
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Terza sezione Civile
Procedimento Esecuzione Immobiliare n. **240/2025 RGE**
G. E. dott.ssa **ANTONELLA PAONE**

Promosso da
SOLFERINO SPV S.r.l.
(avv. Alberto Oronzo)
(avv. Federica Oronzo)

Contro
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(avv. Salvatore D'Apice)

Beni pignorati:
Comune di Qualiano (Na)
Via Circumvallazione Esterna, 99
piena proprietà di:
categoria A/2 al piano primo int. 1 scala U

NCEU: foglio 3 - part. 9 - sub. 4

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

arch. Antonietta Cristiano
via Pietro Colletta, 34
80026 Casoria (Na)

tel. 0817585405
cell. 3389738757

antonietta.cristiano@archiworldpec.it



INDICE

INCARICO.....	2
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	2
QUESITO N. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.....	3
QUESITO N. 2: elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	5
QUESITO N. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.....	15
QUESITO N. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	19
QUESITO N. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	19
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	21
QUESITO N. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	21
QUESITO N. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	22
QUESITO N. 9: verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo	22
QUESITO N. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	22
QUESITO N. 11: procedere alla valutazione dei beni.....	22
QUESITO N. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	28
QUESITO N. 13: acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	28
QUESITO N. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	28
ALLEGATI:	30



Incarico

La sottoscritta Antonietta Cristiano, con studio in Casoria (Na) alla via Pietro Colletta n. 34, iscritta all’Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 8544 in qualità di Architetto dei Consulenti Tecnici d’Ufficio presso il Tribunale di Napoli Nord per il settore civile al n. 714, dopo il giuramento di rito (02/09/2025), ha ricevuto dall’Ill.mo Giudice dr.ssa Paone del Tribunale di Napoli Nord sez. Esecuzioni Immobiliari, in data 31 agosto 2025, l’incarico di esperto nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 240/2025 del R.G.E.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento avente ad oggetto un **appartamento** identificato come segue:

INDIRIZZO	Via Circumvallazione Esterna, 99 - scala U - piano primo - Qualiano (Na)								
INTESTATARI	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - XXXXXXXXXX - XXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (piena proprietà)								
DATI		Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
CATASTALI	appartamento	3	9	4	A/2	6	5,5 vani	Totale: 143 m² Totale escl. aree scoperte: 136 m²	€ 426,08

Svolgimento delle operazioni peritali

- 02.09.2025 Giuramento di rito eseguito tramite sottoscrizione in via telematica per il conferimento dell'incarico.
- 05.11.2024 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizi Catastali per indagine catastale e visure (cfr. allegati 4 e 5).
- 08.09.2025 Richiesta eseguita a mezzo pec all’ufficio Protocollo - Edilizia Privata e Antiabusivismo Comune di Qualiano (Na) per verifica regolarità del bene pignorato ed eccesso atti documentazione tecnica immobile pignorato.
- 08.09.2025 Richiesta eseguita a mezzo pec all’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Napoli - per verifica locazioni.
- 08.09.2025 Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Campania - inviata richiesta di accertamento a mezzo pec.



- 08.09.2025 Richiesta eseguita a mezzo pec all'ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Qualiano per acquisizione documentazione anagrafica e matrimoniale dell'esecutata.
- 25.09.2025 Primo accesso presso i luoghi di causa (Via Circumvallazione Esterna, 99 - scala U - piano primo - Qualiano (Na)) (cfr. allegato 2).
- 25.09.2025 Comune di Qualiano (Na) - IV Settore - Servizio Edilizia Privata - verifica status richiesta accesso agli atti
- 16.10.2025 Comune di Qualiano (Na) - Ufficio Stato Civile - Ritiro documentazione richiesta a mezzo pec (cfr. certificati esecutato - allegato 17).
- 16.10.2025 Comune di Qualiano (Na) - IV Settore - Servizio Edilizia Privata - Esito richiesta accesso agli atti (cfr. titoli edilizi - allegato 8).

Relazione di Consulenza Tecnica

Sulla base dei dati raccolti a seguito dello studio degli atti, degli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e dei sopralluoghi e a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola rispettando l'ordine dei quesiti formulati dal Giudice.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare di concerto con il custode giudiziario, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, risalendo ad atti di acquisto derivativi da decessi risalenti al 24 febbraio 1996 ma con trascrizioni fino alla data del 27 giugno 2005 e quindi **non** coprendo tutto il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (7 febbraio 2024).
- Nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditor procedente, sono indicati i dati catastali attuali e storici.

QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale riguarda la **piena proprietà** del cespite indicato nell'atto di pignoramento (**appartamento** sito nel comune di Qualiano (Na), via Circumvallazione Esterna, 99 - scala U - piano 1, **corrispondente** a quello in titolarità dell'esecutato (XXXXXXXXXXXXXXXX), in forza dell'atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili trascritto in suo favore (trascrizione a favore del 16/01/2003 - nn. 1993/1663, Tribunale di Napoli V sezione Espropri). (cfr. titolo di acquisto - allegato 10).

Il bene oggetto di pignoramento riguarda un **appartamento** sito nel comune di Qualiano (Na), via Circumvallazione Esterna, 99, ubicato al primo piano, composto complessivamente di cinque vani e mezzo catastali riportato nel NCEU del Comune di Qualiano (Na), al foglio 3, part. 9, sub. 4.

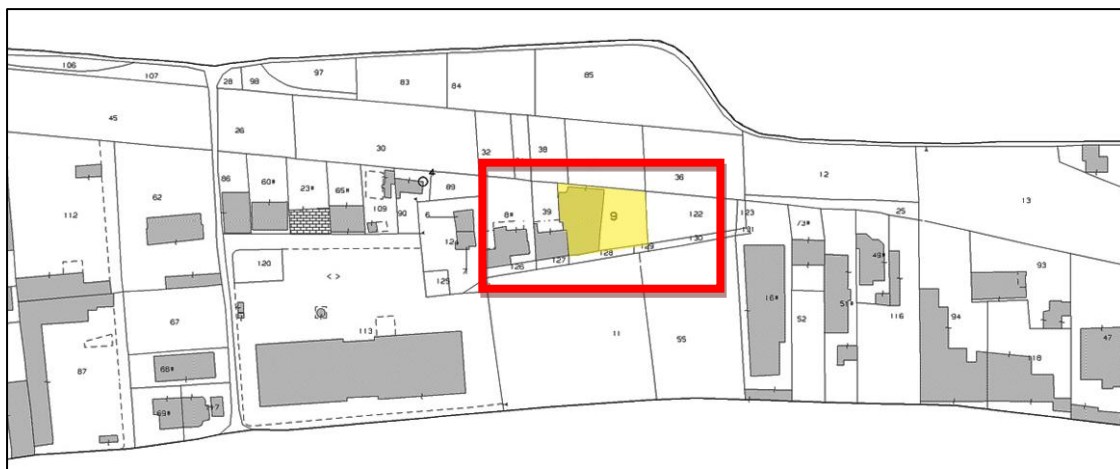


Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato in cui si trova il cespite pignorato, è stata eseguita una sovrapposizione del foglio di mappa con le foto satellitari (cfr. foglio di mappa - allegato 6 cfr. sovrapposizione - allegato 11).

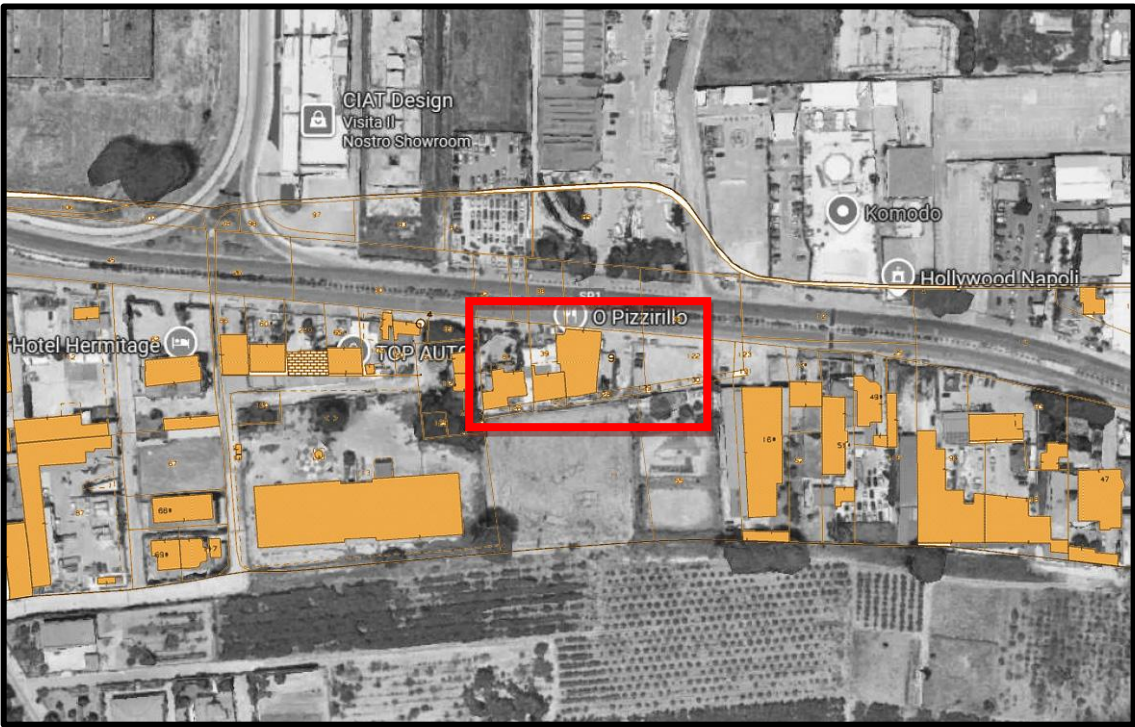
FOTO SATELLITARE



FOGLIO DI MAPPA



SOVRAPPOSIZIONE



In considerazione del fatto che vada assicurata la maggiore appetibilità del bene, trattandosi di un appartamento, è stato considerato un unico lotto. Per quanto riguarda i confini e i dati catastali del cespite in oggetto, si riporta quanto segue:

DATI CATASTALI	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cons.
	3	9	4	A/2	5,5 vani
Il cespite, come riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (cfr. rilievo stato dei luoghi - allegato 3), è così confinante:					
CONFINI REALI	NORD: cassa scale e sub 5 EST: affaccio esterno SUD: strada statale OVEST: interno cortile				

QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il lotto oggetto della presente procedura consiste in un appartamento ubicato nel comune di Qualiano, al primo piano di uno stabile di quattro piani fuori terra con ingresso dalla strada circumpollazione esterna n. 99. (cfr. documentazione fotografica - allegato 1).



DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato è interamente in cemento armato edificato con regolare Licenza Edilizia 142/65 e, solo per il piano terra, fu oggetto di condono edilizio ai sensi della 47/85. Il corpo di fabbrica in cui ricade il cespite pignorato è composto da 4 piani fuori terra e un unico corpo scala da cui si accede a due appartamenti per piano. L'ingresso alla scala che conduce agli appartamenti si raggiunge da un cortile interno a cui si accede dalla via circumpollazione esterna mediante un passaggio carrabile e pedonale. Il fabbricato si presenta in buono stato e vi è un'attività commerciale al piano terra molto visibile dalla strada principale.



DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è composto da un appartamento così organizzato:

l'appartamento è posto al primo piano del fabbricato prima descritto (*cfr. documentazione fotografica - allegato 1 e cfr. rilievo stato dei luoghi - allegato 3*). L'accesso all'appartamento avviene mediante una scala condominiale che smonta su un pianerottolo con accesso ad altro appartamento confinante; la consistenza catastale è di 5,5 vani e due affacci esterni garantiti da due balconi non comunicanti a cui si accede attraverso le camere da letto e la zona pranzo. L'appartamento è così diviso: dalla porta di accesso si accede ad un ingresso/pranzo confinante con cucina aperta e salotto, dalla zona pranzo si accede al balcone 1 che affaccia sul cortile interno; dal salotto, orientato ad ovest, l'affaccio è garantito da due finestre; dalla zona pranzo/cucina è possibile passare al disimpegno da cui si accede alle camere da letto e al wc 1, quest'ultimo affaccia con una finestra sul balcone 1. La camera da letto 1 è orientata a sud e presenta un bagno (wc 2) e uno spogliatoio, ha un affaccio sul balcone 2 e quindi sulla circumvallazione esterna; la camera da letto 2 è molto ampia e affaccia sul balcone 2 (la finestra con affaccio sul balcone 1 risulta oscurata da un cartongesso mentre la stessa finestra resta visibile dall'esterno ed è condivisa con il bagno 1. Le caratteristiche del compendio sono di seguito elencate:

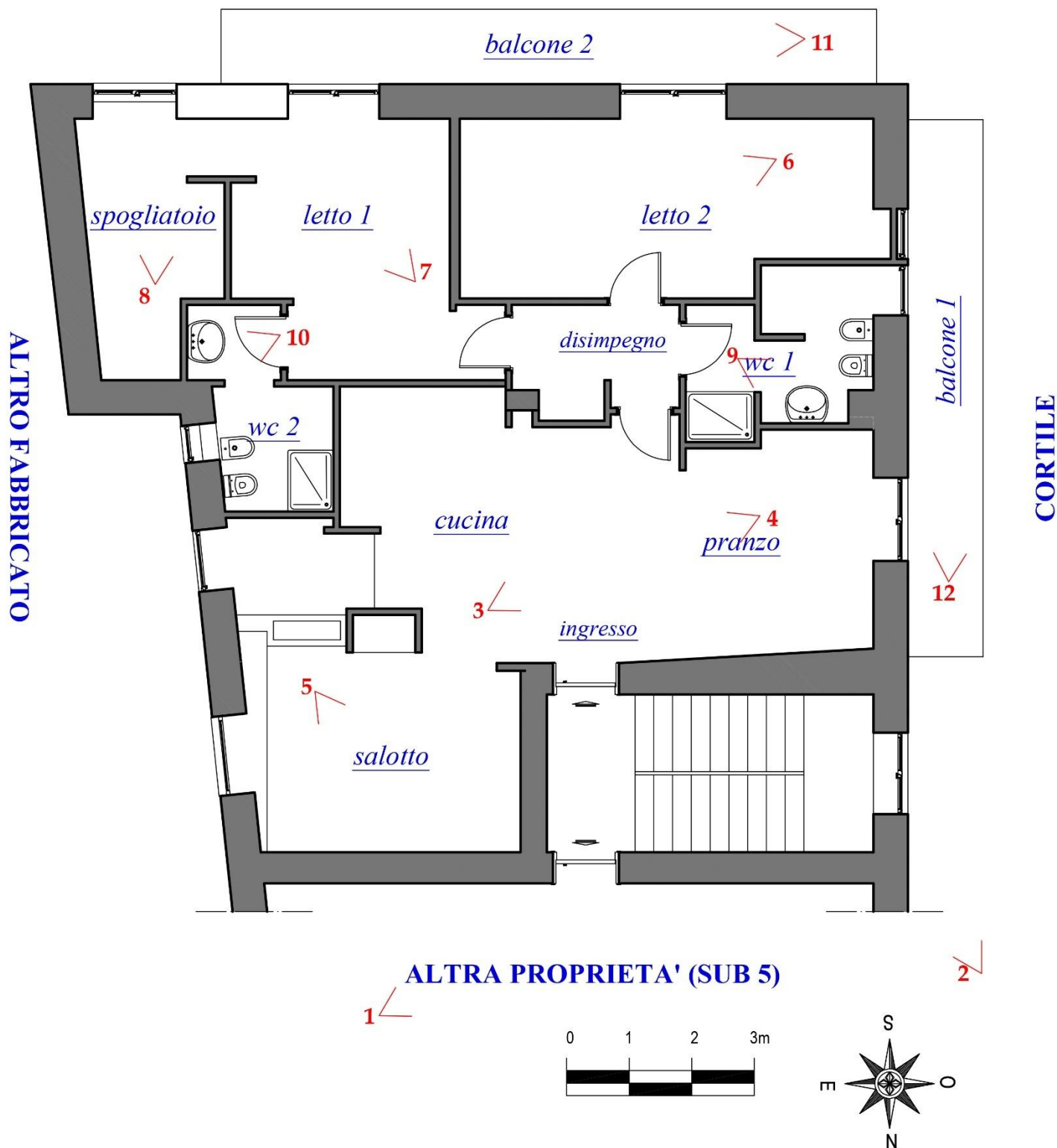
- le finiture sono di tipo pregiato: le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono a doppio vetro con camera d'aria.
- l'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo mediante macchine inverter e radiatori collocati nei due bagni; all'esterno la caldaia garantisce l'acqua calda sanitaria.
- I pavimenti sono di tipo pregiato per tutte le stanze e i bagni presentano il rivestimento quasi a tutta altezza.
- Gli impianti idrici ed elettrici sono ben funzionanti, non è stato rilevato l'impianto del telefono; il compendio è stato oggetto di lavori di SCIA per variazioni della distribuzione interna ultimate di recente pertanto gode sia di certificazioni degli impianti, sia di APE (Attestato di Prestazione Energetica).
- La manutenzione all'appartamento è ottima.

Si riportano di seguito le planimetrie rappresentative dello stato dei luoghi al e alcune foto degli accessi e degli ambienti.



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI APPARTAMENTO

VIA CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA



Si riportano di seguito alcune fotografie degli ambienti principali:



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4

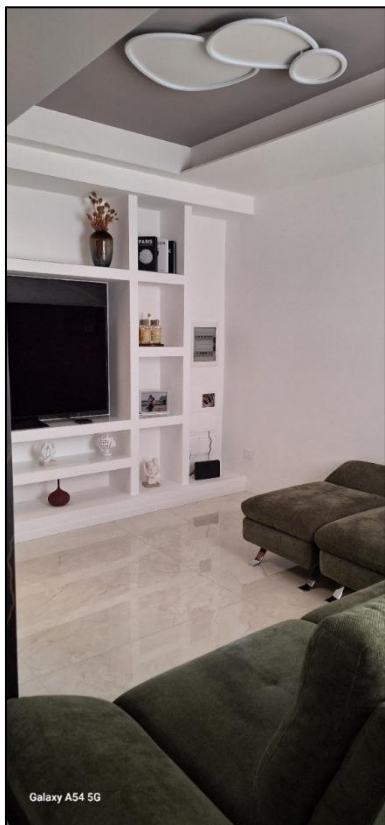


FOTO 5

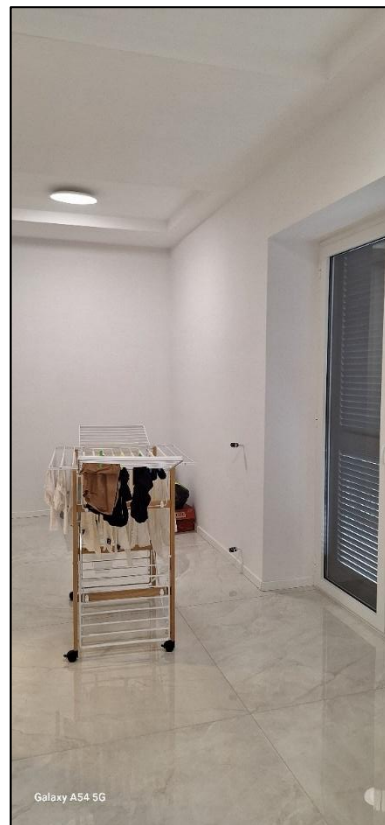


FOTO 6





FOTO 7

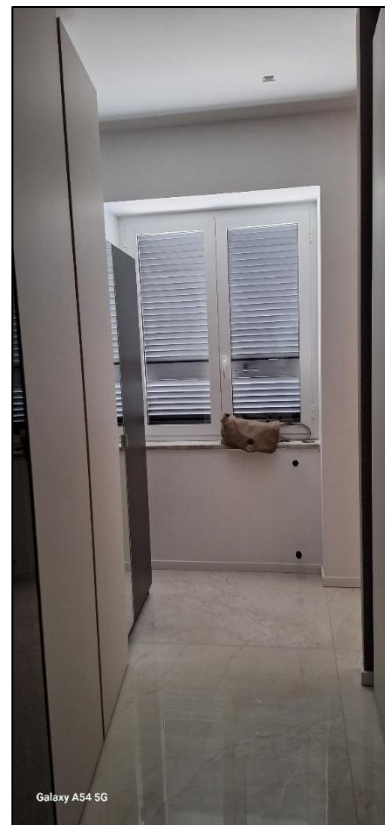


FOTO 8



FOTO 9

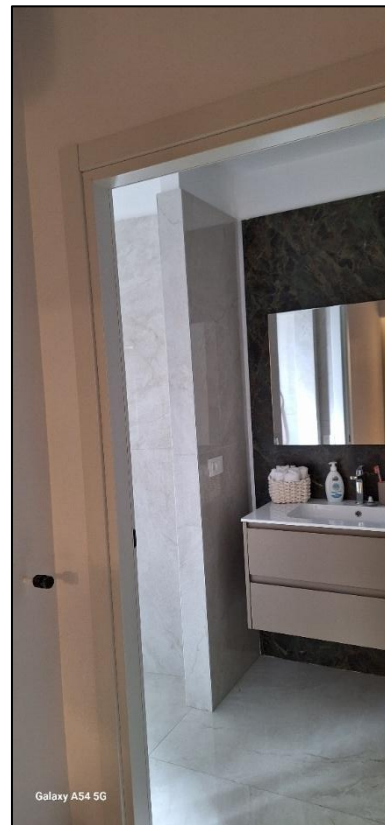


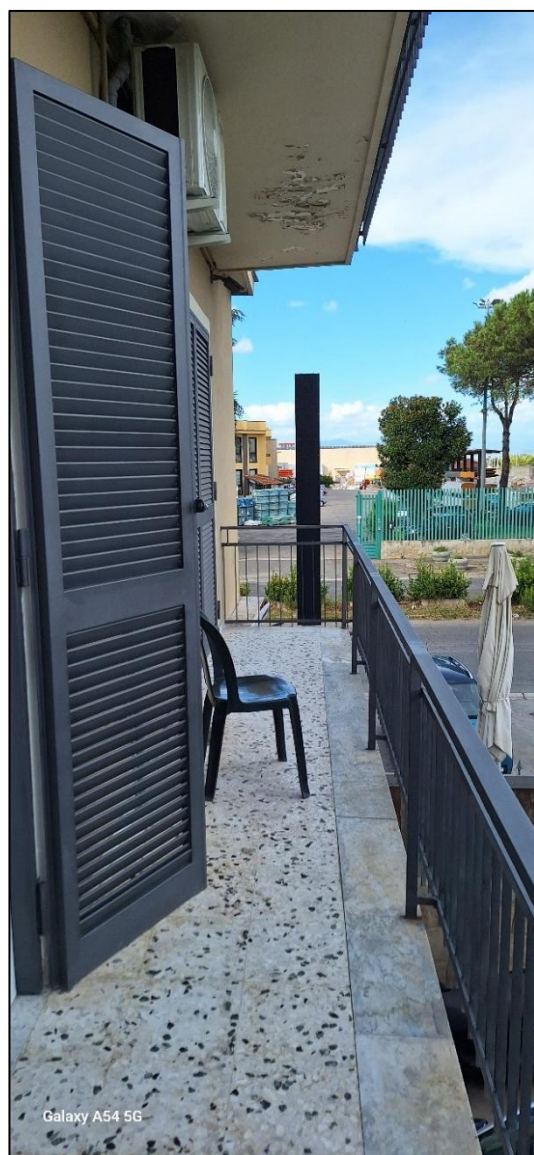
FOTO 10





FOTO 11

FOTO 12



Il criterio di misurazione adottato è il **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)** (Allegato C del d.P.R. 23.3.1998 n. 138.)

SUPERFICIE COMMERCIALE	<i>S'intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. (CdVI, cap.19 par. 2.1) La superficie commerciale è data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quindi di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) (UNI 10750).</i>
SUPERFICIE INTERNA LORDA (SIL)	<i>Per superficie interna lorda s'intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale, esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento;</i>
SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN)	<i>Per superficie interna netta s'intende 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 convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.</i>

La seguente **tabella A** mostra i valori della superficie commerciale e delle aree al m² (superficie utile) riferite ai singoli ambienti dell'appartamento e della cantinola, l'esposizione e le condizioni dei singoli ambienti misurati attraverso un dettagliato rilievo metrico eseguito in sede di accesso dal CTU (*cfr. rilievo stato dei luoghi - allegato 3*).

TABELLA A - APPARTAMENTO

CONSISTENZA	UNI 10750		SUP. COMMERCIALE	SUP. UTILE		ESPOS.	CONDIZIONI
				SIL	SIN		
cucina/pranzo	137,3 m ²	100%	137,3 m ²	112,2 m ²	34,5 m ²	Ovest	abitabile
salotto					14,5 m ²	Est	abitabile
disimpegno					4,45 m ²	Interno	abitabile
Letto 1					14,4 m ²	Sud	abitabile
Letto 2					17,8 m ²	Sud/ovest	abitabile
spogliatoio					8,4 m ²	Sud	abitabile
Wc 1					6,8 m ²	Ovest	abitabile
Wc 2					5,6 m ²	Est	abitabile
balconi	12,9	30%	3,87 m ²			Sud e ovest	
TOTALE			141,2 m ²	112,2 m ²	106,5 m ²		



Lo schema che segue sintetizza la presenza degli impianti e il loro stato manutentivo, nonché le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'appartamento e dell'intero fabbricato in cui ricade.

STATO MANUTENTIVO E CONSERVATIVO		
FINITURE DEL FABBRICATO		
Aree comuni (non censibili)	Asfaltate	
rivestimenti facciate	ECONOMICI (intonaco)	
rivestimenti interni (pianerottoli e corpo scale)	DI PREGIO (marmo sui gradini), NORMALI (intonaco e pittura alle pareti)	
FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE		
Pavimentazione	DI PREGIO (marmo)	
Rivestimenti servizi (bagni e cucina)	DI PREGIO (marmo)	
rivestimenti	DI PREGIO (pitture labili e marmo)	
Serramenti ed infissi	DI PREGIO (legno per le porte interne) DI PREGIO (infissi esterni in alluminio anodizzato con taglio termico e doppio vetro con camera d'aria)	
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.		
DOTAZIONE IMPIANTI DELL'APPARTAMENTO		
	presente	assente
idrico	X	
elettrico	X	
gas	X	
telefono		X
riscaldamento	X	
condizionamento	X	
citofonico	X	
videocitofonico		X
LIVELLO MANUTENTIUVO DEL FABBRICATO		
facciata	DISCRETO	
infissi	BUONO	
Impianto elettrico	BUONO	
Impianto fognario	BUONO	
Impianto idraulico	BUONO	
ascensore	ASSENTE	
Impianto citofonico	BUONO	



LIVELLO MANUTENTIVO DELL'APPARTAMENTO	
pavimenti	OTTIMO
Rivestimento soffitti e pareti	OTTIMO
Infissi interni	OTTIMO
Infissi esterni	OTTIMO
Impianto elettrico	OTTIMO
Impianto idrico-sanitario	OTTIMO
Impianto riscaldamento	OTTIMO
Impianto di condizionamento	OTTIMO
Servizi igienico-sanitari	OTTIMO
Allarme antintrusione	NON RILEVATO
Scala valutativa: Ottimo - buono - discreto - sufficiente - mediocre - pessimo.	

Per quanto riguarda l'intero compendio si segnala la presenza dell'**APE (Attestato di Prestazione Energetica)**. (cfr. allegato 14).

QUESITO N. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

Attraverso l'acquisizione dell'estratto catastale storico (cfr. documentazione catastale - allegati 4 e 5) relativo ai beni oggetto della presente procedura si evince che è identificato come segue:

DATI CATASTALI								
	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
compendio	3	9	4	A/2	6	5,5 vani	143 m ² escluse aree scoperte 136 m ²	€ 426,08

La trascrizione del pignoramento è avvenuta in data 14/07/2025 e andando a ritroso nei 20 anni antecedenti a questa data di seguito sono riportate le variazioni catastali intervenute nel tempo, precisando i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p. attuale del C.F.:

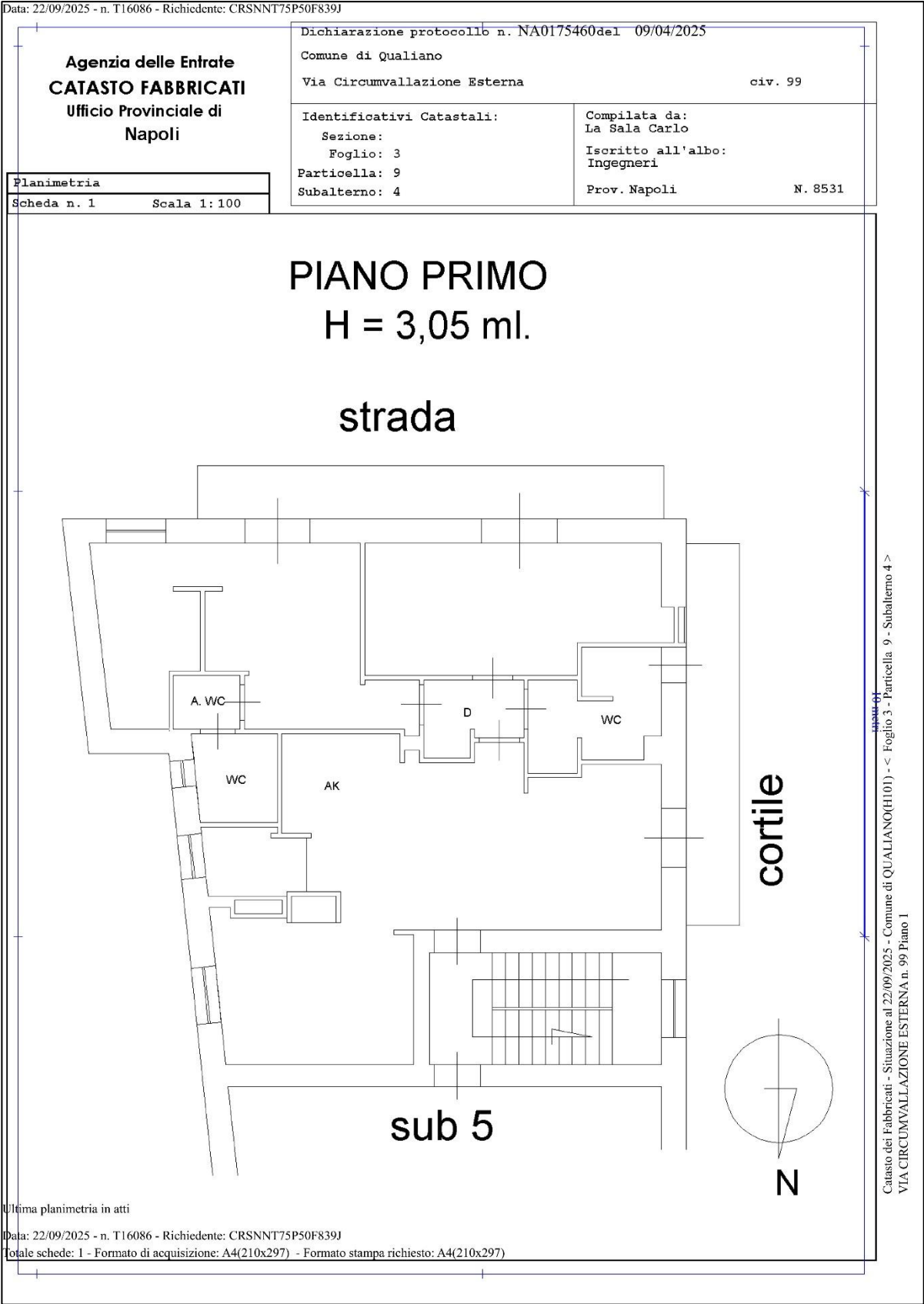
- *catasto terreni*: dall'impianto meccanografico al 27/01/1989 era p.lla con qualità **noceto** di classe 01 per una superficie di 862 m²;
- *catasto terreni*: **variazione** del 27/01/1989 (n. 14.1/1985) con cui si ha il passaggio da Noceto a Ente Urbano;
- *catasto fabbricati*: **classamento** in categoria A/2 classe 6 consistenza 5,5 vani dell'unità immobiliare censita al foglio 3, part. 9 del sub 4 del 24/05/1985 in atti dal 26/06/1998 (N. 2184.1/1985);
- *catasto fabbricati*: **variazione** del quadro tariffario del 01/01/1994;
- *catasto fabbricati*: **proposta** di classamento con denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni protocollo n. NA0175460 in atti dal 11/04/2025;



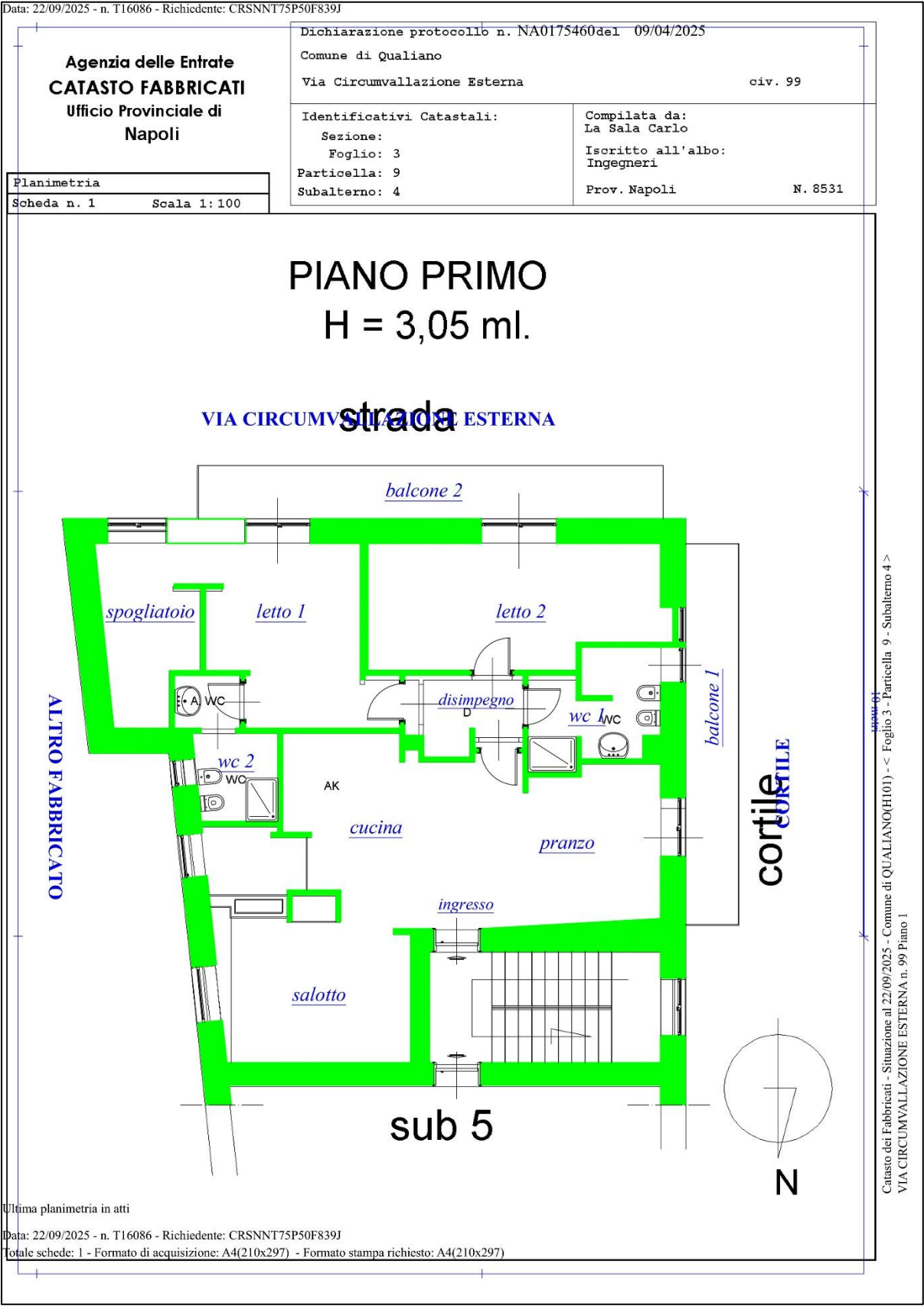
È stata verificata l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto; non vi sono state **variazioni** intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento. Sovrapponendo la planimetria catastale (*cfr. planimetria catastale – allegato 5*) con quella redatte a seguito dei rilievi sui luoghi di causa (*cfr. documentazione grafica rilievo – allegato 3*) non emergono difformità; in verde è stato evidenziato il rilievo dello stato dei luoghi sovrapposto alla planimetria catastale



PLANIMETRIA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE



QUESITO N. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Alla data di trascrizione del pignoramento (07/02/2024) relativo al cespite in oggetto, a ritroso, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla suddetta, si possono individuare le seguenti traslazioni (*cfr. titoli di acquisto e visure ipotecarie - allegati 9 e 10*):

- Atto **giudiziario** con decreto di trasferimento immobili, pubblico ufficiale Tribunale di Napoli, V Sezione Espropri Rep. 563/88 del 16/01/2003 contro XXXXXXXXXXXXXXXX), trascritto il 16/01/2003 ai NN. 1663/1993.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Francesco Fasano di Napoli in data 19 Marzo 2003, trascritto il 27/03/2003 ai NN. 2183/12782 (cancellazione totale eseguita in data 06/04/2011).
- **Ipoteca Legale** derivante da iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 trascritta il 20 Settembre 2003 ai NN. 7311/37904 (cancellazione totale eseguita in data 02/12/2004).
- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Francesco Fasano di Napoli in data 19 Gennaio 2011 Rep. 15200/8935 trascritta in data 31 Gennaio 2011 ai NN. 3941/532 a favore di Banca Nazionale Del Lavoro Spa.

La consistenza catastale nei passaggi di proprietà sopra descritti è corrispondente a quella attuale.

QUESITO N. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- Epoca di realizzazione dell'immobile: **Licenza Edilizia n. 142** del 15/11/1965 (*allegato 8*)
- Successiva Concessione in Sanatoria ai sensi della L.47/85 per ampliamento al piano terra di un locale destinato ad attività turistico-ricettive (*certificato di idoneità statica allegato 8*).

Il cespite pignorato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- **SCIA** prot. N. 3669 del 20/02/2025 per manutenzione straordinaria con diversa distribuzione degli spazi interni (*allegato 8*).
- **SCA** prot. N. 9143 del 06-/05/2025 per richiesta agibilità e attestazione impianti (*allegato 8*).

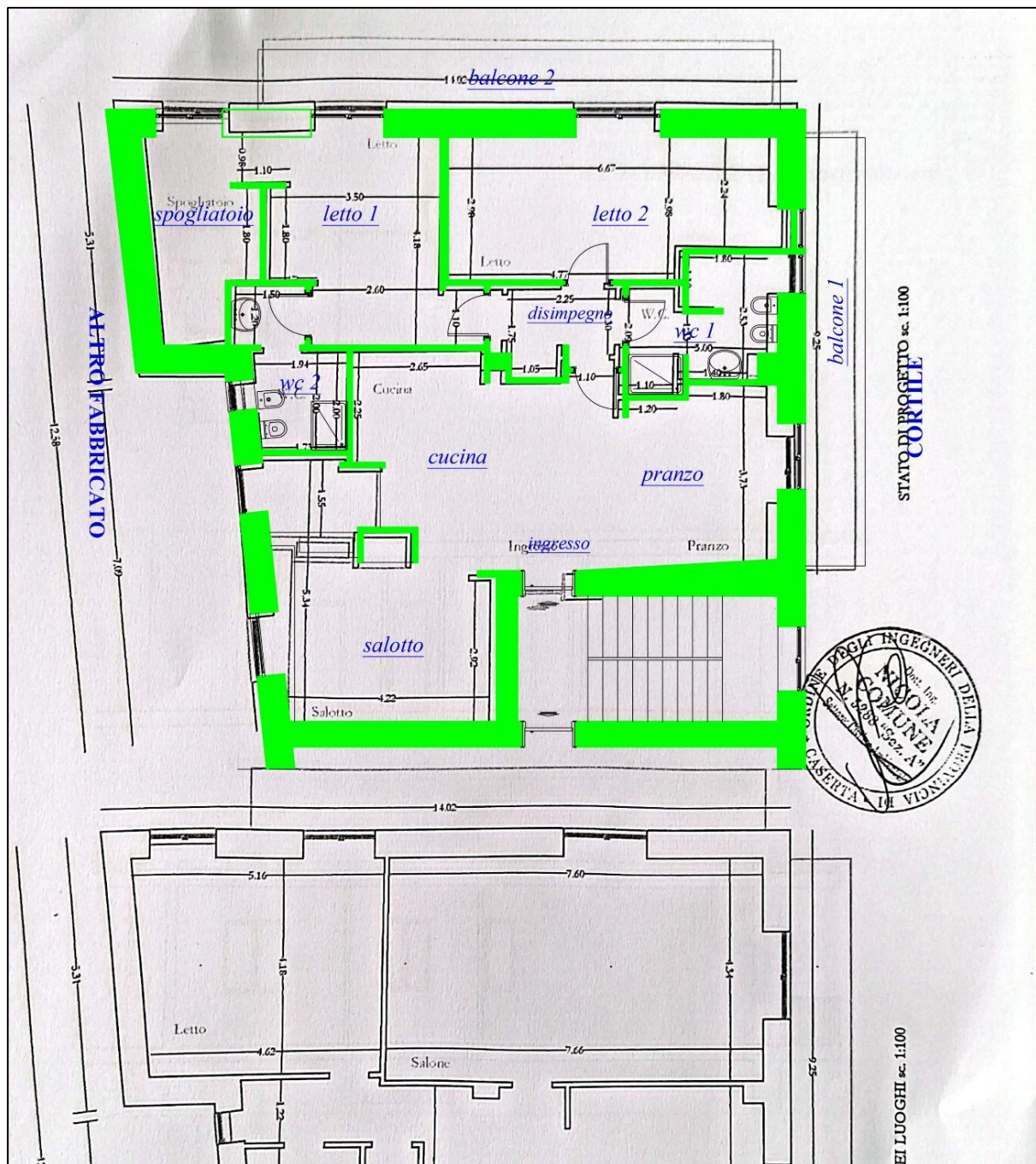
Sulla base degli accertamenti eseguiti il cespite risulta regolare come si evince dalla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (prevista nel quesito n. 2) con la planimetria di progetto recuperata scansionando i grafici della SCIA dunque eventuali difformità sono solo dovute al fatto che un file era



cartaceo e scansionato mentre l'altro eseguito con CAD a seguito del rilievo metrico fatto in sede di accesso.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito presso i competenti Uffici Tecnici emerge che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva nel vigente PUC (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 in data 10/10/2023) ricade in zona D2 (Mista residenziale e produttiva). (cfr. CDU - allegato 7).

SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO STATO DEI LUOGHI (VERDE) E PLANIMETRIA PROGETTO



In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, in sede di accesso effettuato in data 25 settembre 2025, veniva accertato che l'immobile è occupato dalla signora Boscaglia Mariarosaria la cui residenza è presso l'immobile pignorato insieme al proprio nucleo familiare composto dal marito e dal figlio (cfr. *certificati esecutato - allegato 17*).

QUESITO N. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Nessun vincolo grava sui beni in oggetto come emerge anche dal CDU.
Da un'indagine eseguita presso gli uffici competenti è stato accertato che:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, quindi **non sussistono altre procedure esecutive**;
- b) dall'elenco delle formalità estratte dalla Banca dati della Conservatoria dei RRII di Napoli 2 risultano (cfr. *visure ipotecarie - allegato 9*):
 - Trascrizione del 16/01/2003 n. 1663/1993 – Tribunale di Napoli – Atto giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili in data 16 gennaio 2003 Rep. 563/88.
 - Iscrizione del 27/03/2003 n. 2183/12782 – ipoteca volontaria: concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Francesco Fasano in data 19 marzo 2003 Rep. 4628 (estinzione totale avvenuta in data 02/03/2011 – cancellazione totale eseguita in data 06/04/2011)
 - Iscrizione del 20/09/2003 n. 7311/37904 – ipoteca legale derivante iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 77 Dpr 602/73- Servizio riscossione Tributaria di Napoli Esaban Spa Commissario Governativo il 12/09/2003 Rep. 4347 (nei documenti successivi correlati si legge la cancellazione totale del 02/12/2004 n. 6419).
 - Trascrizione dell'11/06/2008 n. 19514/30840 – atto tra vivi: compravendita per notaio Paolo Scarnecchia in data 6 giugno 2008 Rep. 55978/15338.
 - Iscrizione del 19/06/2008 n. 6462/32406 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per notaio Paolo Scarnecchia in data 17 giugno 2008 Rep. 56032/15377 (nei documenti successivi correlati si legge l'estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2016 e la cancellazione totale eseguita in data 07/03/2016).
- c) Non sussistono **provvedimenti giudiziali di assegnazione** al coniuge della casa coniugale;
- d) non sussistono **vincoli storici e artistici**;
- e) a seguito del sopralluogo è emerso che non esiste un amministratore condominiale e che i proprietari si autogestiscono in base alle esigenze (cfr. *verbale accesso - allegato 2*);
- f) non sussistono servitù su bene pignorato.

Di seguito gli schemi semplificativi degli oneri e dei vincoli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:



ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE		
1	Domande giudiziali	nessuna
2	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	nessuno
3	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale	nessuna
4	Pesi e limitazioni d'uso	nessuno
5	Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo	nessuno

ONERI E VINCOLI A CANCELLATI O REGOLARIZZATI		
1	Iscrizioni ipotecarie	nessuna
2	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	nessuno
3	Difformità urbanistico-edilizie	nessuna
4	Difformità catastali	nessuna

QUESITO N. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Per verificare se il bene pignorato ricada o meno su suolo demaniale, è stato consultato l'apposito portale "Open demanio" dell'Agenzia del Demanio dal quale emerge che l'immobile in oggetto **non cade** su suolo demaniale.

QUESITO N. 9: verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo.

Dalle indagini eseguite presso i pubblici uffici emerge che l'immobile pignorato non è gravato da censo o livello, inoltre non è gravato da usi civici.

QUESITO N. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Allo stato attuale emerge che non vi sia un amministratore di condominio e le diverse spese condominiali sono autogestite di condomini in base alle esigenze (cfr. verbale accesso - allegato 2).

QUESITO N. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Prima di procedere alla valutazione del bene occorre precisare che la categoria catastale assegnata al cespite è A/2.

tabella B



CONSISTENZA	UNI 10750		SUP. COMMERCIALE	SUP. UTILE		ESPOS.	CONDIZIONI
				SIL	SIN		
cucina/pranzo	137,3 m ²	100%	137,3 m ²	112,2 m ²	34,5 m ²	Ovest	abitabile
salotto					14,5 m ²	Est	abitabile
disimpegno					4,45 m ²	Interno	abitabile
Letto 1					14,4 m ²	Sud	abitabile
Letto 2					17,8 m ²	Sud/ovest	abitabile
spogliatoio					8,4 m ²	Sud	abitabile
Wc 1					6,8 m ²	Ovest	abitabile
Wc 2					5,6 m ²	Est	abitabile
balconi	12,9	30%	3,87 m ²			Sud e ovest	
TOTALE			141,2 m ²	112,2 m ²	106,5 m ²		

I fattori presi in considerazione per la stima sono:

- la destinazione d'uso;
- la categoria catastale;
- le caratteristiche intrinseche (esse sono riferite sia ai cespiti che all'intero fabbricato e sono relative alla luminosità, alla panoramicità, all'ariosità che ne garantisce il ricambio d'aria, alla composizione piano volumetrica, al livello delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche, al grado di manutenzione, alla presenza dei servizi di portineria, citofono, impianto di riscaldamento ecc.);
- le caratteristiche estrinseche ambientali (si deducono dalle influenze esterne in grado di condizionarne il prezzo, tra queste deve prendersi in considerazione la presenza di aree occupate da servizi collettivi, da locali commerciali, dalla presenza di aree scoperte per il parcheggio, di parcheggi o box coperti, di aree a verde, la densità abitativa della zona con la relativa capacità di offerte ricettive esistenti, il livello socio economico dell'insediamento ecc.);
- le caratteristiche estrinseche infrastrutturali (riguardano l'accessibilità e i collegamenti viari, autoferrotranviari e la vicinanza agli assi viari di collegamento con i comuni limitrofi e con il centro).

Il lotto fa parte di una palazzina la cui costruzione risale al 1965 e con altri appartamenti e locali al piano terra ad uso commerciale; per la determinazione delle caratteristiche intrinseche si rimanda alla descrizione e allegato schema riguardante il quesito 2 evidenziando che l'appartamento si trova al primo piano, presenta affacci a sud, est e ovest; le finiture dell'appartamento sono di pregio; gli impianti in dotazione nell'appartamento sono in ottime condizioni. Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche occorre far riferimento sia



all'accesso rispetto all'ingresso al fabbricato, che è posto sul fronte strada, sia alle influenze infrastrutturali e ambientali presenti sul territorio che sono positive perché vicino ad aree commerciali e svincoli stradali ma carenti, come d'altronde l'intero territorio, proprio di attrazioni ludiche ricreative e spazi verdi;

- tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento, si riconoscono:
 - in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali;
- tra le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili vi sono:
 - scarsità di servizi pubblici e verde pubblico;
 - assenza parziale di aree ricreative e di svago;

I procedimenti di stima che saranno adottati sono due:

- **stima analitica: metodo della capitalizzazione del reddito** ovvero la capitalizzazione dei redditi netti, questo metodo è detto di comparazione appunto perché sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione, sono ricavati dall'esperienza storica del mercato. Dal reddito lordo annuo ordinario può determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per l'applicazione di questo metodo sono stati presi in considerazione i valori riportati dall'OMI e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli (cfr. Banca dati OMI e quotazioni Borsino immobiliare – allegati 15 e 16).
- **stima sintetica: metodo del confronto del mercato** (market approach - MA) ovvero il procedimento di stima che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli.

Il **metodo del costo** non è stato preso in considerazione in quanto è suggerito nella stima di immobili speciali, di aziende agricole e industriali, inoltre l'impiego di questo metodo è suggerito per immobili situati in zone in cui non è possibile applicare il metodo del confronto per assenza di mercato.

Il parametro di valutazione unitaria è stato riferito alla superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali come indicato nella norma UNI EN 15733/2011 e utilizzando i criteri di omogeneizzazione con riferimento alla norma UNI 10750 del 2005.

Stima analitica. Il bene è identificato come categoria **A/2 - "abitazioni di tipo civile"** per le quali le banche dati utilizzate come riferimento per la stima individuano, un valore del canone locativo mensile medio, per un immobile di complessivi **141 mq** pari a, rispettivamente:



- **OMI (osservatorio mercato immobiliare):** il semestre di riferimento è il primo del 2025, zona C2 - (Semicentrale/SEMICENTRO: via S. Maria a Cubito (da via Marconi a Circumvallazione)), il valore è compreso tra 2,9 e 4,3 riferiti ad abitazioni civili, ma, considerando le finiture dell'immobile è opportuno orientarsi verso il valore maggiore, dunque scegliendo 4,3 €/mq x mese ovvero **606,30 € mensili**, riferiti ad un immobile in stato conservativo alto.
- **Borsino Immobiliare** per il comune di Qualiano: il valore di locazione unitario (V.L.U.) scelto per le zona considerata semicentro e relativo ad abitazioni in stabili di fascia media, è compreso tra 2,36 e 3,96; anche in questo caso, considerando le finiture dell'immobile e i recenti lavori di ristrutturazione, si è stato scelto il valore massimo e quindi di **558,36 € mensili**.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Eseguendo una media tra i suddetti valori si considerano **582,33 € mensili**, con reddito lordo annuo pari a € **6.987,96**. L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20%. Tale percentuale deve essere detratta dal reddito lordo:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} \times (L - 0.20) = € 6.987,96 \times (L - 0.20) = € 5.590,36$$

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nella zona semicentrale del comune di Qualiano che conta una popolazione totale di circa 25000 abitanti per una superficie di circa 7,43 kmq, si assume come valore quello ottenuto dalla media ricavata dalle quotazioni OMI e dal Borsino Immobiliare, ottenendo i seguenti valori:

OMI:

- *Valore minimo pari a: (2,9 x 12 mesi): 860 = 4%*
- *Valore massimo pari a: (4,3 x 12 mesi): 1300 = 4%*

BORSINO IMMOBILIARE:

- *Valore minimo pari a: (2,36 x 12 mesi): 857 = 3,3 %*
- *Valore massimo pari a: (3,96 x 12 mesi): 1437 = 3,3 %*

La media tra i due valori è 3,65%

L'unità immobiliare viene così stimata:



$$V_m = \underline{R_n/r} = € 5.590,36/0.0365 = € 153.160,54$$

Stima sintetica. Con il secondo criterio di stima sono stati utilizzati i valori riferiti all'OMI e al Borsino Immobiliare di Napoli. In particolare per la zona C2 - (Semicentrale/SEMICENTRO: via S. Maria a Cubito (da via Marconi a Circumvallazione)), il valore oscilla tra 860,00 e 1300,00 €/mq da cui il valore massimo di **1300,00**. Per il **Borsino Immobiliare**, per la medesima zona, il valore di mercato unitario, riferito alla superficie commerciale è tra 857,00 e 1437,00 €/mq, e prendendo anche stavolta il valore massimo.

Eseguendo una media tra i valori massimi si ottiene il valore di **1.368,50 €/mq**; ne consegue che il più probabile valore di mercato di un immobile in stato conservativo in questo caso molto buono, risulta pari a:

$$V_m = 1.368,50 € \times 141,00 \text{ mq} = € 192.958,50$$

Desunta la quotazione media in zona, è necessario tenere conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile; tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia, del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

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

K1 - TAGLIO: solitamente in un appartamento il taglio piccolo è più apprezzato rispetto a quello grande; nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio/grande si assume come coefficiente il fattore neutro

$$K1=1,0$$

K2 - STATO CONSERVATIVO: esso influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo; nel caso in esame si riscontrano ottime condizioni di manutenzione, pertanto si assume il fattore pari a

$$K2= 1,1$$

K3 - QUALITA' DELLE FINITURE: ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimento servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Nel caso in esame la qualità delle finiture con riferimento alle osservazioni schematizzate in tabella è molto buona e si assume il fattore pari a

$$K3= 1,1$$

K4 - DOTAZIONE IMPIANTI: tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, o avanzati (videocitofono, riscaldamento autonomo, condizionamento, 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 è molto buona, pertanto si assume il fattore pari a

$$K4=1,1$$



K5 - PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO: 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 facilità di parcheggio, tale circostanza può inficiare positivamente sui prezzi quotati dal 5 al 10 %. Nel caso in esame l'immobile è dotato di parcheggio esterno privato quindi si può assumere il fattore

$$\mathbf{K5= 1,0}$$

K6 - PERTINENZE ESCLUSIVE: si considera la presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, verande, terrazze, patii, portici, giardini), ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde). Nel caso in esame l'immobile è dotato di due balconi con affaccio esterno al complesso immobiliare pertanto il coefficiente è

$$\mathbf{K6= 1,0}$$

K7 - LIVELLO DI PIANO: considerando la mancanza dell'ascensore ed essendo un primo piano, si può assumere il coefficiente

$$\mathbf{K7= 1,0}$$

K8 - AFFACCIO E PANORAMICITA': la presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15% o 20%. L'immobile è dotato di affacci esterni ma non di particolare pregio quindi si assume il fattore

$$\mathbf{K8=1,0}$$

K9 - LUMINOSITA': una buona luminosità (quando cioè non necessita ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere notevolmente. Trattandosi di un primo piano e considerando una buona luminosità, il coefficiente assunto può essere

$$\mathbf{K9=1,1}$$

K10 - SERVIZI PRESENTI IN ZONA E INFRASTRUTTURE: si riferisce ai collegamenti viari, alle attività presenti in zona, considerando la zona semicentrale, il valore considerato è decrementativo pari a

$$\mathbf{K11: 0,9}$$

$$\mathbf{KTOT= K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 = 1,3}$$

$$\text{Da cui } \mathbf{V_m = 1.368,00 \text{ €} \times K_{TOT} \times S_c}$$

$$\mathbf{V_m = 1.368,50 \text{ €} \times 1,3 \times 141 = \text{€ } 250.846,05}$$

Si assume quale più probabile valore di mercato quello ottenuto eseguendo una media tra i due ovvero:

$$\mathbf{V_m = (153.160,54 + 250.846,05) / 2 = \text{€ } 202.003,29 \text{ arrotondato a } \underline{\underline{202.000,00}}}$$



Il valore di mercato determinato di € 202.000,00 corrisponde alla piena proprietà e al **prezzo base d'asta**.

$$V_{asta} = € 202.000,00$$

valore d'asta del lotto pignorato

QUESITO N. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta pignorato **per intero**.

QUESITO N. 13: acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

- La residenza anagrafica del debitore risulta in via Circumvallazione Esterna n. 99 in Qualiano (Na) come si evince dal certificato storico di residenza rilasciato dall'ufficio anagrafe di Qualiano (Na) (cfr. certificati esecutato- allegato 17).
- L'esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX è coniugata in regime di separazione dei beni con il sig. XXXXXXXXXXXXXXX dal 29 ottobre 1983 (cfr. certificati - allegato 17).

QUESITO N. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: - piena e intera proprietà di **appartamento** ubicato in Qualiano (Na), in via Circumvallazione Esterna n. 99, piano primo, interno 1; è composto da 5,5 vani catastali, confina con via Circumvallazione Esterna a sud, con vano scala e altra proprietà a nord, con affaccio cortile a ovest, con affaccio altra proprietà a est; è riportato nel **C.F. del Comune di Qualiano al foglio 3, part. 9, sub. 4**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) per richiesta agibilità prot. N. 9143 del 06/05/2025, cui lo stato dei luoghi è conforme.

PREZZO BASE euro 202.000,00

CONCLUSIONI



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

Casoria (Na), 15 dicembre 2025

Il CTU

arch. Antonietta Cristiano



Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

Documentazione fotografica.....	allegato 1
Verbale di accesso.....	allegato 2
Documentazione grafica (rilievo stato dei luoghi)	allegato 3
Visure catastali.....	allegato 4
Planimetria catastale.....	allegato 5
Foglio di mappa	allegato 6
Certificato di Destinazione Urbanistica.....	allegato 7
Titoli Edilizi.....	allegato 8
Visura ipotecaria..	allegato 9
Titolo di acquisto.....	allegato 10
Sovrapposizione foto satellitare con foglio di mappa.....	allegato 11
Sovrapposizione rilievo con planimetria catastale.....	allegato 12
Sovrapposizione rilievo con planimetria progetto.....	allegato 13
APE (Attestato Prestazione Energetica)	allegato 14
Banca dati OMI.....	allegato 15
Quotazioni Borsino Immobiliare.....	allegato 16
Certificati esecutivo.....	allegato 17
Dati creditore procedente.....	allegato 18
Attestazione invii.....	allegato 19

