

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Laura Martano

PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
BANCA XXXXXX

CONTRO
XXXXXXXXXX

R.G. 316/2025

PERIZIA IMMOBILIARE

L'Esperto Stimatore
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, li 13 febbraio 2026

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Laura Martano

PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
BANCA XXXXXX

CONTRO
R.G. 316/2025

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Laura Martano e prestato con giuramento di rito in data 11.9.2025, nel procedimento indicato in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 29.7.2025 Registro generale/Registro particolare contro XXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, è il seguente compendio immobiliare sito in Napoli alla via Fontanelle n. 139, identificato nella nota di trascrizione come di seguito:

Abitazione

Identificata al N.C.E.U. comune di Napoli Sez. STE - Foglio 2 - p.lla 178 - sub 105 – indirizzo via Fontanelle n. 139 – piano 3 – consistenza 3 vani.

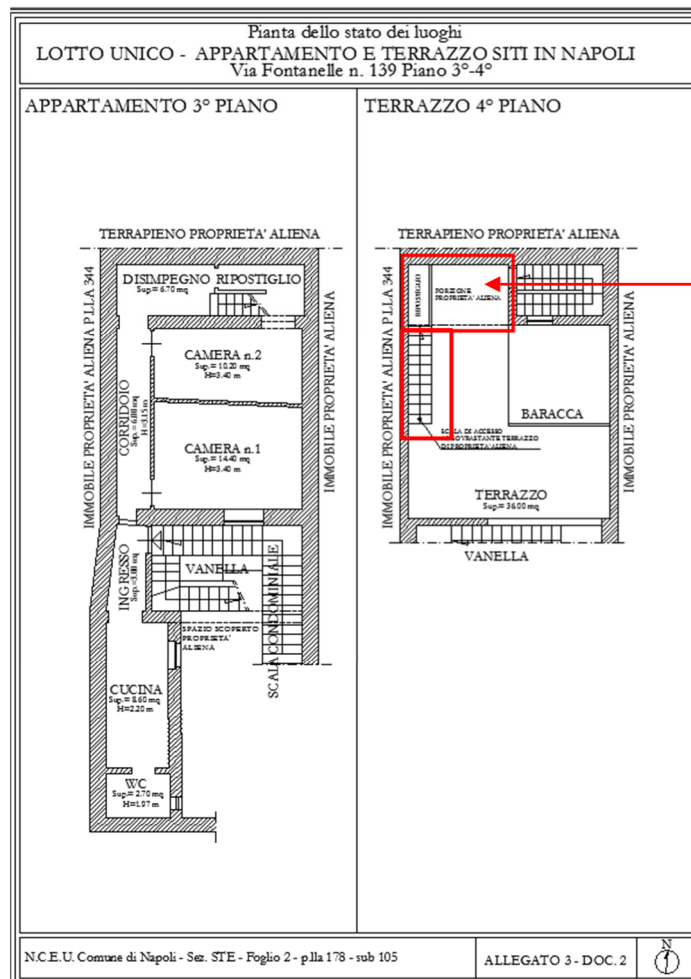
INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare, le caratteristiche dell'appartamento dotato di unico accesso dal ballatoio condominiale e non divisibile in natura, si valuta la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

APPARTAMENTO ubicato in Napoli, via Fontanelle n. 139, piano 3, con ingresso dalla porta di fronte percorrendo la scala condominiale, composto da piccolo ingresso, cucina, due camere, un bagno, corridoio, disimpegno, ripostiglio e scala di accesso al terrazzo, oltre terrazzo di copertura al piano quarto, il tutto come appresso accatastato e descritto.

NOTA SULLA CONSISTENZA OGGETTO DI TRASFERIMENTO

Si specifica che il descritto terrazzo esclusivo posto al quarto piano, attualmente comprende una porzione di proprietà aliena posta in corrispondenza dell'accesso al terrazzo dalla scala privata. Tale porzione aliena non è rappresentata né nella planimetria catastale attuale, né in quella d'impianto del 1940 pertanto, non deve ritenersi in titolarità all'esecutato ovvero, non è stata trasferita nei titoli di provenienza appresso citati e non deve considerarsi oggetto di trasferimento.



Porzione di terrazzo di proprietà aliena non oggetto di trasferimento

Scala in legno di accesso al terrazzo sovrastante di proprietà aliena

Ancora, si rappresenta che dal descritto terrazzo esclusivo posto al quarto piano, attraverso una scala in legno, si accede ad un sovrastante terrazzo di proprietà aliena, addossato al terrapieno della collina delle Fontanelle, terrazzo che, non è pervenuto all'esecutato nei titoli di provenienza appresso citati, non è compreso né nella planimetria catastale attuale né in quella d'impianto del 1940 e non è oggetto di trasferimento.

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Lo scrivente ha verificato la correttezza dei dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante l'analisi della certificazione notarile redatta in data 29.7.2025 dal Notaio Dott. XXXXX nella quale si dà atto della provenienza in capo all'esecutata in virtù di atto di compravendita a rogito Dott. XXXXXX del 05.07.2021, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 08.07.2021 al Registro Particolare n.XXXXXX Registro Generale n. 21698 (cfr. Allegato 5 – doc.1), si risale al titolo di provenienza ultraventennale (cfr. Allegato 5 – doc.2) e si dà atto delle formalità pregiudizievoli a tutto il 29.7.2025 e dei dati catastali dell'immobile pignorato.

Non si rinvennero quindi documenti mancanti o inidonei né mancanza di continuità delle trascrizioni.

L'Esperto, ha provveduto ad acquisire la visura catastale storica, la planimetria catastale attuale e quelle storiche, ad effettuare le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari e ha acquisito in copia, i titoli di provenienza (cfr. Allegato 2 – doc.3 e Allegato 5).

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni (cfr. Allegato 6 – doc.1) reperito dal custode, emerge che l'esecutata ha contratto matrimonio il 13.10.2016 (antecedentemente all'acquisto dell'immobile pignorato avvenuto il 05.07.2021) in regime di separazione dei beni.

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

Individuazione del bene nel pignoramento

APPARTAMENTO ubicato in Napoli, via Fontanelle n. 139, piano 3, con ingresso dalla porta di fronte percorrendo la scala condominiale, composto da piccolo ingresso, cucina, due camere, un bagno, corridoio, disimpegno, ripostiglio e scala di accesso al terrazzo, oltre terrazzo di copertura al piano quarto, il tutto come appresso accatastato e descritto.

Dati catastali attuali

L'APPARTAMENTO è censito in NCEU del comune di Napoli:

Sez. STE - Foglio 2 - p.lla 178 - sub 105 – categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 3 vani – Superficie catastale 69 mq (Totale escluse aree scoperte 61 mq) - Rendita € 111,55 - indirizzo catastale via FONTANELLE n. 139 - Piano 3 - intestato a xxxxxxxx per la proprietà di 1/1.

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione.

Confini

L'APPARTAMENTO confina a nord con terrapieno sottostante proprietà aliena, a sud con vanella e vano scala, ad est con immobile di proprietà aliena del fabbricato adiacente e spazio scoperto di proprietà aliena, ad ovest con immobile di proprietà aliena p.lla 344.

Il TERRAZZO confina a nord con terrapieno sottostante proprietà aliena e con una piccola porzione di terrazzo a livello di proprietà aliena, a sud con vanella, ad est con immobile di proprietà aliena del fabbricato adiacente, ad ovest con immobile di proprietà aliena p.lla 344.

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

corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il 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 _____, cat. _____, classe ____, rendita _____ (or.d _____, r.a. _____) ; 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..****

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed è corrispondente al diritto in titolarità all’esecutata in virtù di atto di compravendita a rogito Dott.XXXXXX del 05.07.2021, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 08.07.2021 al Registro Particolare n.xxxxxxxxxxxx (cfr. Allegato 5 – doc.1).

LOTTO UNICO - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Piena proprietà di **APPARTAMENTO** ubicato in Napoli, via Fontanelle n. 139, piano 3, con ingresso dalla porta di fronte percorrendo la scala condominiale, composto da piccolo ingresso, cucina, due camere, un bagno, corridoio, disimpegno, ripostiglio e scala di accesso al terrazzo, oltre terrazzo di copertura al piano quarto, il tutto come appresso accatastato e descritto.

NOTA SULLA CONSISTENZA OGGETTO DI TRASFERIMENTO

Si specifica che il descritto terrazzo esclusivo posto al quarto piano, attualmente comprende una porzione di proprietà aliena posta in corrispondenza dell’accesso al terrazzo dalla scala privata. Tale porzione aliena non è rappresentata né nella planimetria catastale attuale, né in quella d’impianto del 1940 pertanto, non deve ritenersi in titolarità

all'esecutato ovvero, non è stata trasferita nei titoli di provenienza appresso citati e non deve considerarsi oggetto di trasferimento.

Ancora, si rappresenta che dal descritto terrazzo esclusivo posto al quarto piano, attraverso una scala in legno, si accede ad un sovrastante terrazzo di proprietà aliena, addossato al terrapieno della collina delle Fontanelle, terrazzo che, non è pervenuto all'esecutato nei titoli di provenienza appresso citati, non è compreso né nella planimetria catastale attuale né in quella d'impianto del 1940 e non è oggetto di trasferimento.

Descrizione del contesto

Il compendio pignorato è ubicato in via Fontanelle, nella parte alta del quartiere Stella, a ridosso del quartiere Materdei e nei pressi di via Scipione Mazzella, in una zona popolare a prevalente destinazione residenziale, con presenza di alcune piccole attività commerciali di vicinato ai piani terra degli edifici.

Accesso al fabbricato

L'accesso al fabbricato avviene da un cancello in ferro e vetro al civico n. 139 che immette in un piccolo androne, in carente stato manutentivo, dal quale, attraverso una lunga rampa scale in marmo, formata da tre rampanti, si giunge ad un ballatoio di smonto dal quale, attraverso una piccola e pendente scala posta sulla sinistra, si giunge al ballatoio ed alla porta d'ingresso dell'appartamento.

Il fabbricato, di remota costruzione, privo di ascensore, è composto da tre piani fuori terra oltre terrazzi, presenta una struttura muraria in muratura di tufo, appare in mediocri condizioni di conservazione in facciata, mentre all'interno del fabbricato le condizioni appaiono in carente stato manutentivo



Foto n. 1 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 3 - Fabbricato - vano scala



Foto n. 5 - Fabbricato - vano scala



Foto n. 2 - Fabbricato - vano scala



Foto n. 4 - Fabbricato - vano scala



Foto n. 6 - Fabbricato - vano scala - Porta di ingresso al cespite

Estratto del repertorio fotografico

Descrizione del cespite

L'accesso al cespite avviene in un piccolo ingresso rifinito alle pareti con tinteggiatura effetto spatolato di color beige dal quale, sulla sinistra, si accede alla cucina, quest'ultima di altezza pari a circa 2,20 m, dotata di una finestra con infisso in alluminio colore oro ed affaccio su un spazio scoperto di proprietà aliena, rifinita con intonaco al civile alle pareti ed al soffitto, tinteggiata alle pareti con effetto spatolato e rivestita, alla parete della zona lavorazione, con lastra in marmo.

L'altezza della cucina è in contrasto con le altezze minime imposte dal Regolamento Edilizio pertanto, tale ambiente non può avere né una destinazione né un utilizzo residenziale.

E' necessario evidenziare, come già esplicitato, che l'ingresso è stato ricavato in ampliamento, per annessione di un ballatoio condominiale, come meglio dettagliato alla risposta ai quesiti g) e h).

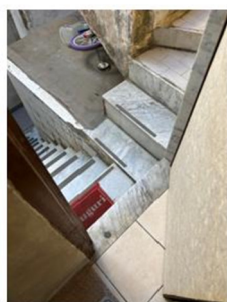


Foto n. 7 - Vano scala all'ingresso

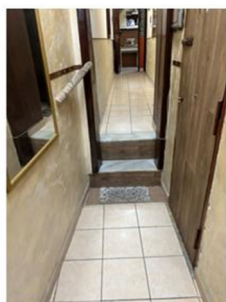


Foto n. 9 - Ingresso realizzato sul ballatoio condominiale



Foto n. 11 - Cucina



Foto n. 13 - Cucina



Foto n. 15 - Cucina



Foto n. 8 - Ingresso

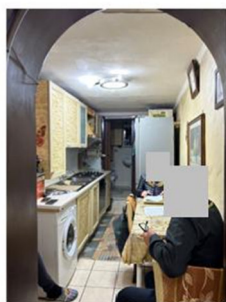


Foto n. 10 - Cucina



Foto n. 12 - Cucina



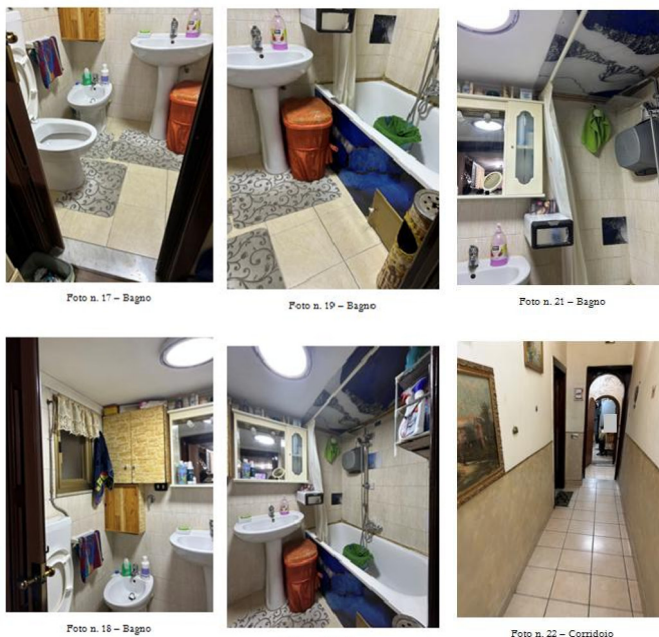
Foto n. 14 - Cucina



Foto n. 16 - Cucina verso il bagno

Estratto del repertorio fotografico

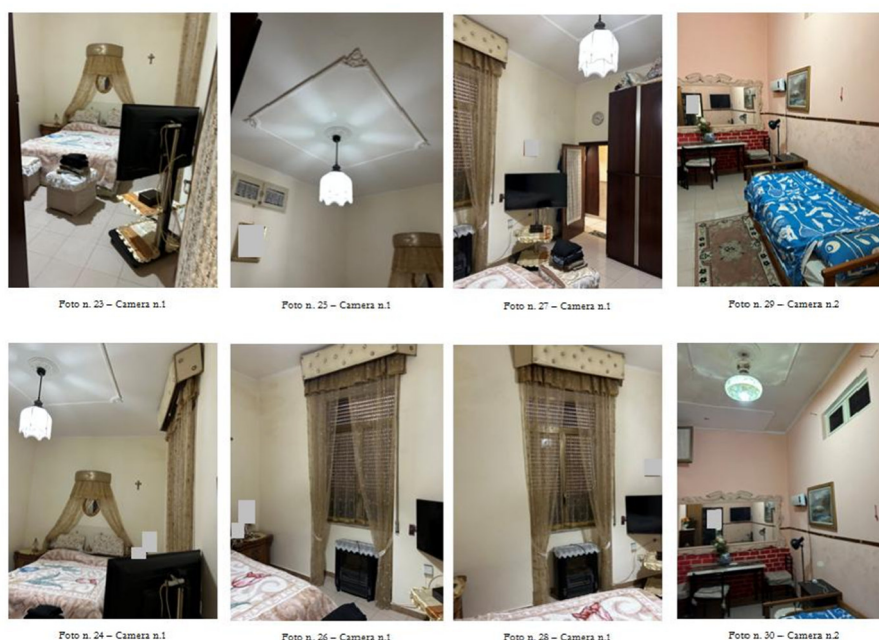
In fondo alla cucina, sopraelevato di un gradino, si rinviene il bagno con porta a soffietto dotato di finestrino, di altezza interna pari a circa 1,97 m e corredato da lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno. Anche l'altezza del bagno è in contrasto con le altezze minime imposte dal Regolamento Edilizio pertanto, tale ambiente non può avere né una destinazione né un utilizzo residenziale.



Estratto del repertorio fotografico

Dall'ingresso, sulla destra, attraverso un corridoio, si giunge alla due camere ed al disimpegno nel quale è collocata la scala di accesso al terrazzo pertinenziale al quarto piano. La prima camera posta sulla destra, di altezza interna pari a circa 3,40 m, è rifinita alle pareti con tinteggiatura di colore bianco, è pavimentata con mattonelle di colore bianco ed è dotata di una finestra con avvolgibile in pvc ed infisso in alluminio di colore oro, con affaccio sulla rampa scala condominiale.

La seconda camera, di altezza interna pari a circa 3,40 m, a forma rettangolare, è priva di aperture verso l'esterno ed è dotata di una finestra alta che prende luce dal vano scala esclusivo di accesso al terrazzo al quarto piano.



Estratto del repertorio fotografico



Foto n. 31 - Camera n.2



Foto n. 33 - Camera n.2



Foto n. 35 - Ingresso e corridoio verso il disimpegno/ripostiglio con vano scala

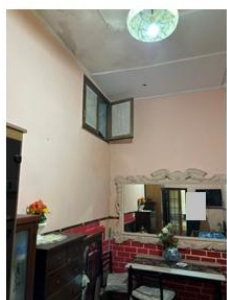


Foto n. 32 - Camera n.2



Foto n. 34 - Camera n.2



Foto n. 36 - Disimpegno/ripostiglio

Estratto del repertorio fotografico

In fondo al corridoio è ubicato un disimpegno, a forma rettangolare, nel quale si viene la stretta scala di accesso al terrazzo pertinenziale al quarto piano e dal quale si accede ad un sottoscala destinato a ripostiglio. Sull'estradosso del vano scala esclusivo si rinviene un volume con struttura mista in pannelli di legno e ferro accessibile dal sovrastante terrazzo di proprietà aliena non oggetto di trasferimento.

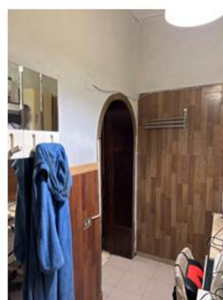


Foto n. 37 - Disimpegno/ripostiglio



Foto n. 39 - Ripostiglio sotto scala



Foto n. 41 - Vano scala di accesso al terrazzo



Foto n. 43 - Vano scala di accesso al terrazzo



Foto n. 38 - Vano scala di accesso al terrazzo



Foto n. 40 - Ripostiglio sotto scala

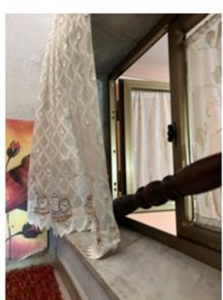


Foto n. 42 - Vano scala di accesso al terrazzo

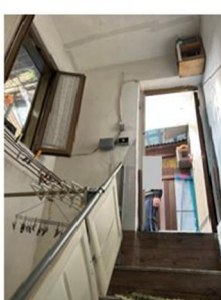


Foto n. 44 - Vano scala di accesso al terrazzo

Estratto del repertorio fotografico

Al quarto piano è collocato il terrazzo esclusivo, rifinito a pavimento con manto impermeabile tinteggiato con primer di colore blu e delimitato su tre lati, dai muri di confine con le proprietà adiacenti e sul quarto lato, dal parapetto attraverso il quale è possibile affacciarsi sulla scala condominiale. Il terrazzo è in parte coperto con una piccola baracca con struttura in ferro e legno e copertura in lamiera in pvc.

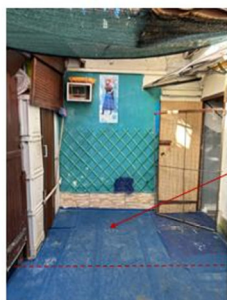


Foto n. 45 - Accesso al terrazzo attraverso porzione di terrazzo di proprietà aliena



Foto n. 47 - Terrazzo esclusivo

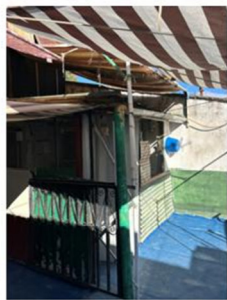


Foto n. 49 - Terrazzo esclusivo - baracca

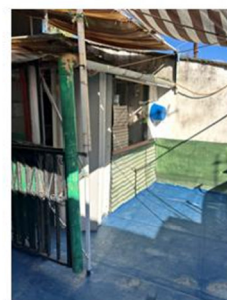


Foto n. 51 - Terrazzo esclusivo - baracca



Foto n. 46 - Terrazzo esclusivo



Foto n. 48 - Terrazzo esclusivo



Foto n. 50 - Terrazzo esclusivo - baracca



Foto n. 52 - Terrazzo esclusivo - baracca

Estratto del repertorio fotografico

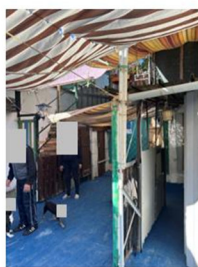


Foto n. 53 - Terrazzo esclusivo - baracca

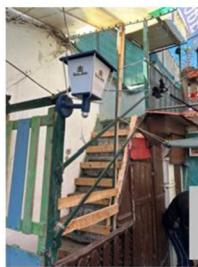


Foto n. 55 - Terrazzo esclusivo - scala di accesso al sottostante terrazzo di proprietà aliena



Foto n. 57 - Terrazzo esclusivo



Foto n. 54 - Terrazzo esclusivo - scala di accesso al sottostante terrazzo di proprietà aliena



Foto n. 56 - Terrazzo esclusivo



Foto n. 58 - Accesso al terrazzo attraverso porzione di terrazzo di proprietà aliena

Estratto del repertorio fotografico

Come già rappresentato:

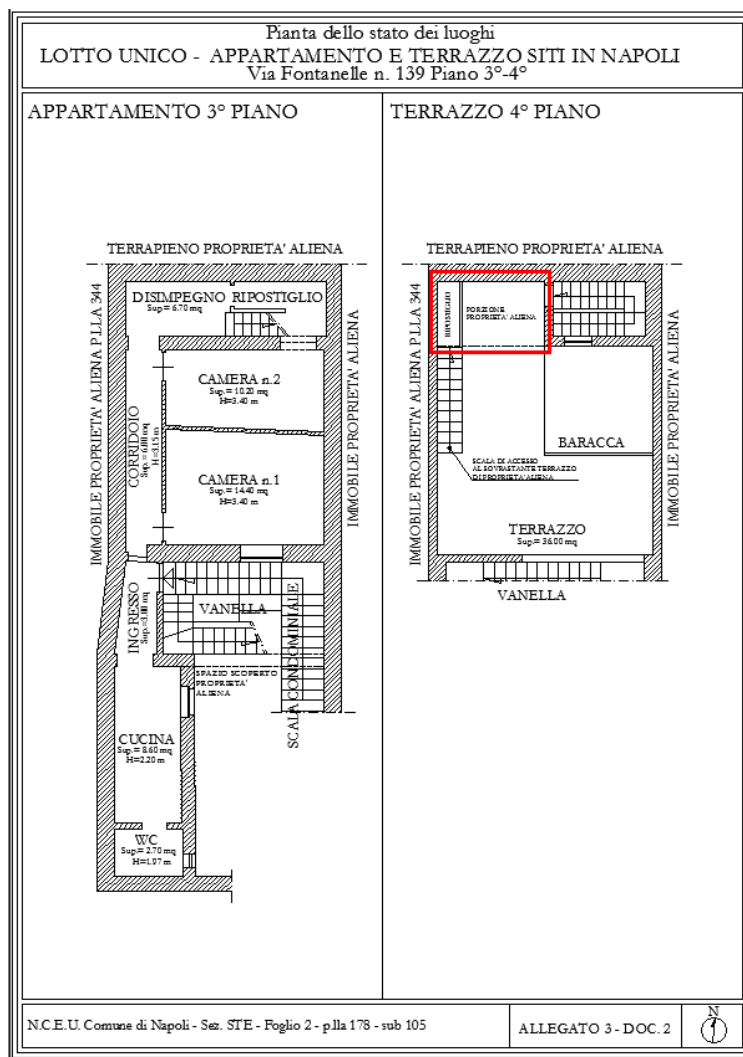
- la porzione antistante l'accesso al terrazzo non è oggetto di trasferimento, in quanto non rappresentata né nella planimetria catastale attuale, né in quella d'impianto del 1940 pertanto, non deve ritenersi in titolarità all'esecutato ovvero, non è stata trasferita nei titoli di provenienza e non deve considerarsi oggetto di trasferimento;
- il sovrastante terrazzo addossato al terrapieno della collina delle Fontanelle, comunicante con il pignorato terrazzo pertinenziale mediante una scala in legno, è di proprietà aliena e non è oggetto di trasferimento, in quanto non è pervenuto all'esecutato nei titoli di provenienza e non è rappresentato né nella planimetria catastale attuale né in quella d'impianto del 1940.

Il cespite è in mediocri condizioni di manutenzione con finiture datate e di livello medio-basso, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore oro con avvolgibili in pvc e vetro singolo, le porte interne, di vecchia fattura, sono in parte in legno con specchiature in vetro ed in parte, a soffitto. In molti ambienti sono visibili macchie di umidità ed infiltrazioni, sia a soffitto che a parete.

L'appartamento è dotato di impianto idrico non a norma e di remota fattura, è privo di impianto gas la cui fornitura è assicurata in cucina con bombola, è privo di impianto di riscaldamento ed è dotato di un condizionatore del tipo a split di vecchia fattura nella cucina, del quale non si è potuto verificare il funzionamento.

Gli impianti idrico ed elettrico, come detto di remota fattura, non sono a norma e non è presente certificato di conformità degli impianti la cui verifica e aggiornamento alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa attuale che può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica). Nell'attestato di prestazione energetica allegato al titolo di provenienza e redatto in data 24.05.2021, l'immobile risulta essere in classe "G".



Stato dei luoghi

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiugliata
APPARTAMENTO					
Ingresso	3	Residenziale	3.00 mq	1	3.00 mq
Cucina	3	Residenziale	8.60 mq	1	8.60 mq
Camera n.1	3	Residenziale	14.40 mq	1	14.40 mq
Camera n.2	3	Residenziale	10.20 mq	1	10.20 mq
Wc	3	Residenziale	2.70 mq	1	2.70 mq
Corridoio	3	Residenziale	6.00 mq	1	6.00 mq
Disimpegno/Ripostiglio	3	Residenziale	6.70 mq	1	6.70 mq
Tot. sup. netta			51.60 mq		
Terrazzo	4	Terrazzo	36.00 mq	0.10	3.60 mq

per una superficie netta calpestabile arrotondata pari a 52.00 mq ed una superficie

arrotondata del terrazzo pari a 36.00 mq. La superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a 71.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- la superficie relativa alla porzione di terrazzo al quarto piano antistante l'accesso allo stesso dal vano scala, non rappresentato né nella planimetria catastale attuale né in quella d'impianto del 1940 e non oggetto di trasferimento nei titoli di provenienza, non sarà oggetto di trasferimento e non verrà calcolata ai fini della determinazione della superficie di terrazzo da utilizzarsi per la valutazione del valore di stima.
- la superficie relativa all'ingresso ricavata in ampliamento per annessione di pianerottolo condominiale (non rappresentato né nella planimetria catastale attuale né in quella d'impianto del 1940 e non oggetto di trasferimento nei titoli di provenienza), non verrà calcolata ai fini della determinazione della superficie di terrazzo da utilizzarsi per la valutazione del valore di stima e si valuteranno i costi per il ripristino dello stato dei luoghi.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **71.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 67.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie del terrazzo (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare), decurtata della superficie antistante l'accesso, ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.10, ovvero pari a $36.00 \text{ mq} \times 0.10 = \underline{3.60 \text{ mq}}$.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

- d. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza,**

eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

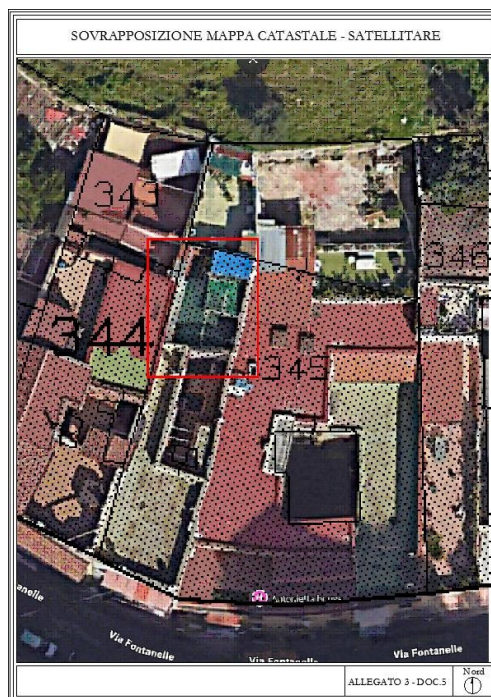
Dati catastali

APPARTAMENTO identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

Sez. STE - Foglio 2 - p.lla 178 - sub 105 – categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 3 vani – Superficie catastale 69 mq (Totale escluse aree scoperte 61 mq) - Rendita € 111,55 - indirizzo catastale via FONTANELLE n. 139 - Piano 3 - intestato XXXXXXXX per la proprietà di 1/1.

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione.

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare, si è verificato che la p.lla di terreno che identifica il fabbricato non è la p.lla 344 del foglio 74 (come riportato nel mappale correlato indicato in visura) ma la p.lla 345 del medesimo foglio (cfr. Allegato 3 – doc. 4). La discrasia evidenziata non inficia la corretta individuazione del fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato. Si rappresenta tuttavia che dovrebbe essere cura di tutti i proprietari facenti parte del fabbricato presentare una istanza di rettifica e/o pratica PREGEO presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, per la correzione nella p.lla 345 in luogo dell'attuale p.lla 344.



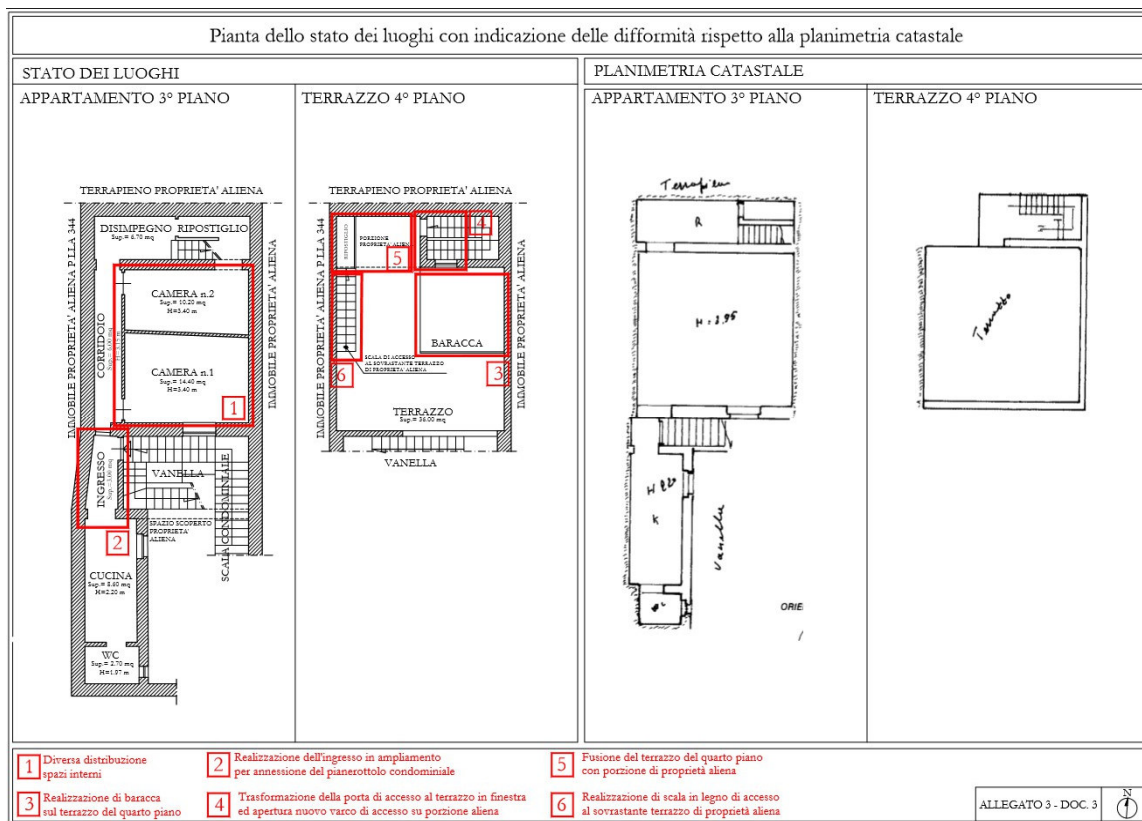
Sovrapposizione mappa catastale – satellitare

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Realizzazione dell'ingresso in ampliamento per annessione del pianerottolo condominiale;
- 3) Realizzazione di baracca sul terrazzo del quarto piano;
- 4) Trasformazione della porta di accesso al terrazzo in finestra ed apertura di un nuovo varco di accesso su porzione aliena;
- 5) Fusione del terrazzo del quarto piano con porzione di proprietà aliena;
- 6) Realizzazione di scala in legno di accesso al sovrastante terrazzo di proprietà aliena.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi attuale e le planimetrie catastali storiche del 1940 inoltre, si evince che l'unità immobiliare pignorata, censita al sub 105, deriva dalla soppressione di due unità immobiliari indipendenti (sub 28 e sub 29), oggi comunicanti mediante la realizzazione dell'ingresso in ampliamento (non autorizzato urbanisticamente) sul pianerottolo condominiale, come meglio dettagliato in risposta ai quesiti g) e h).



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico. In seguito alla regolarizzazione urbanistica di cui si dettaglierà in seguito, potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a €500,00.

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione. Successivamente alla trascrizione del pignoramento, non sono intervenute variazioni catastali. L'intestatario catastale coincide con l'esecutato.

Nel titolo di provenienza a favore dell'esecutato e nel titolo ultraventennale (cfr. Allegato 5 – doc. 1-2) l'immobile viene individuato con gli stessi identificativi catastali che lo individuano ancora oggi.

Storia catastale

Il cespite è censito con i medesimi dati catastali a partire dal 1.12.1998 (cfr. Allegato 2 – doc.1), quando a seguito di FUSIONE del 01/12/1998 in atti dal 01/12/1998 (n.24871.1/1998) il sub 28 ed il sub 29 vengono soppressi per generare l'attuale sub 105.

Il sub 28 era censito con i medesimi dati catastali a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987, con categoria A/5 della consistenza di 1,5 vani.

Il sub 29 era censito con i medesimi dati catastali a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987, con categoria A/5 della consistenza di 2 vani.

- e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo**

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 29.7.2025, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio, risulta la seguente provenienza (cfr. Allegato 5):

- √ **piena proprietà per i diritti pari ad 1/1** in capo a XXXXXXXXXXXX, vigente la separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita per notaio XXXXXXXXXXX del 5.7.2021, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 8.7.2021 al Registro (cfr. Allegato 5 – doc.1), da potere XXXXXXXX.

Quanto alla più remota provenienza, il compendio pignorato è pervenuto a XXXXXX, in virtù di atto di compravendita per notaio XXXXXXXXXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 2.4.1999 al Registro Particolare n.XXXX (cfr. Allegato 5 – doc.2).

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

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile pignorato è collocato in:

- zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
- tavola 7 - Classificazione tipologica - Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte – art. 64
- Tavola 14 - aree di interesse archeologico - Art. 58
- Tavola dei vincoli geomorfologici - area a bassa instabilità
- Proposta PTC Art. 38--Centri e nuclei storici - Aree e componenti d'interesse storico culturale e paesaggistico
- Classe sismica 2 – media sismicità
- Piano stralcio di assetto idrogeologico - carta del rischio da frana - R3 - rischio elevato
- sito UNESCO cod.IT_726 - Centro storico di Napoli - Centro storico di Napoli area centro storico 1972

Regolarità edilizia/urbanistica

L'immobile pignorato è ubicato in un fabbricato di remota costruzione, come documentato dalla schedatura delle unità edilizie del PRG (otto-novecentesca) e dalla planimetria catastale risalente al 1940 ed è quindi stato edificato antecedentemente al 1942 ovvero, prima dell'introduzione, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo.

Non è possibile dunque rinvenire alcuna autorizzazione edilizia, ma data l'epoca di

costruzione, tale mancanza non comporta alcuna violazione della normativa urbanistico – edilizia e pertanto, il fabbricato, nell'originaria consistenza, è da ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico.

In seguito a richiesta effettuata all'Ufficio Urbanistica, l'Ufficio ha inviato nota nella quale si attesta che dagli archivi informatizzati, per l'immobile pignorato non sono presenti Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2025 (cfr. Allegato 1 - doc.1).

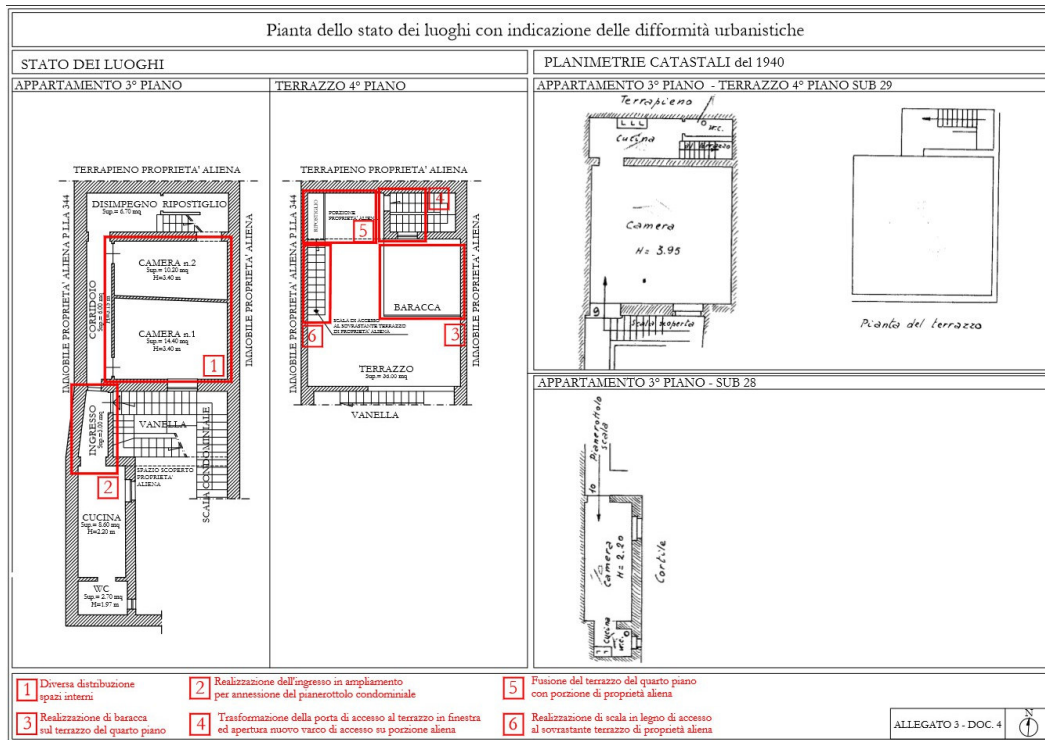
Riguardo all'immobile, in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condono ed Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, si è ricevuta attestazione dell'Ente nella quale si certifica che non vi sono istanze di condono né pratiche di contenzioso amministrativo riguardanti il cespite pignorato (cfr. Allegato 1 - doc.2-3).

g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

Per quanto precedentemente dedotto, ad oggi, gli unici grafici con i quali confrontare lo stato dei luoghi attuale, stante la remota costruzione del fabbricato e del cespite pignorato, sono la planimetria catastale attuale e quella storica d'impianto del 1940 che, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria storica d'impianto del 1940 e quella attuale, si evidenziano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Realizzazione dell'ingresso in ampliamento per annessione del pianerottolo condominiale;
- 3) Realizzazione di baracca sul terrazzo del quarto piano;
- 4) Trasformazione della porta di accesso al terrazzo in finestra ed apertura nuovo varco di accesso su porzione aliena;
- 5) Fusione del terrazzo del quarto piano con porzione di proprietà aliena;
- 6) Realizzazione di scala in legno di accesso al sovrastante terrazzo di proprietà aliena.



Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche

h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'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, verificare, ai fini dell'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; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c.

La difformità di cui al punto 1) può essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00, con un costo forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo ripristino dello stato dei luoghi con riferimento alle difformità di cui al punto 2)-3)-4)-5)-6).

La difformità di cui al punto 2) rappresenta un ampliamento pertanto, costituendo un aumento di volume e superficie residenziale, è in contrasto con la normativa di piano per gli immobili ricadenti in zona A. Inoltre l'annessione del ballatoio all'originaria consistenza, ha determinato l'accorpamento delle due unità immobiliari che originariamente erano indipendenti. E' inoltre necessario evidenziare che tale ampliamento è stato effettuato mediante la realizzazione dell'ingresso su un ballatoio condominiale quindi, su una porzione non in titolarità all'esecutato o ai suoi danti causa. La categoria di intervento, ampliamento, in contrasto con la normativa urbanistica e la proprietà condominiale del ballatoio (porzione non in titolarità all'esecutato o ai suoi danti causa) sul quale è stato realizzato l'ingresso, determinano la necessità di ripristinare lo stato dei luoghi quo ante, mediante la demolizione del muro realizzato sul ballatoio ed il ripristino delle due originarie unità edilizie, accessibili da due autonomi ingressi, come rappresentato nelle planimetrie del 1940.

La difformità di cui al punto 3), rappresentando un aumento di volumetria, costituisce un'opera in contrasto alla normativa urbanistico ed edilizia e non può essere sanata pertanto, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la rimozione della baracca. Le difformità di cui ai punti 4) e 5) non possono essere sanate, in quanto il nuovo varco realizzato, conduce ad una proprietà aliena (attualmente fusa sul piano fisico con il terrazzo pignorato) non in titolarità all'esecutata pertanto, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante il ripristino dell'originaria porta di accesso al terrazzo pignorato, in luogo dell'attuale finestra, come rappresentato nella planimetria di impianto del 1940, e la chiusura dell'attuale porta di accesso alla proprietà aliena.

La difformità di cui al punto 6), rappresenta una fusione realizzata senza titolo con un immobile di proprietà aliena pertanto, dovrà essere eliminata mediante la rimozione della scala in legno.

Le opere di cui ai punti 2)-3)-4)-5)-6) dovranno essere eseguite previa istanza all'ufficio antiabusivismo e previo deposito della verifica/progetto strutturale dell'opera riguardante le piattabande ai vani, presso il competente Ufficio regionale del Genio Civile, con un costo forfettario pari almeno a € 12.500,00 e pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio

dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00. Si specifica che, all'attualità, in assenza di un'adeguata e specifica indagine tecnica che renda riconoscibile la tecnologia utilizzata per la realizzazione del vano di accesso ed in mancanza di un progetto strutturale esecutivo di intervento, non è possibile valutare il tipo di intervento strutturale realizzato e che, secondo la normativa vigente, il competente Ufficio regionale del Genio Civile, in sede di istruttoria della pratica, potrebbe richiedere la verifica dell'incidenza strutturale dell'opera di demolizione rispetto alla struttura dell'intero fabbricato e potrebbe prevedere l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria. Si rappresenta che l'eventuale pagamento degli oneri e la conseguente istruttoria delle pratiche edilizie citate, non vincolano gli enti preposti al rilascio del titolo, né preclude alle amministrazioni competenti, la facoltà di rideterminare in fase definitiva di istruttoria, le somme a darsi e/o di emettere motivato diniego. Si specifica inoltre, che gli importi potrebbero variare in sede di realizzazione delle opere descritte (anche per circostanze attualmente non determinabili) e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Si specifica inoltre che le difformità riscontrate non possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Si evidenzia inoltre che la cucina di altezza interna di 2.20 m ed il bagno di altezza interna pari a 1.97 m, sono in contrasto con le altezze minime e con i requisiti minimi imposti dai regolamenti igienico sanitari e dal Regolamento Edilizio e che pertanto, non possono avere né una destinazione né un utilizzo residenziale.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute e stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

- i. Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente**

dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

L'immobile pignorato è privo di certificato di agibilità.

L'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

- j. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.**

In seguito a richiesta effettuata dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 1 - doc. 4), l'Ufficio ha risposto con nota nella quale comunica che non risultano contratti di locazione.

In sede di accesso, unitamente al custode giudiziario, si è verificato che l'immobile pignorato è occupato, in assenza di titolo, dal sig. XXXXXXXXXXXXX.

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Riguardo all'indennità di occupazione degli immobili sottoposti a procedura esecutiva come nel caso in esame, tenendo conto dei fattori che possono ragionevolmente condurre ad una valutazione di indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali, nel caso in esame:

- l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura;
- l'esigenza di assicurare la conservazione del bene;

si ritiene congruo valutare il seguente valore derivante dall'applicazione dei valori medi riportati dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio ponderati in considerazione delle diverse condizioni e caratteristiche dell'immobile in oggetto attraverso i seguenti coefficienti correttivi:

Coefficienti di merito	
Manutenzione	0.90
Livello di piano	0.90

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min 3,60 €/mq x mese-valore max 5,50 €/mq x mese-valore med 4,60 €/mq x mese che conduce ad un valore di indennità di occupazione pari a

$$V_{\text{indennità}} = \text{€ } 4,60 \times 0,90 \times 0,90 = \text{€ } 3,73$$

$$V_{\text{indennità}} = \text{€ } 3,73 \times 71,00 \text{ mq} = \text{€ } 264,83$$

VALORE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE **€ 250,00/Mese**

Il valore risulta adeguato ad una logica di indennità che tenga conto della procedura esecutiva pendente e della precarietà dell'occupazione limitata nel breve e medio periodo.

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

Dall'interrogazione della banca dati e dell'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compresa in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

l. Verificare 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; 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. 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 di uso civico (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 (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). 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.

Il cespite non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici per la Campania ed il Molise del 1.4.1928.

m. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale. Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 – doc.4)

▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 8.7.2021 Registro Generale/Registro Particolare derivante da atto a rogito del Notaio XXXXXX del 5.7.2021 - **Capitale € 128.000,00**

Totale € 256.000,00

Durata: 25 anni

a favore: BANCA XXXXXXXXX. con sede in XXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: XXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà

Immobili Abitazione di tipo popolare alla via Fontanelle n.139, Piano 3, in NCEU del comune di Napoli Sezione urbana STE Foglio 2 Particella 178 Subalterno 105 Categoria A/4

▪ Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 29.7.2025 Registro Generale/Registro Particolare nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Napoli del 8.7.2025 repertorio n. 10140

a favore: BANCA XXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: XXXXXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà

Immobili Abitazione di tipo popolare alla via Fontanelle n.139, Piano 3, in NCEU del comune di Napoli Sezione urbana STE Foglio 2 Particella 178 Subalterno 105 Categoria A/4

NOTE SULLE FORMALITA'

Agli atti della procedura vi è attestazione di Cancelleria nella quale si attesta che il precedente pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24.1.2025 ai nn.xxxxxxx ha dato origine alla procedura esecutiva RGE XXX/2024 dichiarata estinta e cancellata in data 27.2.2025.

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

L'immobile, come appreso in sede di accesso, ricade in un fabbricato privo di amministrazione condominiale.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione, come posseduti e pervenuti all'esecutato e come riportato nei titoli di provenienza, nei più remoti titoli cui si rimanda integralmente.

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

STIMA DEL LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale, come sopra determinata è pari, arrotondata, a **71.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.000,00 valore max € 1.550,00

Indagini dirette:

valore € 1.400,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Via Fontanelle - 65 mq	€ 120 000,00	€ 102 000,00	€ 1 569,23	€ 1 846,15
N.2- Appartamento Via Fontanelle - 80 mq	€ 175 000,00	€ 148 750,00	€ 1 859,38	€ 2 187,50
N.3- Appartamento Vicoletto S. Gennaro dei Poveri - 80 mq	€ 130 000,00	€ 110 500,00	€ 1 381,25	€ 1 625,00
N.4- Appartamento Discesa Sanità - 77 mq	€ 120 000,00	€ 102 000,00	€ 1 324,68	€ 1 558,44
N.5- Appartamento Via Fontanelle - 80 mq	€ 97 000,00	€ 82 450,00	€ 1 030,63	€ 1 212,50
Valori medi			€ 1 433,03	€ 1 685,92

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via Fontanelle, evidenzia valori unitari medi di 1.400,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.700,00/mq (sul prezzo offerto).

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	148 750	110 500	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	80	80	71
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	2	2	3
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	3	3

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	148 750,00	110 500,00
Data (mesi)	371,88	276,25
Superficie principale (mq)	1 381,25	1 381,25
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	2 975	2 210
Impianto ascensore	12 500	12 500
Riscaldamento autonomo	1 167	1 167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5 000,00	5 000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	148 750,00	110 500,00
Data (mesi)	-4 462,50	-3 315,00
Superficie principale (mq)	-12 431,25	-12 431,25
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	2 975	2 210
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	-30 000,00	
Prezzo corretto	€ 104 831,25	€ 96 963,75

PREZZO MEDIO UNITARIO

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 1.400,00

€ 100.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per redazione Docfa pari almeno a € 500,00;
- √ costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 18.032,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 100 000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 18 032,00 = € 80 368,00$$

Determinazione del 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

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ presenza di difformità da sanare;

- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ garanzia ulteriore relativa al costo di estinzione del diritto di prelazione;
- √ mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta alla presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

$$€ 80 368,00 \times 10 \% = € 8 036,80$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = € 80 368,00 - € 8 036,80 = € 72 331,20$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO **€ 72.000,00**

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

Il pignoramento riguarda la piena proprietà in capo all'esecutata.

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

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni (cfr. Allegato 6 – doc.1) reperito dal custode, emerge che l'esecutata ha contratto matrimonio il 13.10.2016 (antecedentemente all'acquisto dell'immobile pignorato avvenuto il 05.07.2021) in regime di separazione dei beni.

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

Agli atti della procedura vi è attestazione di Cancelleria nella quale si attesta che il precedente pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24.1.2025 ai nn. XXXXXXXX ha dato origine alla procedura esecutiva RGE XXX/2024 dichiarata estinta e cancellata in data 27.2.2025.

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 - Corrispondenza

- doc.1 – Attestazione ufficio Tecnico Edilizia privata comune di Napoli
- doc.2 – Attestazione ufficio Condoni comune di Napoli
- doc.3 – Attestazione ufficio Antiabusivismo comune di Napoli
- doc.4 – Corrispondenza Agenzie delle Entrate per contratti di locazione

Allegato 2 – Visure

- doc.1 – Visura catastale
- doc.2 – Planimetria catastale attuale e storiche
- doc.3 – Mappa catastale
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Pianta di rilievo
- doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale
- doc.4 – Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche
- doc.5 – Sovrapposizione tra mappa catastale e satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

- doc.1 – Compravendita a rogito del Notaio XXXXXXX 05.07.2021, rep.
- doc.2 - Compravendita a rogito del Notaio XXXXXXX del 30.3.1999 rep. **Allegato 6 –**

Certificati anagrafici

- doc.1 – Estratto di matrimonio con annotazioni
- doc.2 – Certificato di residenza

Con osservanza

Napoli, lì 13 febbraio 2026

L'Esperto Stimatore

Raoul Massimiliano De Bono