
Tribunale di Napoli Nord
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

SIRIO NPL S.r.l.

contro

OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS”

n° 104/2024 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione dott. Antonella Paone

Relazione di Stima del Compendio Immobiliare

LOTTO UNICO

Tecnico incaricato dott. arch. Raffaella Campo



Sommario

1) Premessa	4
2) Svolgimento delle operazioni.....	4
3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.....	5
4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento	5
5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato	6
6) Criteri di formazione dei lotti.....	6
7) Confini	6
8) Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI	6
9) Descrizione	7
9.1. <i>Descrizione della zona</i>	7
9.2. <i>Descrizione del fabbricato</i>	7
9.3. <i>Descrizione dell'unità pignorata, distribuzione e stato di conservazione</i>	8
10) Dati metrici e consistenza dell'immobile.....	12
11) Dati identificativi catastali	13
12) Cronistoria catastale.....	14
12.1. <i>Difformità catastali riscontrate</i>	14
12.2. <i>Regolarizzazioni catastali</i>	14
13) Titoli di proprietà.....	15
13.1. <i>Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio</i>	15
14) Vincoli ed oneri giuridici	15
15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia.....	16
15.1. <i>Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	16
16) Disponibilità dell'immobile	18
17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico	18
18) Oneri condominiali	18
19) Convenzione matrimoniale	19
20) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati....	19
21) Valutazione complessiva del bene	19



21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento	
<i>Sintetico</i>	19
21.2. Adeguamenti del valore di mercato	20
21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato.....	20
21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE	20
22) Divisibilità del bene pignorato	21
23) Riepilogo sintetico	22
24) Conclusioni	23



Relazione di stima del Lotto Unico

Tribunale di Napoli Nord

Procedimento di esecuzione n° **104/2024** del RGE

*“SIRIO NPL S.r.l. contro
OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS”*

G.E. dott. Antonella Paone
ESPERTO arch. Raffaella Campo

1) Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 15/02/2024 a OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, residenti in OMISSIS, veniva ad essere sottoposta ad esecuzione forzata, *“in danno dei sigg.ri OMISSIS, omissis, OMISSIS, omissis e OMISSIS, omissis ciascuno titolare di una quota pari a 1/3 di diritto di proprietà, e dunque complessivamente la piena proprietà (1/1), l’immobile di loro proprietà sito nel Comune di Sant’Antimo, via Sambuci n. 86, e precisamente: - appartamento sito al quarto piano, distinto con interno 8, censito al Catasto fabbricati del Comune di Sant’Antimo, al foglio 3, particella 608, sub. 12, via Sambuci, p. 4, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5”*; detto pignoramento è stato trascritto il 14/03/2024 ai nn. 12919/10209 presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, sul seguente bene immobile (nota di trascrizione in atti della procedura): abitazione di tipo civile, categoria A2, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Sant’Antimo (NA) al foglio 3 p.lla 608 sub. 12.

La sottoscritta dott. arch. Raffaella Campo, con studio in Caserta al viale Lincoln n° 217, iscritta all’Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta col n. 1295, ha accettato l’incarico e prestato il giuramento di rito nella causa in epigrafe in data 24/03/2025 (verbale d’incarico in Allegato A).

2) Svolgimento delle operazioni

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio presso lo studio della scrivente coll’esame dei documenti contenuti nel fascicolo, onde poter verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. Sulla scorta della documentazione in atti è stato redatto il modulo di controllo documentazione, depositato in atti della procedura.



Il primo sopralluogo ai cespiti staggiti, come concordato con il custode giudiziario incaricato, avv. Chiara Sorbo, è avvenuto il 28/04/2025, con rilievo metrico e fotografico. Del che è verbale (Allegato A).

Per poter espletare il mandato ricevuto, l'esperto ha effettuato indagini:

- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto, per l'effettuazione di visure e ricerche, per visionare ed esaminare le planimetrie degli immobili ed i relativi dati, oltre che estrarne copia (Allegato B);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni e nota di trascrizione (Allegato C);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare per richiedere il titolo di proprietà (Allegato D);
- presso gli immobili pignorati per effettuare rilievi metrici (Allegato E) e fotografici (Allegato F);
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo (NA), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato G);
- presso l'Amministratore p.t. del Condominio (Allegato H);
- presso l'Ufficio Stato Civile ed Anagrafe del Comune di Sant'Antimo (NA), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato I).

3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni, bensì ha depositato per l'immobile pignorato certificazione notarile sostitutiva integrativa, nella quale il notaio redattore, dott. Vincenzo Calderini, indica così l'arco temporale di riferimento delle indagini: *“Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 15/02/2024 Numero di repertorio 1379 OMISSIS in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 10/06/2025, si rilevano le seguenti provenienze e formalità”*.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

La certificazione notarile risale all'ultimo atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento

In danno dei debitori esecutati è stata espropriata la quota di 1/1 della piena proprietà.



Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto traslativo della proprietà trascritto in suo favore.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo, al foglio 3, particella 608, sub. 12.

Vi è rispondenza tra dati in atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto alla data del pignoramento ed i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato

Alla data del pignoramento il debitore esecutato era nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà (nota di trascrizione del titolo traslativo in Allegato D).

6) Criteri di formazione dei lotti

Si è individuata per la vendita la suddivisione in lotti così come da seguente prospetto, con le puntualizzazioni dell'attuale consistenza e destinazione d'uso, tenendo altresì conto del grado di indipendenza di ogni bene, come riscontrato in sede di sopralluogo:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato denominato "Condominio Di Matteo", sito in Sant'Antimo (NA), ubicato in via Sambuci n. 86 (ex n. 76), e precisamente: - **appartamento al quarto piano**, distinto con il numero di interno 8, composto da ingresso/disimpegno, cucina, bagno, salone, due camere e due balconi.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA), **foglio 3, particella 608, sub. 12**, cat. A/2, classe 5, vani 6,5, RC € 469,98.

7) Confini

A nord con via Sambuci, a ovest con vano scale ed altra unità immobiliare, a est con corte scoperta verso la p.lla 1177 e a sud con corte scoperta verso la particella 494.

8) Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI



Di seguito vi è la sovrapposizione della foto satellitare, reperita dal web, con lo stralcio del foglio catastale e l'individuazione dell'immobile di cui è parte il compendio pignorato.



9) Descrizione

9.1. Descrizione della zona

L'edificio di cui fanno parte i beni staggiati è ubicato in zona semicentrale, poco distante dalla Casa Municipale (a circa 1 km.).

L'area è connotata per lo più da edilizia a carattere residenziale, di intervento privato, di media qualità architettonica (edifici pluripiano). L'impianto urbano è su maglia abbastanza regolare ed il territorio risulta urbanizzato.

L'area risente, come l'intero territorio, di uno sviluppo insediativo spesso incontrollato, che ha portato ad una disarmonica crescita urbana, con intensificazione solo delle densità abitative e commerciali. Sono prossime attività commerciali e di svago, uffici e attività di servizi. L'uso di mezzi di trasporto privati, per svolgere commissioni di qualunque, appare comunque obbligatorio.

9.2. Descrizione del fabbricato

L'edificio in cui si trovano i beni pignorati è costituito da un unico corpo di fabbrica. Esso è ubicato ad angolo tra due strade aventi la stessa toponomastica, via Sambuci ("prosegue numerazione"). L'accesso principale al fabbricato è su uno dei due tratti della via Sambuci, quello con direzione nord-sud.



Lo stabile, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, la cui epoca di costruzione risale agli anni '80, rientra nella tipologia edilizia della "casa plurifamiliare". Il fabbricato è organizzato su cinque livelli fuori terra: al piano terra vi sono attività commerciali e unità residenziali, dal primo al quarto piano vi sono residenze. Vi è altresì un piano interrato, destinato ad autorimessa.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai a sbalzo per i balconi, ha un grado di finitura medio, con le facciate intonacate e la copertura piana (documentazione fotografica in Allegato F).

Nel complesso lo stabile versa in uno stato di conservazione discreto, con un recente intervento, in via di completamento, di manutenzione alle facciate.

9.3. Descrizione dell'unità pignorata, distribuzione e stato di conservazione

L'ingresso al corpo scale che conduce all'immobile pignorato giace sul lato sud del fabbricato, da uno spazio scoperto comune.

L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucina, bagno, salone, due camere e due balconi (rilievo in Allegato E, foto in Allegato F).

Tutti gli ambienti abitabili sono areati e ben illuminati. Gli affacci dell'appartamento sono a nord, ad est e a sud.

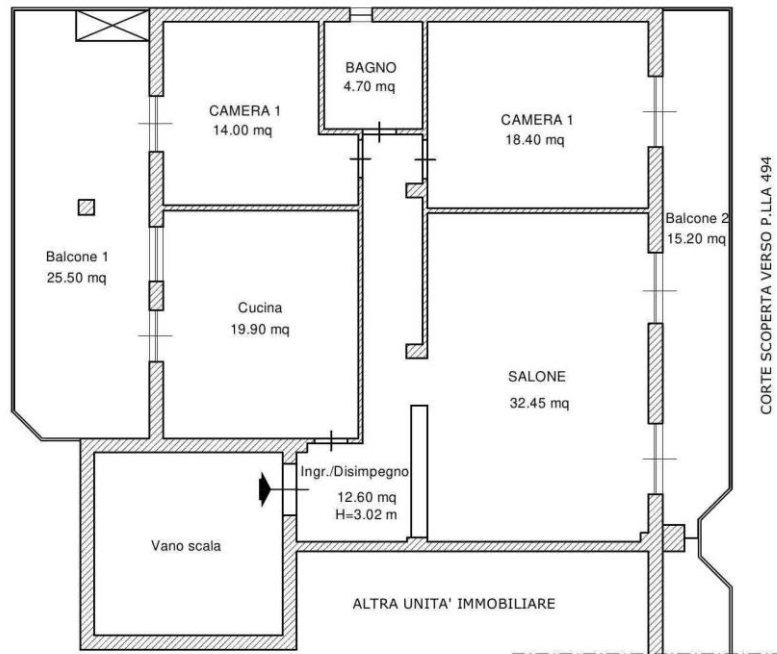
Lo stato di conservazione interno dell'appartamento è buono, con finiture di media qualità, risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, con una normale usura.

Porta di accesso. La porta d'ingresso è blindata e rivestita in legno sul lato esterno, quest'ultimo in cattive condizioni; la chiusura avviene con un'unica serratura di sicurezza, in buone condizioni.

Infissi interni ed esterni. Le porte di tutti gli ambienti sono ad anta singola, con specchiature in vetro opaco, in discrete condizioni. Le finestre e le porte-finestre sono in legno e vetro singolo, con scuri esterni a battente in legno a lamelle orizzontali orientabili, in discrete condizioni di conservazione all'interno, carente all'esterno.

Pavimenti e rivestimenti. Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica; le pareti del bagno e di parte della cucina sono rivestite altresì con piastrelle di ceramica. Lo stato di conservazione delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni è buono. I pavimenti dei balconi sono rivestiti con piastrelle in monocottura, alcune delle quali paiono di recente posa.





Murature. Le pareti sono rifinite in parte con intonaco civile per interni ed in parte a stucco veneziano, in buona condizione di conservazione.

Soffitti. I cieli delle stanze sono rivestiti con intonaco civile per interni in condizione di buona conservazione, al netto della riscontrata presenza di segni da infiltrazione d'acqua e/o condensa nel bagno e nella camera 1.

Apparecchi sanitari. Nel bagno vi sono un lavabo, un w.c. con cassetta di scarico a vista, un bidè ed una vasca. Tutti i sanitari versano in sufficienti condizioni, ancorché datati.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia, idrico-sanitario, gas in bombole per scaldino acqua e piano cottura (appartamento non allacciato al gas metano che è a livello strada), pompe di calore per riscaldamento e raffrescamento, termosifoni (non funzionanti), predisposto alla linea telefonica fissa e internet.

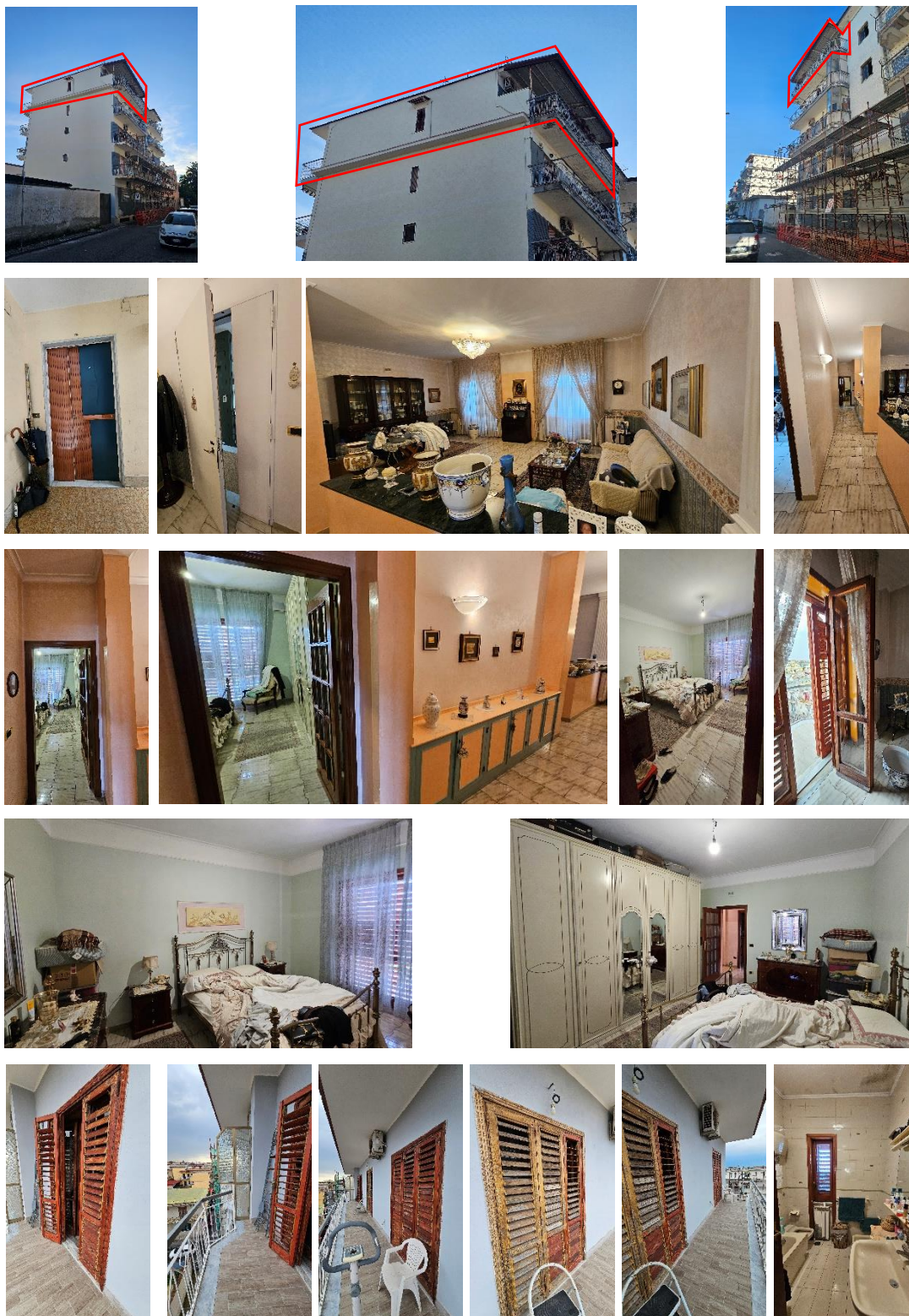
Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.



architetto Raffaella Campo

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1295

Proc. Esec. n. 104/2024 del R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico



architetto Raffaella Campo

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1295

Proc. Esec. n. 104/2024 del R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico



10) Dati metrici e consistenza dell'immobile

Indicazioni valide sia per la determinazione della superficie commerciale che per quella netta.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vani principali e accessori diretti

Si computa la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, se la parte decimale è, rispettivamente, inferiore o uguale oppure superiore al mezzo metro quadro (D.P.R. 138/98).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:



- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Nella fattispecie:

ALLOGGIO PIANO QUARTO (SUB. 12)			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Piano quarto	117,60	1,00	117,60
Balcone 1	26,40	0,30	7,92
Balcone 2	15,90	0,30	4,77
TOTALE	159,90	-	130,29

Superficie commerciale in c.t. 130,00

11) Dati identificativi catastali

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di **Sant'Antimo**.



Dati identificativi: foglio **3**, particella **608**, subalterno **12**;

Dati di classamento: categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 125 mq, rendita € 469,98

Indirizzo: VIA SAMBUCI

piano: 4;

Intestatari: OMISSIS, proprietà 1/1;

Visure in Allegato B.

Non si è riscontrata difformità tra i dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali

12) Cronistoria catastale

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi dei dati identificativi catastali intesi a tracciare la continuità e corrispondenza con i titoli di proprietà (visure in Allegato B).

La particella 608 del Foglio 3, **subalterno 12**, è così attualmente censita avendo subito le seguenti principali variazioni:

- 1) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 2) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- 3) COSTITUZIONE del 20/12/1989 in atti dal 21/02/1991 UNITA` AFFERENTE (n. B14746.3/1989).

12.1. Difformità catastali riscontrate

Lo stato dei luoghi interno è sostanzialmente conforme alla consistenza catastale a meno della presenza di un muretto basso tra ingresso e salone in luogo del tramezzo di separazione.

In esterno, sull'oggetto a Nord verso via Sambuci, la planimetria catastale non riporta la raffigurazione del pilastro che sorregge la copertura superiore. Inoltre, sullo stesso oggetto, è presente un piccolo ripostiglio in muratura.

Si segnala l'assenza di elaborato planimetrico per l'intero fabbricato e l'assenza, nella planimetria catastale, di indicazione dei confinanti subalterni, nonché l'errata indicazione del Nord.

12.2. Regolarizzazioni catastali



Atteso l'obbligo di denuncia all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali dei cambiamenti verificatisi nello stato dei luoghi per effetto delle difformità evidenziate al paragrafo precedente, la conformità catastale potrà essere conseguita dall'assegnatario mediante la predisposizione di pratiche da presentarsi al Catasto.

I costi inerenti ai dovuti atti di aggiornamento verranno computati e defalcati, in via forfettaria, dal valore di stima (vedi paragrafo "Adeguamenti del valore di stima" della presente relazione).

13) Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso vengono riportati, a partire dal primo titolo in capo ai debitori eseguiti, gli estremi di tutti i titoli traslativi fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento:

- **Accettazione tacita di eredità** del 16/09/1990, Successione testamentaria, trascritta il 10/06/2025 ai nn. 29093/ 22421, a favore di OMISSIS, per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro OMISSIS, bene: "abitazione di tipo civile, categoria A2, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 3 p.lla 608 sub. 12" (nota di trascrizione in Allegato C);
- **Accettazione espressa di eredità** del 09/10/2020, rep. n. 1085, Tribunale di Napoli Nord, trascritto il 03/10/2023 ai nn. 47290/36741, a favore di OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, contro OMISSIS, per la quota di 1/1 della piena proprietà, bene: "abitazione di tipo civile, categoria A2, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 3 p.lla 608 sub. 12" (nota di trascrizione in Allegato D).

13.1. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

14) Vincoli ed oneri giuridici

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico diretto, gli elenchi sintetici delle formalità pregiudizievoli (ispezioni ed elenco delle formalità in capo al debitore eseguito in Allegato C):

1. Iscrizione del 01/06/2011

Reg. part. **3895**

Reg. Gen. **23566**



contro **OMISSIS (TERZO DATORE D'IPOTECA) per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETA' e OMISSIS (DEBITORE NON DATORE);**

a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.**

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Pubblico ufficiale: **Notaio CICCARELLI MASSIMO con sede in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)**

repertorio **10936/5947 del 26/05/2011**

2. Trascrizione del 14/06/2024 Reg. part. 10209 Reg. Gen. 12919

contro **OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/3 CIASCUNO del diritto di PROPRIETA';**

a favore di **SIRIO NPL SRL con sede in CONEGLIANO (TV) per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETA';**

Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale: **UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD con sede in AVERSA (CE).**

repertorio **1379 del 15/02/2024**

15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia

A fronte della richiesta di accesso agli atti e certificazioni, presentata dalla scrivente in data 13/09/2025 a mezzo PEC, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sant'Antimo in data 18/09/2025 ha rilasciato la seguente documentazione (in Allegato G):

- Concessione in Sanatoria ex L. 47/85, Prat. N. 1414, rilasciata il 08/02/2011, per le seguenti opere *“eseguite abusivamente alla Via Sambuci n. 86 e precisamente l'unità immobiliare posta al quarto piano int. 8 riportata in catasto al Fg. 3, p.lla 608, sub. 12 con destinazione per civile abitazione”*, in testa alla Sig.ra OMISSIS, comprensiva del titolo e degli elaborati grafici (pianta, prospetto e sezione);

Non sono stati riscontrati e/o forniti ulteriori titoli abilitativi.

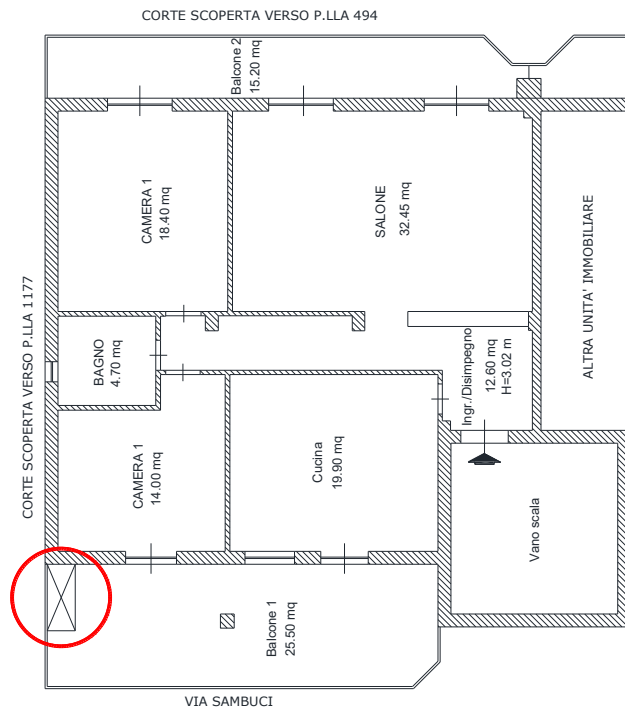
15.1. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria Prat. N. 1414, rilasciata il 08/02/2011, per l'immobile staggito si sono riscontrate lievi incongruenze (rientranti nelle tolleranze esecutive) inerenti



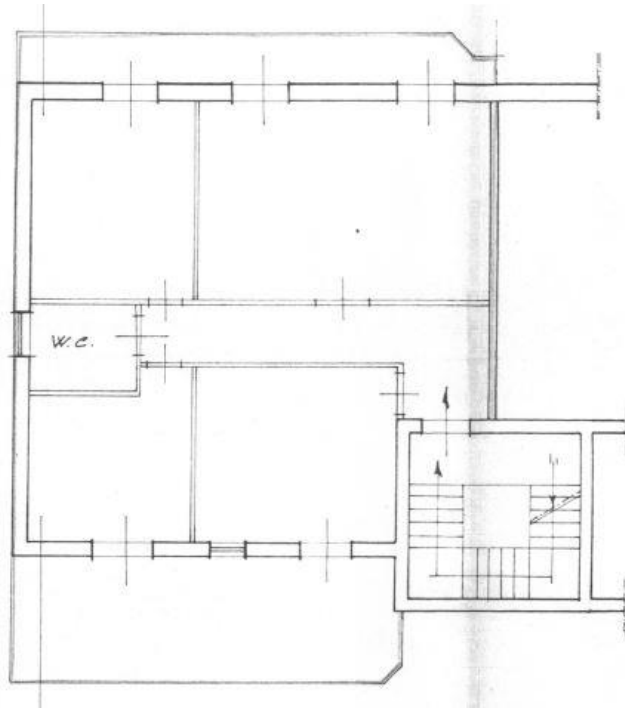
sia ad una diversa conformazione degli ambienti interni (realizzazione muretto basso tra ingresso e salone in luogo di tramezzo di divisione) sia alla mancata graficizzazione del pilastro sul balcone verso Via Sambuci ed alla presenza di un piccolo parapetto in muratura con ripostiglio in luogo di tratto di ringhiera, così come nel seguito elencato e sotto rappresentato attraverso il confronto tra quanto rilevato e quanto rappresentato nel titolo abilitativo.

Nel caso di specie, la mancata rappresentazione del pilastro sul terrazzo verso Via Sambuci (errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere) e la presenza di parapetto in muratura in luogo di ringhiera, nonché il muretto basso interno in luogo del tramezzo tra ingresso e salone (irregolarità esecutive di muri esterni ed interni), rientrano nel novero delle **tolleranze esecutive** ai sensi del comma 2-bis dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/01.



Pianta immobile staggito (sub 12) - Rilievo esperto





Pianta immobile staggito (sub 12) – C.E. in Sanatoria Prat. N. 1414, del 08/02/2011

16) Disponibilità dell'immobile

L'appartamento alla data del sopralluogo era occupato dai debitori eseguiti (come meglio indicato dal custode giudiziario incaricato).

17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico

Dagli accertamenti effettuati per il bene pignorato non è emersa documentazione atta a dimostrare l'esistenza di gravami da censo, livello e usi.

18) Oneri condominiali

In data 11/09/2025, su richiesta del custode giudiziario incaricato, avv. Chiara Sorbo, a mezzo email, l'amministratore *pro tempore* del "Condominio Di Matteo", di cui il compendio immobiliare pignorato fa parte, riferiva quanto segue: *"Come da accordi, le indico di seguito la situazione debitoria relativa all'app.to OMISSIS:*

- *Quote ordinarie lugli-agosto: € 150*
- *Quote straordinarie circa 20.000,00 (cifra indicativa in quanto non ancora elaborato consuntivo lavori condominiali e privati)".*



Riscontro dell'amministratore al custode giudiziario in Allegato H.

19) Convenzione matrimoniale

Dai certificati contestuali di cittadinanza, residenza e stato civile rilasciati dal Comune di Sant'Antimo (NA) il 18/09/2025, emerge che i debitori eseguiti OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, residenti in Sant'Antimo (NA) alla via Sambuci n. 76, risultano di stato libero (certificati in Allegato I).

Alla data dell'atto di trasferimento di proprietà del compendio immobiliare staggito, i debitori erano, da quanto emerge dai certificati sopra citati, di stato libero.

20) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati

Si è accertato che per il medesimo bene staggito, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sui debitori eseguiti, non sono emersi altri pignoramenti oltre quello inerente alla presente procedura. Da cui non vi è la pendenza di ulteriori procedure esecutive (ispezioni in Allegato C).

21) Valutazione complessiva del bene

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto si è usato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (il metro quadrato). Tale valore è successivamente decurtato da eventuali spese.

21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico

Per determinare il valore medio di riferimento da assumere a base di stima, si è provveduto a consultare la *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

È risultato che il valore di mercato per l'area in cui ricade il compendio staggito oscilla da un minimo di 820,00 €/mq ad un massimo di 1.250,00 €/mq, da cui il valore assunto a riferimento è quello medio, pari a 1.035,00 €/mq.

Di seguito si trascrive il risultato dell'interrogazione alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione	Anno: 2024	Semestre: 2
Provincia: NAPOLI		



Comune:	SANT'ANTIMO				
Fascia/zona:	Semicentrale/SEMICENTRO C.SO MICHELANGELO, VIALE MARCONI, VIA GALILEI, VIA DI GIACOMO				
Codice zona: C6					
Microzona catastale n.:					
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili				
Destinazione:	Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
abitazioni civili	normale	Min 820,00	L	2,7	L
		Max 1250,00		4,2	
<ul style="list-style-type: none">• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)					

Considerata la superficie commerciale del compendio staggito pari a mq 130,00, si ha che il **valore di mercato** determinato con il *metodo sintetico*, V_m , è:

$$V_m = 130,00 \times 1035,00 = \text{€ } 134.550,00$$

21.2. Adeguamenti del valore di mercato

La necessità di effettuare aggiornamenti catastali e gli infissi esterni obsoleti comportano una minore appetibilità del compendio da porre in vendita. Pertanto, considerate anche le spese per il tecnico abilitato per gli aggiornamenti catastali da farsi, si ritiene di dover adeguare il valore di mercato del compendio staggito con l'applicazione di una percentuale di decremento pari al 10%, in ragione della particolare situazione del bene al momento della vendita.

Da cui:

$$V_{st} = V_m - V_m \times 10\% = \text{€ } 134.550,00 - \text{€ } 13.455,00 = \text{€ } 121.095,00$$

Valore di stima Lotto Unico = € 121.095,00

21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato

Alla data del pignoramento i debitori erano ciascuno per la quota pari ad 1/3 ed insieme nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà del bene pignorato.

21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che



architetto Raffaella Campo

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1295

Proc. Esec. n. 104/2024 del R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord - RELAZIONE DI STIMA - Lotto Unico

la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendosi conto di ciò nella valutazione dei beni, il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10%.

Nella fattispecie:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st} * 10\% = € 121.095,00 - € 12.109,50 = € 108.985,50$$

Arrotondando, in definitiva, si ha:

<u>PREZZO BASE</u> Lotto Unico = € 109.000,00 (Centonovemila/00)

22) Divisibilità del bene pignorato

Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà del compendio immobiliare staggito.



23) Riepilogo sintetico

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato denominato "Condominio Di Matteo", sito in Sant'Antimo (NA), ubicato in via Sambuci n. 86 (ex n. 76), e precisamente: - **appartamento al quarto piano**, distinto con il numero di interno 8, composto da ingresso/disimpegno, cucina, bagno, salone, due camere e due balconi; confina a nord con via Sambuci, a ovest con vano scale ed altra unità immobiliare, a est con corte scoperta verso la p.lla 1177 e a sud con corte scoperta verso la particella 494; è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA), **foglio 3, particella 608, sub. 12**, cat. A/2, classe 5, vani 6,5, RC € 469,98; lo stato dei luoghi interno è sostanzialmente conforme alla consistenza catastale a meno della presenza di un muretto basso tra ingresso e salone in luogo del tramezzo di separazione, in esterno, sull'aggetto a Nord verso via Sambuci, la planimetria catastale non riporta la raffigurazione del pilastro che sorregge la copertura superiore. Inoltre, sullo stesso aggetto, è presente un piccolo ripostiglio in muratura. Vi è Concessione in Sanatoria ex L. 47/85, Prat. N. 1414, rilasciata il 08/02/2011, rispetto alla quale si sono riscontrate lievi incongruenze (rientranti nelle tolleranze esecutive) inerenti sia ad una diversa conformazione degli ambienti interni (realizzazione muretto basso tra ingresso e salone in luogo di tramezzo di divisione) sia alla mancata graficizzazione del pilastro sul balcone verso Via Sambuci ed alla presenza di un piccolo parapetto in muratura con ripostiglio in luogo di tratto di ringhiera. Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE: € 109.000,00 (Centonovemila/00)



24) Conclusioni

Il sottoscritto esperto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi ai beni pignorati;
- Effettuazione di visure e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare;
- Richiesta e ritiro di certificati, titoli di proprietà e copia di documentazione;
- Stima del valore venale previo esperimento di indagine di mercato;
- Risposta ai singoli punti del quesito posto;

ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Formano parte integrante e sostanziale della presente perizia i seguenti allegati:

Allegato A: verbali di sopralluogo e di incarico, minute di rilievo;

Allegato B: visure e planimetrie degli immobili pignorati - Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;

Allegato C: Ispezioni e note di trascrizione - Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare;

Allegato D: Copia del titolo di provenienza;

Allegato E: Grafici di rilievo;

Allegato F: Documentazione fotografica;

Allegato G: Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune;

Allegato H: Documentazione ricevuta dall'Amministrazione p.t. del Condominio;

Allegato I: Documentazione ricevuta dagli Uffici Anagrafe e Stato Civile;

Allegato L: Attestazione d'invio di copia della relazione di stima alle parti.

Con osservanza

L'ESPERTO

dott. arch. Raffaella Campo

Caserta, 26/09/2025

