trasmissione perizia).

Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della XV sez. civile del Tribunale di Napoli, la presente perizia.

7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato del **Lotto unico** che risulta pari a € **130.495,56** e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € **120.800,00**.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

Come richiesto dal mandato si allega alla presente perizia il prospetto sintetico dell'Esperto.
(All. 16 scheda sintetica)

Napoli, 22 gennaio 2026

L'esperto
Arch. Laura Ferrante