
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
Sezione civile XIV

Procedura esecutiva n. 75/2025 R.G.E
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Laura Martano

Creditore procedente: ***** - Avv. Antonio Ferrara

Creditore intervenuto: ***** - Avv. Giacinto Di Donato

Debitore: ***

Esperto Stimatore: arch. Marco Filipponio

Custode: Avv. Sofia Nazzaro

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

(accertamenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c e 567 2° comma c.p.c)



arch. Marco Filipponio
Via A. Maria Sacchini, 4
80078 Pozzuoli (NA)
tel. e fax 081.303.24.29
mobile 347.765.69.11
marco.filipponio@gmail.com
marco.filipponio@archiworldpec.it

Il sottoscritto Marco Filipponio *architetto*, con studio in Pozzuoli alla Via Maria Sacchini n. 4, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 6961 in qualità di Architetto nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 9593, dopo il giuramento di rito, **ha ricevuto dall'ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Laura Martano del Tribunale di Napoli, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 75/2025 del R.G.E. ad istanza della ***** contro ***.**

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento del seguente cespite:

1. Quota pari ad **1/1** del diritto di nuda proprietà dell'abitazione sita in NAPOLI (NA) alla via Vincenzo Scala n. 28 scala B, int. 22, piano 7; riportata nel Catasto Urbano di Napoli, sezione AVV, foglio **, particella ***, subalterno **, categoria A/2, zona cens. 6, classe 7, vani 6,5, Euro 1.225,29 (visura storica del 08/09/2025 - Allegato ALL.5/10);

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **09/09/2025**, come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica, e poi sono proseguite con i necessari accessi presso i competenti uffici pubblici. A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva procedere con le risposte ai quesiti riportati in prosieguo.

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al **creditore procedente ******* rappresentata e difesa dall'Avv. **Antonio Ferrara** (antonioferrara@avvocatinapoli.legalmail.it), al **creditore intervenuto ******* rappresentata e difesa dall'Avv. Giacinto Di Donato (giacintodidonato@ordineavvocatiroma.org) al custode Avv. **Sofia Nazzaro** (sofianazzaro@avvocatinapoli.legalmail.it), nonché al debitore *********, presso l'indirizzo di residenza in *********.

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile far pervenire presso il mio studio sito in Pozzuoli via Maria Sacchini n.4, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica (marco.filipponio@archiworldpec.it).

Il mandato conferitomi con il dettaglio dei singoli quesiti viene riportato nel dispiegarsi della presente relazione di consulenza tecnica ed è presente nel fascicolo di causa.

La presente relazione di consulenza è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti **allegati**:

- a.1/10 Verbale di sopralluogo
- a.2/10 Documentazione fotografica
- a.3/10 Documentazione grafica
- a.4/10 Titolo di provenienza
- a.5/10 Documentazione catastale
- a.6/10 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/10 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.8/10 Certificato di stato civile e di residenza
- a.9/10 Comunicazione dell'amministratore di condominio
- a.10/10 Attestazione di invio alle parti

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore precedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale** ai sensi della L. 302/1998. Tale certificazione è stata redatta dal **notaio Vincenzo Calderini**, iscritto nel distretto notarile di **Santa Maria Capua Vetere**, ed è basata sulle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1**. La certificazione attesta, alla data del **27/02/2025**, le **provenienze ultraventennali** e le **formalità pregiudizievoli** a favore e contro gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

In particolare, la certificazione individua quale titolo di provenienza in favore dell'esecutato:

- **Atto di compravendita del *****2005**, a rogito del **notaio Antonio Terracciano**, con sede in Afragola (NA), **repertorio n. *******, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Napoli 1** il ******2005** ai nn. *****, con il quale ***, ciascuno per la quota di ½, vendono a *** la **nuda proprietà** dell'immobile oggetto di procedura, riservandosi l'usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento.

La precedente provenienza risale a:

- **Atto di compravendita del ****1974**, a rogito del **notaio Raimondo Rodriguez**, con sede in Napoli, trascritto il **** 1974 ai nn. *****, con il quale *** trasferiva l'immobile ai coniugi ***, ciascuno per la quota di ½.

Pertanto la certificazione notarile individua un **titolo inter vivos a carattere derivativo anteriore al ventennio**, idoneo a soddisfare il requisito richiesto dall'art. 567 c.p.c.

La certificazione notarile in oggetto può ritenersi anche completa perché individuano oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà complete di data, numero e registro generale, numero di registro particolare, soggetti a favore e contro, anche le iscrizioni e trascrizioni anch'esse complete di data, numero di registro generale e particolare, nominativo debitore e creditore, la somma capitale e la somma iscritta.

La certificazione notarile **riporta i dati catastali dell'immobile**. Tali dati non risultano variati negli anni intercorsi dalla data del titolo ultra ventennale ad oggi, come emerge dalle visure catastali storiche estratte dal sottoscritto e da quanto riportato nel paragrafo relativo all'identificazione pregressa dei beni.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile. Lo scrivente esperto ha estratto il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio, da cui risulta che il signor ***** ha contratto matrimonio con l'*****. Dal certificato notarile, risulta dichiarato che il debitore esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.

Il sottoscritto, come da mandato e precisamente come richiesto al quesito 5, ha estratto copia del titolo d'acquisto in favore del debitore esecutato.

Il sottoscritto, come da mandato e precisamente come richiesto al **quesito n. 5**, ha inoltre estratto copia del **titolo di acquisto in favore del debitore esecutato**, i cui estremi sono i seguenti:

- **Atto di compravendita del *****2005**, a firma del **notaio Antonio Terracciano**, **rep. *******, trascritto il *****2005 ai nn. ***** presso la Conservatoria dei RR.II. di **Napoli 1**.
[ALL. 4/10]

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Tale copia sarà allegata alla presente relazione di consulenza.

1. Identificazione dei diritti reali e i beni oggetto del pignoramento (risposta al quesito n.1)

1.1. Diritti reali

Il diritto reale pignorato è il diritto di nuda proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

abitazione sita in NAPOLI (NA) alla via Vincenzo Scala n. 28 scala B, int. 22, piano 7; riportata nel Catasto Urbano di Napoli, sezione **AVV**, foglio *******, particella *******, subalterno *******, categoria A/2, zona cens. 6, classe 7, vani 6,5, Euro 1.225,29.

1.2. Beni pignorati

I dati degli immobili staggiti indicati al riquadro B-immobili riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sono:

- Catasto Fabbricati Comune di Napoli alla sez. **AVV**, foglio *******, particella *******, subalterno ******, natura **A2**.

1.3. Difformità formali

Nell'atto di pignoramento notificato in data 26/02/2025, l'immobile pignorato è identificato come segue:

Nuda proprietà dell'immobile sito in Napoli, sez. **AVV**, foglio *******, particella *******, subalterno *******, natura **A2**;

NON si rilevano difformità formali.

1.4. Difformità sostanziali

Si rilevano difformità sostanziali, lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale dell'immobile, per diversa distribuzione degli spazi interni.

Il sottoscritto, al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto di pignoramento ha sovrapposto l'ortofoto alla mappa catastale (VAX). Da tale sovrapposizione, il fabbricato a cui afferiscono gli immobili in oggetto è stato univocamente individuato. Si riporta qui la miniatura dello screenshot della sovrapposizione effettuata, mentre si allega la stessa in formato leggibile. [ALL. 5/10]

ESTRATTO DI MAPPA SOVRAPPOSTO ALLE IMMAGINI DI GOOGLE MAPS
per l'**identificazione univoca dei beni immobili**
siti nel comune di **Napoli (NA), VIA VINCENZO SCALA n. 28**
Catasto Terreni alla **foglio **, particella *****

Dall'esame della cartografia catastale estratta dal portale dell'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni del Comune di Napoli, relativa al **Foglio ** particella *****, si rileva che la particella risulta correttamente individuata nella mappa catastale.

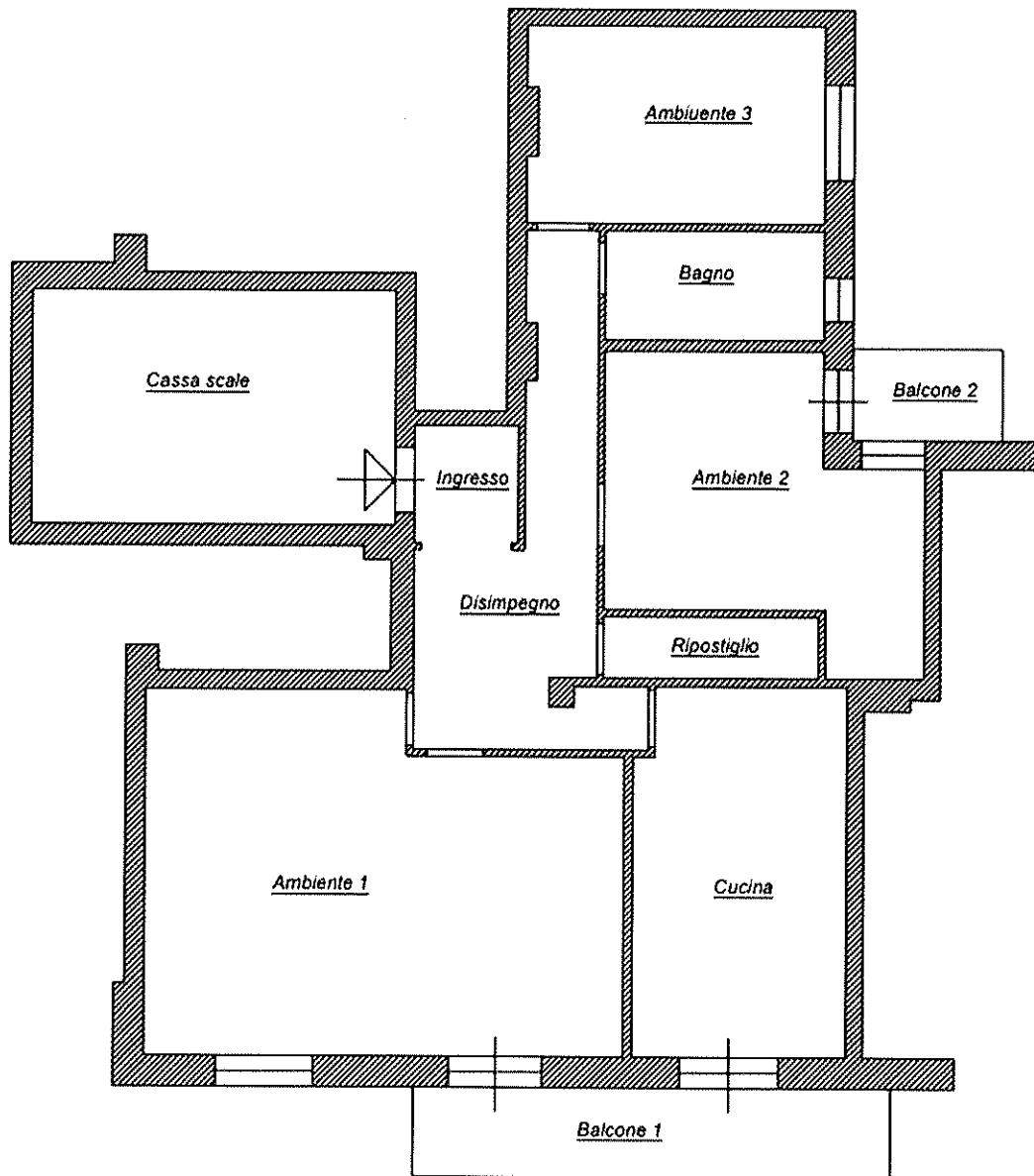
Tuttavia, come si evince dalla cartografia allegata, **sulla particella non risulta rappresentata la sagoma del fabbricato**, mentre i fabbricati insistenti sulle particelle limitrofe risultano regolarmente riportati in mappa. Tale circostanza evidenzia che il fabbricato attualmente censito al **Catasto Fabbricati (Sez. Urbana AVV, foglio ** particella *** sub. ***)** non è stato oggetto del necessario aggiornamento cartografico della mappa catastale mediante **presentazione di tipo mappale** ai sensi della normativa catastale vigente.

<i>Descrizione del contesto</i> <i>Descrizione del fabbricato</i>	<p>Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Napoli, alla Via Vincenzo Scala n. 28, scala B, piano settimo, interno 22. Il fabbricato ove è posto il bene pignorato è costituito da un edificio residenziale pluripiano, dotato di androne condominiale, vano scala e impianto ascensore, inserito in un contesto urbano prevalentemente residenziale. La struttura del fabbricato è realizzata in cemento armato, con solai latero-cementizi e copertura piana a terrazzo. Il fabbricato non presenta particolari caratteri architettonici di pregio ma risulta nel complesso in buono stato di manutenzione sia nelle parti esterne che negli spazi comuni, come riscontrato in sede di sopralluogo.</p>
<i>Descrizione del bene</i> <i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	<p>L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento posto al piano settimo, con accesso dal pianerottolo della scala B del fabbricato.</p> <p>L'abitazione è composta da: ingresso, disimpegno, soggiorno (Ambiente 1), cucina, due camere (Ambiente 2 e Ambiente 3), bagno, ripostiglio, due balconi</p> <p>Le finiture interne sono di qualità ordinaria. I pavimenti sono realizzati prevalentemente in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre nel bagno e nella cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle ceramiche.</p> <p>Gli infissi interni ed esterni sono di tipo civile e l'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive complessivamente mediocri, coerenti con l'epoca di realizzazione del fabbricato. L'appartamento gode di buona esposizione e illuminazione naturale, grazie alla presenza di due balconi posti sui prospetti dell'edificio.</p>
<i>Confini</i>	<p>L'immobile confina a nord con altra unità immobiliare int. 21, a est con la corte comune ed altra unità immobiliare int. 24 della scala A, a sud con la corte comune, a ovest con la cassa scale e altra unità immobiliare int. 23.</p>
<i>Superficie calpestabile e commerciale</i>	<p>La superficie commerciale totale è di 126,90 mq, Superficie interna netta complessiva misura circa 103,20 mq oltre la superficie dei due balconi che misurano complessivamente 11,90 mq</p>
<i>Pertinenze</i>	<p>L'unità immobiliare non risulta dotata di pertinenze esclusive. Il fabbricato dispone di spazi destinati alla sosta delle autovetture all'interno dell'area condominiale, i quali tuttavia non costituiscono posti auto di proprietà esclusiva, ma vengono assegnati a rotazione tra i condomini che ne fanno richiesta, secondo le modalità stabilite dall'amministrazione condominiale.</p>
<i>Attestato di prestazione energetica</i>	<p>L'immobile pignorato non è dotato di attestato di prestazione energetica.</p>

IMMOBILE (Appartamento)

sito nel comune Napoli (NA), Via Vincenzo Scala n. 28

Sez. AVV foglio ** particella ***, subalterno ***, piano settimo



Planimetria



Foto 1. Ingresso scala B



Foto 2. Androne condominiale



Foto 3. Ascensore



Foto 4. Porta di accesso



Foto 5. Ingresso e disimpegno



Foto 6. Ambiente 1



Foto 7. Cucina



Foto 8. Ripostiglio



Foto 9. Ambiente 2



Foto 10. Bagno



Foto 11. Ambiente 3



Foto 12. Balcone 1



Foto 13. Balcone 2

Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo. Queste schede per l'immobile in oggetto tengono conto *del livello manutentivo del fabbricato (tab. n. 1); le finiture del fabbricato (tab. n. 2); le dotazioni degli impianti del fabbricato (tab. n. 3); le finiture dell'unità immobiliare (tab. n. 4); il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 5); le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.*

Le schede riportano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata	sufficiente
infissi	sufficiente
impianto elettrico	-
rivestimenti/intonaci: parti comuni	sufficiente
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	sufficiente
impianto riscaldamento centralizzato	-
impianto fognario	-
impianto idraulico	-
ascensore/i	-
impianto citofonico	sufficiente

Scala valutativa: *Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – pessimo.*

Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO

PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI

DI PREGIO

(Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)

NORMALE

(Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)

ECONOMICA

x

(Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	
RIVESTIMENTI FACCIATE	
DI PREGIO	
Aspetti decorativi	
NORMALI	X
(tinteggiatura al quarzo, mista e similari)	
ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)	
RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)	
DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)	
NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)	X
ECONOMICHE (pitture e similari)	
Legenda	
DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.	
NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.	
ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.	

Tabella n. 3: DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	Assente
idrico	X	
elettrico	X	
gas	X	
telefonico	X	
fognario	X	
riscaldamento	X	
condizionamento	X	
ascensore/i	X	
montacarichi/ascensore aggiunto		X
impianto citofonico	X	
impianto videocitofonico		X
allarme / antintrusione		X
fonti energetiche alternative		X
altro		

Tabella n. 4: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

PAVIMENTAZIONE	
DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)	
NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)	
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	X
RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)	
DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)	
NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)	
ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2 ^a scelta, intonaci, e similari)	X
RIVESTIMENTI	
DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)	
NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)	
ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)	X

SERRAMENTI E INFISSI
DI PREGIO
NORMALI
ECONOMICI

x

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella n. 5: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Pavimenti	mediocre
Rivestimenti soffitti e pareti	insufficiente
Infissi interni	mediocre
Infissi esterni	mediocre
Impianto elettrico	mediocre
impianto idrico-sanitario	mediocre
Impianto di riscaldamento	mediocre
Impianto di condizionamento	-
Servizi igienico-sanitari	mediocre
Allarme antintrusione	-

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

Tabella n. 6: DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	assente
idrico/sanitario	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
riscaldamento	x	
condizionamento		x
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme/antintrusione		x
altro		

Tabella n. 7: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Rivestimenti	insufficiente
Serramenti	mediocre
Impianto elettrico	mediocre
impianto idrico-sanitario	mediocre
Impianto di ventilazione	-

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali

L'immobile non è dotato di pertinenze esclusive.

Dalla lettura del titolo di provenienza [ALL. 4/10], a cui si rinvia, si legge che:

Tutto quanto innanzi descritto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni accessorio, accessione, pertinenza, onere, diritto, obbligo, servitù attiva e passiva inerenti, ed in specie con i diritti di comproprietà sulla casa del portiere composta di due vani ed accessori ed ubicata al piano terra della scala "B", sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte, quali strada privata, rampa di collegamento; niente escluso od eccettuato in modo che il tutto abbia a trasferirsi alla parte acquirente così come fino ad oggi goduto e posseduto dalla parte venditrice e suoi danti causa ed agli stessi pervenuto in virtù dei titoli in premessa citati, cui le parti fanno espresso rinvio.

Dalle verifiche effettuate e dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo è emerso che il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata dispone di spazi destinati a parcheggio all'interno dell'area condominiale.

Tali spazi non risultano tuttavia costituire posti auto di proprietà esclusiva, né risultano censiti catastalmente come pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Secondo quanto dichiarato dall'occupante dell'immobile e sulla base delle modalità di gestione condominiale attualmente in essere, i posti auto vengono assegnati a rotazione tra i condomini che ne fanno richiesta, con turnazione periodica stabilita dall'amministrazione condominiale.

Ne consegue che il posto auto non costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare pignorata, né forma oggetto di autonomo diritto reale, ma rappresenta una modalità di utilizzo temporaneo di una parte comune del fabbricato, disciplinata dalle regole interne del condominio.

Pertanto l'eventuale aggiudicatario potrà usufruire del parcheggio alle medesime condizioni previste per gli altri condomini, secondo le modalità stabilite dal regolamento o dalle deliberazioni assembleari condominiali.

Dall'esame del regolamento di condominio, acquisito dall'amministratore dello stabile, risulta che il fabbricato è dotato di servizio di portierato, impianto di riscaldamento centralizzato, ascensori e impianto centralizzato di antenna, beni qualificati come parti comuni tra tutti i condomini. Le spese condominiali risultano ripartite sulla base di tabelle millesimali distinte (A, B, C e D) per spese generali, scale, ascensori e altri servizi comuni.

Il regolamento prevede inoltre limitazioni all'uso degli appartamenti (divieto di attività rumorose o nocive e deposito di materiali pericolosi) nonché il divieto di apportare modifiche alle strutture portanti e alle parti comuni dell'edificio senza autorizzazione condominiale.

In caso di trasferimento della proprietà, il nuovo proprietario è tenuto a rispettare integralmente il regolamento condominiale. [ALL. 9/10]

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

3.1. Situazione dell'unità immobiliare agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico

Il sottoscritto, in data 8 settembre 2025, ha estratto visura storica per il bene pignorato in oggetto nonché la relativa planimetria.

In primis si riporta che il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato è riportato in mappa, non è invece presente l'elaborato planimetrico.

3.2. Identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile presso il catasto edilizio urbano del Comune di Napoli, è così identificato:

- via Vincenzo Scala n. 28 scala B, int. 22, piano 7; riportata nel Catasto Urbano di Napoli, sezione AVV, foglio ***, particella ***, subalterno **, categoria A/2, zona cens. 6, classe 7, vani 6,5, Euro 1.225,29 via Vincenzo Scala n. 28 scala B, int. 22, piano 7 (visura storica del 08/09/2025 - Allegato ALL.5/10);

Intestato a:

1. *** nata a *** il *** *** Usufrutto con diritto di accrescimento 500/1000 in regime di comunione dei beni con ***
2. ** nato a *** il *** *** Nuda proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni
3. *** nato a *** il *** *** (8A) Usufrutto con diritto di accrescimento 500/1000 in regime di comunione dei beni con ***.

3.3. Ricostruzione della storia catastale dell'immobile staggito

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale dell'immobile staggito, secondo quanto si rileva nella visura storica estratta.

Storia catastale del bene pignorato

Le variazioni degli intestatari dell'appartamento riportate nella visura storica sono le seguenti:

• **Dall'impianto meccanografico (30/06/1987) – intestato a:**

*** nato a *** il *** *** – Proprietà 1000/1000; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

• **Dal 06/02/1974 al 09/06/2005 – intestato a:**

*** nata a *** il *** *** – Proprietà 500/1000;

*** nato a *** il *** *** – Proprietà 500/1000;

dati derivanti da: Atto del ***1974 Pubblico ufficiale AVV. RODRIGUEZ sede NAPOLI repertorio n. **** – COMPRAVENDITA registrata il ****1974 e voltura n. 8461.1/1974 in atti dal ***1993.

• **Dal 09/06/2005 al 31/07/2006 – intestato a:**

*** nato a *** il *** *** – Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

*** nata a *** il *** *** – Usufrutto 500/1000;

*** nato a *** il *** *** – Usufrutto 500/1000;

dati derivanti da: Atto del ***2005 Pubblico ufficiale TERRACCIANO ANTONIO sede AFRAGOLA (NA) repertorio n. **** – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11270.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 29/06/2005.

• **Dal 31/07/2006 ad oggi – intestato a:**

*** nato a *** il *** *** – Nuda proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni;

*** nata a *** il *** *** – Usufrutto con diritto di accrescimento 500/1000 in regime di comunione dei beni con ***;

*** nato a *** il *** *** – Usufrutto con diritto di accrescimento 500/1000 in regime di comunione dei beni con ***;

dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 31/07/2006 – Rettifica d'ufficio Voltura n. 64395.1/2006 Pratica n. NA0438642 in atti dal 31/07/2006.

Variazioni dei dati catastali

Le variazioni dei dati catastali riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987** – Sezione urbana AVV, foglio ***, particella****, subalterno ***, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita Lire 8.203 (Euro 4,24); indirizzo VIA VINCENZO SCALA n. ISE Scala B Interno 22 Piano 7; dati derivanti da: Impianto meccanografico.
- **Dal 01/01/1992** – Sezione urbana AVV, foglio ***, particella ***, subalterno **, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita Lire 2.372.500; indirizzo VIA VINCENZO SCALA n. ISE Scala B Interno 22 Piano 7; dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario.
- **Dal 09/11/2015** – Sezione urbana AVV, foglio ***, particella ***, subalterno ***, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 123 mq (120 mq escluse aree scoperte), rendita € 1.225,29; indirizzo VIA VINCENZO SCALA n. ISE Scala B Interno 22 Piano 7; dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.
- **Dal 26/05/2020 ad oggi** – Sezione urbana AVV, foglio ***, particella ***, subalterno ***, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 123 mq (120 mq escluse aree scoperte), rendita € 1.225,29; indirizzo VIA VINCENZO SCALA n. 28 Scala B Interno 22 Piano 7; dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2020 Pratica n. NA0085808 in atti dal 26/05/2020 – variazione toponomastica d'ufficio.

3.4. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per gli immobili in oggetto, si riporta che:

- i dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili della trascrizione dell'atto di pignoramento i quali corrispondono ai dati nell'atto d'acquisto.
- Pertanto l'immobile in oggetto è identificato univocamente;
- i **dati soggettivi** indicati nell'atto di pignoramento e in particolare i **dati anagrafici del debitore** esecutato nell'atto di pignoramento, nel negozio di acquisto corrispondono, **sono conformi** con le risultanze catastali.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra i dati dei soggetti dell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U. va rilevato che:

- i dati relativi ai **diritti e gli oneri reali** riportati al catasto fabbricati, **corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento** e ai dati indicati nella sezione C della trascrizione dell'atto di pignoramento.

I **dati catastali presso il Catasto Terreni** riferiti alla particella a cui afferisce il bene pignorato sono:

- Comune di **Napoli**, foglio n. **, particella n. ****.

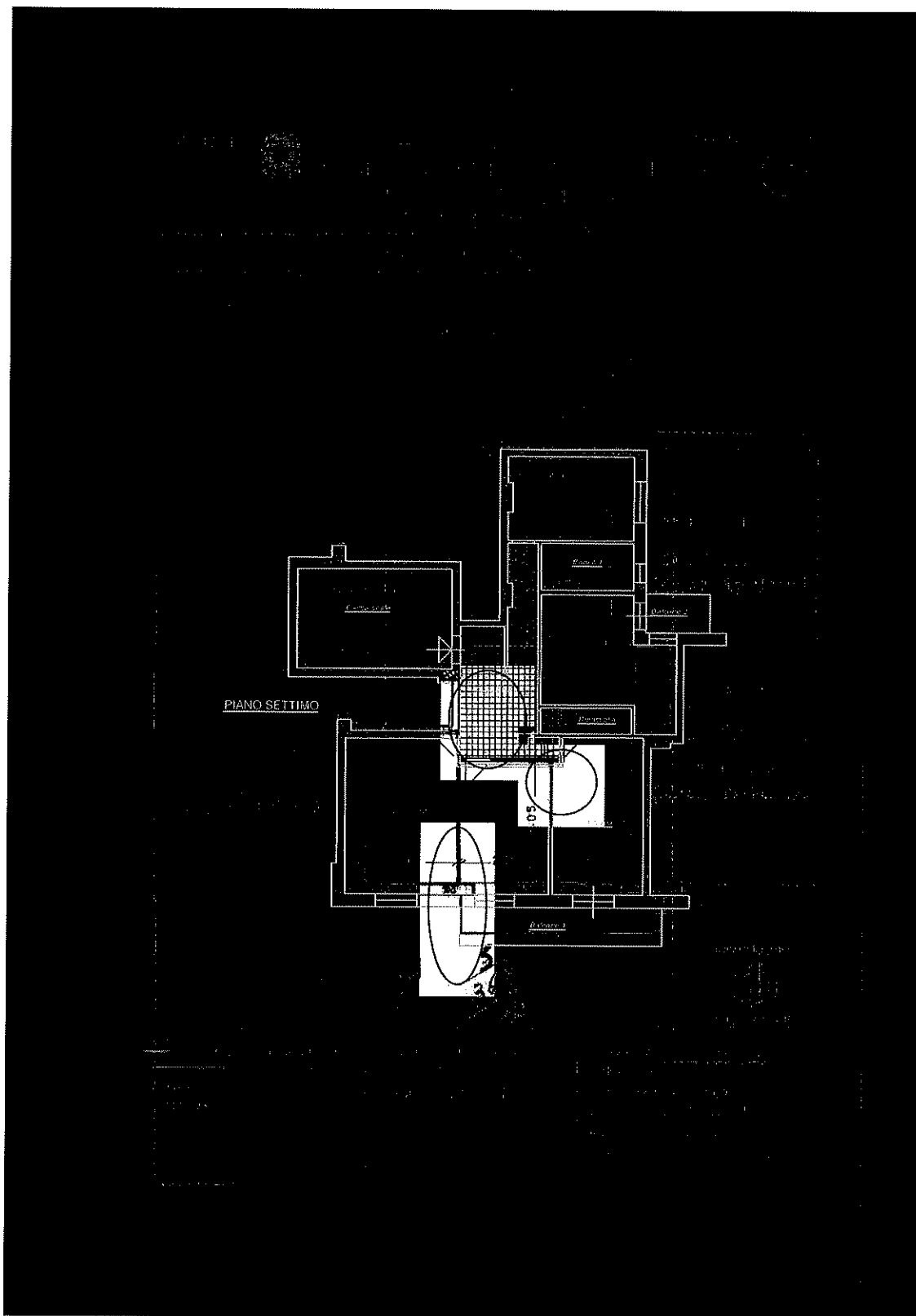
Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito; [ALL. 5/10].

L'elaborato planimetrico del fabbricato non è esistente agli atti della banca dati catastale.

La planimetria catastale estraibile attraverso la piattaforma SISTER, è stata acquisita dallo scrivente. [ALL. 5/10].

3.5. Risultanze delle verifiche di rispondenza tra lo stato dei luoghi e il grafico catastale

Lo stato dei luoghi riscontrato *de visu*, non è conforme al grafico catastale. Le difformità riscontrate rientrano nella categoria della diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare sono state realizzate due tramezzature per definire lo spazio d'ingresso; spostato il tramezzo che include la porta del ripostiglio e demolito il tramezzo che divideva in due ambienti l'attuale soggiorno doppio. Le difformità sono evidenziate con cerchiature rosse nel grafico che segue.



Sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico catastale

4. Schema sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO

Il diritto reale pignorato è il **diritto di nuda proprietà per la quota dell'intero** del seguente immobile: abitazione sita in **NAPOLI (NA)** alla **via Vincenzo Scala n. 28, scala B, piano settimo, interno 22**; riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Napoli**, sezione **AVV**, foglio *******, particella *******, subalterno *******, categoria **A/2**, classe **7**, consistenza **6,5 vani**, rendita catastale **€ 1.225,29**.

Abitazione posta al **piano settimo**, avente accesso dal **pianerottolo condominiale della scala B** del fabbricato.

L'unità immobiliare si compone di **ingresso, disimpegno, soggiorno (ambiente 1), cucina, due camere (ambiente 2 e ambiente 3), bagno, ripostiglio e due balconi**.

Ha finiture di **qualità ordinaria**. I pavimenti sono rivestiti con **piastrelle ceramiche di qualità media**. Tutte le pareti sono **intonacate e tinteggiate**, ad eccezione del bagno e della parete della cucina, rivestite con **piastrelle ceramiche**. Il bene si presenta in **condizioni complessivamente discrete di manutenzione**.

L'immobile confina a nord con altra unità immobiliare int. 21, a est con la corte comune ed altra unità immobiliare int. 24 della scala A, a sud con la corte comune, a ovest con la cassa scale e altra unità immobiliare int. 23.

La **superficie commerciale complessiva** dell'unità immobiliare è pari a **126,90 mq**, mentre la **superficie interna netta** è pari a circa **103,20 mq** oltre la superficie dei balconi pari a 11,90 mq.

A valle delle indagini espletate presso gli uffici tecnici del **Comune di Napoli – Servizio Sportello Unico Edilizia**, è emerso che per il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta rilasciata **licenza edilizia n. 265/1966 quale variante della licenza edilizia n. 63/1955**, relativa alla pratica edilizia n. 583/65 presentata dalla **Cooperativa "*****"**. Tuttavia la relativa pratica edilizia **non è stata rinvenuta negli archivi comunali** e pertanto non è stato possibile acquisire o esaminare gli elaborati progettuali e la documentazione amministrativa.

Pertanto, pur risultando attestata l'esistenza di un titolo edilizio originario, lo scrivente **non ha potuto verificare direttamente la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto assentito**, circostanza che è stata tenuta in debita considerazione nella determinazione del valore di stima.

L'unità immobiliare non risulta **conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati**, per diversa distribuzione degli spazi interni. La difformità riscontrata potrà essere sanata con la presentazione di una mancata CILA ex art. 6 bis, comma 5, DPR 380/2001 e successivo aggiornamento planimetrico con procedura DOCFA.

Dalle verifiche effettuate presso il **Servizio Condono Edilizio e Antiabusivismo del Comune di Napoli** non risultano presentate **istanze di condono edilizio** né fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi per l'unità immobiliare in oggetto.

L'aggiudicatario **non potrà usufruire della riapertura dei termini per il condono edilizio**, in virtù del combinato disposto degli artt. **40, comma 6 della Legge 47/1985 e 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001**, come prorogato dal **D.L. 30 settembre 2003 n. 269 convertito con modificazioni nella Legge 24 novembre 2003**

n. 326, poiché le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima normativa in materia di condono edilizio.

Il prezzo a base d'asta, determinato tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, delle decurtazioni applicate e della circostanza che oggetto della procedura è il diritto di nuda proprietà, è pari a:

€ 319.000,00

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Trasferimenti della proprietà

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, ossia abitazione sita in NAPOLI (NA) alla via Vincenzo Scala n. 28, scala B, interno 22, piano 7, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sezione urbana AVV, foglio ***, particella **, subalterno **, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 123 mq (120 mq escluse aree scoperte), rendita catastale € 1.225,29, è pervenuta al debitore esecutato ***, nato a Napoli il 10/04/1954, per la quota di nuda proprietà pari a 1/1, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita a rogito del notaio Antonio Terracciano, con sede in Afragola (NA), in data ***2005 rep. *****, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il *****2005 ai nn. ***, per acquisto fattone dai coniugi ***, nato a *** il ***, e ***, nata a *** il ***, i quali vendevano la nuda proprietà dell'immobile, riservando per sé l'usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento. [ALL. 4/10]

Provenienza ultraventennale

- Ai coniugi *** e *** l'immobile è pervenuto per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito del notaio Raimondo Rodriguez, con sede in Napoli, in data *****1974, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il ***** ai nn. *****, per acquisto fattone dal sig. ***, nato a *** il ***. [ALL. 4/10]

Tale atto costituisce titolo inter vivos di provenienza anteriore al ventennio, idoneo a soddisfare il requisito della continuità delle trascrizioni previsto dall'art. 567 c.p.c.

Le variazioni dei dati catastali riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

- Dall'impianto meccanografico (30/06/1987) – intestato a: *** nato a *** il *** SRNVCN12D19F839L – Proprietà 1000/1000; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Dal 06/02/1974 al 09/06/2005 – intestato a: *** nata a *** il *** ** – Proprietà 500/1000; *** nato a *** il *** ** – Proprietà 500/1000; dati derivanti da: Atto del *****1974 Pubblico ufficiale AVV. RODRIGUEZ sede NAPOLI repertorio n. ***** – COMPRAVENDITA registrata il *****1974 e voltura n. 8461.1/1974 in atti dal 21/04/1993.

• Dal 09/06/2005 al 31/07/2006 – intestato a: *** nato a *** il *** *** – Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

*** nata a *** il *** *** – Usufrutto 500/1000;

– Usufrutto 500/1000;

dati derivanti da: Atto del 005 Pubblico ufficiale TERRACCIANO ANTONIO sede AFRAGOLA (NA) repertorio n. – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11270.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 29/06/2005.

• Dal 31/07/2006 ad oggi – intestato a: *** nato a *** il *** *** – Nuda proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni;

*** nata a *** il *** *** – Usufrutto con diritto di accrescimento 500/1000 in regime di comunione dei beni con ***;

*** nato a *** il *** *** – Usufrutto con diritto di accrescimento 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;

dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 31/07/2006 – Rettifica d'ufficio Voltura n. 64395.1/2006 Pratica n. NA0438642 in atti dal 31/07/2006.

6. Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'area in cui ricade il bene pignorato, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente del Comune di Napoli, risulta classificata, nella Variante generale al P.R.G. per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, in zona B – Agglomerati urbani di recente formazione, sottozona Bb – espansione recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Dalle informazioni urbanistiche acquisite risulta inoltre che l'area rientra, ai sensi della proposta di Piano Territoriale di Coordinamento, tra gli "insediamenti urbani prevalentemente compatti" di cui all'art. 51, nonché, sotto il profilo geomorfologico, in area stabile.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata, censita in catasto in categoria A/2, è compatibile con la disciplina urbanistica di zona e con la destinazione residenziale del fabbricato.

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, lo scrivente ha formulato apposita istanza di accesso agli atti presso il Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli. Con nota del 17/11/2025, il competente Ufficio ha comunicato che per l'immobile sito in via Vincenzo Scala n. 28, già via Simone Martini, risulta rilasciata la licenza edilizia n. 265/1966, quale variante della licenza edilizia n. 63/1955, riferita alla pratica edilizia n. 583/65 presentata dalla Cooperativa "*****"; il medesimo Ufficio ha tuttavia precisato che la relativa pratica edilizia, allo stato, non è stata rinvenuta, con conseguente impossibilità di fornire copia degli atti richiesti. Con la stessa comunicazione il Comune ha altresì riferito che non risulta alcuna pratica di agibilità per l'immobile in esame.

Lo scrivente ha altresì richiesto al medesimo Sportello Unico Edilizia informazioni circa l'eventuale esistenza di pratiche telematiche SCIA, DIA e CIL riferite all'immobile per il periodo 2010–2025. In riscontro, l'Ufficio ha comunicato che, dalla consultazione degli archivi informatizzati, non risultano pratiche DIA, SCIA o CIL riferibili ai nominativi ed all'indirizzo indicati.

Dalle indagini eseguite presso il Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli è emerso che, per l'unità immobiliare sita in via Vincenzo Scala n. 28, già via Simone Martini, piano settimo, e con riferimento ai

nominativi ***, non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003. Parimenti, dalle verifiche effettuate presso il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli, con riferimento al medesimo immobile e ai nominativi sopra indicati, la ricerca ha dato esito negativo, non risultando fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi.

Alla luce di quanto sopra, deve rilevarsi che l'esistenza di un titolo edilizio originario risulta documentalmente attestata dal Comune, il quale ha indicato gli estremi della licenza edilizia n. 265/1966, variante della licenza edilizia n. 63/1955; tuttavia, non essendo stata rinvenuta la pratica edilizia e non essendo quindi stato possibile esaminare gli elaborati grafici e gli atti autorizzativi, lo scrivente non ha potuto verificare in concreto la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'assetto assentito, né, conseguentemente, attestare la piena conformità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare. Tale impossibilità non deriva dunque dall'inesistenza del titolo, bensì dalla mancata disponibilità della relativa pratica presso l'archivio comunale, nonostante l'avvenuta indicazione dei suoi estremi da parte dell'Amministrazione. [ALL. 6/10]

In sede di sopralluogo e di confronto con la documentazione catastale disponibile, lo scrivente ha rilevato la presenza di opere interne suscettibili di regolarizzazione edilizia, per le quali potrà essere presentata, ricorrendone i presupposti, CILA in sanatoria, con aggravio di costi tecnici, diritti e sanzioni da considerarsi ai fini estimativi.

Per la definizione delle difformità sanabili mediante CILA in sanatoria ex art. 6 bis, comma 5 DPR 380/2001, si può prudenzialmente prevedere un costo complessivo, comprensivo di onorari tecnici, diritti di segreteria e sanzione pecuniaria, pari ad euro 2.500,00, salvo conguaglio all'esito della pratica.

Pertanto, tenuto conto:

- dell'impossibilità di verificare la piena conformità urbanistica dell'immobile per mancata esibizione della pratica edilizia da parte del Comune, pur in presenza di titolo edilizio formalmente esistente;
- della necessità di procedere alla regolarizzazione delle opere interne sanabili;

lo scrivente ritiene di dover considerare tali circostanze nella determinazione del valore del bene, applicando una riduzione prudenziale del prezzo del 10%, per assenza di garanzia in ordine alla piena conformità urbanistico-edilizia, oltre a detrarre separatamente i costi di regolarizzazione e ripristino sopra stimati.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il sottoscritto, il giorno 09/09/2025, ha effettuato un sopralluogo presso il bene oggetto della presente procedura, congiuntamente al custode Avv. Sofia Nazzaro. L'immobile è nel possesso della signora **** usufruttuaria del bene immobile.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

8.1. Verifica dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dallo studio della documentazione in atti (certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.) e dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie aggiornate eseguite dallo scrivente, non risultano in capo al debitore esecutato ulteriori pignoramenti oltre a quello oggetto della presente procedura.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta inserito in un edificio condominiale, come desumibile dalla configurazione dell'immobile e dalla presenza di più unità immobiliari insistenti sul medesimo fabbricato.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Per l'immobile oggetto della presente procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque regolarizzate nel contesto della procedura esecutiva.

Iscrizioni

– **Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo del **Tribunale di Napoli Nord – sede di Aversa (CE)** del ****2015, repertorio n. ****, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1** in data ****2015, ai nn. **registro generale**** – registro particolare ******, per la complessiva somma di **€ 400.000,00** (capitale € 895.263,83), a favore di ***, con sede in Roma, codice fiscale *****, contro ***, nato a ***, per i diritti di **nuda proprietà pari a 1/1** sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sezione urbana **AVV**, foglio ***, particella ***, subalterno **.

– **Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo del **Tribunale di Napoli Nord – sede di Aversa (CE)** del ****2017, repertorio n. ***, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1** in data ****2018, ai nn. **registro generale **** – registro particolare *****, per la complessiva somma di **€ 227.000,00** (capitale € 215.770,42), a favore di *****, con sede in Roma, codice fiscale *****, contro ***, nato a *** il ***, per i diritti di **nuda proprietà pari a 1/1** sul bene oggetto della presente relazione.

Trascrizioni

– **Pignoramento immobiliare** trascritto ai nn. **registro generale **** – registro particolare ****** del ****2025, nascente da **verbale di pignoramento immobiliare del *****2025** repertorio n. ****, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del **Tribunale di Napoli Nord – sede di Aversa (CE)**, a favore di *****, con sede in Roma, codice fiscale *****, contro ***, nato a ***, per il diritto di **nuda proprietà per la quota di 1/1** dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sezione urbana **AVV**, foglio **, particella ***, subalterno ****, categoria **A/2**, consistenza **6,5 vani**, sito in **via Vincenzo Scala n. 28, piano 7, scala B, interno 22**.

8.2. Verifica dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente

Dallo studio della documentazione in atti e dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie non risultano vincoli reali, servitù attive o passive, né ulteriori pesi o limitazioni della proprietà che rimarranno a carico dell'acquirente, ad eccezione di quelli derivanti dalla natura condominiale del fabbricato. L'unità immobiliare pignorata è infatti inserita in un fabbricato composto da più unità immobiliari e pertanto soggetto alla disciplina del **condominio degli edifici** ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile. Lo scrivente ha provveduto a richiedere informazioni all'amministratore del condominio al fine di verificare l'eventuale esistenza di **spese condominiali insolute** gravanti sull'unità immobiliare pignorata. Alla data di redazione della presente relazione non è pervenuto riscontro formale da parte dell'amministrazione condominiale. In sede di sopralluogo, l'occupante dell'immobile, sig.ra ***, ha dichiarato allo scrivente che la posizione contributiva dell'unità immobiliare risulta **in regola con il pagamento degli oneri condominiali**. Tale dichiarazione è stata resa verbalmente e non è allo stato supportata da certificazione dell'amministratore. Si precisa che, ai sensi dell'**art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile**, l'acquirente dell'immobile è tenuto solidalmente con il venditore al pagamento dei **contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente** alla data del trasferimento. Pertanto eventuali posizioni debitorie non risultanti allo stato degli atti potranno essere accertate dall'aggiudicatario direttamente nei confronti dell'amministrazione condominiale.

Per quanto concerne gli altri vincoli e oneri giuridici, restano naturalmente a carico dell'acquirente quelli derivanti:

- dalla **normativa urbanistica vigente**;
- dai **vincoli di natura pubblicistica** insistenti sull'area;
- nonché dagli **obblighi derivanti dalla gestione condominiale del fabbricato**.

Il regolamento di condominio, a cui si rinvia [ALL.9/10], prevede limitazioni all'uso degli appartamenti (divieto di attività rumorose o nocive e deposito di materiali pericolosi) nonché il divieto di apportare modifiche alle strutture portanti e alle parti comuni dell'edificio senza autorizzazione condominiale.

In caso di trasferimento della proprietà, il nuovo proprietario è tenuto a rispettare integralmente il regolamento condominiale.

8.3. Diritti reali gravanti sull'immobile

Dalla certificazione notarile e dalle risultanze delle visure catastali e ipotecarie risulta che il debitore esecutato _____, nato a _____, titolare del **diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1** sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

Sul bene grava **diritto di usufrutto vitalizio**, con diritto di accrescimento reciproco, in favore dei signori:

- ***, nata a *** il ***, usufrutto per la quota di **500/1000**;
- ***, nato a *** il ***, usufrutto per la quota di **500/1000**.

Tale diritto deriva dall'**atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Terracciano del ****2005**, rep. *****, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data ****2005 ai nn.

*****, con il quale i predetti venditori hanno trasferito al sig. *** la **nuda proprietà dell'immobile**, riservando per sé l'usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento.

Il suddetto diritto reale di godimento **non è oggetto della procedura esecutiva** e pertanto **non verrà cancellato con il decreto di trasferimento**. Conseguentemente l'eventuale aggiudicatario acquisterà **esclusivamente la nuda proprietà dell'immobile**, che resterà gravata dal diritto di usufrutto in favore dei predetti soggetti fino alla loro morte, ovvero fino all'eventuale consolidazione dell'usufrutto con la nuda proprietà nei casi previsti dalla legge.

9. Risultanza della verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale

10. Risultanza della verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altri tipo

I beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, da informazioni assunte sui luoghi è costituito in condominio. In risposta alla richiesta di informazioni inoltrata dallo scrivente, l'amministratore ha comunicato quanto segue: *"Allo stato vi sono 3 giudizi in corso per recupero di morosità arretrate, oltre ad una transazione conclusasi con un Condomino, a seguito di pignoramento immobiliare, con un pagamento rateizzato per la somma di € 417,00 mensili fino al 31/01/2031. Il preventivo di spesa per l'anno 2025 attribuisce all'interno B/22 la spesa complessiva annuale pari ad € 1.948,00 suddivisa per oneri generali pari ad € 1.375,00 e oneri per riscaldamento pari ad € 572,00. Per l'anno 2026 non è stato ancora presentato un nuovo preventivo, ma sono in riscossione le quote condominiali sulla base della precedente delibera di approvazione preventivo per gli anni 2025-2026. Nelle prossime settimane sarà presentato bilancio 2025 con relativi allegati. Si rappresenta che mese di marzo c.a. sono in corso lavori di messa in sicurezza dei cornicioni condominiali il cui riparto attribuisce all'interno B/22 una spesa pari ad € 340,00 annui."*

Dunque l'amministratore del condominio ha trasmesso il prospetto delle morosità alla data odierna e ha precisato che **le spese condominiali ordinarie relative all'unità immobiliare ammontano, secondo il preventivo 2025, ad € 1.948,00 annui, oltre a spese straordinarie per lavori di messa in sicurezza dei cornicioni attualmente in corso per € 340,00.**

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario risponde in solido con il debitore per il pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente alla data del decreto di trasferimento.

Non essendo allo stato determinabile la data del trasferimento del bene e, conseguentemente, il biennio di riferimento rilevante ai fini della citata disposizione, non è possibile individuare con precisione l'importo che resterà a carico dell'aggiudicatario.

Pertanto, ai soli fini estimativi e in via prudenziale, si ritiene opportuno applicare una riduzione forfettaria pari al **2% del valore di stima**, idonea a coprire l'eventuale incidenza delle spese condominiali ordinarie relative al biennio precedente il trasferimento.

12. Valutazione del bene

Misurazioni – mq commerciali e mq netti

La misurazione degli immobili in oggetto è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando, dopo aver disegnato in scala, mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati:

- la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico;

[La misura della consistenza in riferimento ai valori della Borsa Immobiliare Napoli viene effettuata con riferimento alla **Norma UNI 10750** e ai coefficienti di differenziazione forniti nel listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia.

“Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti;
- c) le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.

Il computo delle superfici scoperte di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui al punto a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte dovranno essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- b) [...]"

[...] nella determinazione del computo della superficie commerciale, [...], nei casi di volumi tecnici la percentuale massima è 30%”].

- le indicazioni metodologiche fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**;

[La misura della consistenza in riferimento ai valori della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare segue gli stessi criteri adottati per la valutazione patrimoniale riportati all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** a pag. 5-12.

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.).

“a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando 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 (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

- [...]

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".

[Tratto da pag. 5-12 dell' all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**].

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015.

Tutti i riferimenti convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale**.

In particolare sono stati utilizzati i criteri delle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015**", nella quali si intende che:

["**La superficie commerciale** è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. I **rapporti mercantili superficiali** si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per altre tipologie come ad esempio per le aree esterne"].

Per le superfici omogenizzate sono state calcolate secondo le indicazioni fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**, in relazione anche ai valori di riferimento adottati per la stima del più probabile valore di mercato.

LOTTO UNICO

Superficie commerciale Abitazione	
sito nel comune di Napoli (NA) via Vincenzo Scala n. 28 , piano settimo , scala B, int. 22 identificato al NCEU alla sezione AVV al foglio *** particella ***sub ***	
Superficie vani principali e accessori diretti	mq 123,30
Superficie secondaria (balconi 30%)	3,60
Totale	126,90 mq comm.

- "**Superficie interna netta (SIN)** è l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna netta include:

- - gli spessori delle zoccolature;
- - le superfici dei sottofinestra;
- - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o
- quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;

e non include:

- - lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- - i balconi, terrazzi e simili;
- - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri".

**Superficie calpestabile
Abitazione**
sito nel comune di **Napoli (NA)** via **Vincenzo Scala n. 28**, piano
settimo, scala B, int. 22 identificato al NCEU alla sezione **AVV** al
foglio ** particella *** sub ***

	<i>mq</i>
Ingresso	2,50
Disimpegno	13,40
Ambiente 1	34,00
Ambiente 2	16,50
Ambiente 3	12,50
Cucina	16,40
Bagno	5,10
Ripostiglio	2,80
Totale SIN	103,20
Balcone 1	9,00
Balcone 2	2,90

Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

Scopo della stima

Posto che il **valore di un bene economico dipende dallo scopo** ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'**aspetto economico** del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il **valore di mercato (Vm)**, rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Criteri e metodologia stimativa applicata

Nel caso di specie l'abitazione è gravata dal diritto di usufrutto a favore di terzi. Pertanto al solo fine di dare il giusto valore al bene pignorato così gravato, si procederà in primo luogo alla determinazione del valore di mercato e successivamente si applicherà il procedimento per la determinazione del valore di nuda proprietà.

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adotterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il **valore di mercato**. Questo insieme ai valori di costo, rappresentano il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (Vm) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene

O= offerta del bene

Vm= valore di mercato

$$Vm = f(D,O)$$

Il processo logico stimativo adottato: metodo di stima per punti di merito

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a mia disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto**, o altrimenti detto **sintetico ai quali poi comparare l'immobile oggetto di stima**.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il **metodo di stima per punti di merito**.

Il **metodo di stima per punti di merito** rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, e si fonda sull'**analisi delle caratteristiche** che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o metodo "additivo"
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante "matrice normalizzata".

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- **Fase B** - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

In questo ambito problematico ci aiutano le più recenti (dal 2006 in poi) leggi che hanno previsto l'indicazione, in alcuni casi, del prezzo-valore, la possibilità di detrarre dalle imposte relative alla vendita le spese di registrazione del compromesso, la prescrizione della regolarità catastale, l'esistenza o meno della certificazione degli impianti e l'indicazione della classe energetica in cui si colloca il bene oggetto di compravendita.

Questi dati, oltre all'indicazione dei riferimenti urbanistici già prevista da alcuni anni (dal 1985), fanno sì che quanto riportato in atto possa essere considerato (almeno in molti casi, ma non tutti, purtroppo) veritiero e fornitore di sufficienti indizi per poter procedere ad una buona comparazione.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

- **Localizzazione** (ubicazione geografica e/o economica)
- **Tipologia immobiliare** (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- **Tipologia edilizia** (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- **Dimensione** (se u.i. piccole, medie o grandi)
- **Forma di mercato** (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- **Caratteri della domanda e dell'offerta** (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- **Livello del prezzo - ciclo immobiliare** (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono **quotazioni** ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono stati prese in considerazione:

1. I valori del secondo semestre 2023 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare**;
2. I valori tratti dal sito internet specializzato in quotazioni immobiliari "**www.borsinoimmobiliare.it**", periodo di rilevazione I semestre 2024. [ALL. 7/10]

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI (F839)

Fascia: Semicentrale

Zona: VOMERO ALTO, VIA CASTELLINO, PARCO OMODEO, VIA FONTANA, VIA CAVALLINO, VIA GIGANTE, VIA SAN DOMENICO

Codice zona: C29

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2950	4500	L	9,4	14,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1950	3000	L	6,2	9,5	L
Autorimesse	NORMALE	1300	1950	L	4,9	7,3	L
Box	NORMALE	1950	2950	L	8,2	12,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	1250	1900	L	5,3	7,9	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Borsinoimmobiliare.it

Quotazioni Immobiliari di Zona


Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi


Quotazioni
Box & Posti auto


Quotazioni
Locali & Capannoni


Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**


☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 3.320	Valore medio Euro 4.424	Valore massimo Euro 5.528	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	---


☆☆

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 2.901	Valore medio Euro 3.864	Valore massimo Euro 4.828	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	---

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette e indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

Considerato che:

- il borsino è elaborato principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole e le relative convenienze per l'acquisto tra privati degli immobili a destinazione abitativa e oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;

Il sottoscritto, per la stima dell'immobile in oggetto, ritiene che i valori delle fonti indirette possono essere presi a riferimento.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per punti di merito secondo il *procedimento additivo*:
- per il l'abitazione il **valore massimo** considerato è di **5.528 €/mq comm.**;

I valori considerati sono ovviamente più bassi del **prezzo di compravendita massimo** della zona fornito dalle fonti indirette perché fa riferimento al **prezzo di compravendita massimo** relativo a dei beni simili ai beni oggetto di stima.

Metodo additivo

Per tale procedimento è fondamentale la determinazione delle caratteristiche del bene.

Nella letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi le, 1974; Orefice, 1995; Realfonzo, 1994) le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

1. Caratteristiche **posizionali estrinseche** - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità; Qualificazione ambientale

Le **caratteristiche posizionali estrinseche** sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139). Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale – dell'immobile nel mercato urbano;

2. Caratteristiche **posizionali intrinseche** – Panoramicità, orientamento, l'esposizione;

Le **caratteristiche posizionali intrinseche** tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;

3. Caratteristiche **intrinseche o tecnologiche** – Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;

Le **caratteristiche intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;

4. Caratteristiche **produttive** – Stato di occupazione.

Le **caratteristiche produttive** considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

In particolare, vista l'importanza di tali caratteristiche sul valore finale dell'immobile il riferimento principale, per l'attribuzione dei pesi di ciascuna caratteristica è quello elaborato nel testo fondamentale dell'estimo di Francesco Forte.

Nel testo l'autore propone un'incidenza massima e minima per ciascuna caratteristica:

Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)

Caratteristiche		max	min
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	35%	5%
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	25%	5%
intrinseche	<i>Ki</i>	30%	10%
produttive	<i>Ke</i>	10%	5%
Totale		100%	25%

In dettaglio: Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)

Caratteristiche immobiliare		Incidenza massima	Incidenza minima	Scarto
Posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>			
Accessibilità		8	...	...
Servizi sociali		8	...	...
Inquinamento		7	...	...
Verde		7	...	...
Tipologia		5	...	...

Totale		35%	5%	30%
Posizionali intrinseche	Kpe			
Panoramicità		9	...	...
Orientamento		6	...	...
Luminosità		6	...	...
Soleggiamento		5	...	...
Totale		25%	5%	20%
Tecnologiche - intrinseche	Kti			
Finiture		8	...	...
Impianti		8	...	...
Materiali		7	...	...
Estetica		7	...	...
Totale		30%	10%	20%
Produttive	Kp			
Disponibilità		4	...	...
Oneri di manutenzione		3	...	...
Imposizione fiscale		3	...	...
Totale		10%	5%	5%

La stima nel **procedimento di stima additivo** si fonda su tre passaggi:

1. **Reperimento di un prezzo di compravendita massimo** relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima, si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado. Ne consegue che al bene simile venga attribuito un punteggio pari a 100.
2. **Analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima** in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio
3. Formulazione del giudizio di stima: $V_m \text{ di stima} = V_{max} * \Sigma K_i$
dove K_i è la **somma dei punti percentuali** attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento

LOTTO UNICO

Determinazione valore dell'immobile

Quindi, preso come valore di riferimento il valore massimo, il più probabile valore di mercato:

Determinazione valore dell'abitazione sita in Napoli (NA), Via Vincenzo Scala, n°28, piano settimo, sezione AVV, foglio 5, particella 367, subalterno 47, categoria A/2.

Superficie commerciale		126,90 mq
Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)		5.528,00
Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	20 %
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	20%
intrinseche	<i>Ki</i>	15%
produttive	<i>Ke</i>	8%
Coefficiente sintetico	Somma K	63%
Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]	$V_m = V_{max} * \text{somma } K$	3.483,00 €/mq comm.
Valore immobile	$V_i = V_u * \text{mq comm.}$	441.992,70 euro

Il sottoscritto ha quindi, stimato che il **valore di mercato dell'immobile in oggetto**, con stima effettuata nel mese di **aprile 2026**, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, in **€ 441.992,70**

per l'appartamento. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.

12.1. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in complessivi € 441.992,70 per l'appartamento, ed il valore unitario al metro quadro commerciale pari a circa € 3.483,00/mq, ritiene congruo applicare al più probabile valore di mercato come sopra calcolato le seguenti correzioni di stima:

- una riduzione del 3% del prezzo di stima per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari a € 13.259,78;
- una riduzione del 10% del prezzo di stima per alea sulla conformità urbanistica, pari a € 44.199,27;
- € 2.500,00 per costi ed oneri relativi alla presentazione della CILA in sanatoria;
- una riduzione dell'1,5% del prezzo di stima per spese condominiali insolute, pari a € 6.629,89.

Si precisa che il valore di mercato indicato in € 441.992,70 per l'appartamento è riferibile precipuamente all'immobile in oggetto, in quanto determinato mediante procedimento estimativo di tipo additivo, che tiene conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e produttive del bene. Pertanto, il valore indicato è frutto dell'elaborazione riportata nei paragrafi precedenti, nei quali risulta già valutato lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile.

La riduzione complessiva del prezzo di stima per le correzioni sopra applicate è pari a € 66.588,94.

Conseguentemente, il valore finale al netto delle decurtazioni risulta pari a € 375.403,76 per l'abitazione sita in Napoli (NA), Via Vincenzo Scala n. 28, piano settimo, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sezione AVV, foglio 5, particella 367, subalterno 47, categoria A/2.

12.2 Determinazione del valore della nuda proprietà

Come evidenziato nei paragrafi precedenti, il bene oggetto della presente procedura esecutiva risulta gravato da diritto di usufrutto vitalizio in favore dei signori:

- ***, nata a ***, usufrutto per la quota di 1/2;
- ***, nato a ***, usufrutto per la quota di 1/2.

Il debitore esecutato *** risulta pertanto titolare della **nuda proprietà per la quota di 1/1** dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Ai fini della determinazione del valore della nuda proprietà, lo scrivente ha applicato i coefficienti previsti dalle **tabelle ministeriali per la determinazione del valore dell'usufrutto vitalizio** di cui all'art. 46 del **D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131** (Testo Unico dell'Imposta di Registro), aggiornate con riferimento al saggio legale vigente.

Nel caso di usufrutto costituito a favore di più soggetti con **diritto di accrescimento**, la durata dell'usufrutto è determinata con riferimento all'età dell'usufruttuario più giovane.

Nel caso di specie:

- *** ha un'età di circa *** anni alla data della stima (aprile 2026);
- *** ha un'età di circa ***anni.

Pertanto, ai fini estimativi, si assume l'età dell'usufruttuaria più giovane (***) anni).

Secondo le tabelle ministeriali vigenti, per tale classe di età il **valore dell'usufrutto vitalizio risulta pari a circa il 15% del valore della piena proprietà**, mentre il **valore della nuda proprietà risulta pari all'85%**.

Applicando tale coefficiente al valore dell'immobile determinato nei paragrafi precedenti si ottiene:

Valore della piena proprietà (già ridotto per le correzioni di stima): € 375.403,76

Valore dell'usufrutto (15%): € 56.310,56

Valore della nuda proprietà (85%): € 319.093,20

Pertanto il più probabile valore di mercato della **nuda proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva** può essere determinato in € 319.093,20.

Pertanto il più probabile valore del diritto di **nuda proprietà per la quota di 1/1**, arrotondato per esigenze di sintesi estimativa, può essere indicato in € 319.000,00.

13. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è stato pignorato per la quota dell'intero diritto di nuda proprietà.

14. Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con relativo regime patrimoniale.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato.

Lo scrivente esperto ha pertanto provveduto ad acquisire il **certificato di residenza** e il **certificato di matrimonio estratto dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente (ANPR)**, dal quale risulta che il sig. *** ha contratto matrimonio con la sig.ra *** in data ***.

Dal certificato estratto dall'ANPR si evince lo stato civile di coniugato, ma **non è indicato il Comune nel quale il matrimonio è stato celebrato**. In assenza di tale indicazione e non disponendo di ulteriori elementi utili per individuare il Comune competente, **non è stato possibile richiedere l'estratto di matrimonio completo delle annotazioni marginali** presso l'ufficio di stato civile territorialmente competente. Tuttavia, dalla documentazione acquisita agli atti della procedura, ed in particolare **dal certificato notarile nonché dal titolo di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento**, risulta dichiarato che il debitore esecutato è **coniugato in regime di separazione dei beni**.

Inoltre, dal certificato anagrafico acquisito risulta che lo stesso è **residente in *****. [ALL. 8/10]

Indicazioni alle parti

Allegati

La presente relazione di consulenza è articolata in paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ossia da 1 ad 14 ed è corredata dei seguenti allegati:

- a.1/10 Verbale di sopralluogo
- a.2/10 Documentazione fotografica
- a.3/10 Documentazione grafica
- a.4/10 Titolo di provenienza
- a.5/10 Documentazione catastale
- a.6/10 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/10 Valori immobiliari tratti da fonti indirette

- a.8/10 Certificato di stato civile e di residenza
- a.9/10 Comunicazione dell'amministratore di condominio
- a.10/10 Attestazione di invio alle parti

Invio e osservazioni

In data 10 aprile 2026, la presente relazione a mezzo pec è stata inviata alla parti. Si allegano, come previsto dal mandato, le attestazioni di invio alle parti. [ALL 10/10]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli Via Sacchini n. 4, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica.

Privacy

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Pozzuoli, 17 aprile 2026

L'esperto
arch. Marco Filipponio

