

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono

PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA

████████████████████

CONTRO

████████████████████

PERIZIA IMMOBILIARE

R.G. 355/2024

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano

Napoli, li 18 aprile 2025



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono

PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

PERIZIA IMMOBILIARE

R.G. 355/2024

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito in data 5.8.2024 dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito in data 14.8.2024, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

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:

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 21.6.2024 Registro generale 18665 Registro particolare 14427, in danno della sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, è il seguente compendio immobiliare:

APPARTAMENTO al terzo piano, sito in Napoli alla via Cupa S. Pietro n. 26, riportato in N.C.E.U. di Napoli: Sezione PON - Foglio 13 - p.lla 498 - sub 101 - cat. A/3;

LOCALE DEPOSITO al quarto piano, sito in Napoli alla via Cupa S. Pietro n. 26, riportato in N.C.E.U. di Napoli: Sezione PON - Foglio 13 - p.lla 498 - sub 11 - cat. C/2.



Analizzate le caratteristiche tipologiche e distributive dell'appartamento pignorato costituito da un'unica unità immobiliare con ingresso dalla scala condominiale non comodamente divisibile, valutata la pertinenzialità del locale deposito e del lastrico all'unità principale, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

APPARTAMENTO sito in Napoli alla via Cupa S. Pietro n. 26, terzo piano, con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale, composto da ingresso in soggiorno, disimpegno, pranzo, cucina, tre camere, due bagni, oltre locale deposito con antistante lastrico a livello sito al quarto piano, accessibile dalla scala condominiale riportati nel N.C.E.U. del comune di Napoli con i seguenti identificativi:

APPARTAMENTO

- Sezione PON - Foglio 13 - p.lla 498 - sub 101 - cat. A/3 - Classe 4 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale 161 mq (escluse aree scoperte 154 mq) - Rendita € 469,98 - Indirizzo catastale via S.Pietro n. 26, piano 3, scala U - in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

LOCALE DEPOSITO E LASTRICO

- Sezione PON - Foglio 13 - p.lla 498 - sub 11 - cat. C/2 - Classe 3 - Consistenza 31 mq - Superficie catastale 42 mq - Rendita € 112,07 - Indirizzo catastale via Cupa S.Pietro n. 26, piano 4, scala U - in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.



ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

- a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., specificando se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni (ovvero la relazione notarile) 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 precedente 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. L'esperto ricostruirà - in stretta collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fino alla trascrizione del pignoramento, 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 precedente. 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.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione sostitutiva notarile redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vetrano, nella quale si certifica la titolarità in capo all'esecutata, per la quota dell'intero della proprietà, in virtù di accettazione espressa d'eredità trascritta la Conservatoria di Napoli 1 il 26.2.2024 ai nn. 5360/4253, in morte del coniug [REDACTED] evidenziando che non vi è trascrizione di successione.



Nella relazione notarile si giunge fino al primo titolo a carattere traslativo precedente il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, si certificano le formalità pregiudizievoli e si da atto dei dati catastali del compendio pignorato.

Al fine di identificare univocamente l'immobile pignorato, la scrivente ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia del Territorio, la visura catastale storica, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa attuale (cfr. Allegato 2).

NOTE

In seguito alle verifiche effettuate, la scrivente ha rinvenuto ed acquisito in copia Pubblicazione di testamento olografo (non trascritto e non riportato in relazione notarile) per Notaio dr. Paolo Califano rep. 35820 raccolta 22346 registrato a Salerno in data 4.8.2022 al numero 27399 serie 1T (cfr. Allegato 5 – doc.2), con il quale il de cuius [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] nomina la moglie [REDACTED] (esecutata), quale unica erede universale di tutti i suoi beni presenti e futuri.

Si evidenzia ancora, che la scrivente ha provveduto ad acquisire copia di Certificato integrale di stato di famiglia dal quale di evince che la famiglia del de cuius e dell'esecutata era composta, oltre che dai coniugi, anche da n.5 soggetti, nessuno dei quali presenti alla pubblicazione del testamento (cfr. Allegato 6).

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dalla data di trascrizione del pignoramento del 21.6.2024, sino alla data del primo titolo anteriore al ventennio, risultano i seguenti passaggi di proprietà, con la precisazione che la copia dei titoli è allegata alla presente perizia (cfr. Allegato 2 - Allegato 5):

- Il compendio pignorato risulta di piena proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1 della proprietà, per essere alla stessa pervenuto, in virtù di accettazione espressa d'eredità trascritta la Conservatoria di Napoli 1 il 26.2.2024 ai nn. 5360/4253 (cfr. Allegato 5 – doc.1), in morte del coniug [REDACTED]. Non risulta trascritta successione.

Con Verbale di pubblicazione di testamento olografo per Notaio dr. Paolo Califano rep. 35820 raccolta 22346 registrato a Salerno in data 4.8.2022 al numero 27399 serie 1T (cfr. Allegato 5 – doc.2), il de cuius [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] nomina la moglie [REDACTED] (esecutata), quale unica erede universale di tutti i suoi beni presenti e futuri.



Quanto alla più remota provenienza:

Al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] i due quartini al terzo piano (che successivamente fusi hanno generato l'appartamento pignorato) ed i lastrici del fabbricato, sono pervenuti in virtù di atto di compravendita per Notaio Raimondo Rodriguez del 23.2.1969 rep. 222379 raccolta 4623 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 26.2.1969 ai nn. 7050/9561 da potere [REDACTED] (cfr. Allegato 5 – doc.3). Con tale atto, il sig. [REDACTED] acquistava gli immobili non ancora accatastati perché di recente costruzione, indicati con le schede catastali n. 0232484 e 0232483.

- b. 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, se 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 darà atto di tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, con particolare riferimento a difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (foglio, particella, sub) con le risultanze catastali attuali, specificando se la diversa identificazione del bene risale a data anteriore a quella della notifica del pignoramento. L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i 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.**
- Per ciascun immobile l'esperto provvederà ad una sommaria descrizione dello stesso, indicando esattamente il diritto reale espropriato, per intero o per quota, la tipologia di immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), gli accessi, almeno tre confini, le 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.), gli accessori, gli 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 UNICO, ovvero Lotto 1, 2, ecc.: piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o locale, o terreno,) sito in ... alla via ... n. ... , piano ... int. ... ; composto da ... , confina con ..., riportato nel NCEU (o NCT) del comune di ... al foglio ... , particella ..., sub ..., , cat. ..., classe ..., rendita ...; 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. ...; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene e/o provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale; ricade in zona ... (per i terreni) . PREZZO BASE euro

Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile pignorato è riportato nel N.C.E.U. del comune di Napoli con i seguenti identificativi:

APPARTAMENTO



- Sezione PON - Foglio 13 - p.lla 498 - sub 101 - cat. A/3 - Classe 4 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale 161 mq (escluse aree scoperte 154 mq) - Rendita € 469,98 - Indirizzo catastale via S.Pietro n. 26, piano 3, scala U - in ditta [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] C. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

LOCALE DEPOSITO E LASTRICO

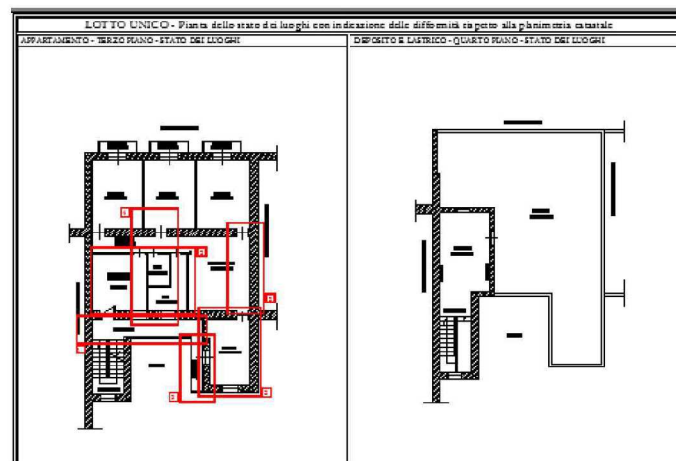
- Sezione PON - Foglio 13 - p.lla 498 - sub 11 - cat. C/2 - Classe 3 - Consistenza 31 mq - Superficie catastale 42 mq - Rendita € 112,07 - Indirizzo catastale via Cupa S.Pietro n. 26, piano 4, scala U - in ditta [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

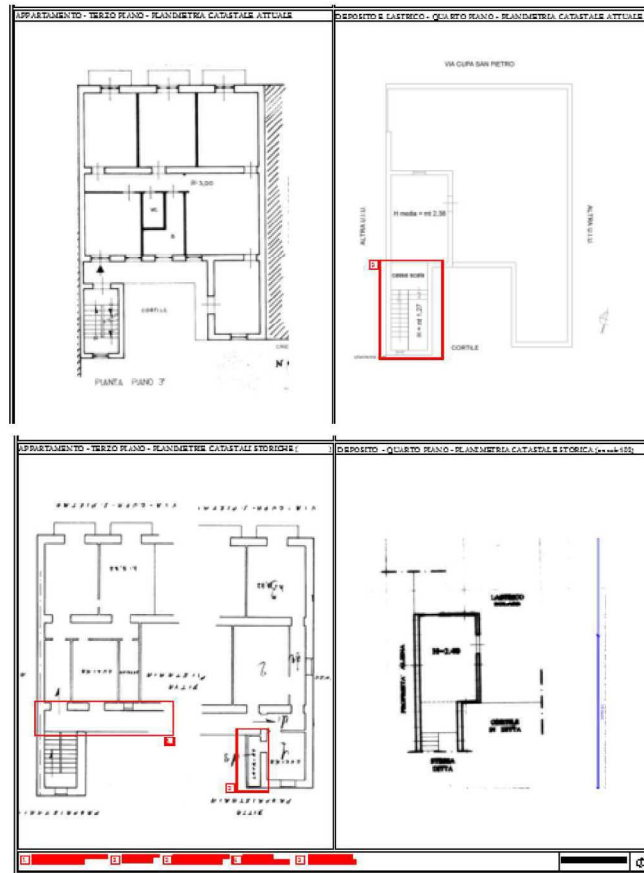
Si evidenzia che, per mancata voltura, l'intestatario catastale non coincide con l'esecutata.

Corrispondenza tra stato dei luoghi e la planimetria catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) annessione del ballatoio condominiale alla consistenza dell'appartamento;
- 2) annessione del vano scala alla consistenza del deposito mediante l'apposizione di un cancello posto al primo gradino della rampa di accesso al quarto piano.



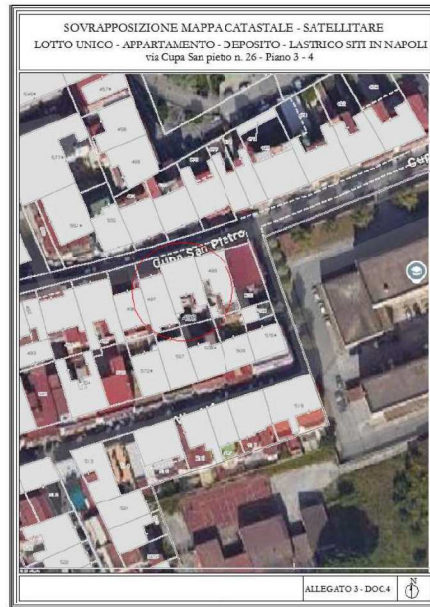


Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

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 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le parti annesse alla consistenza del compendio pignorato non sono parti comuni al fabbricato ovvero, non in titolarità all'esecutata.

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale come di seguito, dalla quale si evince che vi è corrispondenza dei luoghi con la mappa terreni (cfr. Allegato 3 – doc.4).





Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

Corrispondenza tra i dati catastali ed i dati contenuti nel pignoramento

I dati catastali che individuano l'immobile nel pignoramento e nella nota di trascrizione, corrispondono a quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e che li individuano ancora oggi.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.

Corrispondenza tra i dati catastali ed i dati contenuti nei titoli di provenienza

Nel titolo di provenienza al ventennio, venivano trasferiti due quartini al terzo piano, ognuno di due vani ed accessori e prospiciente alla via cupa San Pietro. Gli immobili non erano ancora accatastati perché di recente costruzione e venivano indicate le schede catastali n. 0232484 e 0232483. Tali schede catastali si rinvenivano sulle planimetrie catastali storiche associate ai due immobili (cfr. Allegato 2 – doc.2) che, successivamente fusi, come meglio si dettaglierà nella storia catastale, hanno generato l'appartamento pignorato.

Riguardo al locale deposito pignorato, si evidenzia che nel titolo ventennale veniva trasferito il lastrico solare del fabbricato ovvero, il lastrico sul quale successivamente, è stato edificato il locale deposito.

Storia catastale

APPARTAMENTO

L'immobile censito in NCEU del comune di Napoli Sez PON foglio 13 p.la 498 sub 101 ha subito le seguenti variazioni catastali (cfr. Allegato 2 – doc.1):



- in virtù di FUSIONE del 07/06/1996 in atti dal 24/06/1996 (n. 10057.1/1996), vengono soppressi gli originari sub 8 e sub 9 per generare l'attuale dato catastale;
- l'originario sub 8 è identificato con tale identificativo fin dall'impianto meccanografico del 30.6.1987 ed è stato soppresso in virtù FUSIONE del 07/06/1996 in atti dal 24/06/1996 (n. 10057.1/1996) per generare, unitamente al sub 9, l'attuale sub 101. La planimetria catastale del sub 8 è stata depositata in data 14.6.1963;
- l'originario sub 9 è identificato con tale identificativo fin dall'impianto meccanografico del 30.6.1987 ed è stato soppresso in virtù FUSIONE del 07/06/1996 in atti dal 24/06/1996 (n. 10057.1/1996) per generare, unitamente al sub 8, l'attuale sub 101. La planimetria catastale del sub 9 è stata depositata in data 14.6.1963.

LOCALE DEPOSITO E LASTRICO

L'immobile censito in NCFU del comune di Napoli Sez PON foglio13 p.lla 498 sub 11 ha subito le seguenti variazioni catastali (cfr. Allegato 2 – doc.1):

- in virtù di VARIAZIONE del 25/05/2010 Pratica n. NA0472338 in atti dal 25/05/2010 AMPLIAMENTO PER ANNESSIONE TERRAZZO (n. 34356.1/2010), viene variato il sub 102 per generare l'attuale sub 11;
- in virtù di VARIAZIONE del 10/09/1999 in atti dal 13/09/1999 UNITA' EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A PON/13/498/101 (n. 19333.1/1999), veniva costituito il sub 102.

Formazione dei lotti

Analizzate le caratteristiche tipologiche e distributive dell'appartamento pignorato costituito da un'unica unità immobiliare con ingresso dalla scala condominiale non comodamente divisibile, valutata la pertinenzialità del locale deposito e del lastrico all'unità principale, si ritiene opportuna la formazione del **LOTTO UNICO**.

LOTTO UNICO

Descrizione del compendio pignorato

Il compendio pignorato è ubicato in Napoli, alla via Cupa S. Pietro n. 26, nel quartiere Ponticelli, zona periferica della città, nelle vicinanze di via Argine e del Parco Fratelli De Filippo, poco distante dall'accesso alla SS 162 dir e nei pressi dell'Ospedale del Mare. La zona, a prevalente destinazione residenziale, è servita dalla viabilità pubblica su gomma e dalla fermata della Circumvesuviana "Argine Palasport".

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio, è privo di ascensore e si trova in cattive



condizioni di manutenzione, tanto che le facciate sono in gran parte prive di intonaco e sia i frontalini dei balconi che i sottobalconi, sono in parte segnati da distacchi di intonaco.

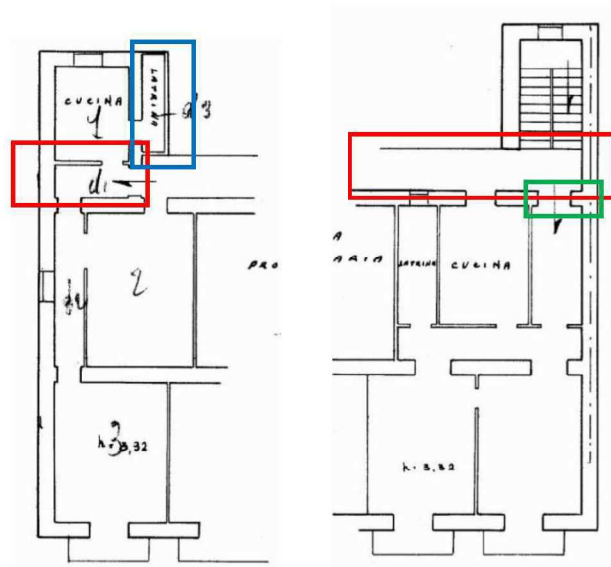


Estratto del repertorio fotografico

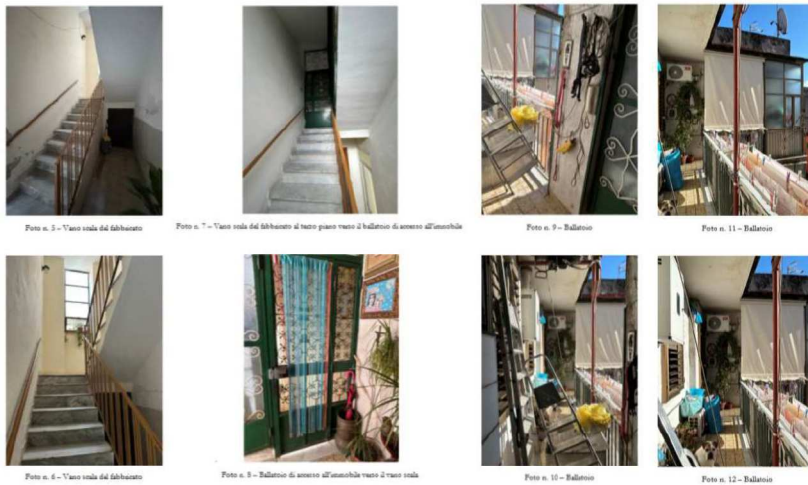
APPARTAMENTO

L'appartamento è collocato al terzo piano, con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale ed è composto da ingresso in soggiorno, disimpegno, pranzo, cucina, tre camere e due bagni. Si evidenzia che il ballatoio condominiale è stato annesso alla consistenza dell'appartamento, mediante l'apposizione di un cancello in ferro e vetro posto sull'ultimo gradino della scala di accesso al terzo piano. L'accesso originario all'appartamento infatti, come evidente dalle planimetrie storiche catastali, avveniva direttamente nel soggiorno, attraverso il ballatoio condominiale che oggi è stato trasformato, impropriamente, in disimpegno/balcone dell'appartamento. In particolare, trattasi di ballatoio condominiale, nel tratto posto dinanzi al soggiorno, al bagno ed alla zona pranzo, mentre trattasi di balconcino pertinenziale all'appartamento, nel tratto posto dinanzi alla cucina.





Planimetria storica sub 9 e Planimetria storica sub 8 – in rosso l'originario ballatoio – in blu l'originaria latina oggi balconcino pertinenziale – in verde l'originario accesso all'immobile



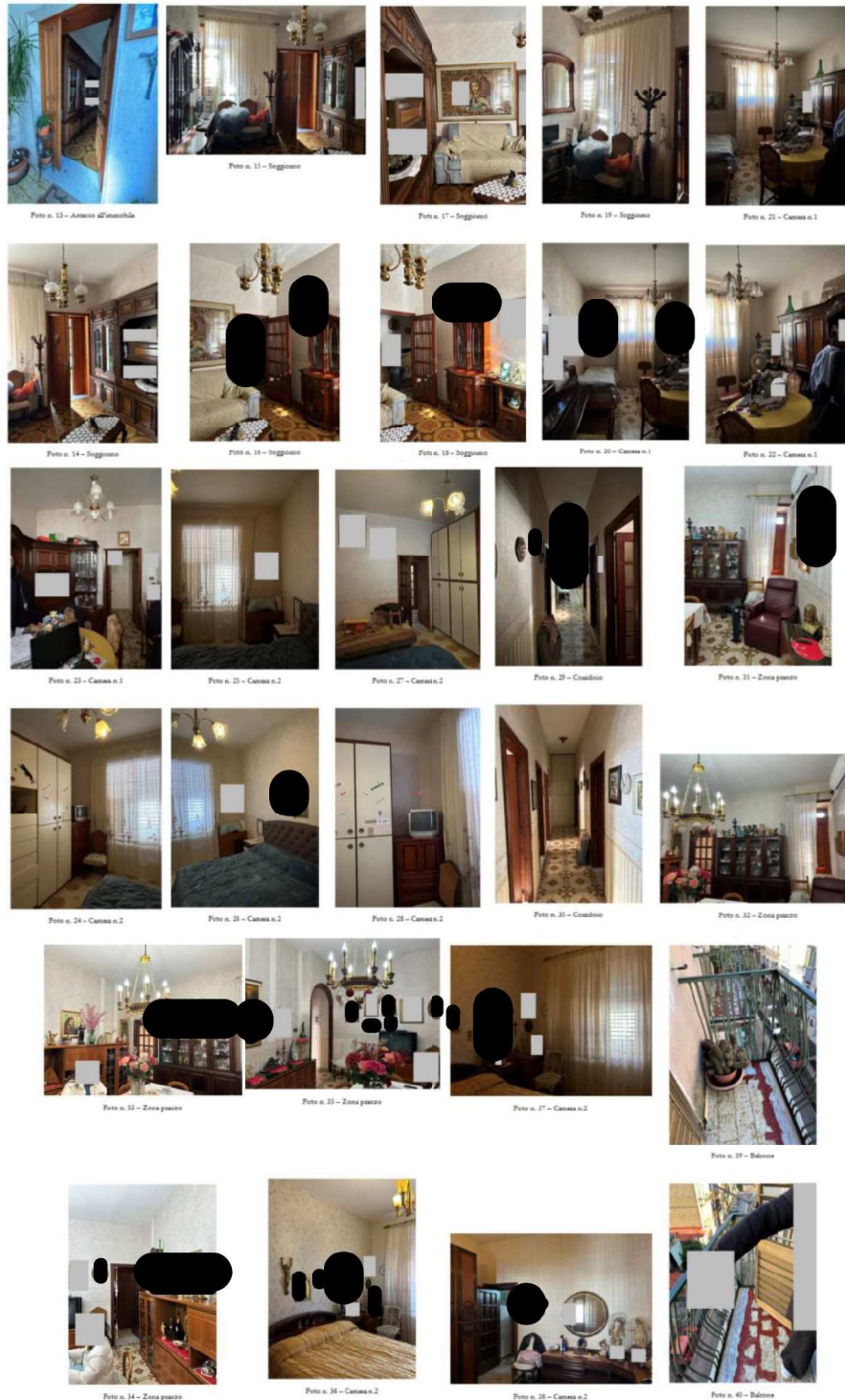
Estratto del repertorio fotografico

Dal soggiorno, dotato di una finestra con affaccio sul ballatoio, si accede, attraverso il corridoio, alla camera n.1 ed alla camera n.2, entrambe dotate di un balconcino che prospetta sulla via Cupa S. Pietro ed ai due bagni. In particolare: il bagno n.1, cieco, ricavato mediante la realizzazione di due pareti, non a tutta altezza, all'interno dell'originario bagno, è dotato di lavabo, vaso e doccia; il bagno n.2 è corredato da lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno ed è dotato di una finestra che prospetta sul ballatoio.

Dal corridoio si accede poi alla zona pranzo dotata di una finestra che prospetta sul ballatoio e dalla quale si accede sia alla camera n.3 dotata di un balconcino che prospetta

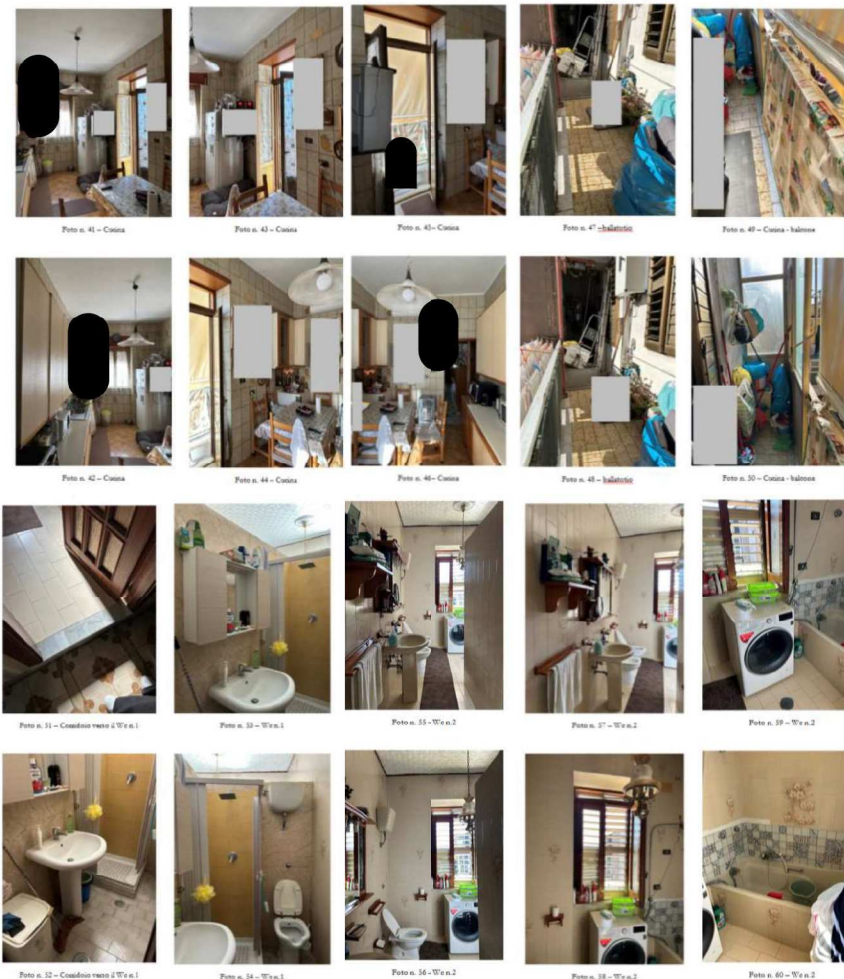


sulla via Cupa S. Pietro, che alla cucina dotata di una finestra che prospetta sul cortile e di una porta finestra che accede al balconcino perinenziale dell'appartamento che prospetta sul cortile.



Estratto del repertorio fotografico





Estratto del repertorio fotografico

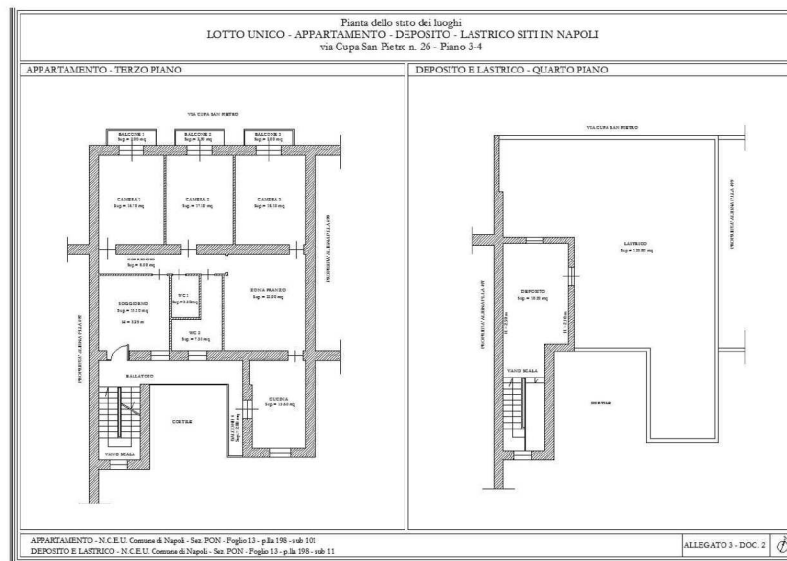
L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione, con finiture ormai vetuste, pavimentazioni realizzate con mattonelle decorate di diversa tipologie e di vecchia fattura, porte interne con riquadrature in vetro di vecchia fattura ed infissi esterni in legno chiusi con napoletane in alluminio anodizzato. Le pareti sono rivestite con parati ormai datati ed in parte distaccati, ad eccezione del bagno, rivestito a tutta altezza con mattonelle di colore beige e della cucina, anch'essa rivestita a tutta altezza con mattonelle di colore beige.

Gli impianti sono ormai vetusti e non a norma e l'impianto elettrico è privo di dichiarazione di conformità, ex art. DM 37/08 e s.m.i. che potrà essere acquisita con un costo pari almeno a € 500,00, previo rifacimento dell'impianto.

L'attestato di prestazione energetica, mancante, potrà 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).

PREZZO A BASE D'ASTA: € 108.000,00





Pianta dello stato dei luoghi

LOCALE DEPOSITO E LASTRICO

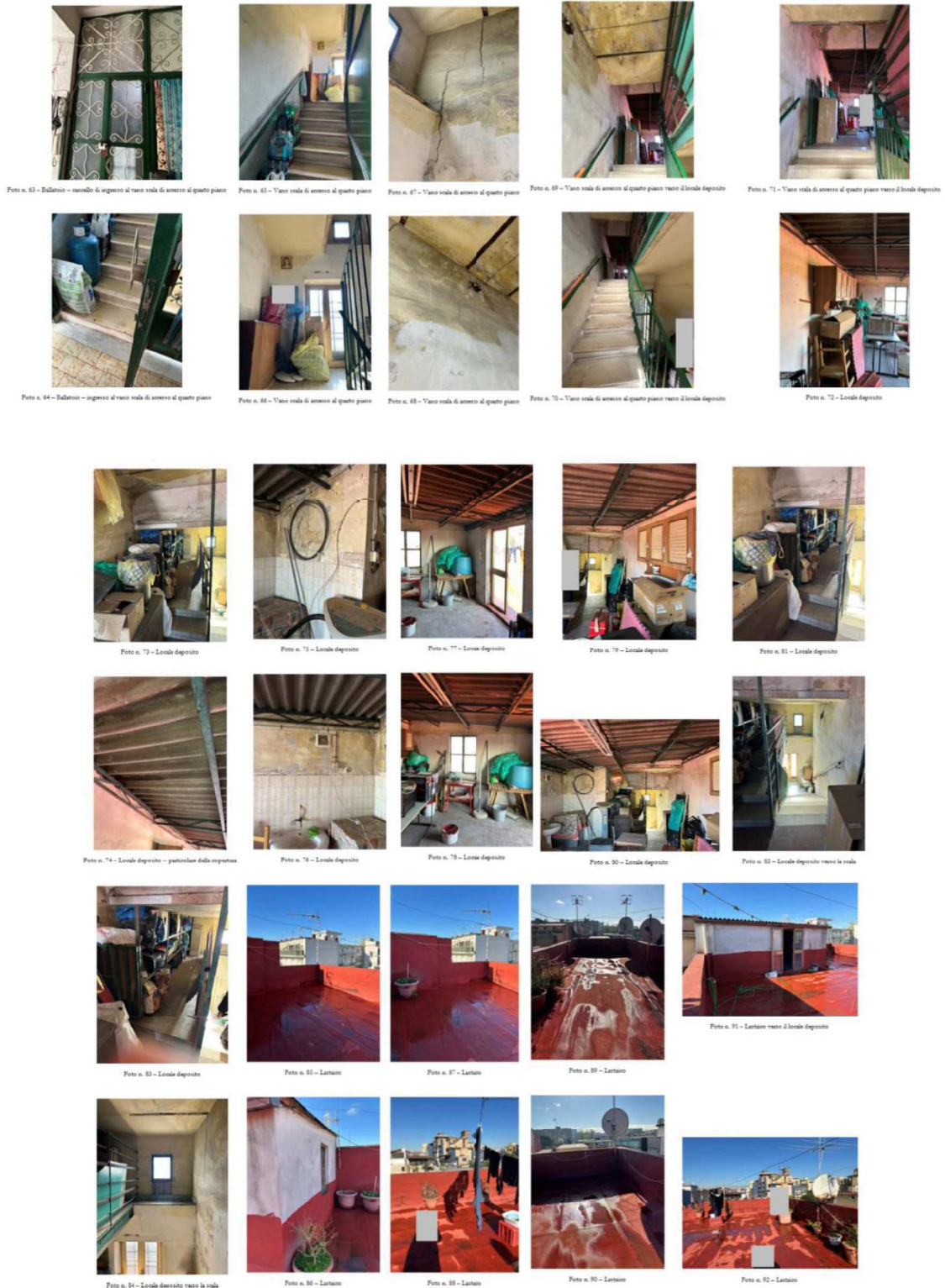
Il locale deposito con antistante lastrico a livello sono collocati al quarto piano e sono accessibili dalla scala condominiale che attualmente, è stata annessa, impropriamente, al compendio pignorato, mediante l'apposizione di un cancello in ferro e vetro posto al primo gradino della rampa di accesso al quarto piano.

Il deposito, in carenti condizione di conservazione e manutenzione e con lesioni alle pareti, è costituito da un unico ambiente dotato di finestra e di porta di accesso al lastrico solare. Nel locale si rinviene un passetto realizzato a sbalzo sul vano scala.

Dal deposito si accede al lastrico di copertura delimitato da parapetto in muratura e rivestito con manto impermeabile ricoperto da primer.

Si rappresenta che la copertura del locale deposito è realizzata con copertura ondulata in eternit su struttura reticolare in ferro.





Estratto del repertorio fotografico



Consistenza immobiliare

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

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiugliata
Soggiorno	3	Residenziale	15.10 mq	1	15.10 mq
Zona pranzo	3	Residenziale	22.90 mq	1	22.90 mq
Cucina	3	Residenziale	13.60 mq	1	13.60 mq
Camera n. 1	3	Residenziale	16.70 mq	1	16.70 mq
Camera n. 2	3	Residenziale	17.10 mq	1	17.10 mq
Camera n. 3	3	Residenziale	18.10 mq	1	18.10 mq
Bagno 1	3	Residenziale	3.30 mq	1	3.30 mq
Bagno 2	3	Residenziale	7.30 mq	1	7.30 mq
Corridoio	3	Residenziale	8.00 mq	1	8.00 mq
Tot. sup. netta			122.10 mq		
Balcone n.1	3	Balcone	2.00 mq	0.25	0.50 mq
Balcone n.2	3	Balcone	2.00 mq	0.25	0.50 mq
Balcone n.3	3	Balcone	2.00 mq	0.25	0.50 mq
Balcone n.4	3	Balcone	2.80 mq	0.25	0.70 mq
Locale deposito	4	Deposito	19.20 mq	0.30	5.80mq
Lastrico	4	Lastrico	120.80 mq	0.05	6.00 mq

per una superficie calpestabile netta arrotondata dell'abitazione pari a 122.00 mq, una superficie dei balconi pari a 8.80 mq, una superficie calpestabile netta arrotondata di deposito pari a 19.00 ed una superficie di lastrico arrotondata pari a 121.00. La superficie commerciale è, arrotondata, pari a 154.00 mq.

Superficie lorda commerciale complessiva

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 al deposito, realizzata in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, come superficie di lastrico e si prevederà il costo per il ripristino dello stato dei luoghi, che sarà decurtato dal valore di stima finale.



Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del compendio pignorato è pari, arrotondata, a **154.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 145.00 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 dei balconi ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $8.80 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{2.20 \text{ mq}}$;
- √ superficie del lastrico, comprensiva della superficie del deposito, ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.05, ovvero pari a $140.00 \text{ mq} \times 0.05 = \underline{7.00 \text{ mq}}$.

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.

Confini

APPARTAMENTO

L'immobile confina a nord con via Cupa S. Pietro, a sud con ballatoio condominiale e cortile, ad est con proprietà aliena alla p.lla 499, ad ovest con proprietà aliena alla p.lla 497.

LOCALE DEPOSITO E LASTRICO

L'immobile, nell'intera consistenza, confina a nord con via Cupa S. Pietro, a sud con vano scala e cortile, ad est con proprietà aliena alla p.lla 499, ad ovest con proprietà aliena alla p.lla 497.

- c. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto indicherà in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, controllerà la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verificherà 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 verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se 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 D.P.R. 380/2001, 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 e di eventuali provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà comunque prontamente al G.E.. 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.

Regolarità urbanistica

In seguito a richiesta della scrivente inoltrata all'UTC del comune di Napoli, l'Ente ha attestato che per l'immobile alla via Cupa San Pietro n.26 n.76 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 695/1964 di cui alla pratica n. 738/1954 e Licenza Edilizia n. 889/1963 di cui alla pratica n. 1076/19548. L'Ente attesta però che le pratiche non sono state rinvenute (cfr. Allegato 1 - doc. 1).

Non è possibile verificare dunque, allo stato attuale, stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie, se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme a quello assentito con le pratiche edilizie sopra citate, in quanto non reperibili agli atti dell'UTC pertanto, non è possibile attestare, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell'immobile.

Riguardo al locale deposito, è necessario evidenziare che questo risulta costituito catastalmente nel settembre 1999 quale "unità edificata in sopraelevazione" e che non si è rinvenuto alcun titolo edilizio, né istanza di condono. Tale cespite dunque, deve ritenersi edificato in assenza di titolo edilizio pertanto, bisognerà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante la sua demolizione.

In seguito a richiesta della scrivente inoltrata all'Ufficio Edilizia Privata del comune di Napoli, l'Ente rispondeva con nota nella quale si chiarisce che per l'immobile pignorato non risultano presentate Dia, SCIA o CIL dal 2010 al 2023 (cfr. Allegato 1 - doc. 2).



In seguito a richiesta della scrivente inoltrata all'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, l'Ente rispondeva con nota nella quale si dà atto dell'inesistenza di contenziosi amministrativi riguardanti il cespite pignorato (cfr. Allegato 1 - doc. 3).

In seguito a richiesta della scrivente inoltrata all'Ufficio Condono del comune di Napoli, l'Ente rispondeva con nota nella quale si dà atto dell'inesistenza di istanze di condono riguardanti il cespite pignorato (cfr. Allegato 1 - doc. 4).

Ad oggi, gli unici grafici con i quali confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie) sono le planimetrie catastali storiche e quelle attuali che, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Confronto tra stato dei luoghi e le planimetrie catastali

APPARTAMENTO

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, si rilevano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) annessione del ballatoio condominiale alla consistenza dell'appartamento;
- 2) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 3) rimozione dell'originaria latrina e trasformazione in balcone;
- 4) fusione di due unità immobiliari.

Riguardo alle ai punti 2), 3) e 4), queste sono sanabili mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00, o pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, e previa verifica della conformità alle pratiche edilizie oggi non rinvenibili.

La difformità di cui al punto 1) non può essere sanata, in quanto rappresenta un'impropria annessione di uno spazio condominiale non in titolarità all'esecutata. Bisognerà dunque rimuovere la porta in ferro e vetro posta all'ultimo gradino della rampa di accesso al terzo piano.

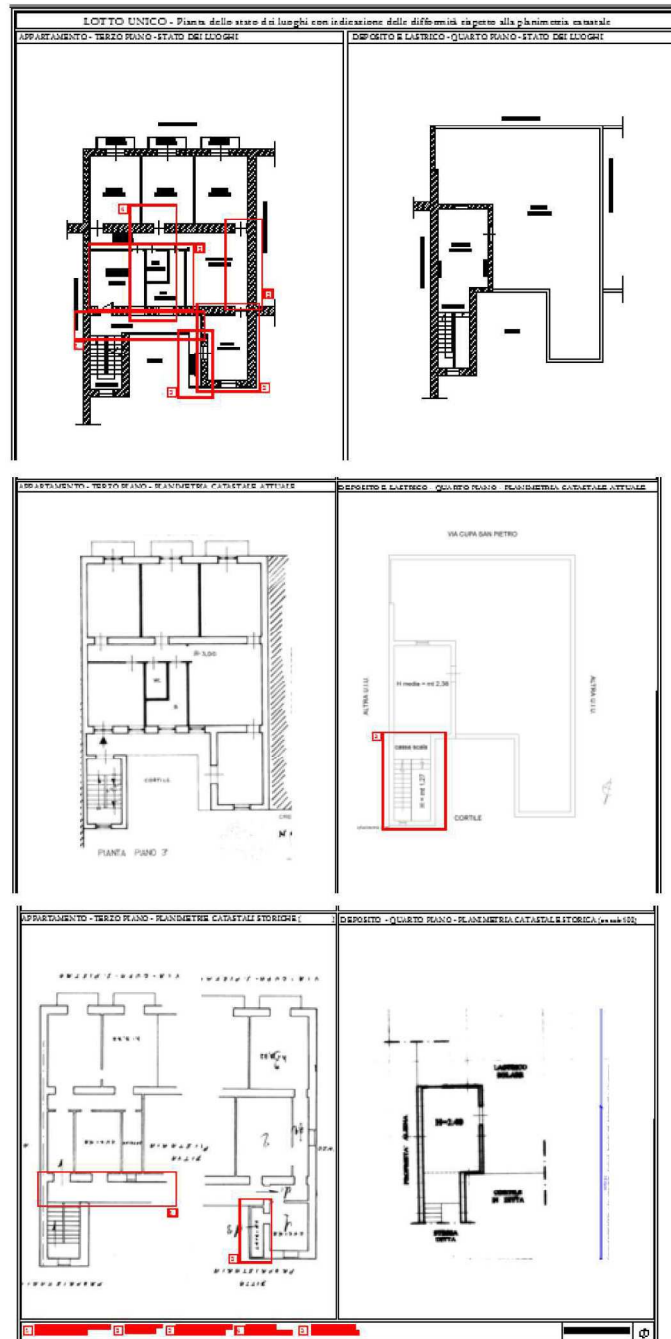
DEPOSITO

Stante la descritta condizione urbanistica del locale (edificato in sopraelevazione in assenza di titolo edilizio) ed allo stato non sanabile, in quanto trattasi di aumento di superficie volume non consentiti dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente, si dovrà valutare la demolizione previa istanza di demolizione opere abusive mediante comunicazione inizio



lavori asseverata, presso l'ufficio antiabusivismo del comune di Napoli, successiva istanza da indirizzare all'Asl competente per la bonifica da eternit per la coperture e pagamento degli oneri con un costo forfettario pari almeno ad € 12.000,00.

Bisognerà inoltre rimuovere la porta in ferro e vetro posta al primo gradino della rampa di accesso al quarto piano.



Confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali



Va evidenziato che per le difformità non sanabili, non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto 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 specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, ai quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, considerato che si intende salvo il potere di controllo ed autoritativo delle autorità competenti, 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 adeguato 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.

- d. **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, ovvero se 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. 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.

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

- e. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verificherà l'esperto - sempre in collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - 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.**

L'immobile pignorato, come riscontrato sui luoghi unitamente al custode, è occupato dall'esecutata.

- f. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, distinguendo quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, da quelli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

In sede di accesso l'esecutata ha riferito che non è costituito condominio.

Per i vincoli urbanistici, si rimanda alla risposta al quesito c).

Per le formalità pregiudizievoli e/o inerenti, si rimanda alla risposta al quesito h).

- g. Dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché dell'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**



Come già rappresentato non è costituito condominio.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati e nei più remoti titoli.

- h. Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che graveranno comunque ancora sul bene, come domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato); atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; da quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, quali le iscrizioni di ipoteca e le trascrizioni di pignoramenti.**

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (Cfr. Allegato 2 - doc.5)

▪ **Trascrizioni**

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 5.6.2009 Registro Generale 24469 Registro Particolare 18022 nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Napoli del 20.5.2009 repertorio 2615/2009

a favore [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro [redacted] nato [redacted] a [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà

grava su: Abitazione in Napoli alla via Cupa San Pietro n.26 riportata in NCEU del comune di Napoli Foglio 13 – p.lla 498 – sub 101

NOTE

Da informazioni assunte presso la Cancelleria, la procedura RG 671/09 è stata dichiarata estinta e cancellata in data 17.10.2018.

▪ **Trascrizioni**

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 21.6.2024 Registro Generale 18665 Registro Particolare 14427 nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Napoli del 5.6.2024 repertorio 9753



a favore [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro [redacted] nata in [redacted] [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà

grava su:

Immobile n.1

Abitazione in Napoli alla via Cupa San Pietro n.26 riportata in NCEU del comune di Napoli Foglio 13 – p.lla 498 – sub 101

Immobile n.2

Deposito in Napoli alla via Cupa San Pietro n.26 riportata in NCEU del comune di Napoli Foglio 13 – p.lla 498 – sub 11

▪ **Trascrizioni**

Atto amministrativo della Regione Campania - delimitazione dei perimetri di contribuzione di un comprensorio consortile - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 10.2.2014 Registro Generale 5098 Registro Particolare 2675 nascente da atto della Regione Campania del 13.9.1934 repertorio 1984

a favore [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted]

grava su (tra altri):

Immobile n.3332

Abitazione in Napoli riportata in NCEU del comune di Napoli Foglio 13 – p.lla 498 – sub 101

Immobile n.3333

Deposito in Napoli riportato in NCEU del comune di Napoli Foglio 13 – p.lla 498 – sub 102 (trattasi dell'identificativo catastale che individuava precedentemente il sub 11 pignorato)

- i. 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. L'esperto preciserà 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. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

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

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del compendio pignorato è pari, arrotondata, come sopra determinata a **154.00 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. € 1.200,00 valore max. € 1.850,00

Indagini dirette:



valore medio € 1.200,00

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 Cupa S.Pietro - 105 mq	€ 179 000,00	€ 152 150,00	€ 1 449,05	€ 1 704,76
N.2- Appartamento - Via De Meis - 88 mq	€ 145 000,00	€ 123 250,00	€ 1 400,57	€ 1 647,73
N.3- Appartamento - Via Principe di Napoli - 100 mq	€ 120 000,00	€ 102 000,00	€ 1 020,00	€ 1 200,00
N.4- Appartamento - Via Ponticelli - 90 mq	€ 115 000,00	€ 97 750,00	€ 1 086,11	€ 1 277,78
Valori medi			€ 1 238,93	€ 1 457,57

La ricerca delle offerte in vendita di immobili siti nello stesso segmento di mercato, evidenzia valori unitari medi di 1.200,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 1.460,00/mq (sul prezzo offerto) in linea e confermato con i valori minimi riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio. I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche dell'immobile in esame attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi, in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche quantitative e qualitative del bene in oggetto.

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via Cupa S.Pietro, ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Venduto - Marzo 2023 - Zona E47 - 98 mq	€ 120 000,00	€ 1 224,49
N.2- Appartamento Venduto - Agosto 2023 - Zona E47 - 128 mq	€ 200 000,00	€ 1 562,50
N.3- Appartamento Venduto - Luglio 2024 - Zona E47 - 137 mq	€ 105 000,00	€ 766,42
Valori medi unitari		€ 1 184,47

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 1.200,00/mq.

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:



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)	152.150	97.750	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	105	90	154
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	0	3
Impianto ascensore	1	1	0
Riscaldamento autonomo	1	1	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	2
Stato di manutenzione edificio (n)	5	4	3
Stato di manutenzione immobile (n)	4	3	2

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	152.150,00	97.750,00
Data (mesi)	380,38	244,38
Superficie principale (mq)	1.086,11	1.086,11
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	3.043	1.955
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)	152.150,00	97.750,00
Data (mesi)	-4.564,50	-2.932,50
Superficie principale (mq)	53.219,44	69.511,11
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	3.043	5.865
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	-1.167	-1.167
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	-20.000,00	-10.000,00
Stato di manutenzione immobile (n)	-50.000,00	-25.000,00
Prezzo corretto	€ 137.681,28	€ 139.026,94

PREZZO MEDIO UNITARIO
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 900,00
€ 138.000,00

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 prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 17.000,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \quad \text{€ } 138\,000,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 600,00 - \text{€ } 17\,000,00 = \quad \text{€ } 119\,900,00$$

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;
- √ **mancata reperibilità della licenza edilizia del fabbricato**;
- √ 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**;
- √ **difetti, carenze e vizi occulti**;
- √ diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ necessità bonifica eternità;
- √ 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;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale 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:

$$€ 119 900,00 \times 10 \% = € 11 990,00$$

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

$$V = € 119 900,00 - € 11 990,00 = € 107 910,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO € 108.000,00

- j. 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. Preciserà, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Il pignoramento riguarda l'intera quota della proprietà in capo all'esecutata.

la scrivente ha rinvenuto ed acquisito in copia Pubblicazione di testamento olografo (non trascritto e non riportato in relazione notarile) per Notaio dr. Paolo Califano rep. 35820 raccolta 22346 registrato a Salerno in data 4.8.2022 al numero 27399 serie 1T (cfr. Allegato 5 – doc.2), con il quale il de cuius [redacted] nato a [redacted] [redacted] omnia la moglie [redacted] (esecutata), quale unica erede universale di tutti i suoi beni presenti e futuri.



Si evidenzia ancora, che la scrivente ha provveduto ad acquisire copia di Certificato integrale di stato di famiglia dal quale di evince che la famiglia del de cuius e dell'esecutata era composta, oltre che dai coniugi, anche da n.5 soggetti, nessuno dei quali presenti alla pubblicazione del testamento (cfr. Allegato 6).

- k. 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.**

Il bene è pervenuto all'esecutata per successione dal coniuge quale bene personale.

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

Il precedente pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 5.6.2009 ai nn. 24469/18022 si riferisce alla procedura RG 671/09 estinta e cancellata in data 17.10.2018.

La 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 Edilizia Privata Comune di Napoli
- doc.2 – Attestazione Ufficio Tecnico Comune di Napoli
- doc.3 – Attestazione Ufficio Antiabusivismo Comune di Napoli
- doc.4 – Attestazione Ufficio Condono Comune di Napoli

Allegato 2 – Ispezioni catastali e ipotecarie

- doc.1 – Visura catastale
- doc.2 – Planimetrie catastali attuali e storiche appartamento
- doc.3 – Planimetria catastale attuali e storiche deposito
- doc.4 – Estratto di mappa attuale
- doc.5 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 – Rilievo metrico ed inquadramento

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Planimetria di rilievo dello stato di fatto
- doc.3 – Planimetria stato dei luoghi con indicazione delle cifformità rispetto alla planimetria catastale
- doc.4 – Sovrapposizione tra mappa catastale ed immagine satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 – Titoli di proprietà

- doc.1 – Trascrizione accettazione espressa d'eredità trascritta a Napoli 1 il 26.2.2024 ai nn. 5360/4253



doc.2 – Verbale pubblicazione testamento olografo Notaio P.Califano reg. il 4.8.2022 al n. 27399 serie 1T

doc.3 – Atto di compravendita per Notaio R. Rodriguez del 23.2.1969 rep. 222379 raccolta 4623

Allegato 6 – Stato di famiglia

Con osservanza

Napoli, li 18 aprile 2025

L'Esperto Stimatore

arch. Erminia Sicignano

