

# TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

*Procedimento Civile R.G.E. N. 205/2024*

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

*CTU arch. FERRANTE Laura*

*PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA*



## Perizia di stima immobiliare

LOTTO 2

APPARTAMENTO IN VIA CALASANZIO - NAPOLI

**INDICE**

1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	5
3. PREMESSA	5
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	6
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.	7
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	9
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	12
DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO	16
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	17
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)	19
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	27
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	30
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ	32
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	32
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO	36
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	36
FORMALITÀ	36
VINCOLI	36
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	37
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	37
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	38
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	38
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI	38
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI	39
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA	44
QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATA	44
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	45
7. CONCLUSIONI	45

ALLEGATI:

---

- n. 1 verbali sopralluogo;
- n. 2 mandato RGE 205/2024;
- n. 3 nota trascrizione pignoramento bene 1;
- n. 4 nota trascrizione pignoramento bene 2;
- n. 5 rilievo stato luoghi;
- n. 6 rilievo fotografico bene 2;
- n. 7 doc catastale;
- n. 8 risp. Comune;
- n. 9 provenienza;
- n. 10 risp ufficio antiabusivismo e condono;
- n. 11: contratto locazione;
- n. 12 certificato residenza esecutata e occupante;
- n. 13 Ispezioni ipotecarie;
- n. 14 estratto matrimonio, decesso, stato civile;
- n. 15 ricevute trasmissione perizia.

---

## 1. PARTI IN CAUSA

---

### *Creditore*

[REDACTED]

### *Creditori intervenuti con titolo esecutivo (ex art. 499 c.p.c.)*

[REDACTED]

### *Creditori iscritti non intervenuti:*

[REDACTED]

### *Debitore esecutato*

[REDACTED]

---

## 2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

---

Sono sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

### **BENE 1**

**Piena proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA), via Alcide De Gasperi n. 13, “Parco Condominiale G. Rossi”, Fabbricato EST, Scala A, Int. 7, Piano 2. Riportata nel C.F. di detto Comune al Fg. 4 P.IIa 526 Sub. 22, cat. A/2.**

### **BENE 2**

**Piena ed intera proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA), quartiere San Lorenzo, via San Giuseppe Calasanzio n. 5 Piano 3, int. 12. Riportata nel C.F. di detto Comune alla Sez. Urb. VIC Fg. 13 P.IIa 723 Sub. 16, cat. A/5.**

---

## 3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, Consulente Tecnico d’Ufficio del Tribunale di Napoli, iscritta all’Elenco Nazionale dei Consulenti tecnici d’Ufficio (Decreto n. 109 del 4 agosto 2023) con n. 862, nominata *esperto stimatore* in data 17/10/2024 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 18/10/2024 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell’incarico. L’Ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Ludovica Russo 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 e di San Giorgio a Cremano (NA) - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso l’U.T.C. di Napoli e di San Giorgio a Cremano (NA) - 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.

#### **ACCESSO – BENE 1**

Il giorno **13.11.2024**, la scrivente si è recata, unitamente al nominato custode giudiziario avv. Giulia Devoti, previa comunicazione all'esecutata, presso il cespite pignorato per effettuare il primo accesso. Sui luoghi non si rinveniva alcuno che permettesse l'accesso al bene 1 oggetto di codesta procedura esecutiva. Gli ausiliari contattavano il fratello dell'esecutata con il quale concordavano data per un ulteriore accesso.

Il giorno **20.11.2024**, la scrivente si è recata, unitamente al nominato custode giudiziario avv. Giulia Devoti, nuovamente presso il cespite pignorato (bene 1) per effettuare il primo accesso. Sui luoghi si rinveniva la presenza del sig. ██████████ che, in qualità di fratello della debitrice esecutata, ne consentiva l'accesso. Dichiarando che lo stesso è occupato stabilmente dall'esecutata con il proprio figlio. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

#### **ACCESSO – BENE 2**

Il giorno **27.11.2024**, la scrivente si è recata, unitamente al nominato custode giudiziario avv. Giulia Devoti, previa comunicazione all'esecutata, presso il bene 2 pignorato per effettuare il primo accesso. Sui luoghi si rinveniva la presenza del sig. ██████████ che, in qualità di fratello della debitrice esecutata, ne consentiva l'accesso. Altresì esibiva contratto di locazione stipulato in data successiva a codesto pignoramento, intestato alla ██████████ che dichiarava in tal sede di occupare l'immobile e chiedeva di continuare ad occuparlo sino alla vendita. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

*(All. 1: Verbali sopralluogo)*

### **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 205/2024)*

---

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

---

La scrivente ha effettuato il controllo preliminare della documentazione presente in atti.

**Bene 1**

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.** datata 24/04/2024. 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 (coincidente anche con l'atto di provenienza) è un atto derivativo, [REDACTED]

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

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento del bene 1** del 23/04/2024 r.g. n. 20509 r.p. n. 16229.

*(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)*

**In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene 1, a partire dal titolo ante-ventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.**

Il creditore precedente ha depositato in atti l'estratto di mappa terreni del bene 1. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, la restante documentazione necessaria, le visure storiche e le planimetrie attuali e storiche. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987).

**Bene 2**

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.** datata 02/05/2024. 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 (coincidente anche con l'atto di provenienza) è un atto derivativo, [REDACTED]

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

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento del bene 2** del 26/04/2024 r.g. n.12171 r.p. n. 9523.

*(All. 4: Nota di trascrizione del pignoramento)*

È stata 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 bene 2, a partire dal titolo ante-ventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.**

Il creditore precedente ha depositato in atti l'estratto di mappa terreni del bene 2. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, la restante documentazione necessaria, le visure storiche e le planimetrie attuali e storiche. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987).

Altresì il creditore precedente NON ha depositato il **certificato di stato civile dell'esecutata**. La scrivente ha provveduto ad acquisire tale documento (si veda quesito n.14).

Non sono presenti in atti i **titoli di provenienza della debitrice relativamente ai cespiti pignorati**, che sono stati acquisiti dalla scrivente.

**Bene 1** – La piena proprietà del bene 1 oggetto della procedura esecutiva è pervenuta all'esecutata in forza [REDACTED].

**Bene 2** – La piena proprietà del bene 2 oggetto della procedura esecutiva è pervenuta all'esecutata in forza [REDACTED].

---

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

---

Nell'atto di pignoramento, viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la proprietà per la quota di 1/1 dei cespiti, che vengono così identificati:

**Bene 1**

*"immobile sito nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) e riportato in catasto al: f. 4 p.lla 526 sub.22 cat. A/2".*

**Bene 2**

*"immobile sito nel Comune di Napoli e riportato in catasto al: sez. VIC f. 13 p.lla 273 sub.16 cat. A/5".*

Nel titolo di provenienza i cespiti vengono identificati:

**Bene 1**

*"appartamento facente parte del fabbricato alla via Alcide De Gasperi n.13 (già via Tanucci) al primo piano (oltre piano rialzato ed ammezzato) della scala A, distinto col numero interno sette, composto di quattro vani, di cui uno doppio, ed accessori...Riportato nel N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano (NA) alla partita 1002800, intestata al donante, con i seguenti dati: **foglio 4, particella 526, subalterno 22**, via Gasperi 5, scala A, interno sette, secondo piano, cat. A/2 classe 6 vani 7,5, R.C. L. 3810."*

**Bene 2**

*"...piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Napoli alla via San Giuseppe Calasanzio n.5: appartamento al terzo piano composto di due vani ed accessori, confinante con detta via, con vano scala e con proprietà aliena, riportato nel N.C.E.U. di Napoli (NA) alla partita 1032559, sez. **VIC foglio 13 num 723 sub. 16** via Calasanzio San Giuseppe n.5 z.c. 8 cat. A/5 cl. 4 v. 2,5 r.c. € 49,06".*

I dati degli stessi, agli atti del catasto attuali, sono i seguenti:

**Bene 1**

*"Comune di San Giorgio a Cremano (NA) **Foglio 4 Particella 526 Subalterno 22**, cat. A/2, Classe 6, Cons. 7,5 vani, sup. totale: 164 m<sup>2</sup> sup. totale escluse aree scoperte: 153 m<sup>2</sup>, r.c. euro 929,62. VIA ALCIDE DE GASPERI n. 13, Scala A, Interno 7, Piano 2".*

**Bene 2**

*"sez. **VIC foglio 13 p.lla 723 sub. 16** via San Giuseppe Calasanzio n.5 piano 3, z.c. 8 cat. A/5 cl. 4 v. 2,5 r.c. € 49,06".*

**I dati reali e attuali dei cespiti pignorati (bene 1 e 2) corrispondono a quelli contenuti nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.**

**Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto i beni quali effettivamente esistenti.**

Ai fini della vendita degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, nell'intento di assicurare la loro maggiore appetibilità sul mercato, si procede prevedendo la **formazione e quindi la vendita di 2 lotti.**

**Nella seguente perizia sarà stimato il:**

**LOTTO 2**

**Bene 2 – Piena ed intera proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA), quartiere San Lorenzo, via San Giuseppe Calasanzio n. 5 Piano 3 int.12. Riportata nel C.F. di detto Comune alla Sez. Urb. VIC Fg. 13 P.IIa 723 Sub. 16.**

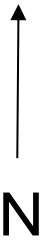
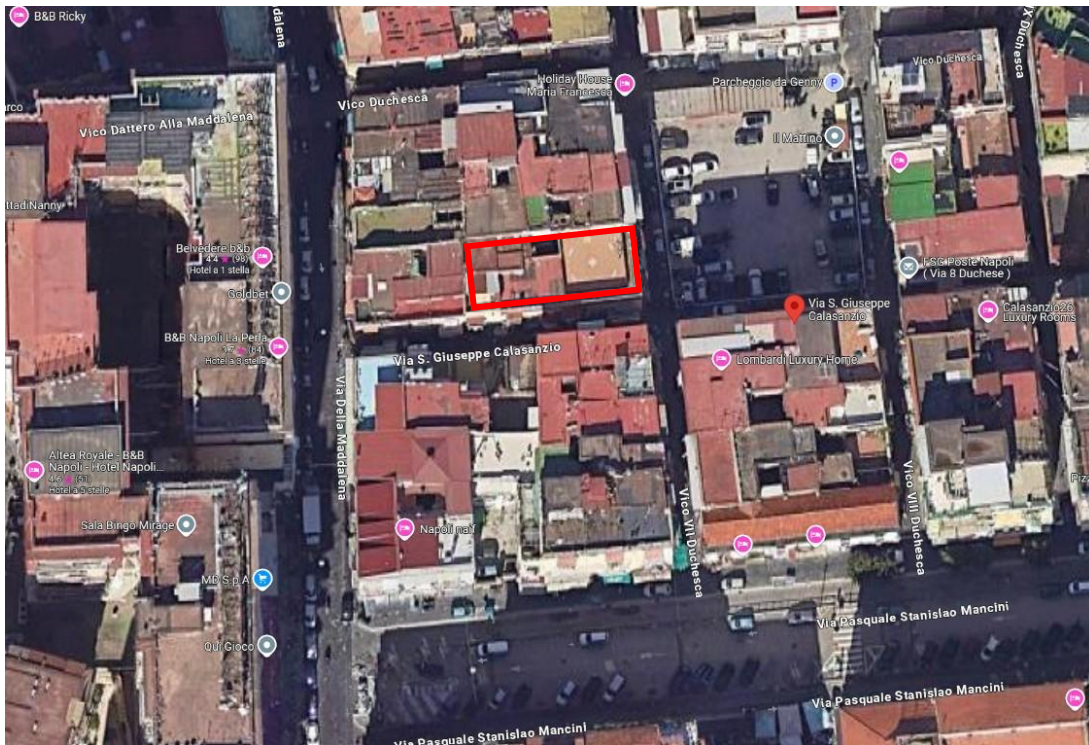
Trattasi di appartamento di medie dimensioni, bilocale ubicato al terzo ed ultimo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra. Dotato di esposizione a sud. Composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio, balcone.

Confina a nord vano scala ed a.u.i., ad est con ballatoio comune ed a.u.i., a sud con via G. Calasanzio, ad ovest con a.u.i.

Di esclusiva proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1 dell'intero.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del bene 1, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.

Come si evince dalle planimetrie, la sagoma dell'edificio prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, risultano perfettamente sovrapponibili.



*inquadramento territoriale - fabbricato del cespite pignorato*



*inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 106 p.lla 241 indicazione fabbricato cespite*

---

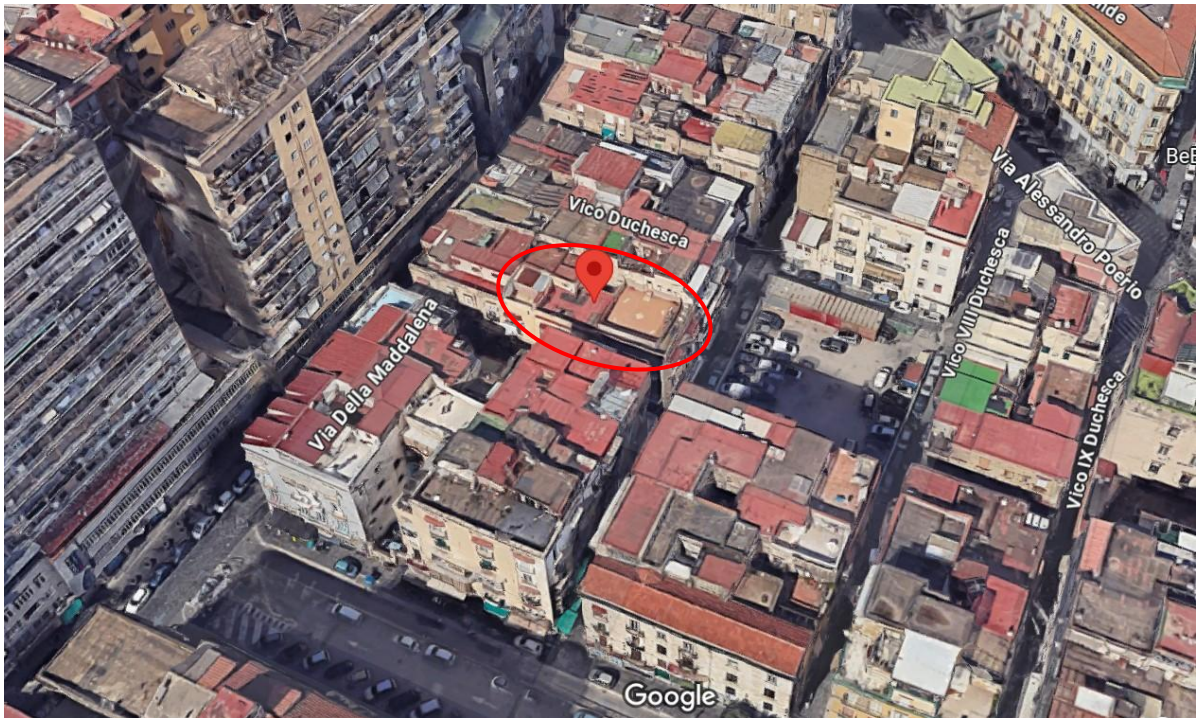
**QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO**

---

L'unità immobiliare costituente il lotto 2 del seguente procedimento è ubicata nel Comune di Napoli, quarta Municipalità, quartiere Vicaria, conosciuto anche come la "*Duchesca*", dal nome della sontuosa Villa rinascimentale La Duchesca che, sul finire del XV secolo, il re Alfonso II d'Aragona fece costruire per la moglie. Detta zona, prevalentemente a carattere commerciale, è ubicata ad ovest della città, a ridosso del centro antico. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione è sito in via San Giuseppe Calasanzio, nelle immediate vicinanze di piazza Garibaldi. Il contesto territoriale è caratterizzato sia da edifici storici tipologia a corte che da grandi edifici residenziali, ove al piano terra fronte strada sono ubicate le attività commerciali. La zona è ben servita da scuole, attività commerciali, chiese e complessi sportivi. E' altresì ben collegata con il resto della città ed ai Comuni limitrofi grazie ai trasporti su gomma, alla vicina Stazione centrale ferroviaria di Napoli ed agli altri collegamenti urbani ed extra-urbani quali Metropolitana e Circumvesuviana.

Trattasi di un appartamento di tipo ultrapopolare di medie dimensioni, bilocale ubicato nel Comune di Napoli (NA), via via San Giuseppe Calasanzio n. 5 int. 12, ubicato al terzo ed ultimo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra. Dotato di esposizione a sud. Composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio, balcone. Confina a nord vano scala ed a.u.i., ad est con ballatoio comune ed a.u.i., a sud con via G. Calasanzio, ad ovest con a.u.i.

Il fabbricato storico, muratura portante, tipologia a blocco con corte interna, si presenta al suo esterno in mediocre stato di manutenzione. I prospetti sono tinteggiati con pittura di colore giallo la copertura è piana e praticabile. E' delimitato a sud da via S. Giuseppe Calasanzio, ad ovest ed a nord da altri edifici in aderenza, ad est da vico VII della Duchesca. Varcando il portone in ferro, sormontato da cornice in piperno, prospiciente via S. Giuseppe Calasanzio al civico n.5 ci si immette nella corte interna condominiale, dove frontalmente si accede al vano scala che conduce ai ballatoi-pianerottoli comuni dei piani superiori. Non è presente l'ascensore. All'esterno del portone del fabbricato vi sono i citofoni. Giunti al terzo piano, alla destra della rampa di scale che ad esso conduce, è ubicata la porta di caposcala del cespite staggito (bene 2). All'esterno di detta porta è presente il campanello, assente qualsivoglia targhetta con i nominativi.



*inquadramento territoriale - individuazione fabbricato civ. 5*



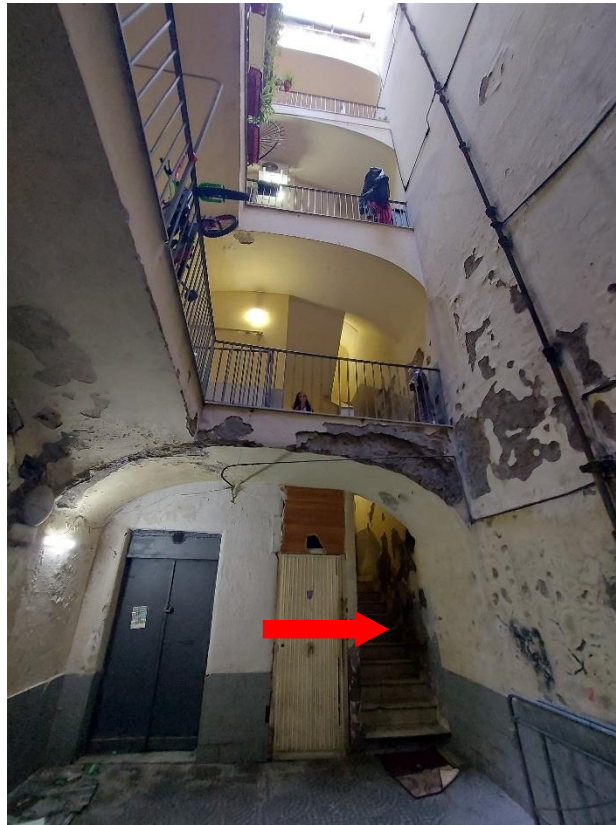
*Via san Giuseppe Calasanzio civ.5 – indicazione affaccio bene 2 pignorato*



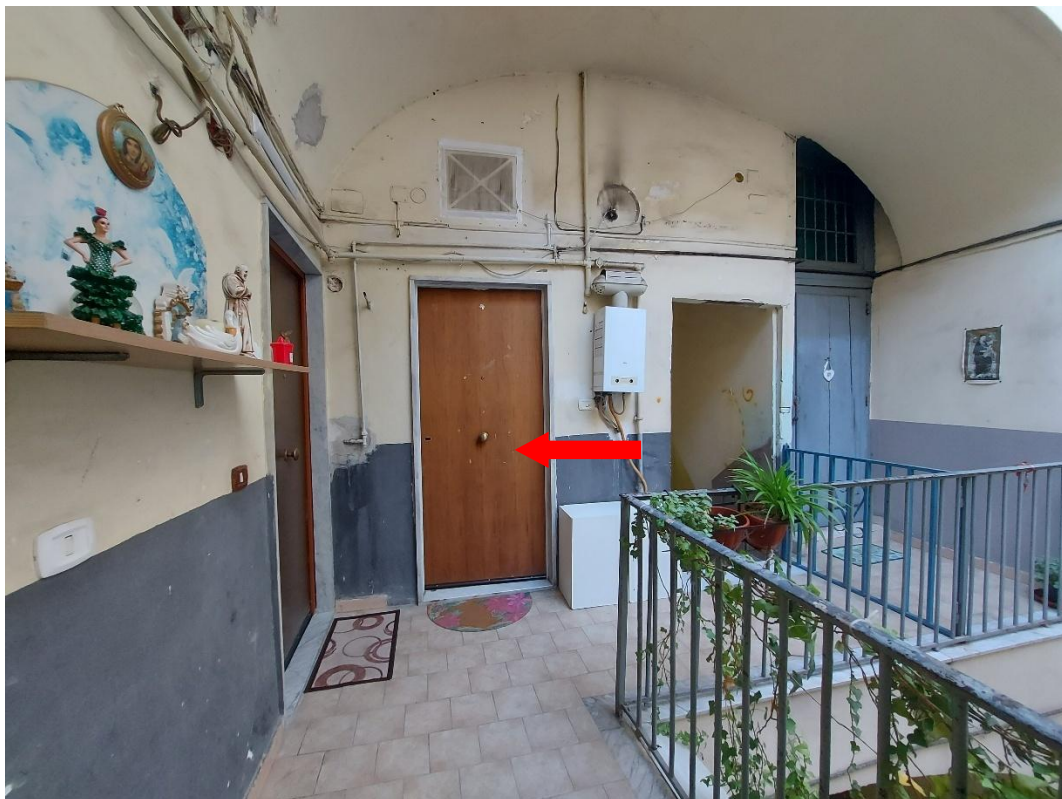
*via San G. Calasanzio - Portone accesso fabbricato bene 2 civ.5*



*androne fabbricato*



*corte fabbricato - indicazione accesso vano scala*

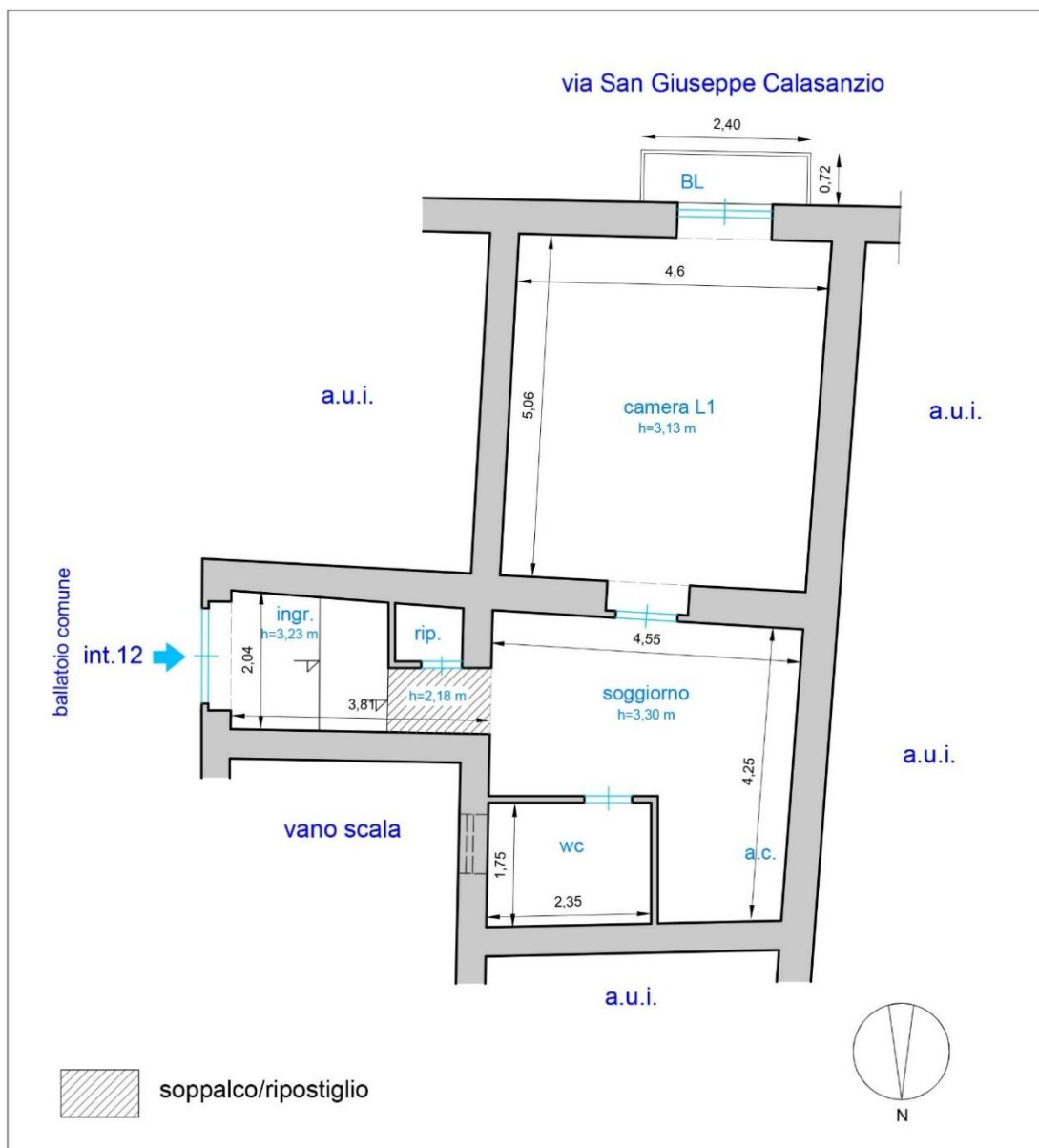


*ballatoio terzo piano – porta caposcala bene 2 pignorato*

## DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO

Varcando la porta di caposcala si entra nell'ingresso, alla cui sinistra è ubicato un piccolo ripostiglio, nella cui zona antistante vie è un piccolo soppalco-ripostiglio. Proseguendo ci si immette nel locale soggiorno, privo di aperture verso l'esterno, e dotato di zona angolo cottura. Nel locale soggiorno vi è l'accesso al locale bagno wc, dotato di finestra. Alla sinistra di detto locale soggiorno si accede alla camera L1, dotata di porta-finestra, prospiciente il balcone con affaccio su via san G. Calasanzio.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la **distribuzione e lo stato dell'appartamento (Bene 2)**.



*planimetria stato dei luoghi*

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, l'altezza media netta degli ambienti è circa 3,20 m, quella della zona al di sotto del soppalco-ripostiglio e di circa 2,18 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri portanti di circa 45 cm quelli perimetrali di 55 cm.

Gli **infissi esterni** ed i relativi cassonetti sono realizzati in alluminio anodizzato, dotati di zanzariere, quello della camera L1 dotato di persiana del tipo "avvolgibile" in pvc. Le **porte** interne, tipologia a battente, sono in legno. Le finiture sono di media qualità.

Le superfici delle **pareti** sono tinteggiate con pittura di colore chiaro, quelle della camera L1 presentano carta da parato disegni fantasia. Nel bagno le pareti presentano un rivestimento ad altezza di circa 2,50 m di piastrelle in gres porcellanato quadrate di medio formato di colore chiaro. La parete dell'angolo cottura è rivestita con piastrelle in gres formato quadrato dai toni del beige ad altezza circa 2,00 m.

I soffitti di tutti gli ambienti sono piani e tinteggiati con pittura di colore chiaro.

La **pavimentazione** dell'appartamento è costituita da piastrelle in gres porcellanato quadrate di medio formato di colore chiaro, il bagno da piastrelle quadrate di piccolo formato dai colori del verde chiaro. Il balcone, dotato di pensilina in lamiera, presenta una pavimentazione in piastrelle quadrate di piccolo formato colore beige.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta buono.

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

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

#### **SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE**

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

▪ ingresso	Sup.	6,53 mq
▪ rip. = ripostiglio	Sup.	0,90 mq
▪ soggiorno con angolo cottura	Sup.	15,17 mq
▪ WC = bagno	Sup.	4,40 mq
▪ L1 = camera	Sup.	24,21 mq
▪ BL = balcone	Sup.	1,73 mq

**TOTALE Superficie utile netta appartamento** **Sup. 51,21 mq**

**TOTALE Superficie non residenziale** **Sup. 1,73 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.	61,00 mq
Superficie omogeneizzata balcone (30% della superficie fino a 25 mq)	Sup.	0,52 mq
<b><u>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</u></b>	<b><u>Sup.</u></b>	<b><u>61,52 mq</u></b>

*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 ed accessorie 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. 5: planimetria stato dei luoghi; All.6 rilievo fotografico)*

Il cespite non è dotato di pertinenze esclusive.

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 2.500,00 €.**

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)**



*Ingresso*



*Ingresso*



*ripostiglio*



*soggiorno*



*Soggiorno*



*Soggiorno*



*Soggiorno – zona angolo cottura*



*Soggiorno – part. zona angolo cottura*



*Camera L1*



*Camera L1*



*Bagno wc*



*Bagno wc*



*Balcone BL*



*Balcone BL*



*Balcone BL – vista prospiciente via san G. Calasanzio*

---

**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 (NA) come segue:

*" Sez. Urb. VIC Foglio 13 Particella 723 Subalterno 16, cat. A/5, Classe 4, Cons. 2,5 vani, z.c. 8, sup. totale: 58 m<sup>2</sup> sup. totale escluse aree scoperte: 58 m<sup>2</sup>, r.c. euro 49,06. VIA SAN GIUSEPPE CALASANZIO n. 5 Piano 3".*

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 241 del foglio 106, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data dell'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato il titolo di provenienza della debitrice esecutata che risale al 2003.

Il cespite non ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi originari (comune censuario, foglio, particella e sub.).

Le uniche variazioni riguardano:

Variazione del quadro tariffario del **01/01/1992**; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del **06/05/2005** Pratica n. NA0317989.

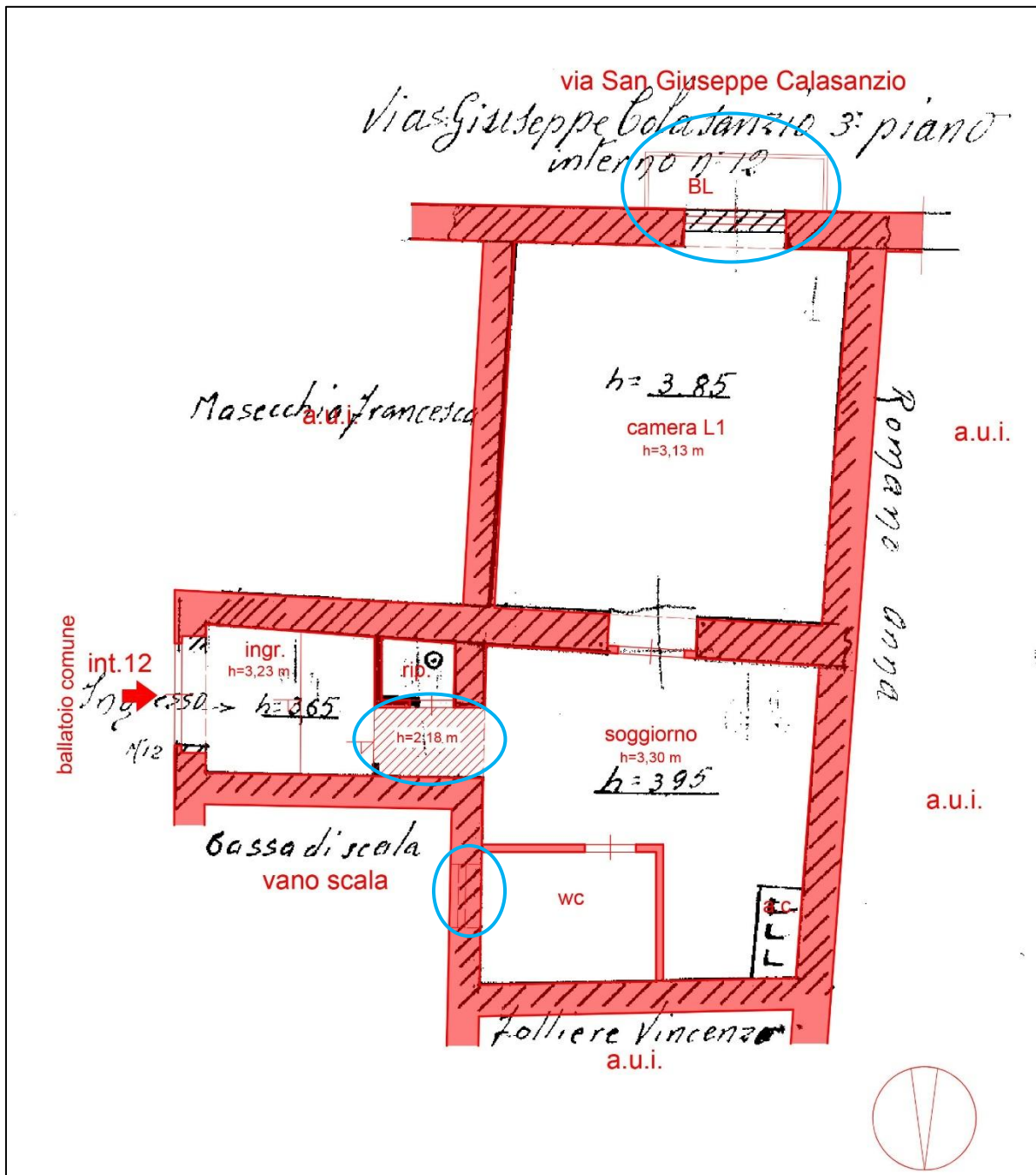
*(All. 7: doc catastale: estratto di mappa, visura catastale storica, planimetria catastale)*

**I dati catastali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza della debitrice.**

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è difforme alla planimetria catastale attuale (coincidente con quella originaria) datata 14/12/1939. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero).

Dalla comparazione si evince che lo stato dei luoghi è difforme dalla situazione catastale, in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla modifica di una finestra in porta-finestra e realizzazione di un balcone, alla presenza di un piccolo soppalco-ripostiglio ed alla presenza della finestra del locale bagno.

.



Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

L'orientamento della planimetria catastale è errato. La superficie catastale totale indicata nella visura del cespite, coincidente con quella totale escluse aree scoperte è difforme a quella rilevata. Probabilmente la discrepanza è ascrivibile anche all'incremento di superficie imputabile alla realizzazione del balcone prospiciente via San G. Calasanzio. Occorrerà quindi provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per variazione della planimetria ed aggiornamento delle superfici catastali.

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Napoli (NA) al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. L'ufficio riferisce verbalmente di non rinvenire pratiche afferenti al cespite né ai nominativi dei proprietari attuali e pregressi, la scrivente è in attesa di ricevere risposta scritta.

*(All. 8: risp. Comune pratiche autorizzative)*

---

**QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO**

---

**LOTTO DUE: appartamento**

**Piena ed intera proprietà di appartamento tipo ultrapopolare di medie dimensioni, bilocale ubicato nel Comune di Napoli (NA), via San Giuseppe Calasanzio n. 5 Piano 3, int. 12**, sito al terzo ed ultimo piano di un fabbricato di quattro piani fuori terra. Dotato di esposizione a sud. Composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio, balcone. Confina a nord vano scala ed a.u.i., ad est con ballatoio comune ed a.u.i., a sud con via G. Calasanzio, ad ovest con a.u.i.

**Superficie commerciale totale di 61,52 mq.**

**L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli (NA) alla " Sez. Urb. VIC Foglio 13 Particella 723 Subalterno 16, cat. A/5, Classe 4, Cons. 2,5 vani, z.c. 8, sup. totale: 58 m<sup>2</sup> sup. totale escluse aree scoperte: 58 m<sup>2</sup>, r.c. euro 49,06. VIA SAN GIUSEPPE CALASANZIO n. 5 Piano 3".**

**Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale** in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla modifica di una finestra in porta-finestra con realizzazione di un balcone, alla presenza di un piccolo soppalco-ripostiglio ed alla presenza della finestra del locale bagno.

**Il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è di base ottocentesca, quindi costruito in data antecedente al 1935.** Non risulta esservi quindi concessione edilizia (o in sanatoria), in quanto il fabbricato è stato realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti.

Non essendo stati reperiti grafici né qualsivoglia documentazione da parte del Comune, e non essendo state rinvenute planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale attuale, datata 14/12/1939, coincidente con quella originaria. Rispetto alla quale, come detto poc'anzi, lo stato dei luoghi risulta difforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla modifica di una finestra in porta-finestra e la realizzazione di un balcone, alla presenza di un piccolo soppalco-ripostiglio ed alla presenza della finestra del locale bagno.

Per la diversa distribuzione degli spazi interni può ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 come modificato dalla L. 105/2024 e aggiornamento della planimetria e della superficie catastale con pratica DOCFA.

Altresì è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, per interventi non previsti dalla normativa vigente e quindi non sanabili, mediante l'eliminazione del balcone e il ripristino della finestra della camera L1 e del piccolo soppalco/ripostiglio dell'ingresso, la cui altezza netta sottostante

non soddisfa i requisiti previsti dalla normativa vigente ai sensi dall'art. 43, comma 2 lett. b) della Legge 457/78 e s.m.i.

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

Per il fabbricato del cespite non risulta costituito condominio.

PREZZO BASE piena proprietà euro € 63.488,64

**PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà* € 45.500,00**

---

**QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

---

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento ed 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 presente in atti, il titolo d'acquisto in favore della debitrice è stato acquisito dalla scrivente.

**Titolo di provenienza (Titolo *inter vivos* ultraventennale):**

- [REDACTED]

Nell'atto gli identificativi catastali, la descrizione ed i confini del bene oggetto del trasferimento coincidono con il cespite pignorato (bene 2).

*(All. 9: titolo provenienza)*

---

**QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

---

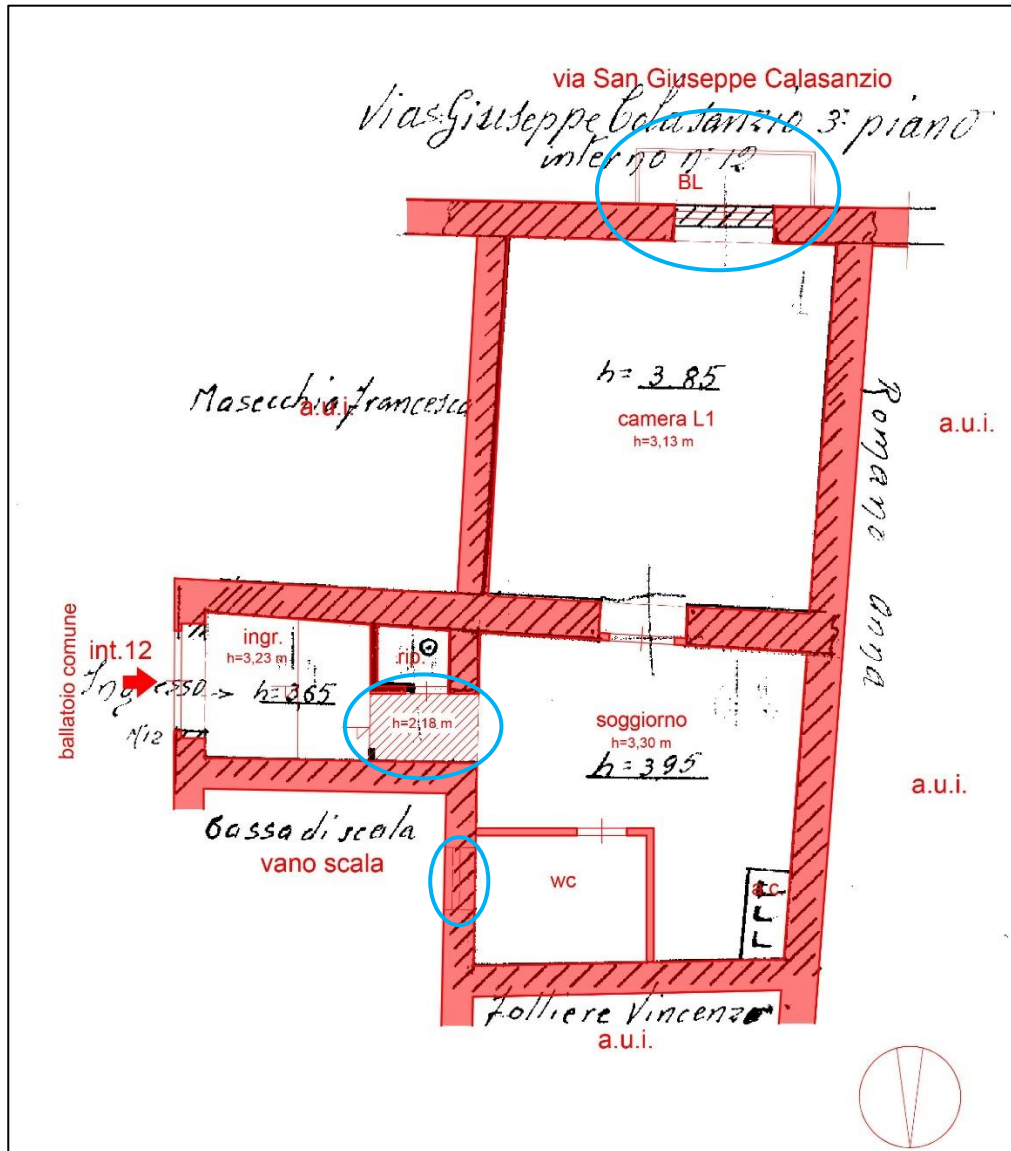
Dalle ricerche della scrivente effettuate presso la presso l'archivio Notarile di Napoli, l'archivio del sito del Comune di Napoli ed esaminati gli atti di provenienza afferenti al bene 2 staggito, nonché la tavola della classificazione tipologica del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è di base ottocentesca, quindi **costruito in data antecedente al 1935**.

Non risulta esservi quindi concessione edilizia (o in sanatoria), in quanto il fabbricato è stato realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti.

La **destinazione d'uso** del bene *de quo*, corrispondente abitazioni di tipo ultrapolare A/5 risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Non essendo stati reperiti grafici né qualsivoglia documentazione da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale attuale, datata 14/12/1939, coincidente con quella originaria, rispetto alla

quale, come detto poc'anzi, lo stato dei luoghi risulta difforme. Nello specifico lo stato dei luoghi è difforme dalla situazione catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla modifica di una finestra in porta-finestra con realizzazione di un balcone, alla presenza di un piccolo soppalco-ripostiglio ed alla presenza della finestra del locale bagno.



Confronto planimetria catastale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

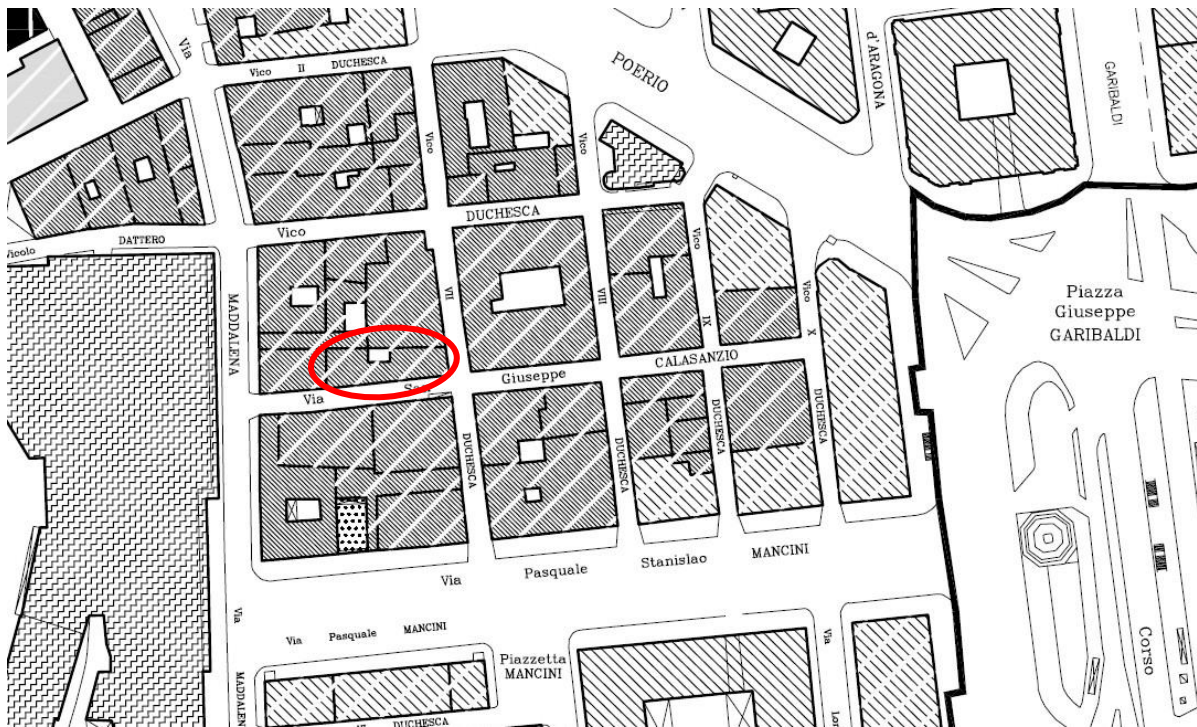
Dalla tav. 6 della Zonizzazione foglio n.15, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato del cespite *de quo* ricade nella **zona A "Insediamenti di interesse storico"** del vigente Piano adottato il 12.03.1970 in consiglio comunale ed approvato con D.M. 1829 del 31.03.1972.

Le trasformazioni ammissibili, soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti, per l'unità abitativa in oggetto in riferimento alla tav. 7 centro storico - foglio 15 IV - classificazione tipologica: **Unità edilizie di base ottocentesca originarie o di ristrutturazione a blocco**, sono

regolate dalla normativa tipologica riportata nella Variante al Piano Regolatore Generale parte II, **all'art. 79 delle Norme di Attuazione (N.T.A.)** che disciplina il centro storico.

Nello specifico tale articolo cita:

*c) “il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia...”*



Variante PRG tav. 7 classificazione tipologica - stralcio foglio 15 IV

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.

A seguito di istanza presentata al Comune di Napoli “Servizio Edilizia Privata”, al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto, come già detto, a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante **accertamento di conformità** ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 105/2024, stimando un costo complessivo di circa **3.500,00 euro**, comprensivo di oneri tecnici. Come detto al punto "*identificazione catastale*", è necessario aggiornare la planimetria e superficie catastale, mediante pratica DOCFA, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici, in **300,00 €**.

Per quel che concerne la difformità ascrivibile al **balcone e alla porta-finestra**, dall'esamina della facciata e dalle sue caratteristiche tipologiche emerge che tali elementi non risultano afferenti al corpo di fabbrica originario, ma realizzati in epoca successiva. Gli interventi che hanno condotto alla realizzazione del balcone e della conseguente trasformazione della bucatra esterna da finestra in porta-finestra, si configurano come abusi e difformi dalle previsioni della normativa vigente per il centro storico, avendo alterato la continuità della facciata esterna, **non risultano sanabili**. Ne consegue che per essi è da prevedere il **ripristino dello stato dei luoghi**, con l'eliminazione del balcone e il ripristino della finestra. Per tali interventi si stima un costo forfettario di circa **8.000,00 €** comprensivo di oneri tecnici, sicurezza, e trasporto a rifiuto presso discarica autorizzata.

Non avendo potuto verificare la presenza di eventuali elementi tipologici ed architettonici che potessero collegare finestra del locale bagno alla continuità della facciata interna, non si ha certezza che tale bucatra facesse parte della tipologia originaria del fabbricato. Per tale motivo si farà rientrare il costo di un eventuale ripristino dello stato dei luoghi, con l'eliminazione della stessa, nei vizi occulti considerati in fase di stima del bene 2 staggito.

Dalle verifiche effettuate in fase di accesso emerge che l'altezza netta della zona sottostante di soppalco-ripostiglio, pari a 2,18 m, non soddisfa i requisiti minimi dell'abitabilità previsti dall'art.43, comma 2, lett. b della legge 457/78 e s.m.i. Ne consegue che è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi con la **rimozione di detto soppalco**, il cui costo forfettario e pari a circa **1.000,00 €** comprensivo di oneri tecnici e trasporto a rifiuto presso discarica autorizzata

Altresì la scrivente in data 17/12/2024 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 2 ed ai nominativi dei suoi proprietari attuali e precedenti.

*(All. 10: risp ufficio antiabusivismo e condono)*

---

**QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO**

---

Attualmente il cespite *de quo* è occupato *sine titulo* dalla sig.ra [REDACTED], in forza di contratto di locazione, [REDACTED] (data successiva al pignoramento) non risulta opponibile a codesta procedura esecutiva.

(All. 11: contratto locazione)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Altresì la scrivente ha acquisito il **certificato di residenza dell'occupante** [REDACTED]

[REDACTED]

(All. 12: certificato residenza esecutato; certificato residenza occupante)

---

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

---

**FORMALITÀ**

Dall'ispezioni ipotecarie, effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria di Napoli 1, sul bene 2 oggetto di pignoramento e sull'esecutata, emerge che gravano su di esso le seguenti formalità:

- **PIGNORAMENTO della seguente procedura esecutiva.**

(All. 13: Ispezioni ipotecarie)

**VINCOLI**

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite staggito ricade in:

- zona soggetta a **vincoli e aree di interesse archeologico** (Tav.14 foglio 3 del PRG);
- zona soggetta a coefficiente 5 A in **prospettiva sismica** (Tav. 11 foglio 15 PRG).

Sull'immobile pignorato non risulta l'esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici, nè altri tipi di vincoli. 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.

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

- difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi **3.500,00 €** (per accertamento di conformità diversa distribuzione interna); per ripristino stato dei luoghi per abusi non sanabili **9.000,00 €** (balcone, porta-finestra, soppalco-ripostiglio);
- Aggiornamento catastale: il cui costo si stima di **300,00 €**;
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) alla normativa vigente: stimate in **2.500,00 €**.
- Costo redazione APE (attestato di prestazione energetica) pari a **300,00 €**.

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

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta di bollo di euro 59,00;
2. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

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\*.

---

\*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 istanza presentata all’Agenzia del Demanio, questi risponde che, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati introducendo il portale Open Demanio.

Dalla consultazione del portale, si rinviene che il bene 1 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**

---

Non è costituito condominio per il fabbricato del bene 2.

## QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato del bene 2 costituente il LOTTO 2 proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita.

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 secondo semestre 2024, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Napoli (NA), zona Fascia/zona: Semicentrale/VIA CIRILLO - VIA ROSAROLL - BORGO SANT'ANTONIO - MADDALENA, per la zona C22, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2650	L	5,6	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1800	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	810	1250	L	2,7	4,1	L
Box	NORMALE	1300	1950	L	5,5	8,1	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, fascia centrale stessa zona, via san G. Calasanzio, si rilevano i seguenti dati attuali:

 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>1.119</b>	Euro <b>1.495</b>	Euro <b>1.870</b>	
 <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>814</b>	Euro <b>1.031</b>	Euro <b>1.248</b>	

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari la **1.200,00 €/mq**.

Tale quotazione corrisponde 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 secondo semestre 2024) 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:

- **K<sub>1</sub> -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:

$$K_1 = 1,02$$

- **K<sub>2</sub>-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:

$$K_2 = 1,02$$

- **K<sub>3</sub> - 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:

$$K_3 = 1,00$$

- **K<sub>4</sub> - 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

▪ **K<sub>5</sub>-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, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = -0,90$$

▪ **K<sub>6</sub>-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 è un balcone, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,02$$

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K<sub>7</sub> - 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: 5%(con ascensore) -30% (senza ascensore) del valore quotato  
In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano terzo senza l'ascensore si assume il coefficiente:

$$K_7 = -0,90$$

▪ **K<sub>8</sub> - 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 affaccio su strada, per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,00$$

▪ **K<sub>9</sub> - 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 dotati di bucatiera esterna hanno una media illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,00$$

• **K<sub>10</sub> - 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:

$$K_{10}=1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,862 \approx \mathbf{0,86}$$

### **La superficie commerciale è pari a 61,52 mq.**

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.200,00 €/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 ( $S_c$ ):

$$V_m = 1.200,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

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

$$V_m = 1.200,00 \times 0,86 \times 61,52$$

$$V_m = \mathbf{63.488,64 \text{ euro}}$$

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

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 63.488,64 / 61,52 \text{ mq} = 1.032,00 \text{ €/mq}$$

### **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 stato dei luoghi per abusi non sanabili **9.000,00 €** (balcone, porta-finestra, soppalco-ripostiglio); aggiornamento planimetria catastale **300,00 €**; oneri ottenimento certificazione impianti D.I.R.I. **2.500,00 €**; 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 5%.

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

$$P = V_m - C - 5\%$$

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

$$C = \text{€ } 3.500,00 + \text{€ } 9.000,00 + \text{€ } 2.500,00 + \text{€ } 300,00 + \text{€ } 300,00 = \text{€ } 15.600,00$$

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

$$P = (\text{€ } 63.488,64 - \text{€ } 15.600,00) - 5\% = \text{€ } 45.494,20$$

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

$$\underline{\underline{V_m \text{ corretto} = \text{€ } 45.500,00}}$$

**QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA**

---

Non sussiste tale circostanza, in quanto il bene 2 è pignorato per l'intera proprietà.

**QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATA**

---

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

Non vi sono annotazioni marginali, ergo gli sposi hanno scelto il regime della comunione nei loro rapporti patrimoniali. [REDACTED].

All'attualità l'esecutata risulta di **stato libero**.

*(All. 14: estratto matrimonio, stato civile, decesso)*

Dal **certificato di residenza storico** [REDACTED]

*(All. 12 : certificato residenza esecutata)*

---

## 6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

---

Entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., in data 19.04.2025 l'Esperto Stimatore trasmetteva la relazione a mezzo pec alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario.

*(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 del **bene 2 costituente il lotto 2** di codesto pignoramento.

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

<u>LOTTO 2</u>
----------------

PREZZO BASE <i>piena proprietà euro € 63.488,64</i>
---

<b>PREZZO BASE CORRETTO <i>piena proprietà € 45.500,00</i></b>
--

Napoli, 19 aprile 2025

L'esperto

**Arch. Laura Ferrante**