

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ILARIA MAURIELLO

GALLERIA VANVITELLI N°37 80129 NAPOLI TEL. 081.5565873 MOB 338.4748258

E-MAIL ilamauriello@gmail.com PEC: ilaria.mauriello@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD – G.E. DR. SSA RUSSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 98/2025

ESPERTO: ARCH. ILARIA MAURIELLO

CUSTODE: AVV. GIUSEPPE CIPRIANI MARINELLI

PERIZIA ESTIMATIVA

Omissis / Omissis



CESPITE IN NAPOLI – Vicoletto detto Improta n°25:

- Locale deposito al PS1 – SUB 101

Napoli, 08 gennaio 2026

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI	pag. 2
4. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
5. RELAZIONE	pag. 4
1° QUESITO – Identificazione diritti reali e beni	pag. 5
2° QUESITO – Descrizione dei beni	pag. 7
3° QUESITO – Dati catastali – Variazioni catastali	pag. 11
4° QUESITO - Individuazione dei lotti	pag. 12
5° QUESITO – Provenienza – Titolo ultraventennale.....	pag. 13
6° QUESITO – Titoli autorizzativi – Condonò Edilizio - Difformità	pag. 14
7° QUESITO – Stato locativo	pag. 15
8° QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 15
9° QUESITO – Suolo demaniale	pag. 16
10° QUESITO – Usi civici	pag. 16
11° QUESITO – Spese di natura condominiale.....	pag. 17
12° QUESITO – Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dell’immobile.....	pag. 17
13° QUESITO – Quota indivisa – Divisibilità del bene	pag. 20
14° QUESITO – Certificati di stato civile, matrimonio	pag. 20
6. ALLEGATI	pag. 21

1. PREMESSA

Con ordinanza del 06.08.2025, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Maria Ludovica Russo convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nell'esecuzione in epigrafe.

In data 08.08.2025, prestato il giuramento nelle modalità telematiche, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 03.02.2026**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA – CONVOCAZIONE C.T.U.;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
 - 4.2) Visura storica e planimetria catastale attuale SUB 101;
 - 4.3) Planimetrie catastali immobile soppresso SUB 7 (del 1998 e del 1962);
 - 4.4) Visura storica Catasto terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Certificazione di inesistenza istanze di condono edilizio;
 - 5.2) Richiesta di Certificazione attestante irreperibilità Licenza Edilizia;
 - 5.3) Certificazione attestante inesistenza pratiche edilizie DIA, SCIA, ecc.;
 - 5.4) Certificato di inesistenza vincoli della Soprintendenza di Napoli;
 - 5.5) Stralcio zonizzazione PRG e relative N.T.A.;
 - 5.6) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici per Napoli;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificazione notarile notaio Tiecco del 19.03.2025;
 - 6.2) Atto di compravendita notaio Dente rep. 146334 del 07.09.2001;
 - 6.3) Visure ipotecarie per immobile e per nominativo;
 - 6.4) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
 - 6.5) Certificati: estratto di matrimonio, residenza storico;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO /INDAGINI DI MERCATO;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.

3. QUESITI

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

- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 01.10.2025

Hanno inizio le operazioni peritali presso l'immobile sito in Napoli al Vicoletto detto Improta n°25, dove, alla presenza del custode giudiziario Avv. Giuseppe Cipriani Marinelli, viene presa cognizione dei luoghi, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'u.i. Si precisa che non sono comparsi i debitori, e l'accesso è avvenuto con l'ausilio di fabbro che ha aperto la porta d'accesso al bene.

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO

In data 08.08.2025, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, la visura storica relativa all'u.i. SUB 101, nonché le planimetrie catastali del soppresso SUB 7, e la visura storica al Catasto Terreni della P.IIa 420.

4.3 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI

In data 18.09.2025, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisita copia dell'atto di compravendita notaio Francesco Dente rep. 146334 del 07.09.2001, trascritto il 12.09.2001 ai nn. 18731/12835.

4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 1

In data 20.11.2025, presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile e per soggetto, nonché nota di trascrizione di accettazione di eredità.

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

In data 03.11.2025, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di contratti di locazione registrati a nome del debitore, ma non sono stati forniti i suddetti contratti, talché non si sa a quali immobili si riferiscano.

4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: UFFICIO CONDONO

In data 18.09.2025 presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di pratiche di condono.

4.7 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: ED. PRIVATA

In data 23.09.2025, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di pratiche edilizie (DIA, CILA, SCIA); si è ancora in attesa di acquisire certificato attestante l'inesistenza di altri titoli edilizi (concessioni edilizie, permessi di costruire), richiesto in data 12.09.2025.

4.8 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 20.11.2025, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di vincoli paesaggistici e storico-artistici insistenti sul bene in esame.

4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: DIP. URBANISTICA

In data 04.01.2026, mediante servizio telematico dell'Ufficio del Dipartimento Urbanistica, viene presa visione della destinazione urbanistica dell'area su cui il cespite insiste, nonché delle relative NTA.

4.10 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 04.01.2026, vengono eseguite indagini per verificare l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.11 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI - ANAGRAFE

In data 25.09.2025 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, viene acquisito Estratto di matrimonio e Certificato di residenza storico relativi ai debitori.

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da **un locale deposito**, sito in Napoli al Vicoletto detto Improta n°25, pignorato in danno dei sig.ri **Omissis** e **Omissis** per la piena proprietà.

La sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

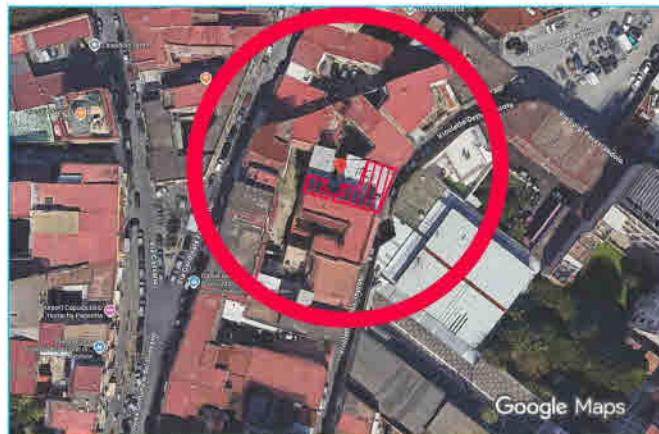
1° QUESITO**IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.****DIRITTI REALI PIGNORATI**

Come riportato sul titolo di provenienza, ovvero sull'atto di compravendita notaio Francesco Dente rep. 146334 del 07.09.2001, trascritto a Napoli il 12.09.2001 ai nn. 18731/12835, reperito dalla sottoscritta presso l'Archivio Notarile di Napoli (**cf. all. 6.2**), il cespite pignorato veniva acquistato dai sig.ri **Omissis** e **Omissis** in regime di comunione dei beni, per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno, dalla sig.ra **Omissis**; sull'atto di pignoramento, viene riportato che l'immobile è pignorato per la piena proprietà. Come risulta dal Certificato di Matrimonio per Estratto, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe di Napoli (**cf. all. 6.5**), i debitori hanno contratto matrimonio a Napoli in data 21.11.1964 (annotazioni: nessuna).

IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

Il cespite pignorato consiste in un **locale deposito**, identificato con il **SUB 101**, ubicato al piano seminterrato, di un fabbricato sito in Napoli al Vicoletto detto Improta n°25.

Identificazione dei beni



Sovrapposizione sagoma fabbricato da mappa catastale con foto satellitare

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

DATI CATASTALI:

Comune di **NAPOLI** Sez. **SEC** Foglio **10** p.lla **420** **SUB 101**
z.c. **4** Cat. **C/2** classe **5** consistenza **mq 121** Rendita **€ 549,92**
Indirizzo: Vicoletto detto Improta n.25 piano: S1

Dati catastali

Intestazione: **Omissis** (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**); **Omissis** (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**);

La planimetria catastale attuale è risultata non rilasciabile tramite servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate - Catasto. È stata fatta richiesta di acquisizione presso gli uffici del Catasto ma si è ancora in attesa di rilascio della stessa. Si precisa che sono state acquisite planimetrie catastali precedenti, relative al soppresso SUB 7, risalenti al **13.01.1998** ed al **03.09.1962 (cfr.all.4.3)**.

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale del 1998 e lo stato dei luoghi, evidenziate nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.3**), che si riportano al paragrafo 4° QUESITO.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cfr.all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, risulta che il fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento in questione riporta la particella **420** del foglio **23** del Catasto Terreni.

Mappa
catastale



Stralcio di mappa catastale

CONFINI

L'appartamento in esame, come desunto dalla planimetria catastale, dalla mappa catastale, dal titolo di provenienza e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.2**), risulta così confinante:

- a nord con vano scala e altra u.i.;
- a sud con altra u.i. (p.lla 428);
- ad est con Vicoletto detto Improta;
- ad ovest con altra u.i.

Confini

2° QUESITO:

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'edificio in cui è ubicato il cespite in esame è sito in Napoli, al Vicoletto detto Improta n°25; il cespite pignorato consiste in un **locale deposito**, ubicato al piano seminterrato, identificato con il **SUB 101**.

L'accesso al bene pignorato avviene dal civ. 25 di Vicoletto detto Improta; superato il portone dell'edificio, si accede all'androne, alla piccola corte interna, e da qui al vano scala; l'edificio si sviluppa su n°2 livelli fuori terra (piano terra e piano primo, oltre piano seminterrato) con copertura piana (**cf. all.9 foto 1-2**). L'edificio **non** risulta dotato di impianto **ascensore** (**cf. all.9 foto 5**).

Descrizione
dei beni

Parti
comuni



Veduta esterna del fabbricato da Vicoletto detto Improta

La struttura portante del fabbricato è mista, in c.a. con muratura esterna in mattoni di tufo; le facciate si presentano ad intonaco tinteggiato; gli infissi di finestra sono in alluminio o in legno, alcuni con grate in ferro o avvolgibili in pvc.; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano profili essenziali (**cf. all.9 foto 1-2**).

Lo stato di manutenzione delle facciate, dell'androne e del vano scala è **mediocre** (**cf. all.9 foto 1-5**).

Esterno

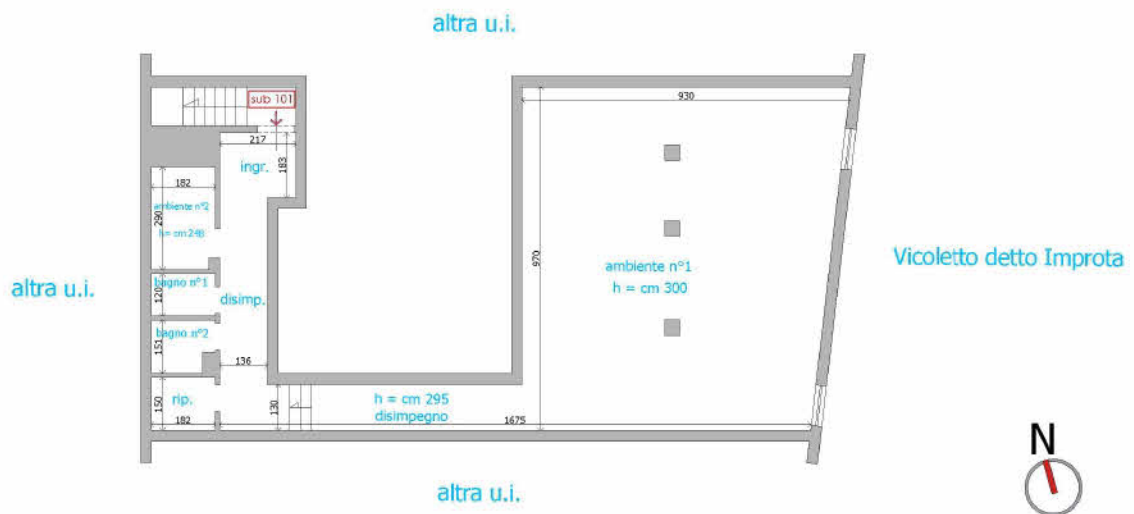


Accesso al bene al PS1 da vano scala

L'immobile pignorato consiste in un **locale deposito**, ubicato al piano seminterrato, identificato con il SUB 101; presenta superficie netta pari a mq 120, ed è così composto (**cf. all.9 foto 6-18**):

Descrizione dell'u.i.

- ingresso; piccolo ambiente adiacente l'ingresso; ampio ambiente principale; n°2 bagni; ripostiglio e disimpegni.



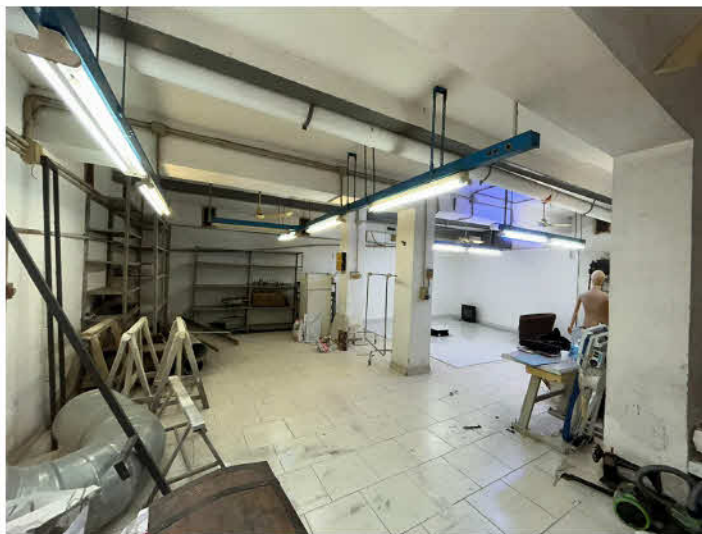
Planimetria del locale deposito al piano seminterrato – SUB 101

CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura dell'u.i., rilevate nel corso dell'ispezione effettuata dalla sottoscritta **(cfr.all. 9)**:

Caratteristiche
di finitura

- altezza utile interna misurata h = cm 300 (nei bagni h= cm 248);
- pavimentazione interna in monocottura;
- pareti tinteggiate con pittura lavabile;
- portoncino d'ingresso in ferro;
- rivestimenti del servizio igienico in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- presenza di finestri alti lato strada (*bocche di lupo*) protetti da grate in ferro;
- porte interne in alluminio;
- impianto elettrico a canaline esterne;
- impianto di riscaldamento assente;
- produzione di acqua calda con scaldabagno elettrico;
- presenza di fenomeni infiltrativi costituiti da ampie macchie da infiltrazioni a soffitto in corrispondenza soprattutto del disimpegno, con distacco di porzioni di intonaco, e macchie a parete nell'ambiente accanto all'ingresso.



Particolare dell'ambiente principale

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€3.000**.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è risultato **discreto**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto **(cfr.all.9)**.



Particolare dell'ambiente adiacente l'ingresso al bene

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il cespite oggetto della presente relazione è sito in Napoli, nella Municipalità di Secondigliano. L'ingresso all'edificio è situato al Vicoletto detto Improta n°25, a pochi passi dal Corso Secondigliano.

La posizione del bene non risulta essere prestigiosa; ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA SUBURBANA – SECONDIGLIANO (Centro Storico)".

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

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la Tangenziale di Napoli – uscita Capodichino.
- in termini di accessibilità su ferro, la presenza della Metropolitana – Stazione Piscinola- Secondigliano.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di verde pubblico;
- dalla scarsità di parcheggi.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Come riportato al paragrafo **12° QUESITO**, l'u.i. SUB 101 ubicata al P.S1 presenta superficie netta calpestabile pari a mq 120, e superficie lorda pari a mq 134.

Ubicazione

Superfici
calpestabili

3° QUESITO:**PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

I dati catastali, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto (**cf. all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:

Comune di **NAPOLI** Sez. **SEC** Foglio **10** p.IIIa **420** **SUB 101**
z.c. **4** Cat. **C/2** classe **5** consistenza **mq 121** Rendita **€ 549,92**

Indirizzo: Vicoletto detto Improta n.25 piano: S1

Intestazione: **Omissis** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**
: **Omissis** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

Dati
catastali
attuali

La planimetria catastale attuale è risultata non rilasciabile tramite servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate - Catasto. È stata fatta richiesta di acquisizione presso gli uffici del Catasto ma si è ancora in attesa del rilascio della stessa. Si precisa che sono state acquisite planimetrie catastali precedenti, relative al soppresso SUB 7, risalenti al **13.01.1998** ed al **03.09.1962** (**cf. all.4.3**).

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, ha subito le seguenti variazioni catastali rilevanti (**cf. all.4.2**):

- costituzione nell'impianto meccanografico del 30.06.1987, con cui venivano attribuiti i seguenti identificativi:
Sez. SEC F.10 P.IIIa 420 **SUB 7** Categoria **C/2** consistenza mq 183
- variazione del 13.01.1998 (n. 594.1/1998), per *distribuzione degli spazi interni ristrutturazione magazzini e locali di deposito laboratori*, con cui venivano attribuiti i seguenti identificativi:
Sez. SEC F.10 P.IIIa 420 **SUB 7** Categoria **C/3** consistenza mq 121
- variazione del 26.01.2000 (n. 1590.1/2000), per *ristrutturazione C/3 C/2*, con cui venivano attribuiti gli attuali identificativi, e veniva variata la categoria catastale dalla precedente (C/3 laboratori) all'attuale (C/2 Depositi).

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, risulta che il fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento in questione riporta la particella **420** del foglio **23** del Catasto Terreni.

Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cf. all.4.4**) la p.IIIa 420 del F.23 viene riportata come ENTE URBANO di are 2 ca 50, presente nell'impianto meccanografico dal 30.04.1962.

Mappa
catastale

RISPONDEZZA FORMALE DATI CATASTALI

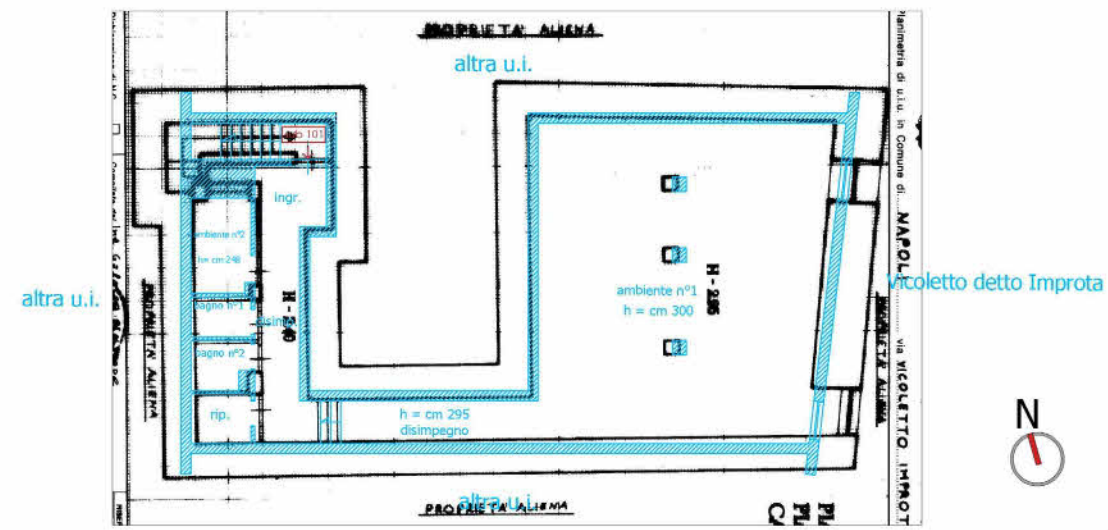
È stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto (**cf. all.6.2**).

Si precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica DOCFA di inserimento planimetria mancante. I costi per la presentazione di tale pratica catastale, si stimano in **€600**. Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

DIFFORMITÀ CATASTALI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita (risalente al 1998 e relativa al soppresso SUB 7), come riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.3**). Si precisa che è stata effettuata sovrapposizione grafica anche con la planimetria originaria relativa al soppresso SUB 7 ma risalente al 1962 (**cf. all.8.4**), ma sono state riscontrate difformità di sagoma del bene, che si ritiene siano attribuibili ad errata rappresentazione grafica.

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi



Sovrapposizione planimetria catastale (del 1998) e rilievo stato dei luoghi (in azzurro)

4° QUESITO:

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO UNICO: quota pari alla piena proprietà di locale deposito, identificato con il SUB 101, ubicato al piano seminterrato, di un fabbricato sito in Napoli al Vicoletto detto Improta n°25

L'u.i. pignorata presenta superficie netta pari a mq 120, ed è composta da ingresso; piccolo ambiente adiacente l'ingresso; ampio ambiente principale; n°2 bagni; ripostiglio e disimpegni.

Il cespite, risulta confinante a nord con vano scala e altra u.i.; a sud con altra u.i. (p.lla 428); ad est con Vicoletto detto Improta; ad ovest con altra u.i.

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

Comune di **NAPOLI** Sez. **SEC** Foglio **10** p.lla **420** **SUB 101**

z.c. **4** Cat. **C/2** classe **5** consistenza **mq 121** Rendita **€ 549,92**

Indirizzo: Vicoletto detto Improta n.25 piano: S1

Intestazione: **Omissis** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**
; **Omissis** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

La planimetria catastale attuale è risultata non rilasciabile tramite servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate. È stata acquisita planimetria catastale relativa al soppresso SUB 7, risalente al 13.01.1998; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla suddetta planimetria catastale del 1998.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la presentazione di pratica DOCFA di inserimento planimetria catastale mancante, come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE DEPOSITO AL PS1 – SUB 101 € 51.000,00

5° QUESITO:

PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

PROVENIENZA

L'immobile in argomento è pervenuto ai sig.ri **Omissis**

per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno, in comunione legale dei beni, per acquisto dalla sig.ra **Omissis** in virtù di **atto**

di compravendita notaio Francesco Dente rep. 146334 del 07.09.2001, trascritto a Napoli il 12.09.2001 ai nn. 18731/12835, reperito dalla sottoscritta presso l'Archivio Notarile di Napoli (**cf. all.6.2**). Si precisa che su tale atto l'identificazione catastale dell'u.i. in esame corrisponde a quella attuale.

Titolo di
proprietà

Alla venditrice **Omissis** il bene era pervenuto per **successione** da **Omissis** deceduto il 12.07.1991 (denuncia n.175 vol. 3406 del 13.01.1992), successione regolata da **testamento olografo pubblicato con verbale notaio Maria Grazia Jannitti del 04.12.1991 (cfr.all.6.2)**. Si precisa che risulta accettazione di eredità, trascritta il 12.09.2001 ai nn.18730/12834, come da visure ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (**cfr.all.6.3**).

6° QUESITO:

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA) – CONDONO EDILIZIO

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in argomento è stato realizzato certamente **in data antecedente al 1962**, in quanto sulla planimetria catastale originaria reperita è riportata la seguente data di presentazione: **03.09.1962 (cfr.all.4.3)**.

Titoli autorizzativi

Presso l'Ufficio Edilizia Privata sono state acquisite certificazioni attestanti l'inesistenza di pratiche DIA, SCIA e CILA per l'immobile in esame (**cfr.all.5.3**), mentre si è ancora in attesa di Certificato attestante eventuale esistenza di ulteriori pratiche edilizie (**cfr.all.5.2**).

CONDONO EDILIZIO

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

Condonò edilizio

In definitiva, le uniche rappresentazioni grafiche dell'immobile reperibili con i dati presenti nel fascicolo sono quindi costituite dagli elaborati catastali. Pertanto le planimetrie catastali del **13.01.1998** e del **03.09.1962** rappresentano le uniche rappresentazioni grafiche del bene in esame (cfr.all.4.3).

DIFFORMITÀ IMMOBILE: PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1998 – STATO DEI LUOGHI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita (risalente al 1998 e relativa al soppresso SUB 7), come riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.3**). Si precisa che è stata effettuata sovrapposizione grafica anche con la planimetria originaria relativa al soppresso SUB 7 ma risalente al 1962 (**cfr.all.8.4**), ma sono state riscontrate difformità di sagoma del bene, che si ritiene siano attribuibili ad errata rappresentazione grafica.

Difformità plan. Catastale – stato dei luoghi

Si precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica DOCFA di inserimento planimetria mancante. I costi per la presentazione di tale pratica catastale, si stimano in €600.

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

- ricade in **zona A** (centro storico) – *unità edilizia di recente formazione* (art.142 delle Norme d'attuazione e stralcio di P.R.G. in **all.5.5**);
- non ricade nella perimetrazione delle **aree di tutela archeologica** (art. 58 delle Norme d'attuazione);
- è classificata come **area stabile**, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza (beni culturali e paesaggistici), come risulta dalla Certificazione prodotta dalla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all.5.4**).

Variante
al PRG

Inesistenza
vincoli
specifici

7° QUESITO:

- INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

STATO LOCATIVO

In data 03.11.2025, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di contratti di locazione registrati a nome del debitore, ma non sono stati ancora forniti i suddetti contratti, talché non si sa a quali immobili si riferiscano (**cf. all.6.4**).

Nel corso del sopralluogo effettuato, da informazioni assunte sul posto è emerso che l'immobile in oggetto è inutilizzato e chiuso da anni (**cf. all.6.5**).

Pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Immobile
libero

8° QUESITO:

- SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che il bene **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte

Vincoli

terza (beni culturali e paesaggistici), come risulta dalla Certificazione di inesistenza vincoli, rilasciata dalla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all.5.4**).

ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, da informazioni assunte in loco in sede di sopralluogo, non vi è alcun condomino costituito.

Oneri
Condominiali

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione del 01.09.2005 ai nn.32083/15337 – Pignoramento immobiliare**, a favore di Omissis contro i debitori, gravante sull'immobile in oggetto.
- **Trascrizione del 18.03.2025 ai nn.7422/5701 – Pignoramento immobiliare**, a favore di Omissis contro i debitori, gravante sull'immobile in oggetto.

Formalità
pregiudizievoli

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione del 21.07.2021 ai nn.23102/3166 – Ipoteca in rinnovazione**, a favore di Omissis contro Omissis e Omissis (debitori non datori ipoteca Omissis e Omissis), per €134.278,79 di cui €67.139,39 per capitale, derivante da mutuo con atto notaio Francesco Dente Francesco rep.146335 del 07.09.2001, in rinnovazione di ipoteca **iscritta ai nn.18732/3812 del 12.09.2001**.

9° QUESITO:

- VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come risulta dalle indagini urbanistiche effettuate.

10° QUESITO:

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf.all.5.6**), risulta che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici.

Inesistenza
usi civici

11° QUESITO

FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, come da informazioni assunte in loco in sede di sopralluogo, non vi è alcun condomino costituito.

Oneri
Condominiali

12° QUESITO:

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

DATI METRICI

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

Dati
metrici

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST})**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{CONS})** - *stato di conservazione buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.*

- LOCALE DEPOSITO AL PS1 - SUB 101 (SUP. NETTA COPERTA mq.120)

LOTTO UNICO	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA COMMERCIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
	LOCALE DEPOSITO SUB 101	Lorda coperta (netta 120 mq)	134,00	1,00	0,90	120,60
	PIANO SEMINTERRATO					
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S_R (mq)					120,60

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

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

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore

economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 1° sem. 2025; cfr.all.7*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA COMMERCIALE MAGAZZINI IN NAPOLI - ZONA SUBURBANA: Secondigliano			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 1° Sem. 2025	Zona Suburbana: Secondigliano	335,00	680,00
Indagini di Mercato	Zona Suburbana: Secondigliano	250,00	700,00
MEDIA		292,50	690,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq			500

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, delle condizioni della strada e del fabbricato in cui è ubicato, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori ottenuti pari a:

€/mq 500 per la destinazione **Commerciale: Magazzini**

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - DICEMBRE 2025 MAGAZZINI IN NAPOLI - ZONA SUBURBANA: Secondigliano				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Tecnocasa	Trav. III Cassano	€ 49.000,00	250	da ristrutturare
Mader Imm.	Via Tiberio Cavallo	€ 80.000,00	150	discrete condizioni
Tecnocasa	Via Golia	€ 45.000,00	60	buone condizioni
Lipariti Imm.	Via Monte Nero	€ 50.000,00	205	discrete condizioni
Privato	Via Cardinale Baronio	€ 95.000,00	200	discrete condizioni

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

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

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del cespite in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Raggiungliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (S_R) precedentemente individuate, il più probabile valore di mercato del bene in esame (V_m) viene definito dalla relazione che segue: $V_m = (S_R \times Q_r)$.

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

TABELLA RIEPILOGATIVA - IMMOBILE IN NAPOLI				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S_R (mq)	Quotaz. Assunta Q_r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$
LOTTO UNICO	LOCALE DEPOSITO SUB 101	120,60	500	60.300
	PIANO SEMINTERRATO			
VALORE CESPITE IN C.T.				60.000

STIMA DEI BENI – PREZZO BASE D'ASTA

Per ottenere il prezzo base d'asta, il valore di mercato del cespite in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, e per la presentazione di pratica catastale, come evidenziato nei paragrafi precedenti.

Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

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

PREZZO BASE D'ASTA

TABELLA RIEPILOGATIVA										
IMMOBILE IN NAPOLI: Vicoletto detto Improta n°25										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$	DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	DIFFORMITA' / COSTI DI RIPRISTINO	PRACTICA A.P.E.	PRACTICA DOCTA/ VARIAZIONE CATASTALE	ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
LOTTO UNICO	LOCALE DEPOSITO SUB 101	60.000,00		3000	0	0	600	0	10%	50.760
	PIANO SEMINTERRATO									
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)										51.000

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA LOCALE DEPOSITO al PS1 – SUB 101 € 51.000,00

13° QUESITO:

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nel punto 1° della presente relazione, si procede alla stima dell'intero del bene pignorato. Si precisa che l'immobile nella conformazione attuale non è divisibile in natura.

14° QUESITO:

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Come da indagini effettuate e relativi certificati rilasciati presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Napoli (**cf. art. 6.5**), risulta che:

- **Omissis** e **Omissis** risultano coniugati, con matrimonio contratto il 21.11.1964 a Napoli; annotazioni: nessuna.
- **Omissis** è residente ad Ischia **Omissis** dal 11.12.2024;
- **Omissis** è residente a Napoli **Omissis** dal 10.01.1942.

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°20 pagine e n°9 allegati, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Napoli, 08.01.2026

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)

