

TRIBUNALE DI NAPOLI

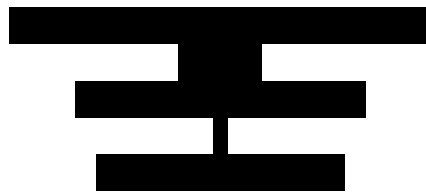
XIV SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile R.G.E. N. 462/2024

*G. E. dott.ssa **RUSSO** Maria Ludovica*

*CTU arch. **FERRANTE** Laura*

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA



Perizia

Stima Immobiliare

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO E CANTINOLA

INDICE

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	4
3. PREMESSA	4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	5
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.6	
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	7
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	10
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	20
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)	22
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	35
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	38
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ	40
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	42
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO	46
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	46
FORMALITÀ	46
VINCOLI	47
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	47
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	47
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	48
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	48
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI	48
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI	50
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA	55
QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATI	55
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	55
7. CONCLUSIONI	56

ALLEGATI:

- n. 1 verbale sopralluogo;
- n. 2 mandato RGE 462/2024;
- n. 3 nota trascrizione pignoramento;
- n. 4 rilievo stato luoghi;
- n. 5 rilievo fotografico stato dei luoghi;
- n. 6 doc. catastale;
- n. 7 risp. comune prat autorizzative;
- n. 8 atti di provenienza;
- n.9 risp. legittimità;
- n. 10 risp. condono e antiabusivismo;
- n. 11 Ispezioni ipotecarie;
- n. 12 info condominiali;
- n. 13 estratto di matrimonio;
- n. 14 certif. residenza;
- n. 15 ricevute trasmissione perizia.

1. PARTI IN CAUSA

Creditore

[REDACTED]

Debitrici esegutate

[REDACTED]

Non costituite.

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

**Piena proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA),
via della Maiella n. 22, Rione "INA CASA" - Edificio 36 Scala 99 Int. 764 Piano S1 - 2.
Riportata nel C.F. di detto Comune alla Sez. Urb. SEC Fg. 3 P.IIa 353 Sub. 21, cat. A/3.**

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli [REDACTED], nominata esperto

stimatore in data 09/07/2025 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED], è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 12/07/2025 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Russo Maria Ludovica le affidava il seguente mandato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

In data 12/09/2025, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario avv. Sabatino Madonna, previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandata, si recava sui luoghi di causa dove effettuava il sopralluogo di primo accesso presso l'immobile oggetto del pignoramento. Sui luoghi si rinveniva la presenza delle debentrici esegutate che consentivano l'accesso all'immobile *de quo*. Dichiarando che lo stesso è da loro occupato. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

(All. 1: Verbale accesso)

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

(All. 2: Mandato RGE 462/2024)

VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.** datata 11/010/2024. Nella certificazione notarile vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento. Il primo atto *inter vivos* ai fini della ricostruzione del ventennio è un atto derivativo, [REDACTED]

A tale certificazione notarile per Notar dott.ssa Giulia Messina Vitrano non vi sono allegati.

E' presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 23/09/2024 r.g. n. 26727 r.p. n. 20701. Pignoramento del 24/06/2024, notificato a mani il 01/08/2024.

(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

Risulta verificata la continuità delle trascrizioni.

In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al suddetto immobile rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

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

Altresì il creditore procedente non ha depositato i **certificati di stato civile e di residenza dell'esecutate**. (si veda quesito n.14).

I titoli di provenienza del bene in capo alle debentrici sono stati acquisiti dalla scrivente.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

- [REDACTED]
[REDACTED].
- [REDACTED]
[REDACTED] per accrescimento della sua quota di $\frac{1}{4}$ (in quanto erede anche della quota della madre) diventando quindi erede della quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

Alla debitrice esecutata [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare in oggetto è pignorata per l'intera quota. Risulta di proprietà dell'esecutata [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna dell'intero, in conformità a quanto emerge dagli atti di acquisto trascritti in loro favore.

A seguito di sopralluogo, all'attualità si rinviene:

appartamento di tipo economico di medie dimensioni, ubicato nel Comune di Napoli (NA), VIA DELLA MAIELLA n. 22 Rione "INA Casa" Edificio 36 Scala 99 Interno 764 Piano S1 - 2. Sito al piano secondo di un fabbricato, tipologia "a stecca", di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di doppia esposizione nord-est e sud-ovest. Composto di ingresso, cucina-soggiorno- pranzo, disimpegno, tre camere, bagno e due balconi. Confina a nord-est con viale condominiale, a sud-est con vano scala e a.u.i. (int. 765), a sud-ovest con via della Maiella, a nord-ovest con a.u.i. (altra scala).

Con annessa **cantinola** ubicata al piano seminterrato del medesimo fabbricato, avente accesso dalla seconda porta a sinistra del vano di scala. Confina a sud-ovest con corridoio comune, a sud-est con cantina 765, a nord-est con viale condominiale ed a nord-ovest con cantina 763.

Nell'atto di pignoramento il cespite in questione viene così identificato:

"appartamento posto al secondo piano della scala 99 distinto con il numero 764 composto di quattro vani ed accessori, con annessa cantina di circa 8 mq....Il compendio immobiliare è sito in Napoli- Secondigliano via della Maiella n.22 riportato nel NCEU di Napoli alla partita 174733 sez. SEC fg.3 p.lla 353 sub.21, z.c. 4, cat. A/3, Cl. 2, Cons. 6,5 vani, r.c. euro 486,76. VIA DELLA MAIELLA n. 22 Scala 99 Int. 764 Piano S1 - 2".

Agli atti del catasto i dati attuali dello stesso sono i seguenti:

Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli, “*VIA DELLA MAIELLA n. 22 Edificio 36 Scala 99 Interno 764 Piano S1 – 2 alla sez. SEC Foglio 3 Particella 353 Subalterno 21, cat. A/3, z.c. 4, Classe 2, Cons. 6,5 vani, sup. totale: 107 m² sup. totale escluse aree scoperte: 105 m², r.c. euro 486,76*”.

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

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

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

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

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

Al fine dell’esatta individuazione del fabbricato del cespite pignorato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.

Dal quale emerge che la sagoma dell'edificio prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale coincidono.

QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

Trattasi di un appartamento situato nel comune di Napoli, periferia nord della città. Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in questione, ricade nel quartiere Scampia, ottava Municipalità, via della Maiella (ex via Appia), nelle immediate adiacenze della SS7bis. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici residenziali di media altezza con parchi condominiali e con al piano terra prospiciente le strade principali le attività commerciali, sono altresì presenti nella zona chiese, scuole ed uffici pubblici. Il quartiere è ben collegato con il resto della città grazie ai trasporti su gomma, alla vicina fermata della Metropolitana di *Piscinola-Scampia*.

L'**appartamento** di tipo economico di medie dimensioni, ubicato nel Comune di Napoli (NA), via della Maiella n. 22 Rione "INA Casa" Edificio 36 Scala 99 Interno 764 Piano S1 - 2. Sito al piano secondo di un fabbricato, tipologia "a stecca", di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di doppia esposizione nord-est e sud-ovest. Composto di ingresso, cucina-soggiorno- pranzo, disimpegno, tre camere, bagno e due balconi. Confina a nord-est con viale condominiale, a sud-est con vano scala e a.u.i. (int. 765), a sud-ovest con via della Maiella, a nord-ovest con a.u.i. (altra scala). Con annessa **cantinola** di circa 9 mq, ubicata al piano seminterrato del medesimo fabbricato, avente accesso dalla seconda porta a sinistra del vano scala. Confina a sud-ovest con corridoio comune, a sud-est con cantina 765, a nord-est con viale condominiale ed a nord-ovest con cantina 763. Altresì vi è la possibilità di fittare un posto auto scoperto ubicato nel viale condominiale.

Il fabbricato del cespite, in muratura e c.a., forma rettangolare, tipologia "a stecca", è delimitato a nord-est da viale condominiale, a sud-ovest da via della Maiella, a nord-ovest da Slargo Lorenzo Orsetti ed a sud-est da strada privata.

Al suo esterno il fabbricato si presenta in medio stato di manutenzione. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore chiaro, rivestimento in mattoni Klinker e fasce marcapiano grigie. La copertura è piana e non praticabile. L'accesso al fabbricato avviene da via della Maiella (ex via Appia). Varcando il grande cancello in ferro verde carrabile e pedonale si entra nel viale del fabbricato 36 del Rione "INA Casa", percorrendo il quale sulla sinistra si giunge al portone della scala 99. All'esterno del portone vi sono i citofoni.

Varcato detto portone si entra nell'atrio del palazzo, dove non è presente ascensore, salendo le rampe di scale si giunge al secondo piano, dove alla destra della rampa che ad esso conduce è ubicata la porta di caposcala del cespite pignorato. Al cui esterno vi è la targa con i nominativi ed è presente il campanello.



inquadramento territoriale - individuazione fabbricato 36 del cespite



inquadramento territoriale - fabbricato 36 affacci cespite



Prospetto su via della Maiella fabbricato 36 - affacci cespite



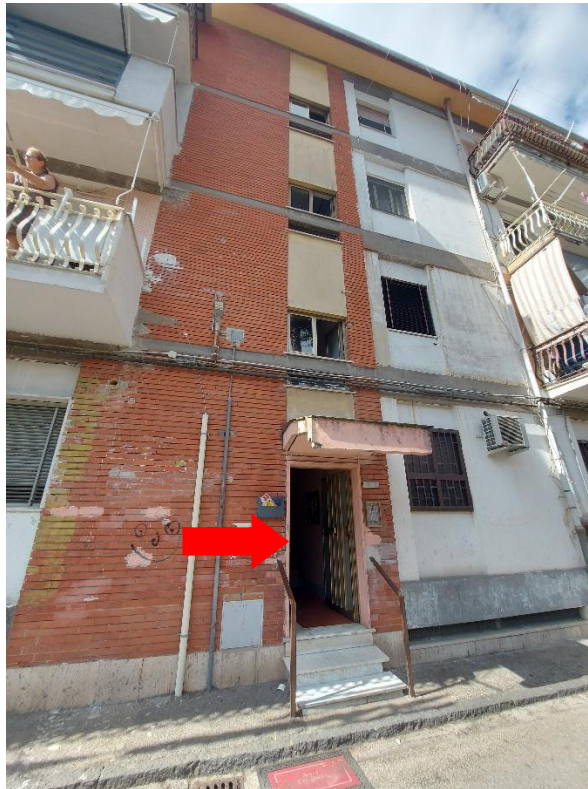
prospetto nord-est fabbricato – indicazione accesso cortile fabbricato cespite



Rione INA Casa - Viale condominiale fabbricato 36



Viale condominiale - Prospetto nord-est Scala 99 - affacci cespite



Viale condominiale - Prospetto nord-est - accesso Scala 99



Prospetto nord-est- accesso Scala 99



Atrio scala 99



Piano secondo – porta caposcala cespite staggito int.764



Porta caposcala cespite

Varcando la porta di caposcala dell'interno n.764, si accede al disimpegno, alla cui destra si accede all'ampio locale composto da cucina e soggiorno-pranzo, dotato di finestra e porta-finestra prospiciente il balcone BL1 con affaccio su viale condominiale. Proseguendo sulla destra è ubicato il locale bagno, dotato di finestra sempre prospiciente il balcone BL1. Alla sinistra del disimpegno si trova l'accesso del locale soggiorno, dotato porta-finestra prospiciente il balcone BL2 con affaccio su via della Maiella e Slargo Lorenzo Orsetti, e delle camere L1 ed L2, dotate entrambe di finestra con affaccio su via della Maiella.

Al piano terra del medesimo fabbricato, scala 99, scendendo una rampa di scale, varcando una porta in ferro, si giunge al piano seminterrato, dove la seconda porta sulla sinistra rappresenta la porta d'ingresso della cantinola di pertinenza del cespite *de quo*. Costituita da unico locale con piccolo finestrino alto.



Piano terra scala 99 – cancello accesso ai locali cantinati del seminterrato



Piano seminterrato – corridoio comune



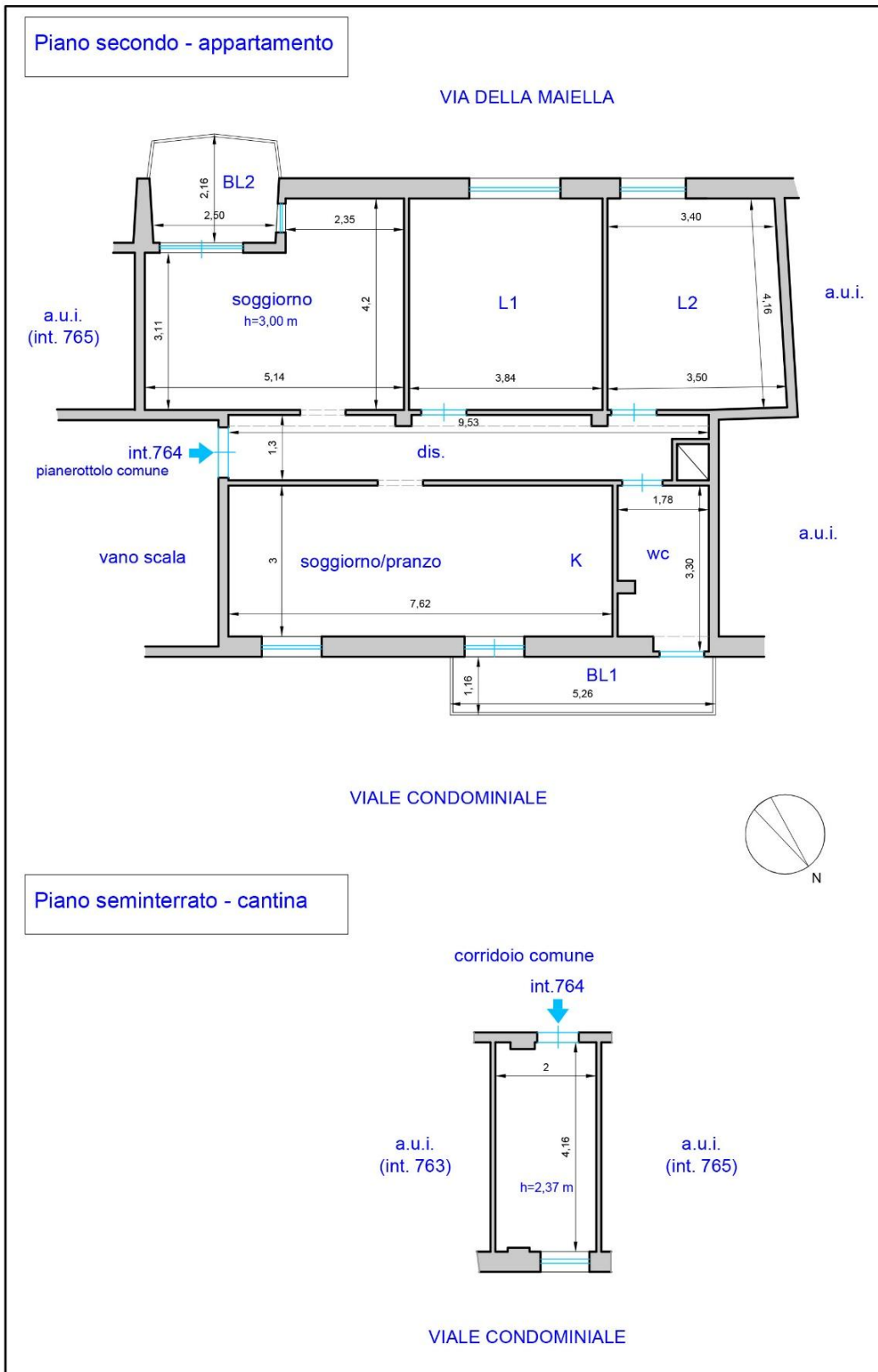
Accesso al vano scala del fabbricato

Piano seminterrato – corridoio comune – indicazione porta accesso cantina cespite

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

STATO DI FATTO - PIANTA

unità immobiliare fabbricato 36 scala 99 Int. 764 Piano 2-S1 (C.F. sez. SEC Fg. 3 P.IIa 535 Sub. 21)



Appartamento

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, con altezza netta è di circa 3,00 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri perimetrali di circa 40 cm.

Le finiture sono di media qualità. Gli **infissi esterni** sono realizzati in alluminio anodizzato, dotati di cassonetti in alluminio, persiane del tipo “avvolgibile” in pvc e zanzariere. Le **porte** interne, tipologia a battente, sono in legno.

Le superfici delle pareti e dei soffitti sono tinteggiate con pittura di colore chiaro. L’angolo cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle di medio formato di colore beige. Nel bagno le pareti presentano un rivestimento a tutt’altezza di piastrelle di medio formato di colore bianco. La **pavimentazione** dell’appartamento è costituita piastrelle in gres porcellanato quadrate di medio formato dai colori chiari, quella delle camere L1 e L2 da piastrelle quadrate in scaglie di marmo, quella del locale bagno da piastrelle quadrate bianche. La pavimentazione dei balconi è costituita da piastrelle rettangolari di piccolo formato quella del balcone BL1 di colore bianco mentre quella del balcone BL2 marrone. Il Balcone BL1 presenta tende parasole in tessuto del tipo “avvolgibile”. Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta buono.

L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- *impianto a gas*;
- *impianto idrico-sanitario* per produzione di acqua fredda e calda;
- *impianto riscaldamento* autonomo con caldaia;
- *impianto elettrico* di tipo sottotraccia;
- *impianto di condizionamento*;
- *impianto citofonico*.

Cantina

L’ambiente di circa 9 mq presenta una copertura piana con altezza netta è di circa 2,37 m. I muri perimetrali hanno uno spessore di circa 40 cm. La porta di accesso è in legno. Il finestrino è realizzato in infisso in legno e vetro. La pavimentazione è costituita piastrelle in gres porcellanato quadrate di medio formato di vari colori. Il locale è asservito da *impianto elettrico* di tipo sottotraccia.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta medio.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

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

▪ disimpegno	Sup.	11,75 mq
▪ soggiorno	Sup.	18,85 mq
▪ cucina/soggiorno-pranzo	Sup.	23,38 mq
▪ L1 = camera	Sup.	16,49 mq
▪ L2 = camera	Sup.	14,68 mq
▪ WC = bagno	Sup.	5,75 mq
▪ Balcone BL1	Sup.	6,10 mq
▪ Balcone BL2	Sup.	5,20 mq
▪ Locale cantina	Sup.	9,43 mq

TOTALE Superficie utile netta appartamento	Sup. 90,90 mq
TOTALE Superficie non residenziale	Sup. 22,31 mq

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

Superficie commerciale appartamento	Sup.	101,00 mq
Superficie commerciale cantina	Sup.	9,43 mq
Superficie omogeneizzata cantina (25% della superficie)	Sup.	2,36 mq
Superficie omogeneizzata balconi (30% della superficie fino a 25 mq)	Sup.	3,39 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE **Sup. 106,75 mq**

Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%).

(All. 4: planimetria stato dei luoghi; All.5 rilievo fotografico)

Il cespite è dotato di pertinenza esclusiva accessoria quale **cantinola** ubicata al piano seminterrato del medesimo fabbricato, avente superficie utile di circa 9,40 mq.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Anche se dall'indagine di tipo visivo è chiaramente emerso che trattasi di impianti di recente realizzazione, non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessarie specifiche verifiche, i cui **costi e la conseguente certificazione D.I.R.I.** (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) **sono forfettariamente pari a 3.000,00 €.**

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

RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)

APPARTAMENTO



Ingresso/ disimpegno



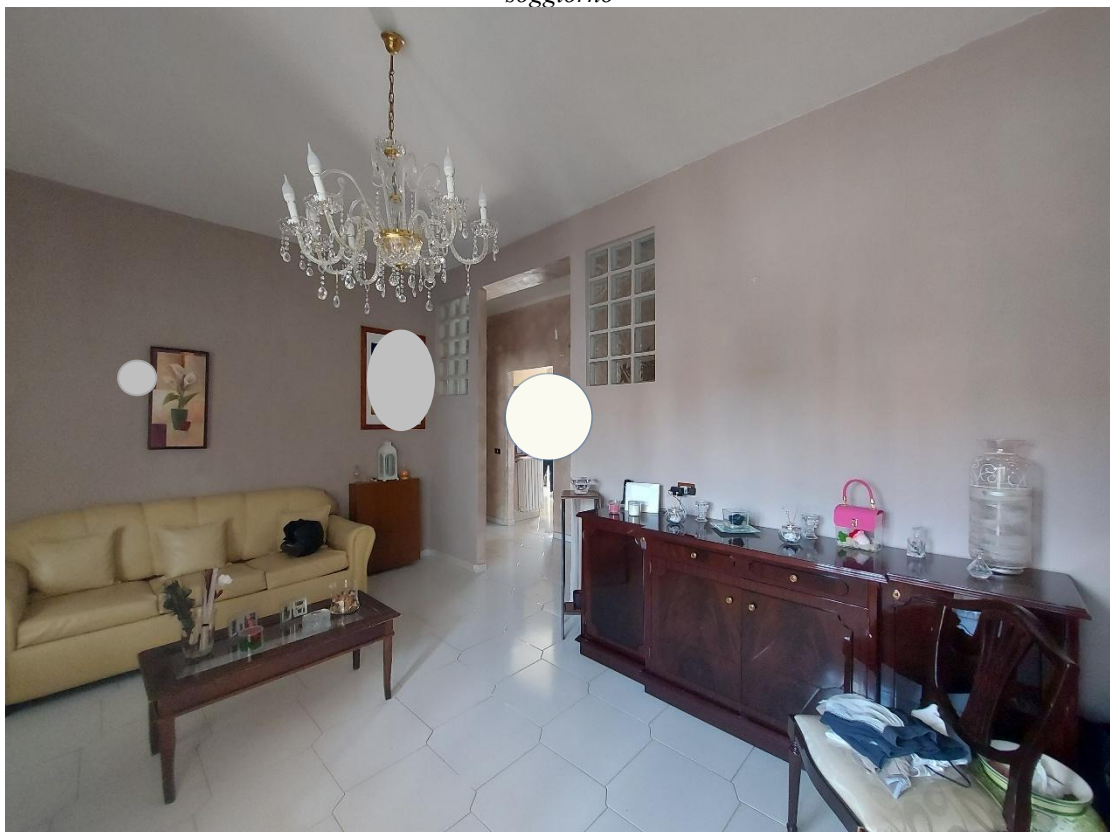
disimpegno



soggiorno



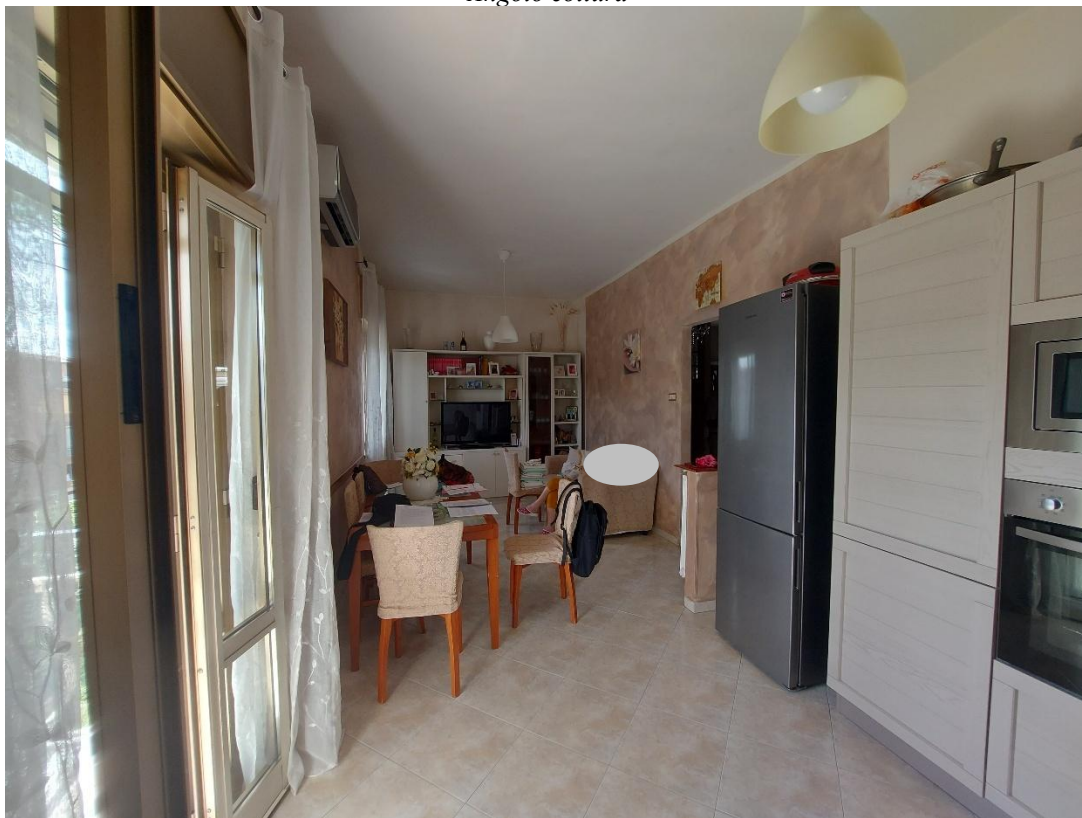
soggiorno



soggiorno



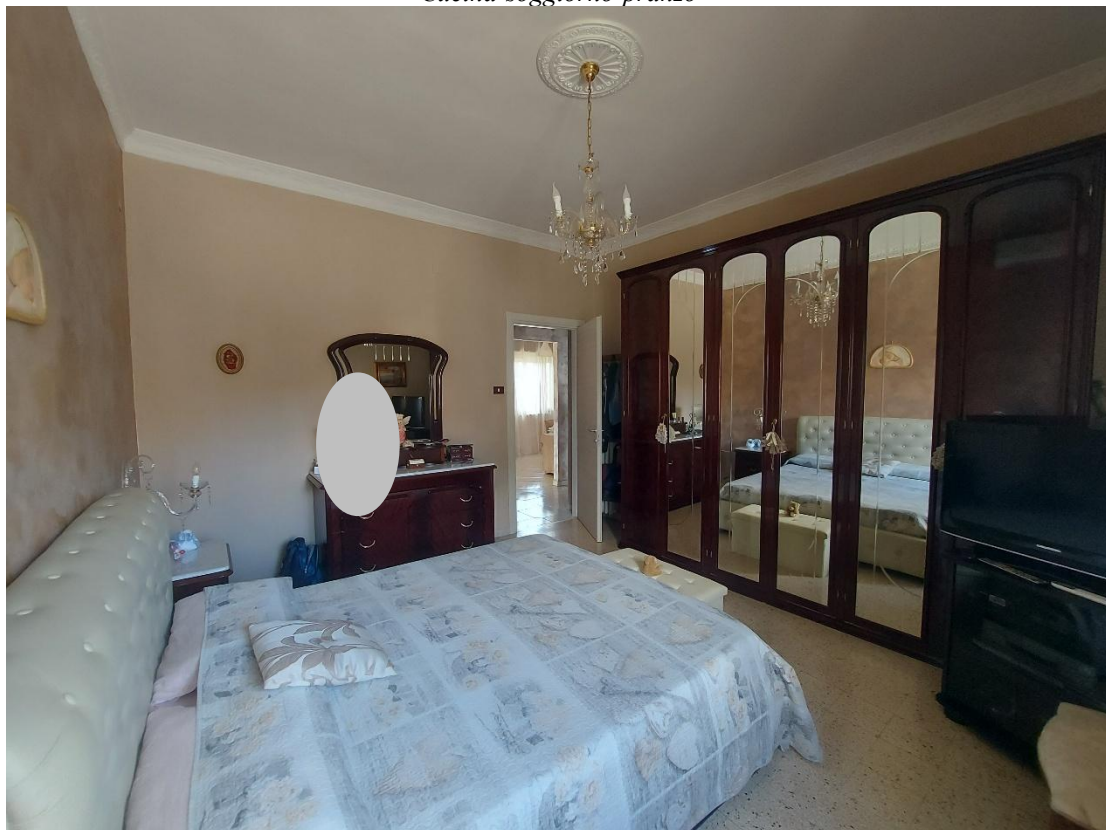
Angolo cottura



Cucina-soggiorno-pranzo



Cucina-soggiorno-pranzo



camera L1



camera L1



camera L2



camera L2



bagno



bagno



Balcone BL1



balcone BL1



balcone BL1 affaccio su viale condominiale



Balcone BL2



Balcone BL2



Balcone BL2 -affacci su via della Maiella

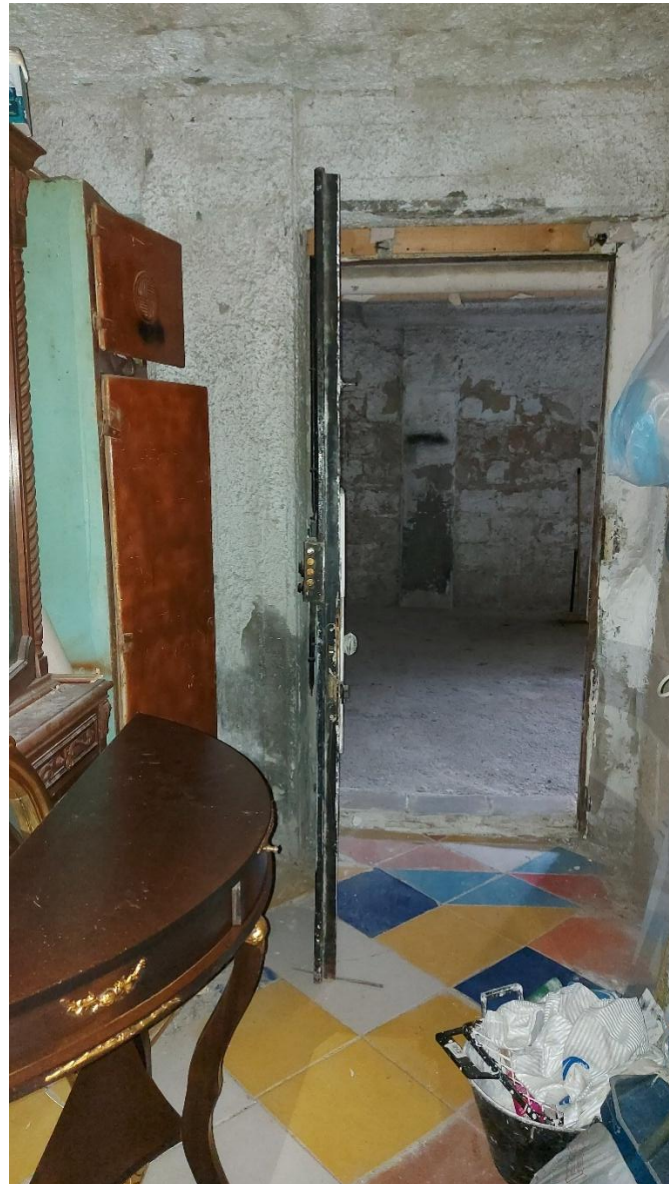


Balcone BL2 -affacci su Slargo Lorenzo Orsetti

CANTINA



Locale cantina



Locale cantina

QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva all'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

" sez. SEC Foglio 3 Particella 353 Subalterno 21, cat. A/3, z.c. 4, Cl. 2, Cons. 6,5 vani, sup. totale: 107 m² sup. totale escluse aree scoperte: 105 m², r.c. euro 486,76. VIA DELLA MAIELLA n. 22 Edificio 36 Scala 99 Interno 764 Piano S1 – 2".

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulle particelle terreni 428 e 457 del foglio 5, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità all'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionata l'atto con cui la quota di ½ dell'immobile viene trasferita [REDACTED] del 1987 e la successiva rettifica del 1995.

Si precisa che ai fini della continuità delle trascrizioni nella visura catastale storica manca il passaggio di proprietà del bene dal [REDACTED]. Altresì la quota di ½ del cespite risulta ancora in capo al [REDACTED] mentre all'attualità per successione è di proprietà dell'esecutata [REDACTED].

Catastalmente il cespite non ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali (foglio, particella, subalterno)

Le uniche variazioni riguardano:

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/02/1961, prot. n. 000002183; 01/01/1992 variazione quadro tariffario.

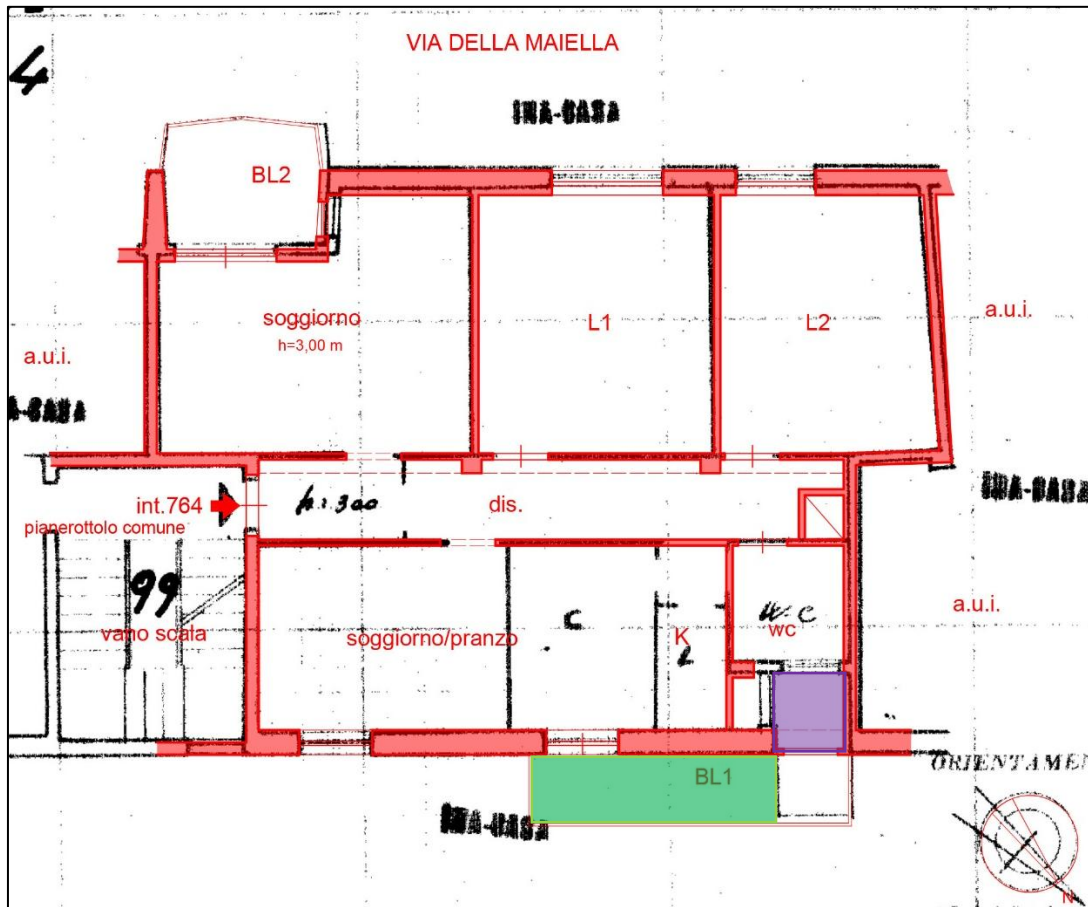
(All. 6: doc catastale: estratto di mappa, visura catastale storica, planimetria catastale)

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nei titoli di provenienza delle debitorici.

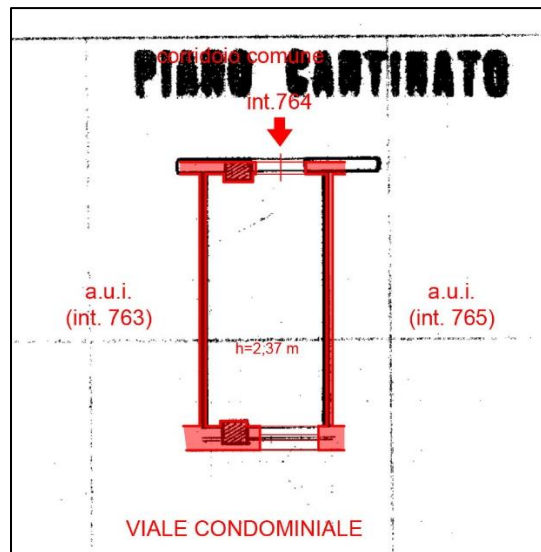
Si precisa che la descrizione dell'immobile riportata negli atti di provenienza del cespite staggito è nel complesso conforme dalla planimetria catastale attuale datata 25/02/1961 (coincidente con quella originaria).

Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero), da cui emerge che lo stato dei luoghi risulta **difforme** in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, aumento di volumetria dell'appartamento (campita in viola) ed alla diversa conformazione e superficie del balcone BL1 (campita in verde). Per un

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



PIANO SECONDO – Appartamento - Confronto planimetria catastale- stato dei luoghi



PIANO SEMINTERRATO – Cantinola – Confronto planimetria catastale- stato dei luoghi

L'orientamento della planimetria catastale risulta corretto.

La superficie totale indicata nella visura catastale, a meno di una lieve discrasia, coincide con quella calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, quella escluse aree scoperte è leggermente difforme. Si necessita un aggiornamento catastale con pratica DOCFA:

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Napoli “Servizio Edilizia Privata” al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. L'ufficio preposto risponde che non è stata richiesta né rilasciata alcuna pratica afferente al cespite.

(All. 7 risp Edilizia Privata pratiche autorizzative)

QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: appartamento e cantina

Piena ed intera proprietà di appartamento di tipo economico di medie dimensioni ubicato nel Comune di Napoli, ottava Municipalità, quartiere Scampia, via della Maiella n. 22, Rione “INA Casa”, Edificio 36 Scala 99 Interno 764 Piano S1 – 2, al secondo piano di un fabbricato, tipologia “a stecca”, di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di doppia esposizione nord-est e sud-ovest. Composto di ingresso, cucina-soggiorno-pranzo, disimpegno, tre camere, bagno e due balconi. Confina a nord-est con viale condominiale, a sud-est con vano scala e a.u.i. (int. 765), a sud-ovest con via della Maiella, a nord-ovest con a.u.i. (altra scala). Con annessa **cantinola** di circa 9 mq, ubicata al piano seminterrato del medesimo fabbricato, avente accesso dalla seconda porta a sinistra del vano di scala. Confina a sud-ovest con corridoio comune, a sud-est con cantina 765, a nord-est con viale condominiale ed a nord-ovest con cantina 763.

Altresì vi è la possibilità di fittare un posto auto scoperto ubicato nel viale condominiale.

Superficie commerciale totale di 106,75 mq.

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla “sez. SEC Foglio 3 Particella 353 Subalterno 21, cat. A/3, z.c. 4, Cl. 2, Cons. 6,5 vani, sup. totale: 107 m² sup. totale escluse aree scoperte: 105 m², r.c. euro 486,76. VIA DELLA MAIELLA n. 22 Edificio 36 Scala 99 Interno 764 Piano S1 – 2”.

Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, all'aumento di volumetria dell'appartamento ed alla diversa conformazione e superficie del balcone BL1.

Il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato, costruito in data antecedente al 1 settembre 1967, rientra nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica INA Casa. Non si rinviene titolo legittimante ascrivibile al fabbricato del cespite.

Non essendo stati reperiti qualsivoglia grafici allegati a titoli legittimanti, si può far riferimento alla planimetria catastale datata 25/02/1961, coincidente con quella dell'accatastamento originario, assumendola come grafico originario, rispetto alla quale, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'acquisizione dell'immagine, lo stato dei luoghi risulta **difforme** in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, all'aumento di volumetria dell'appartamento ed alla diversa conformazione e superficie del balcone BL1.

Per la difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni può ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01.

Le difformità ascrivibili all'aumento della volumetria del locale bagno dell'appartamento e all'ampliamento del balcone, si configurano come abusi, difformi dalle previsioni della normativa vigente e non sanabili. Per esse è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie, non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Non vi sono oneri condominiali insoluti.

PREZZO BASE *piena proprietà* € 144.966,50

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà* € 125.300,00

QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento e l'ultimo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo. Altresì non essendo presenti in atti, i titoli d'acquisto in favore delle debentrici sono stati acquisiti dalla scrivente.

Titoli di provenienza:

[REDACTED]

2.

[REDACTED]

I confini e gli identificativi del bene oggetto del trasferimento coincidono con il cespite pignorato. Si evidenzia che nell'atto *de quo* per mero errore materiale gli identificativi catastali del bene alienato sono indicati in sez. SEC fg.3 con la **p.lla 53** sub. 21 in luogo di quelli effettivi sez. SEC fg.3 con la **p.lla 353** sub. 21 corretta. Altresì il luogo di nascita del [REDACTED]

I menzionati errori materiali sono stati corretti a seguito di **atto di rettifica** [REDACTED]

[REDACTED]

Titolo ultravventennale *inter vivos*

3. [REDACTED] la quota di ½ della piena proprietà del cespite pignorato è pervenuta per il menzionato **atto di compravendita di cui la punto 2.**

Altresì la scrivente, ai fini della ricerca di informazioni finalizzate alla verifica della legittimità urbanistica ed edilizia del cespite *de quo*, ha rinvenuto:



L'ubicazione, i confini e gli identificativi catastali (a meno della p.lla che risulta che mero errore indicata come la 53 in luogo della 353) del bene oggetto del trasferimento coincidono con il cespite pignorato. Nell'atto è precisato che trattasi di edilizia residenziale pubblica, alloggio popolare costruito dalla GES.CA.L. (GESTIONE CASE PER I LAVORATORI).

(All. 8: atti provenienza)

QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche della scrivente effettuate presso la presso l'archivio Notarile di Napoli, l'archivio del sito del Comune di Napoli, quello dell'Agenzia del Territorio ed esaminati gli atti di provenienza afferenti al cespite oggetto della procedura, si evince che il **fabbricato dov'è sito il cespite *de quo* rientra nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica INA Casa ed è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967.**

La sottoscritta ha presentato presso l'ACER Campania – Napoli (prot. 164278 del 30/09/2025) istanza al fine di verificare l'esistenza di eventuali titoli abilitativi afferenti al fabbricato del cespite staggito. L'ufficio preposto, pur riscontrando che il Rione “INA CASA - Gescal C. 10515” di cui fa parte il fabbricato del cespite staggito rientra nell'edilizia residenziale pubblica e che è stato costruito in data antecedente al 1967, non riviene presso i propri archivi alcuna documentazione afferente ai suoi titoli legittimanti e demanda la ricerca ad altri Enti.

La scrivente ha quindi inviato istanza presso l'U.T.C. di Napoli “Servizio Edilizia Privata” (prot. PG 1122175 del 03/12/2025), l'ufficio risponde che dal loro archivio non è stata rinvenuta alcuna documentazione in merito né pratiche relative all'abitabilità.

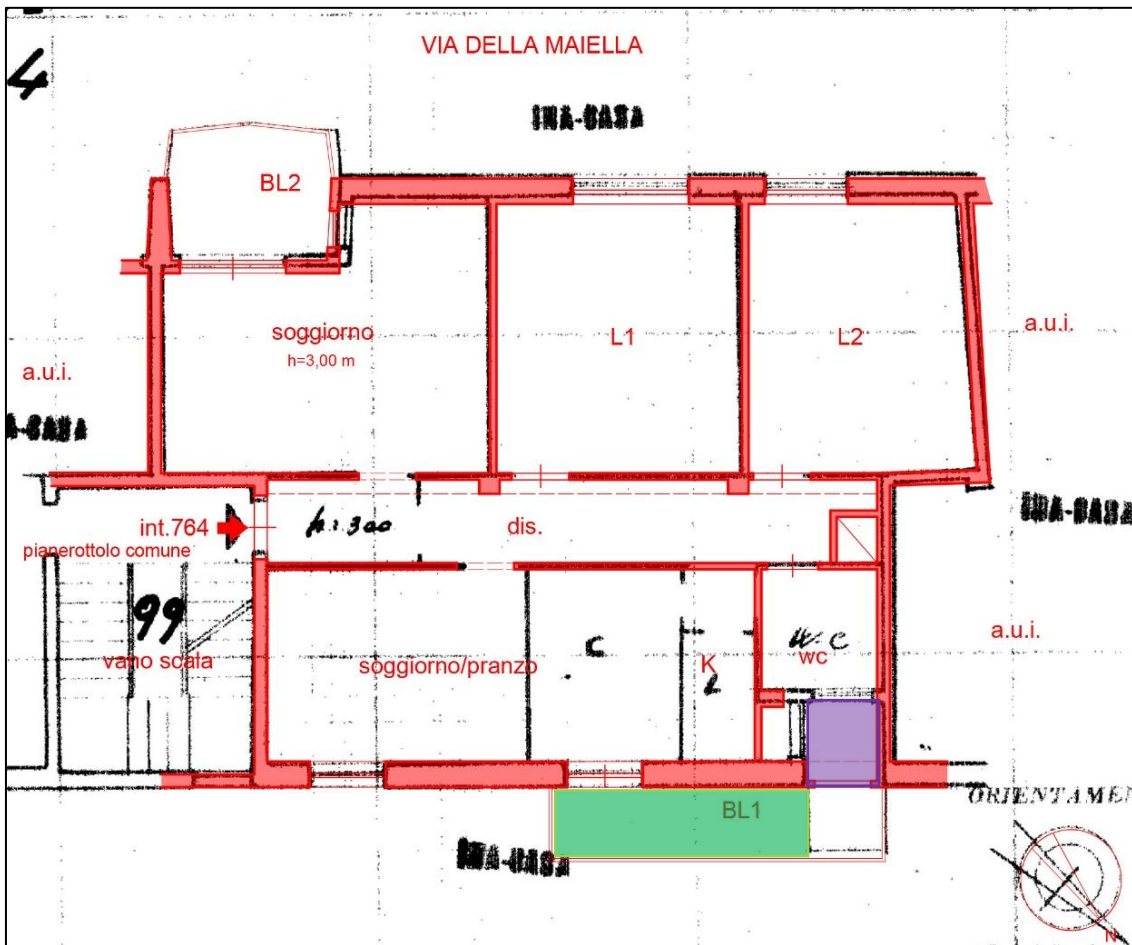
Nel caso di specie, pur non essendo stato rinvenuto titolo legittimante ascrivibile al fabbricato del cespite, si può affermare che la legittimità urbanistica ed edilizia può ritenersi attestabile, in quanto appurato che trattasi di edilizia residenziale pubblica facente parte del Rione “INA CASA – GESCAL”, come emerge dall'atto [REDACTED]

(All. 9: risp. legittimità)

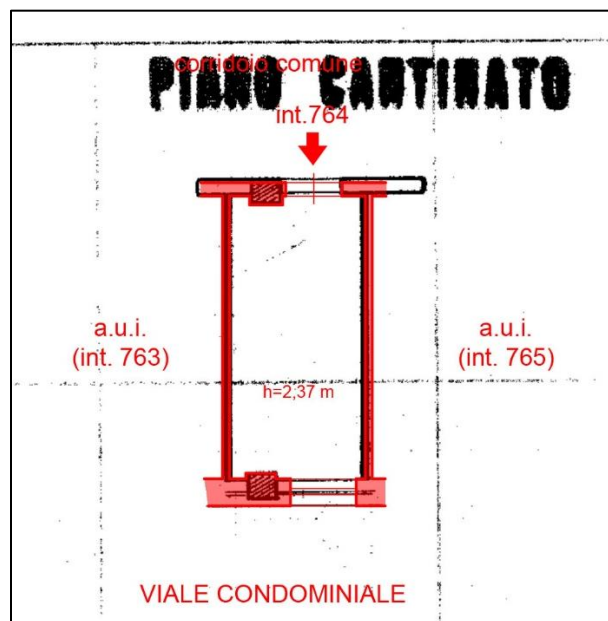
La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente ad abitazioni di tipo economico A/3, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Detto ciò, non essendo stati reperiti qualsivoglia grafici allegati a titoli legittimanti da parte dei suddetti Enti, si può far riferimento alla planimetria catastale datata 25/02/1961, coincidente con quella dell'accatastamento originario, assumendola come grafico originario, rispetto alla quale, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'acquisizione dell'immagine, lo stato dei luoghi risulta **difforme** in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, aumento di volumetria dell'appartamento (campita in viola) ed alla diversa conformazione e superficie del balcone BL1 (campita in verde)

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

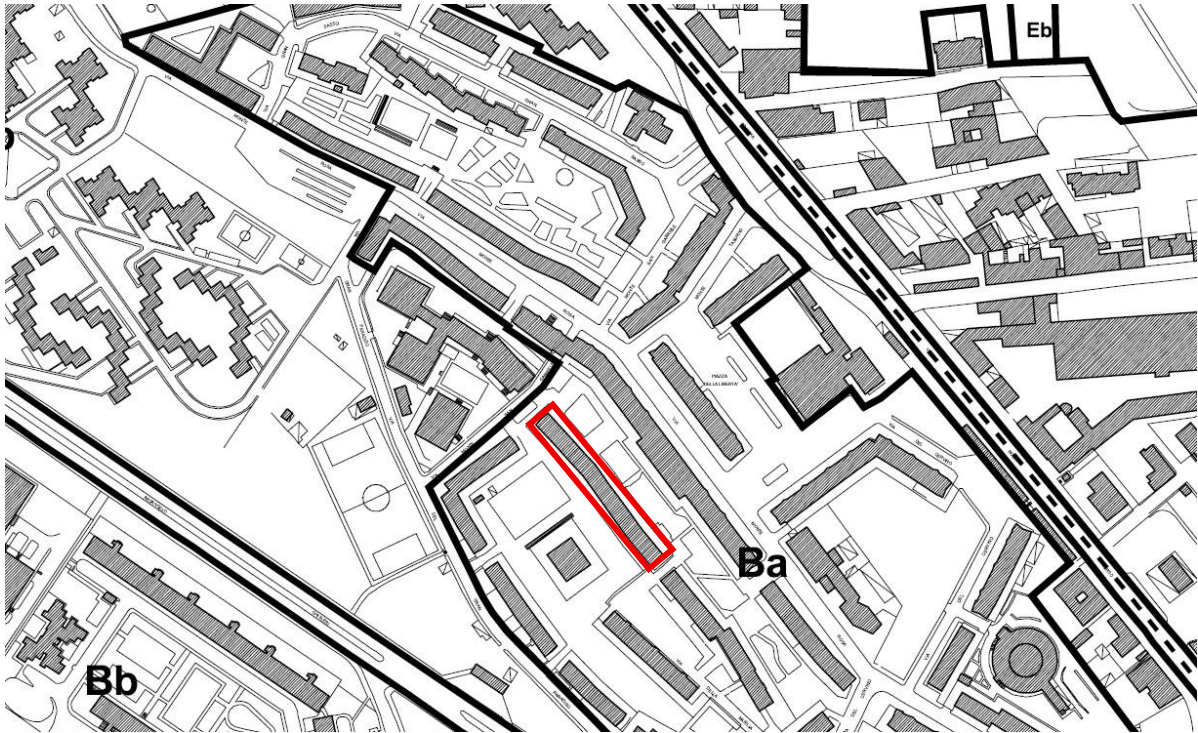


PIANO SECONDO – Appartamento - Confronto planimetria catastale- stato dei luoghi



PIANO SEMINTERRATO – Cantinola – Confronto planimetria catastale- stato dei luoghi

Dalla *tav. 6 della Zonizzazione foglio n.2*, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nella *zona B "Agglomerati di recente formazione" sottozona Ba "Edilizia d'impianto"*.



Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità immobiliare in oggetto sono disciplinate dalla normativa tipologica *all'art. 32, parte I Disciplina Generale - Norme d'Attuazione (N.T.A.) della Variante al Piano Regolatore Generale*, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

Nello specifico:

1. "La zona Ba identifica le parti di territorio formate per effetto d'iniziativa urbanistiche pianificate, con particolare riferimento ai quartieri di edilizia residenziale pubblica.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili perseguono l'obiettivo della valorizzazione dell'impianto urbanistico e dei singoli edifici. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, senza sostituzione. Gli interventi di sostituzione, secondo il progetto originario, sono ammessi al solo fine di migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche.
3. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c) e d) dell'articolo 21. Il cambio delle destinazioni d'uso non è consentito dove comporti la presenza di attività commerciali al dettaglio con oltre 40 addetti".

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

Come detto poc'anzi, l'esperto ha consultato i competenti uffici del Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata", per verificare l'esistenza di eventuali titoli autorizzativi o istanze di sanatoria e, come si evince dalla certificazione allegate, per l'unità immobiliare in questione, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia per le suddette modifiche.

L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante **accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01**, stimando un costo complessivo di circa **3.500,00 euro**, comprensivo di oneri tecnici e aggiornamento catastale con pratica DOCFA il cui costo si stima in **300,00 €**.

Gli interventi che hanno condotto all'**ampliamento della volumetria del locale bagno wc** con lo spostamento del muro perimetrale verso il fronte nord-est, inglobando parte della superficie del balcone BL1, hanno aumentato la volumetria dell'immobile ed alterato la facciata esterna. Tali interventi realizzati in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, per i quali non si rinviene presso l'U.T.C. di Napoli antiabusivismo la presentazione di alcuna domanda di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, L. n. 724/1994 L. n. 326/2003, non conformi alla normativa urbanistica vigente, sono **da ritenersi totalmente abusivi**. Tale volumetria all'attualità **non risulta sanabile** con accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, mancando i requisiti della doppia conformità urbanistica. Ne consegue che per essa è **da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi**.

Per quel che concerne la difformità ascrivibile alle dimensioni del **balcone BL1**, dall'esamina della facciata nel suo complesso e dalle sue caratteristiche tipologiche emerge che tale modifica non è afferente alla costruzione dell'edificio, ma è stata realizzata in epoca successiva. Gli interventi che hanno condotto all'ampliamento della superficie del balcone, per i quali non si riscontra qualsivoglia pratica autorizzativa né la presentazione di alcuna domanda di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, L. n. 724/1994 L. n. 326/2003, si configurano come abusi e difformi dalle previsioni della normativa vigente, avendo alterato la facciata esterna, **non risultano sanabili**. Ne consegue che per essi è da prevedere il **ripristino dello stato dei luoghi**, con il ripristino delle dimensioni originarie del balcone.

I suddetti interventi abusivi non risultano sanabili neanche nei casi previsti dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, che consente all'aggiudicatario la presentazione dell'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, nei casi in cui le ragioni di credito per le quali si procede siano antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003), che fissa i termini ultimi al 02/10/2003 e nel caso in cui l'opera abusiva risulti ultimata entro il 31/03/2003.

Nel caso in esame, le ragioni di credito sono anteriori al 02/10/2003, ma non si ha contezza dell'ultimazione dei suddetti interventi entro 31/03/2003.

Detto ciò, per entrambi gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi *de quibus* si stima un costo forfettario di circa **10.000,00 €** comprensivo di oneri tecnici, sicurezza e trasporto a rifiuto presso discarica autorizzata.

Altresì la scrivente in data 09/05/2025 e 14/05/2025 ha presentato istanze al Comune di Napoli, Ufficio Condono Edilizio e Antiabusivismo, al fine di reperire notizie per poter verificare che il bene pignorato non fosse gravato da procedure pendenti. Gli uffici preposti non rinvennero la presenza, presso gli archivi informatici del Comune, di istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi né precedenti di contenzioso amministrativo imputabili al bene in questione ed ai nominativi dei suoi proprietari attuali e precedenti.

(All. 10: risp ufficio antiabusivismo e condono)

QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO

In fase di accesso l'esecutata [REDACTED] dichiarava che il cespite è occupato dalla sua famiglia unitamente alla madre l'esecutata [REDACTED].
In linea da quanto emerge dai certificati di residenza acquisiti.

QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

FORMALITÀ

Dall'ispezioni ipotecarie, effettuata in data 12/12/2025 presso la Conservatoria di Napoli 1, sull'immobile oggetto di pignoramento e sull'esecutate, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

- [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO DELLA SEGUENTE PROCEDURA.**

(All. 11: Ispezioni ipotecarie)

VINCOLI

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite pignorato ricade in zona soggetta a *prospettiva sismica* 7B. (tav. 11 fl.2 del PRG)

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

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli urbanistici-edilizi.

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

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

- Difficoltà urbanistiche edilizie sanabili: si stima un costo di **3.500,00 €** (per accertamento di conformità per diversa distribuzione degli spazi interni);
- difficoltà urbanistiche edilizie non sanabili: si stima un costo di **10.000,00 €** (per ripristino stato dei luoghi a seguito di aumento della volumetria del locale bagno e dell'ampliamento balcone);
- aggiornamento planimetria e superfici catastali **300,00 €**;
- spese verifica ed eventuale adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in **3.000,00** euro.
- redazione del certificato di prestazione energetica **300,00 €**.

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

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro." L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto **la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione**".

QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE

A seguito di consultazione del portale Open Demanio, sul quale, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, l'Agenzia del Demanio ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

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

QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI

La scrivente ha contattato la [REDACTED], amministratore p.t. del condominio dov'è sito l'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva, la quale, alla data del 18/12/2025, ha fornito le seguenti informazioni:

- 1) l'importo mensile delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) ammonta a circa **14,50 €**;
- 2) Non vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- 3) non vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna;
- 4) non vi sono cause in corso tra bene oggetto del procedimento ed il condominio;
- 5) non è presente il servizio di portierato né alcun appartamento locato dal condominio;
- 6) I posti auto nel viale condominiale non sono assegnati ai singoli appartamenti, ma possono essere fittati ad un costo mensile di **5,00 €**;
- 7) Il fabbricato non è dotato di regolamento di condominio né tabelle millesimali.

(All. 12: risp. amministratore)

QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

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

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

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SCAMPIA, DON GUANELLA, MONTE ROSA, RIONE SAN GAETANO

Codice di zona: E42

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1700	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1150	L	2,7	4,1	L
Box	NORMALE	610	920	L	2,6	3,8	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, stessa zona, via della Maiella, si rilevano i seguenti dati attuali:

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 1.136	Valore medio Euro 1.522	Valore massimo Euro 1.908
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 946	Valore medio Euro 1.269	Valore massimo Euro 1.591
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 742	Valore medio Euro 936	Valore massimo Euro 1.130

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari la **1.400,00 €**.

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

Metodo della stima diretta

Coefficienti di merito

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

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

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

$$K_1 = 1,00$$

- **K₂-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a

seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

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

$$K_3 = 1,00$$

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

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

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

$$K_5 = 1,00$$

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

$$K_6 = 1,10$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi. Piani superiori al primo: 5%(con ascensore) -15% (senza ascensore) del valore quotato

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

$$K_7 = 0,85$$

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

$$K_8 = 1,00$$

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

$$K_9 = 1,02$$

• **K₁₀ - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

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

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = \mathbf{0,97}$$

La superficie commerciale è pari a 106,75 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.400,00 €/mq.**

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

$$V_m = 1.400,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

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

$$V_m = 1.400,00 \times 0,97 \times 106,75$$

$$V_m = \mathbf{144.966,50 \text{ €}}$$

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

$$V_U = V_m / S_c = € 144.966,50 / 106,75 \text{ mq} = 1.358,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi **3.500,00 €** (per diversa distribuzione spazi interni); per ripristino stati dei luoghi per abusi non sanabili **10.000,00 €** (ripristino volumetria locale bagno e superficie balcone); costi aggiornamento catastale con pratica DOCFA **300,00 €**; oneri ottenimento certificazione impianti D.I.R.I. **3.000,00 €**; costi redazione APE **300,00 €**.

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

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

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

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

$$C = € 3.500,00 + € 10.000,00 + € 3.000,00 + € 300,00 + € 300,00 = € 17.100,00$$

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

$$P = (€ 144.966,50 - € 17.100,00) - 2\% = € 125.309,17$$

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

$$\underline{\underline{V_m \text{ corretto} = € 125.300,00}}$$

QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA

Non sussiste tale circostanza, in quanto il bene è pignorato per l'intera proprietà.

QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATI

Dall'**estratto di matrimonio**, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Napoli, risulta che la debitrice [REDACTED].

Non sussistono annotazioni marginali, ergo gli sposi hanno scelto la comunione di beni nei loro rapporti patrimoniali.

Per quel che concerne la quota di in capo [REDACTED].

(All. 13: estratto di matrimonio)

Dai **certificati di residenza** dell'esecutate, all'uopo acquisiti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Napoli, risulta che entrambe risiedono in [REDACTED].

(All. 14: certificati di residenza)

6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., in data 03/01/2026 l'Esperto Stimatore trasmetteva la presente perizia alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario a mezzo pec ed all'esecutate a mezzo raccomandata a/r.

(All. 15: Ricevute trasmissione perizia).

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

7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

LOTTO UNICO

PREZZO BASE *piena proprietà* € 144.966,50

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà* € 125.300,00

Napoli, 3 gennaio 2026

L'esperto
Arch. Laura Ferrante