

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile R.G.E. N. 144/2025

G. E. dott. MONTEFUSCO Gabriele

CTU arch. FERRANTE Laura

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

contro

XXXXXXXXXX

Perizia di stima Immobiliare

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO E DEPOSITI

Arch. LAURA FERRANTE



INDICE

1. PARTI IN CAUSA	5
2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	5
3. PREMESSA	6
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	7
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C.	7
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	9
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	12
BENE 1 – appartamento	16
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	18
BENE 2 – due locali deposito	21
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	25
RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI	26
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	38
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	44
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ	46
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	48
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO	56
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	56
ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE	56
PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI	56
PROCEDIMENTI GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	56
VINCOLI	56
REGOLAMENTO CONDOMINIALE	56
ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'	57
FORMALITÀ	57
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	57
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	58
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	59
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	59
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI	60
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI	60
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA	67



QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATI	67
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	67
7. CONCLUSIONI	68



ALLEGATI:

- n. 1 verbale sopralluogo;
- n. 2 mandato R.G.E. 144/2025;
- n. 3 nota trascrizione pignoramento;
- n. 4 planimetrie stato dei luoghi;
- n. 5 documentazione fotografica;
- n. 6 doc. catastale;
- n. 7 provenienza;
- n. 8 CDU;
- n. 9 risp. U.T.C. Quarto;
- n. 10 ispezione ipotecaria immobili;
- n. 11 risp. livello Napoli Servizi;
- n. 12 certificato usi civici;
- n. 13 estratto matrimonio;
- n. 14 certif residenza;
- n. 15 ricevute trasmissione perizia alle parti.



1. PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

- **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.** (c.f. 05828330638) con sede in Napoli via dei Corrieri n.27, per essa quale mandataria di **Gardant Bridge Servicing S.p.A.** (c.f. 04084970369) con sede in Roma via del Curtatone n.3. Rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Verdi con domicilio digitale presso l'indirizzo PEC del predetto difensore: *marco.verdi@milano.pecavvocati.it*

Debitori esegutati

XXXXXXX. Proprietario della quota di 14/24 dell'intero. Residente nel xxxxxxxxxxxx

XXXXXXX. Proprietaria della quota di 10/24 dell'intero. Residente nel xxxxxxxxxxxx

Entrambi non costituiti.

2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sono sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

BENE 1 - APPARTAMENTO sito nel Comune di Quarto (NA), via Paratine n.75, piano T, cons. 3 vani catastali. Al N.C.E.U. di detto Comune Fg. 17 P.IIa 34 Sub. 1.

BENE 2 – DUE PICCOLI LOCALI DEPOSITO siti nel Comune di Quarto (NA), via Paratine n.75, piano S1, cons. 6 mq. Al N.C.E.U. di detto Comune Fg. 17 P.IIa 34 Sub. 2.



3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 11846, nominata *esperto stimatore* in data 09/05/2025 dall'Ill.mo Giudice Dott. Montefusco nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da **ITACA SPV S.R.L** contro **XXXXXXX** è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 14/05/2025 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. Provvedeva agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso il gli Uffici del Comune di Quarto (NA) - Edilizia Privata, Condonò Edilizio, Agenzia del Demanio, Ufficio Anagrafe - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

In data **04/06/2025**, la sottoscritta, di comune accordo con il custode giudiziario avv. Giorgio Parisi, previa comunicazione agli esecutati, effettuava il sopralluogo di accesso presso gli immobili oggetto del pignoramento. Sui luoghi di causa si rinveniva la presenza degli esecutati **XXXXXXX** che ci consentivano l'accesso ai cespiti oggetto del pignoramento. Si rinveniva altresì la sig.ra **XXXX**, la quale dichiarava di occupare il cespite, unitamente a **XXXXX**, in virtù di contratto di comodato verbale gratuito. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi metrici e fotografici.

(All. 1: Verbale sopralluogo)



5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

(All. 2: Mandato R.G.E. 144/2025)

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C.

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

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.** datata 23/04/2025 per Notaio dott. Vincenzo Calderini. Nella certificazione notarile vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali dei cespiti oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento. Il primo atto *inter vivos* ai fini della ricostruzione del ventennio è derivativo, atto di compravendita del 07/02/1974 rep. n. 886 racc. n. 249 a rogito del Notar Nicola Di Giovine, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 14/02/1974 ai nn. 5842/5204.

Si precisa che nella certificazione *de qua* le quote di proprietà dei beni pignorati in capo ai debitori esecutati, indicate di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intero, sono ERRATE, a fronte di quelle CORRETTE che risultano essere di 14/24 dell'intero per XXXXX e di 10/24 dell'intero per XXXXX.

Si evidenzia che, dalle verifiche e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente, ai fini della **continuità delle trascrizioni** manca la trascrizione del certificato di successione del 09/02/2006 n. 39 vol. 13 afferente agli immobili pignorati e la relativa accettazione tacita eredità.



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

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 23/04/2025 Registro Particolare 15866 Registro Generale 20504 Napoli 2.

(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

Non si rinviene agli atti la documentazione catastale dei cespiti in oggetto. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, l'estratto di mappa terreni, le visure storiche e le planimetrie attuali e storiche dei cespiti pignorati. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data posteriore all'impianto meccanografico (30.06.1987).

Il creditore procedente non ha depositato l'**estratto di matrimonio** degli esecutati. La scrivente ha provveduto ad acquisire tale documento (si veda quesito n.14).

Non sono presenti in atti i **titoli di provenienza in favore dei debitori**, acquisiti dalla scrivente. Gli esecutati XXXXXXX, coniugati tra loro in regime di comunione dei beni in virtù di **atto di compravendita del 10/02/2006 rep. n. 36586 racc. n. 10478** a rogito del Notar Armida Lombardi, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 20/02/2006 ai nn. 10363/5898, acquistano la proprietà dei cespiti pignorati per la quota rispettivamente di **10/24** dell'intero e di **10/24** dell'intero. La restante quota di **2/12** dell'intero era pervenuta all'esecutato XXXXXXX in virtù di **certificato di denunciata successione del 09/02/2006 n. 39 vol. 13** presentato all'ufficio del Registro di Pozzuoli, a seguito di successione apertasi in Napoli il 23/07/2004, **di cui manca trascrizione e relativa accettazione tacita dell'eredità.**



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

Le unità immobiliari in oggetto sono pignorate per la piena quota. Risultano di piena proprietà degli esecutati XXXXXX (per la quota di 14/24 dell'intero) e XXXXXX (per la quota di 10/24 dell'intero), in conformità a quanto emerge dagli atti di provenienza in loro favore.

I cespiti nell'atto di pignoramento, vengono così identificati e descritti:

Quarto (Provincia di Napoli)
alla Via Paratine n. 31 (ora 75) e precisamente:
- piccolo edificio costituito da un piano terra e da due locali sottoposti ad uso deposito (già pollai) che hanno accesso, il primo locale da Via Paradine ed il secondo locale da una grotta di proprietà comune sottoposta all'appartamento; il piano terra è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno; il tutto confina con Via Paradine, con particella 32, con particella 33, con particella 30 e con grotta di passaggio comune.
Nel N.C.E.U. del Comune di Quarto, Via Paratine, n. 31, foglio 17, particella 34, subalterni:
- 1, piano T, categoria A3, classe 2, vani 3, R.C.€. 185,92;
- 2, piano T, categoria C2, classe 2, mq. 11, R.C.€. 16,11.



Nel titolo di provenienza i cespiti vengono identificati:

Quarto (Provincia di Napoli)
alla Via Paratine n. 31 e precisamente:
- piccolo edificio costituito da un piano terra e da due
locali sottoposti ad uso deposito (già pollai) che hanno
accesso, il primo locale da Via Paradine ed il secondo locale
da una grotta di proprietà comune sottoposta all'apparta-
mento; il piano terra è composto da ingresso, soggiorno con
angolo cottura, camera e bagno; il tutto confina con Via
Paradine, con particella 32, con particella 33, con parti-
cella 30 e con grotta di passaggio comune.
Nel N.C.E.U. del Comune di Quarto, Via Paratine n. 31, foglio
17, particella 34, subalterni:
- 1, piano T, categoria A3, classe 2, vani 3, R.C.€. 185,92;
- 2, piano T, categoria C2, classe 2, mq. 6, R.C.€. 16,11.

I dati attuali dei cespiti al catasto del Comune di Quarto (NA) risultano:

BENE 1 - "Foglio 17 Particella 34 Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, sup. Totale: 65 m² sup. Totale escluse aree scoperte 65 m², r.c. euro 185,92. Via PARATINE n. 31 (ora n.75) Piano T".

BENE 2 - "Foglio 17 Particella 34 Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 6 m², sup. Totale: 11 m², r.c. euro 16,11. Via PARATINE n. 31 (ora n.75) Piano T".

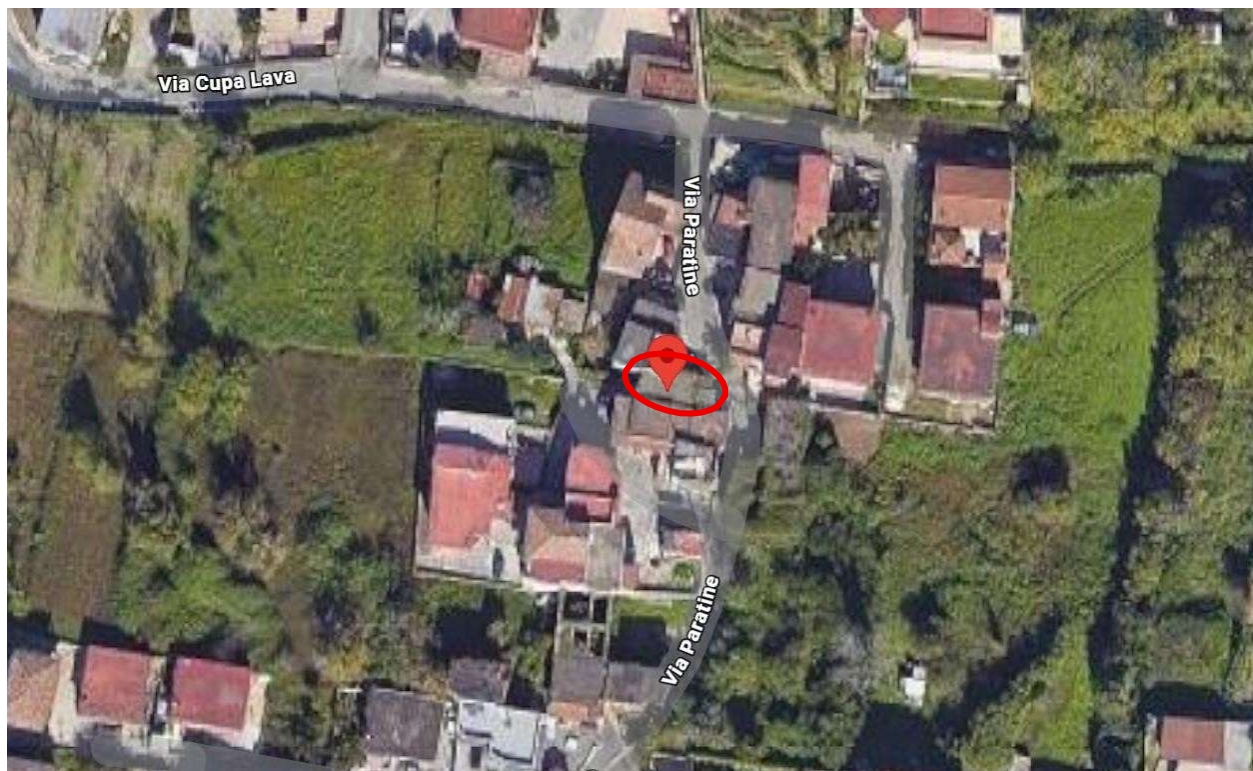
I dati reali e attuali dei BENI 1 e 2 corrispondono a quelli contenuti nei titoli di provenienza, nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli del catasto alla data del pignoramento.



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

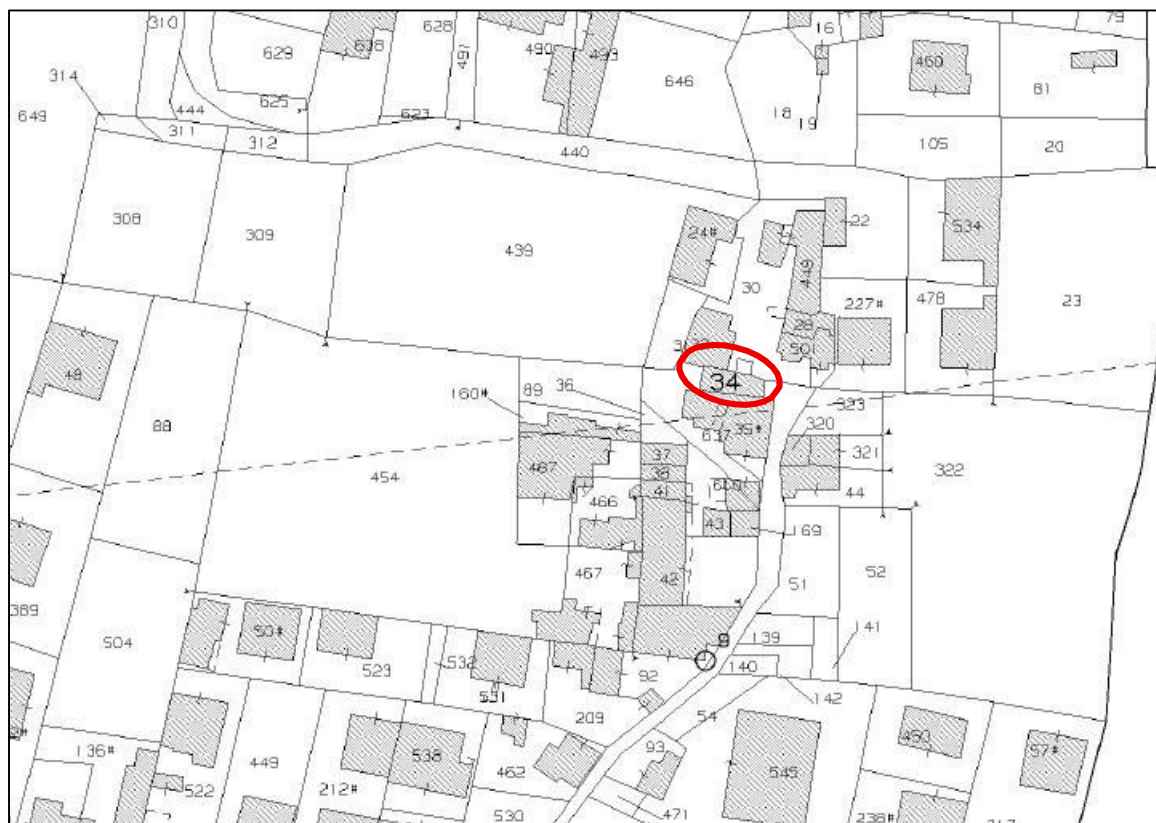
Ai fini della vendita degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, nell'intento di assicurare la loro maggiore appetibilità sul mercato, si procede prevedendo la formazione e quindi la vendita di un UNICO LOTTO.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato dei cespiti *de quibus*, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale. Si può facilmente constatare che la sagoma dell'edificio prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale coincidono, a meno di una discrasia imputabile agli ampliamenti che sarà chiarita nel corso di codesta perizia.



inquadramento territoriale - fabbricato dei cespiti pignorati civ.75





inquadramento territoriale - stralcio mappale terreni foglio 17 p.lla 34 - indicazione fabbricato cespiti

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

I beni in questione sono situati nel comune di Quarto (NA), zona periferica a nord-est, al confine con il Comune di Marano di Napoli. Il fabbricato dei cespiti è prospiciente la corte esterna e attiguo alla via Paratine. Il contesto territoriale è caratterizzato da zone agricole ed edifici rurali e residenziali, di altezza media di circa due piani fuori terra. La zona è collegata con il resto della città grazie ai trasporti su gomma.

Bene 1 - Piena proprietà di unità immobiliare residenziale, **appartamento** di tipo economico, di medie dimensioni, ubicato alla via Paratine n. 75, al piano terra di un ex fabbricato rurale di un piano fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di doppia esposizione nord-ovest. Composto di ingresso/cucina/soggiorno, due camere, disimpegno, antibagno-lavanderia, bagno e piccola area esterna coperta di pertinenza



ubicata all'ingresso. Confina a nord con p.lla 30, a sud con p.lla 35, ad est con via Paratine, ad ovest con p.lla 637 (ex p.lla 33).

Bene 2 – Piena proprietà di unità immobiliare, **due locali deposito** di piccole dimensioni, ubicati alla via Paratine n. 75, al piano seminterrato di un ex fabbricato rurale di un piano fuori terra ed uno seminterrato. I locali in questione, non comunicanti, composti ciascuno di un vano, sono dotati di accesso indipendente da passaggio coperto comune. Confinano a nord e nord est con p.lla 30, ad ovest con passaggio comune coperto, ad est con terrapieno e a.u.i. (sub.1 oggetto di codesto pignoramento), a sud con a.u.i. (altra proprietà).

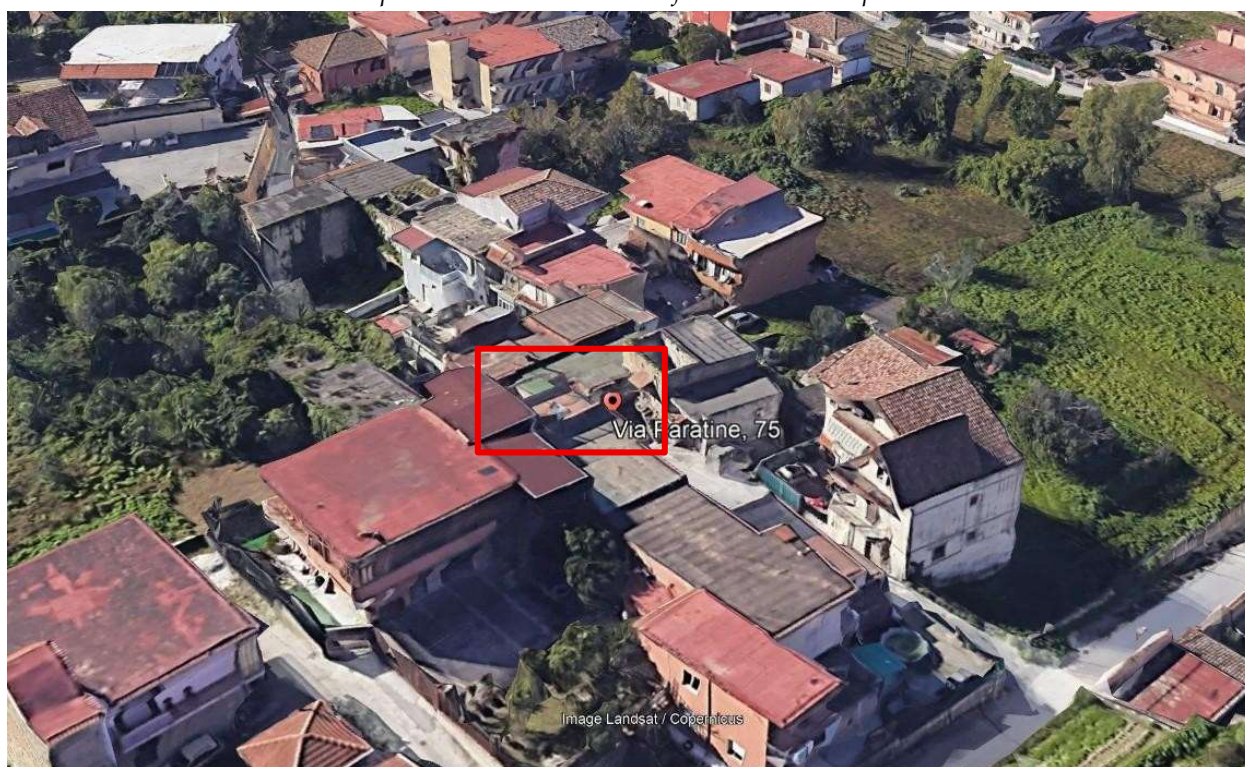
Di esclusiva proprietà degli esecutati XXXXXXXX, per la quota rispettivamente di 14/24 e 10/24 ciascuno, in regime di comunione legale di beni.

Il fabbricato, in muratura portante mista - in mattoni in pietra e laterizio- e solai in legno, è costituito di un piano fuori terra ed uno seminterrato. Al piano terra è ubicato il **bene 1**, al piano seminterrato è ubicato il **bene 2**. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore giallo chiaro. La copertura è piana e non praticabile. Si presenta in discreto stato di manutenzione. Confina a nord con corte esterna p.lla 30, ad est con via Paratine, a sud con p.lla 35 ad ovest con p.lla 637.



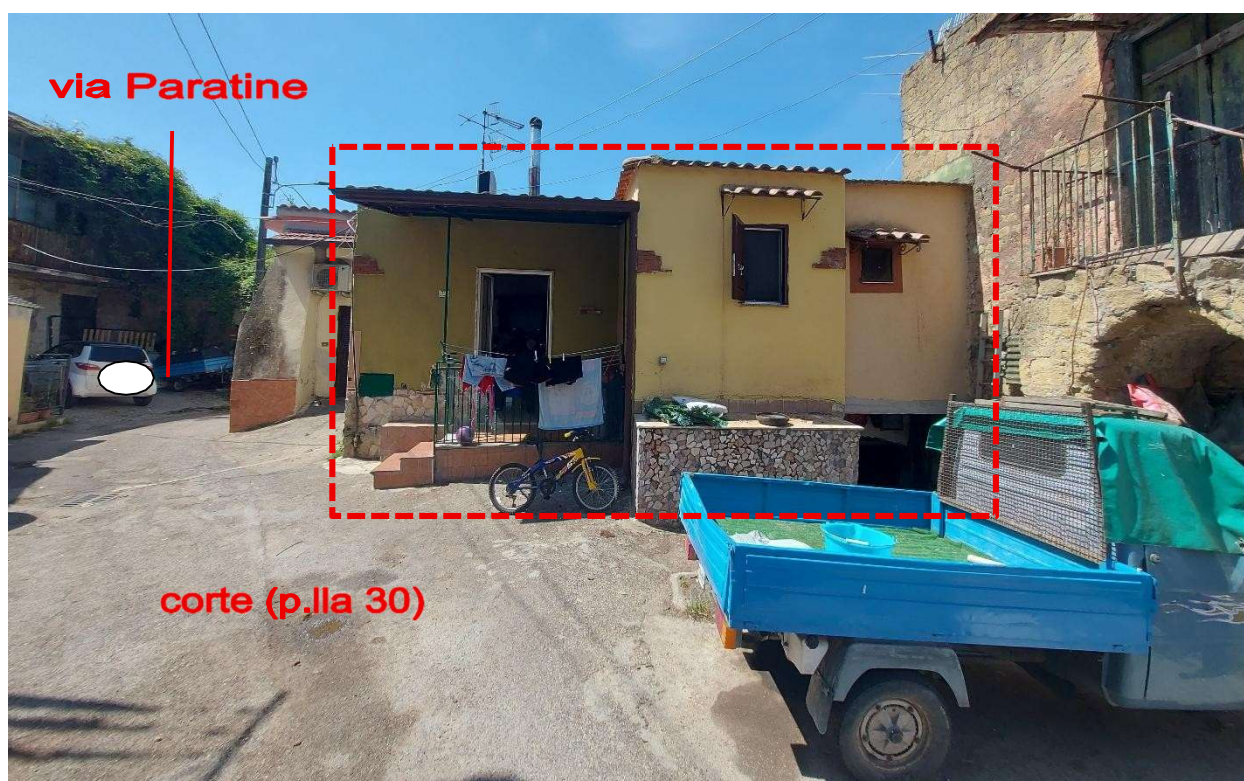


inquadramento territoriale - fabbricato dei cespiti



inquadramento territoriale - fabbricato dei cespiti





inquadramento territoriale - fabbricato dei cespiti



fabbricato - prospetto nord prospiciente corte- indicazione accesso e sagoma bene 1 civ.75





Spazio esterno di pertinenza e porta di accesso cespite civ.75

BENE 1 – appartamento

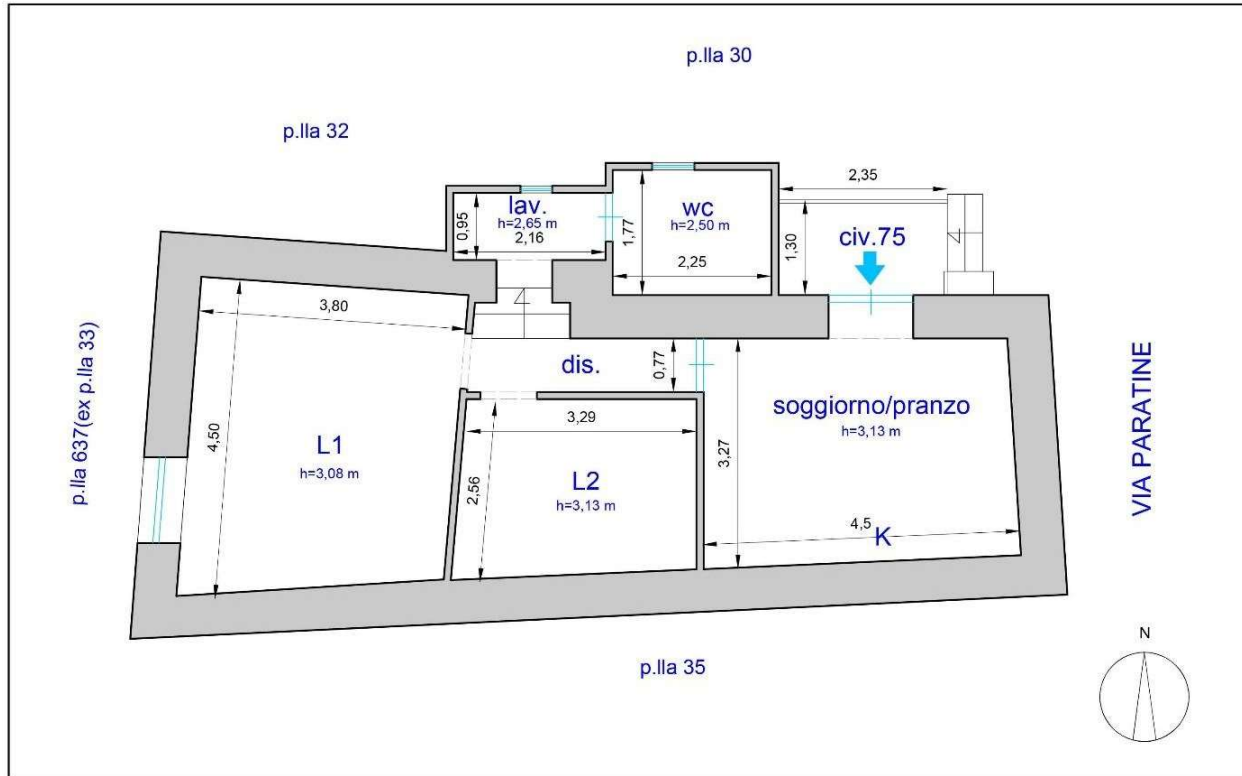
L'accesso all'appartamento costituente il bene 1 avviene dalla corte esterna (p.lla 30) al civico n.75. Saliti due gradini ci si immette nello spazio esterno di pertinenza, dal quale sulla sinistra si accede all'immobile. All'esterno di detta porta è presente il campanello. Varcando detta porta in alluminio anodizzato e vetro si entra nel locale *soggiorno-cucina*, alla destra di detto locale si accede al disimpegno, alla cui sinistra è ubicata la *camera L2*, non dotata di aperture dirette con l'esterno (dotata di due finestrini alti comunicanti con il locale soggiorno e camera L1). Sulla destra è ubicato l'accesso al locale *antibagno-lavanderia* da cui si accede al *bagno wc*, entrambi i locali sono dotati di finestra con affaccio sulla corte esterna. Proseguendo nel disimpegno si accede alla *camera L1* dotata di finestra con affaccio prospiciente ovest.

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



STATO DI FATTO - PIANTA

appartamento p. terra (C.F. Fg. 17 p.lla 34 sub.1)



L'appartamento si presenta in medie condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, con altezza media netta di 2,80 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 40 cm.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, dotati di persiane esterne del tipo "napoletane" e zanzariere. La porta interna del disimpegno, tipologia a battente, è in legno; quella del bagno, tipologia a "soffietto" in pvc, le restanti porte sono mancanti. Le finiture sono di media qualità. Le superfici delle pareti degli ambienti sono tinteggiate con pittura di differente colore in base all'ambiente. Nell'antibagno (lavanderia) le pareti presentano un rivestimento ad altezza di circa 1,40 m di piastrelle quadrate di medio formato di colore chiaro, nel bagno tale rivestimento è a circa 2,30 m. Nel locale soggiorno le pareti sono rivestite da piastrelle di piccolo formato dal colore beige. I soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati con pittura di colore bianco.

La pavimentazione dell'appartamento è costituita da piastrelle in gres porcellanato quadrate di medio formato dai toni chiari del beige. Il bagno presenta piastrelle in gres



porcellanato di medio formato dai toni del rosa. L'area esterna di pertinenza presenta pavimentazione costituita da piastrelle quadrate di piccolo formato color mattone.

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia;*
- *impianto di condizionamento.*

L'immobile è dotato di pertinenza esclusiva, trattasi di spazio esterno di pertinenza di circa 3 mq, pavimentato, perimetrato da ringhiera, sormontato da tettoia a falda inclinata con tegole in laterizio.

Si precisa che, come si evince dalla visura catastale della p.lla terreno afferente al bene *de quo*, vi è diritto alla corte per l'accesso al bene (identificata al fg. 17 p.lla 30).

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

(ai sensi del DPR 138/98)

Allo stato attuale il bene 1 risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

▪ Soggiorno/cucina	Sup.	14,90 mq
▪ Antibagno- lavanderia	Sup.	2,52 mq
▪ WC = bagno	Sup.	4,05 mq
▪ Disimpegno	Sup.	3,25 mq
▪ Camera L1	Sup.	15,76 mq
▪ Camera L2	Sup.	8,42 mq
▪ Spazio esterno di pertinenza	Sup.	3,22 mq

TOTALE Superficie utile netta **Sup. 48,90 mq**

TOTALE Superficie non residenziale **Sup. 3,22 mq**

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



Superficie commerciale appartamento	Sup.	66,53 mq
Superficie omogeneizzata spazio esterno (10% della superficie)	Sup.	0,32 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE **Sup. 66,85 mq**

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

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

Si evidenzia che in sede di accesso è stato rilevato che il solaio in legno costituente il calpestio di parte degli ambienti dell'appartamento *de quo*, presenta una serie di criticità ascrivibili ad un avanzato stato di degrado diffuso dei suoi elementi costitutivi (travi e travetti), tale da non escludere possibili danni strutturali e conseguente pericolo di crollo di una o più parti dello stesso. Al fine di tutelare la pubblica e privata incolumità si è provveduto ad effettuare gli interventi, disposti dall'esperto, finalizzati alla **nessa in sicurezza del solaio** in questione, previa segnalazione all'Ill.mo dott. Montefusco ed autorizzazione da parte di quest'ultimo.





Messa in sicurezza solaio post intervento

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui costi e la conseguente certificazione D.I.R.I.

(Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) sono forfettariamente pari a € 2.000,00.

Per il bene 1 non si rinviene l'esistenza dell'**Attestato di Prestazione Energetica** (APE), i costi per la sua redazione sono pari a 300,00 €.



BENE 2 – due locali deposito

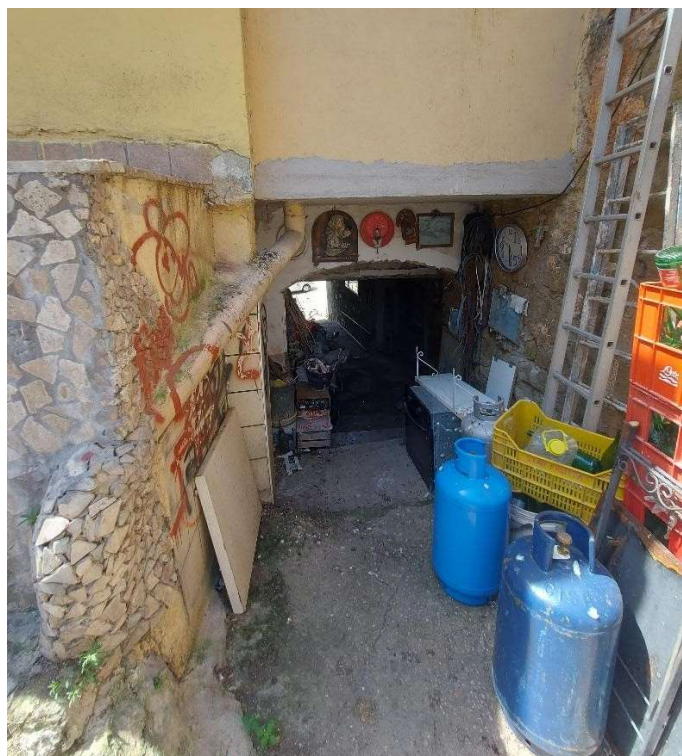
I due piccoli locali deposito costituenti il **bene 2** sono ubicati al piano seminterrato del medesimo fabbricato del bene 1 e sono ad esso sottostanti. Dalla corte (p.lla 30 fg.17), versante ovest, scendendo quattro gradini, ed immettendosi nella “grotta” di passaggio comune (di comunicazione tra detta corte e la p.lla 637), si giunge a due porte ubicate sulla sinistra che costituiscono ciascuna l’accesso dei due locali. Trattasi di due piccoli locali deposito (ex locali “pollaio” del fabbricato rurale), attigui, all’attualità non comunicanti, dotati di accesso indipendente.

Con l’ausilio delle foto e della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dei locali deposito.



Corte p.lla 30 – indicazione bene 1 e accesso alla “grotta” del piano seminterrato dove è ubicato bene 2



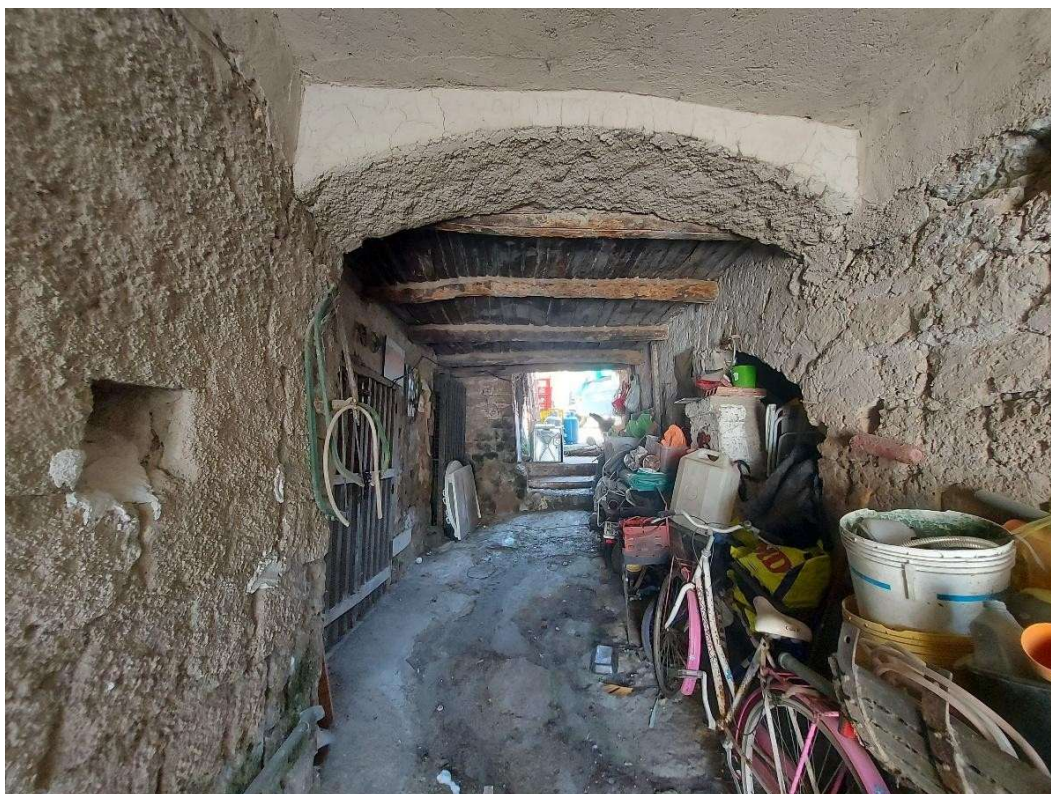


Accesso alla "grotta" al piano seminterrato

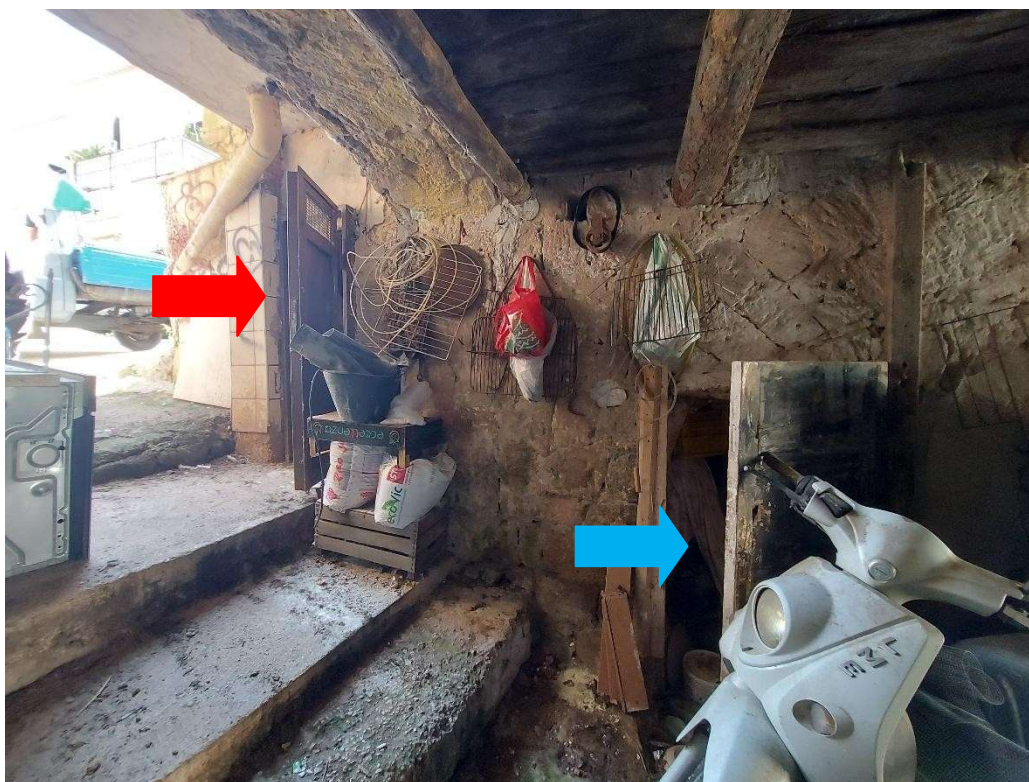


Accesso al piano seminterrato dove è ubicato bene 2





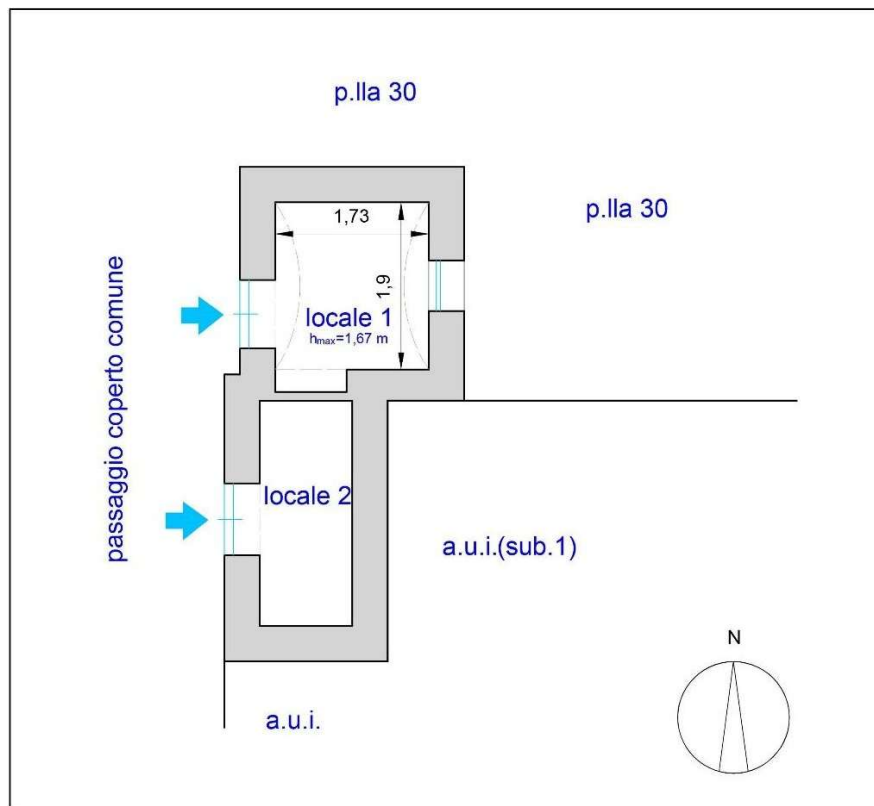
Piano seminterrato – passaggio coperto comune



Porta accesso locale 1 (rosso) locale 2 (celeste)



STATO DI FATTO - PIANTA
depositi p. S1 (C.F. Fg. 17 p.lla 34 sub.2)



Il cespite si presenta in mediocri condizioni sia di manutenzione che igieniche e con finiture minimali. Il **locale 1** presenta una copertura a volta, con altezza minima di 1,23 m circa ed altezza massima di 1,67 m (altezza netta media è di circa 1,45 m). La muratura in mattoni misti (pietra e laterizio) ha uno spessore di circa 40 cm. E' dotato di piccolo finestrino prospiciente la corte esterna ed è pavimentato con piastrelle di colore chiaro. Sul versante sud presenta una nicchia *tompagnata* (probabilmente ex passaggio di collegamento tra i due locali). Al **locale 2** non si è potuto accedere in quanto completamente saturo di beni fino al soffitto.

Il bene 2 è asservito da *impianto elettrico*.

Si precisa che, come si evince dalla visura catastale della p.lla terreno afferente al bene *de quo*, vi è diritto alla corte per l'accesso al bene (identificata al fg. 17 p.lla 30).



SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

(ai sensi del DPR 138/98)

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

piano seminterrato:

▪ Locale 1	Sup. netta	3,80 mq
▪ Locale 2	Sup. netta	2,97* mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE**Sup. 9,50 mq**

*si precisa che per il calcolo della superficie afferente al locale 2 ci si è attenuti alle misure della planimetria catastale in quanto, come detto poc'anzi, la scrivente è stata impossibilitata ad effettuare il rilievo di tale locale in quanto non è possibile accedervi.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 1.000,00**.

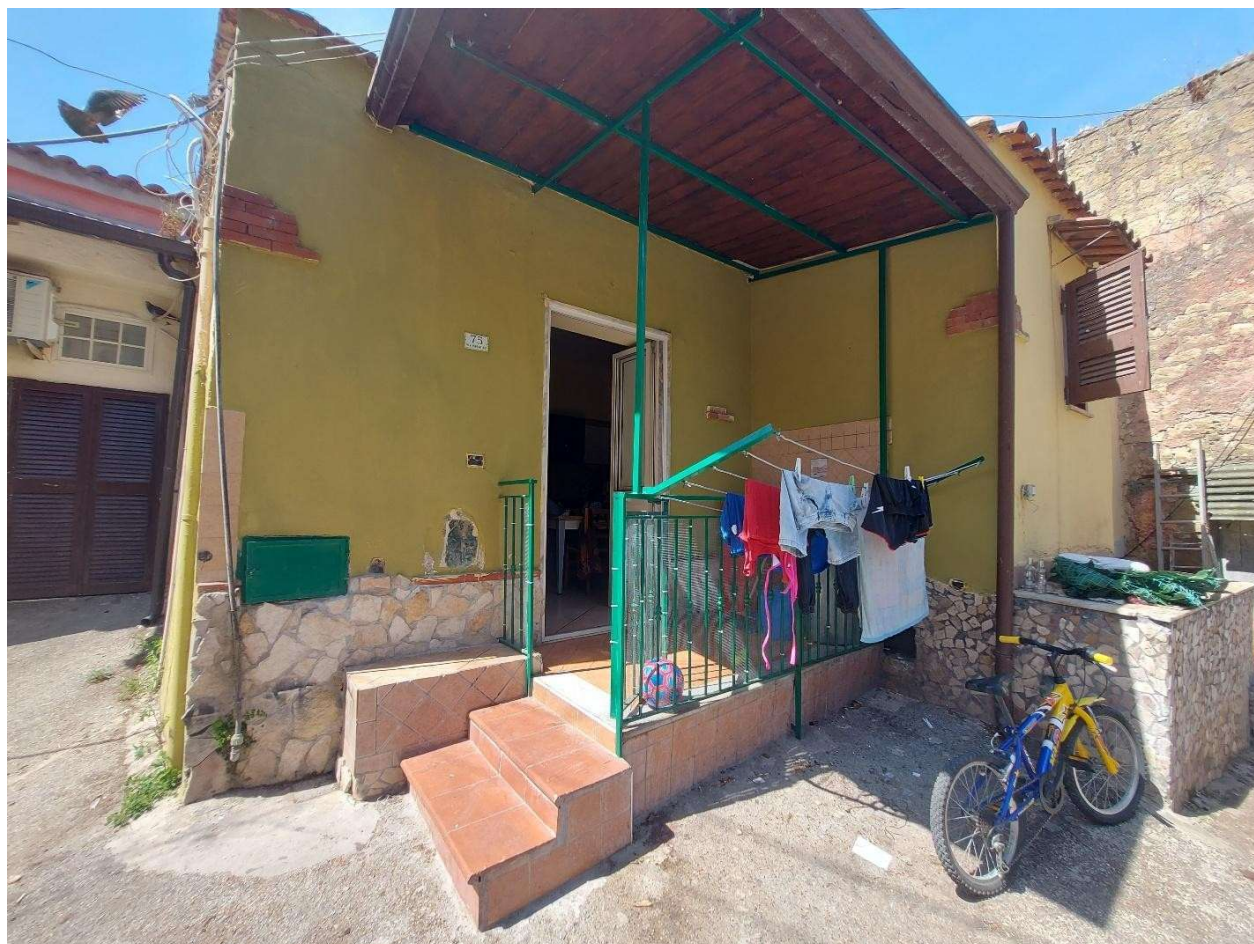
Relativamente al **bene 2**, per la sua categoria, non è previsto il rilascio dell'attestato di prestazione energetica (APE) come disposto dall'art. 3, comma 3, lett. e) del D. Lgs. 192/2005.

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



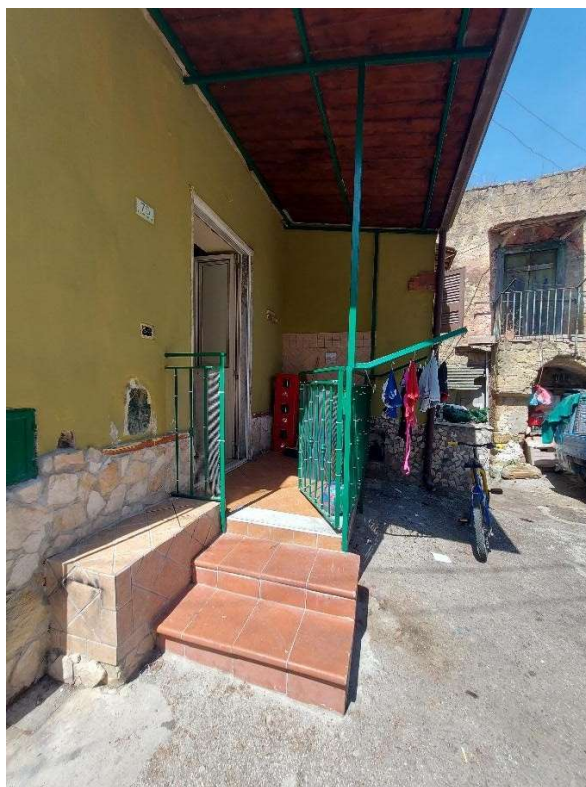
RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI

BENE 1

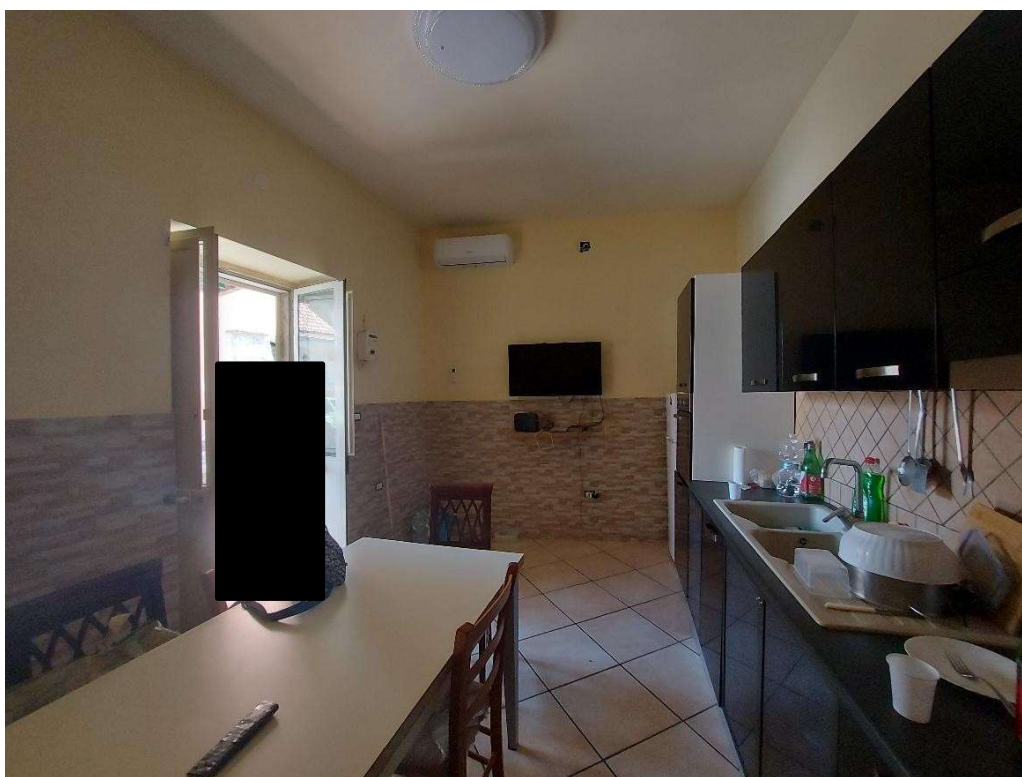


Area di pertinenza – accesso bene 1



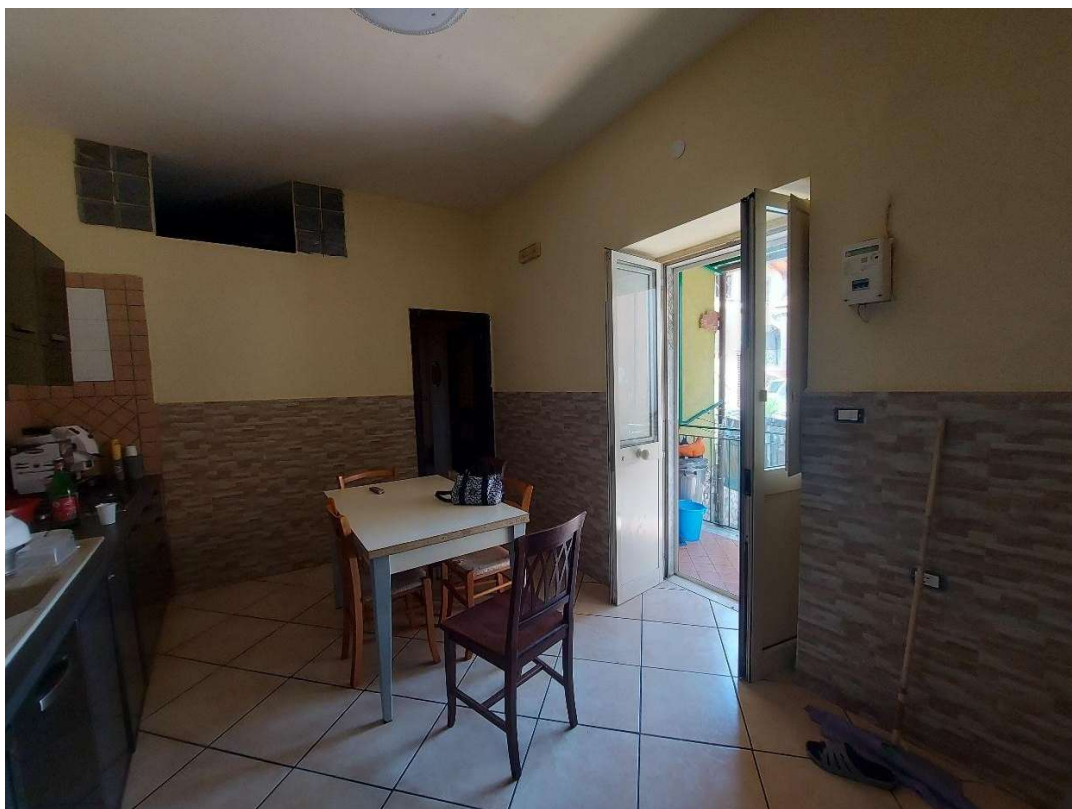


Area di pertinenza – accesso bene 1

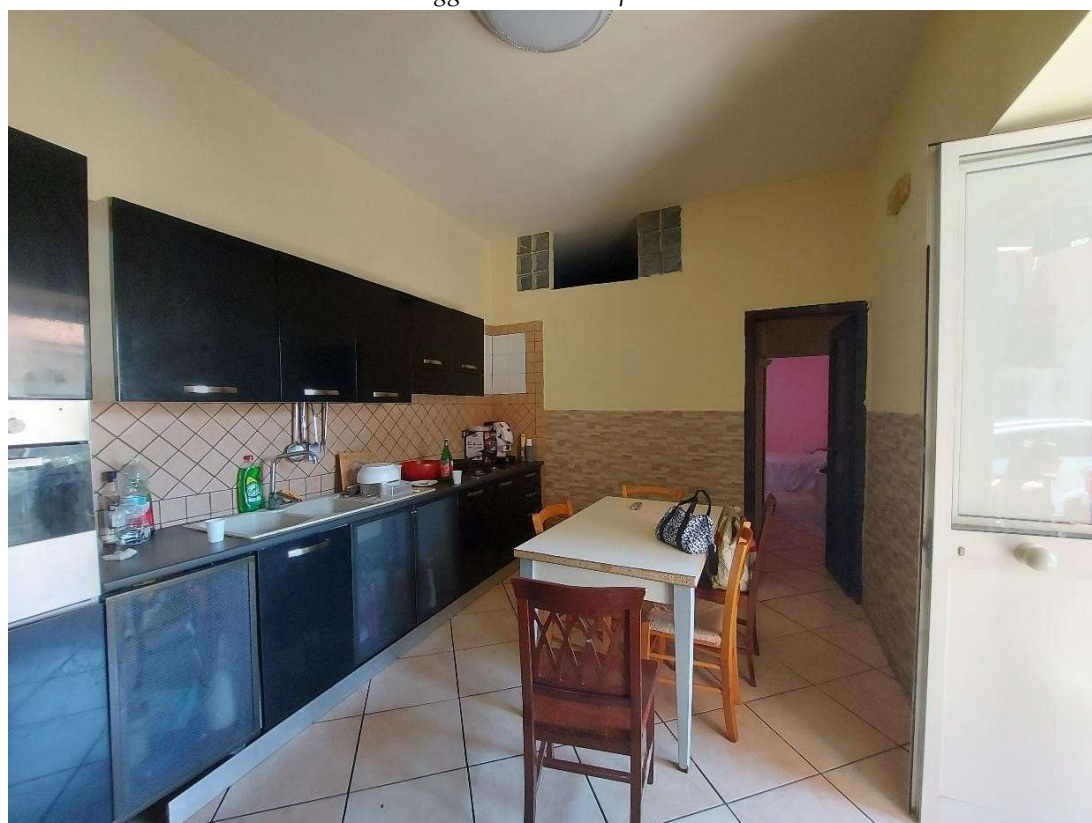


Soggiorno-cucina- pranzo



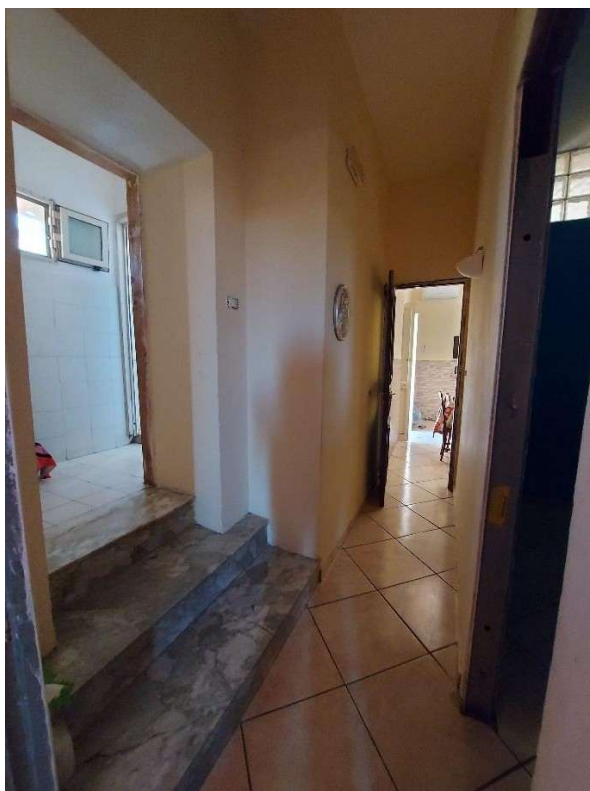


Soggiorno-cucina- pranzo

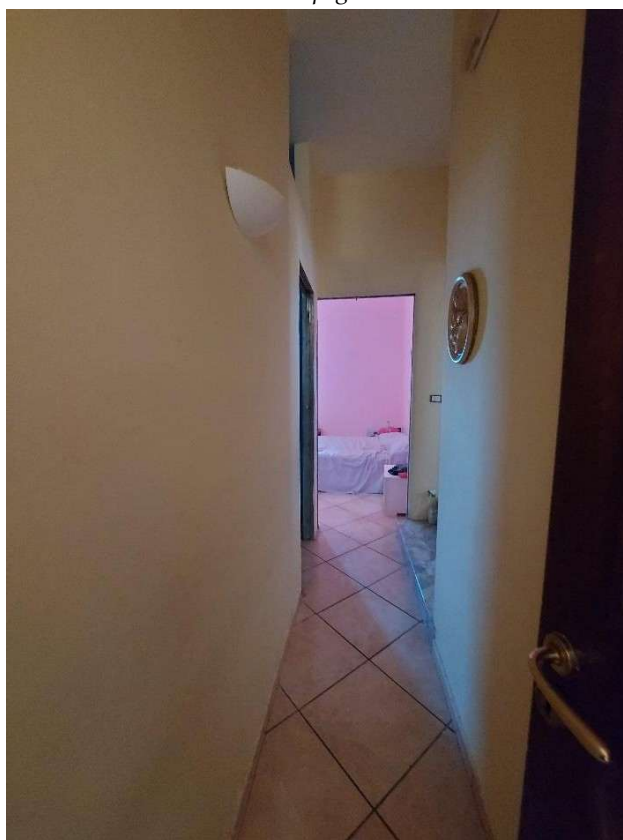


Soggiorno-cucina- pranzo -angolo cottura



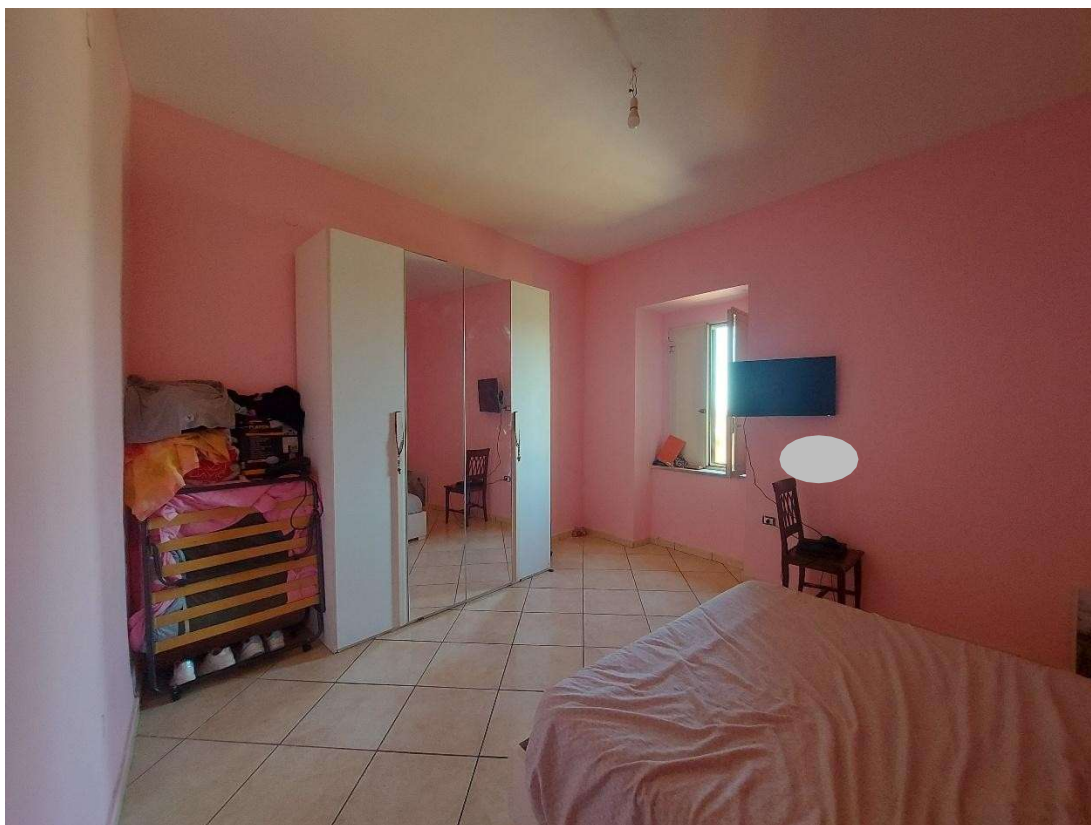


disimpegno

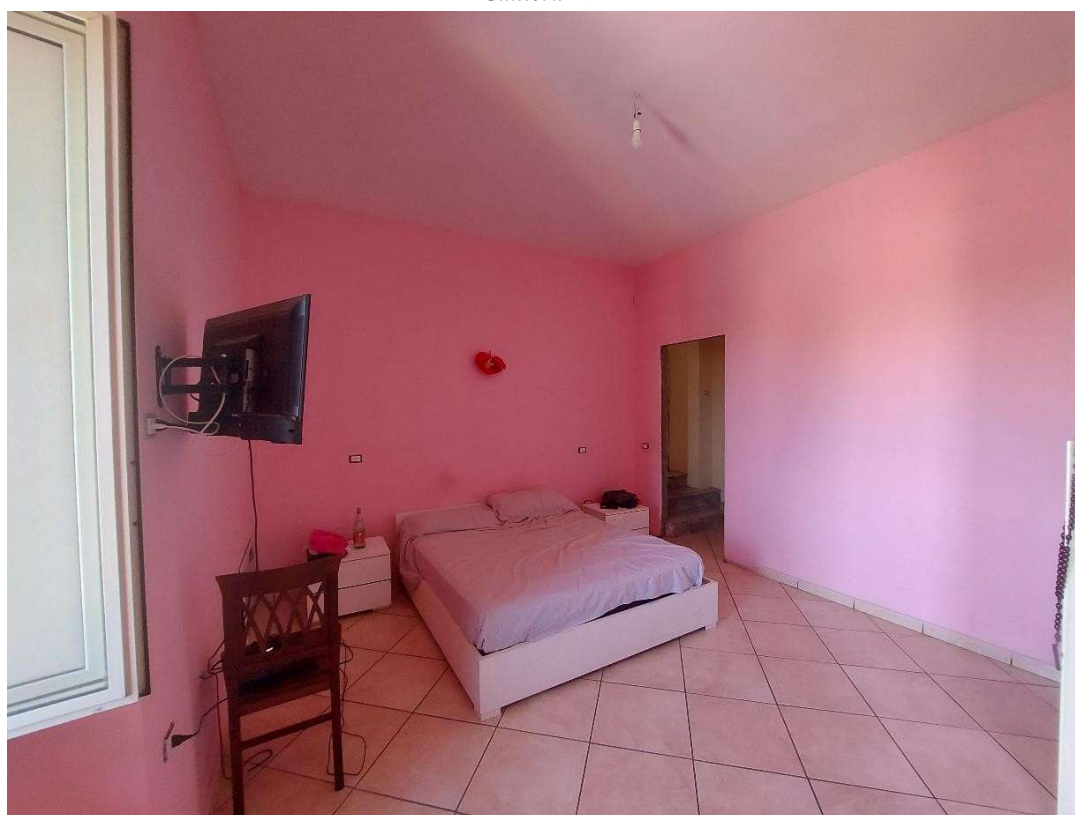


disimpegno



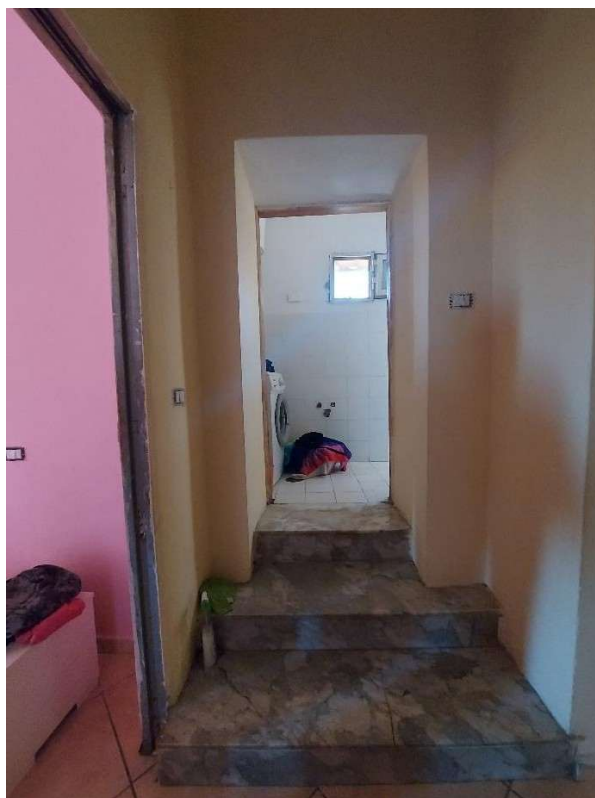


Camera L1

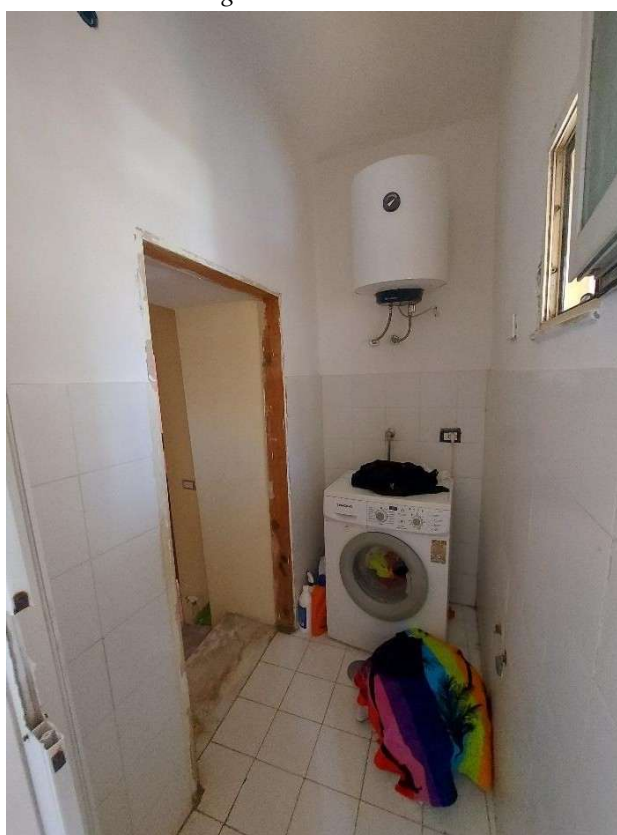


Camera L1



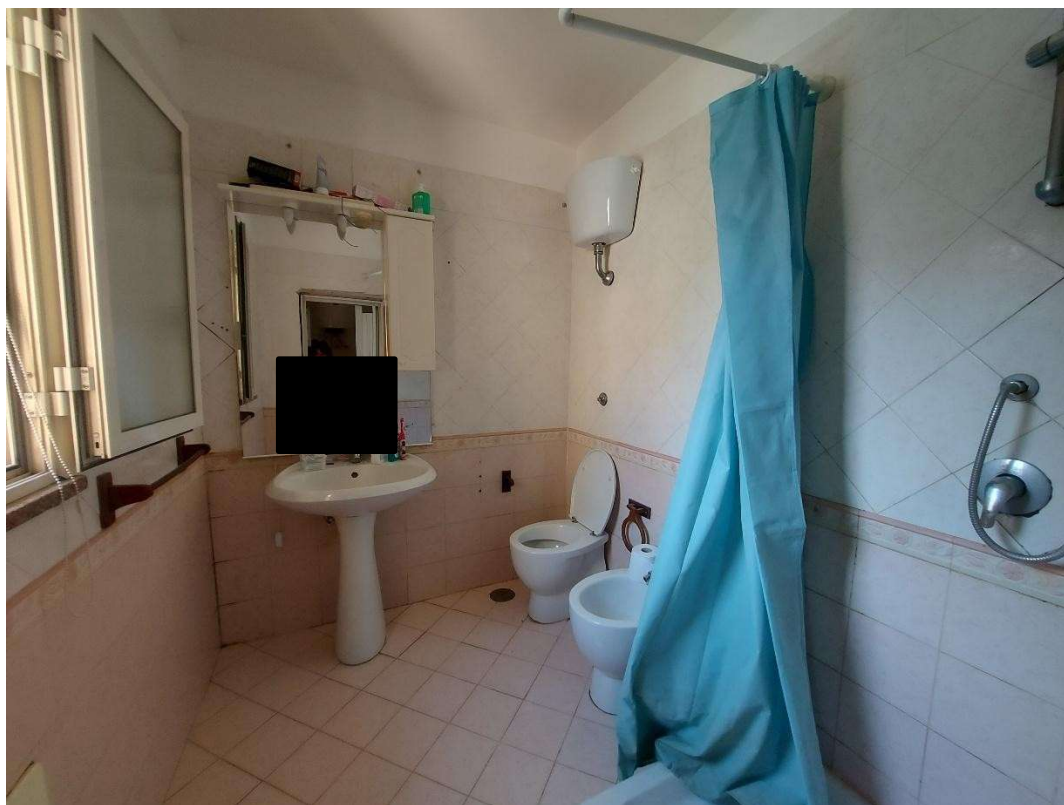


Anti-Bagno – lavanderia accesso

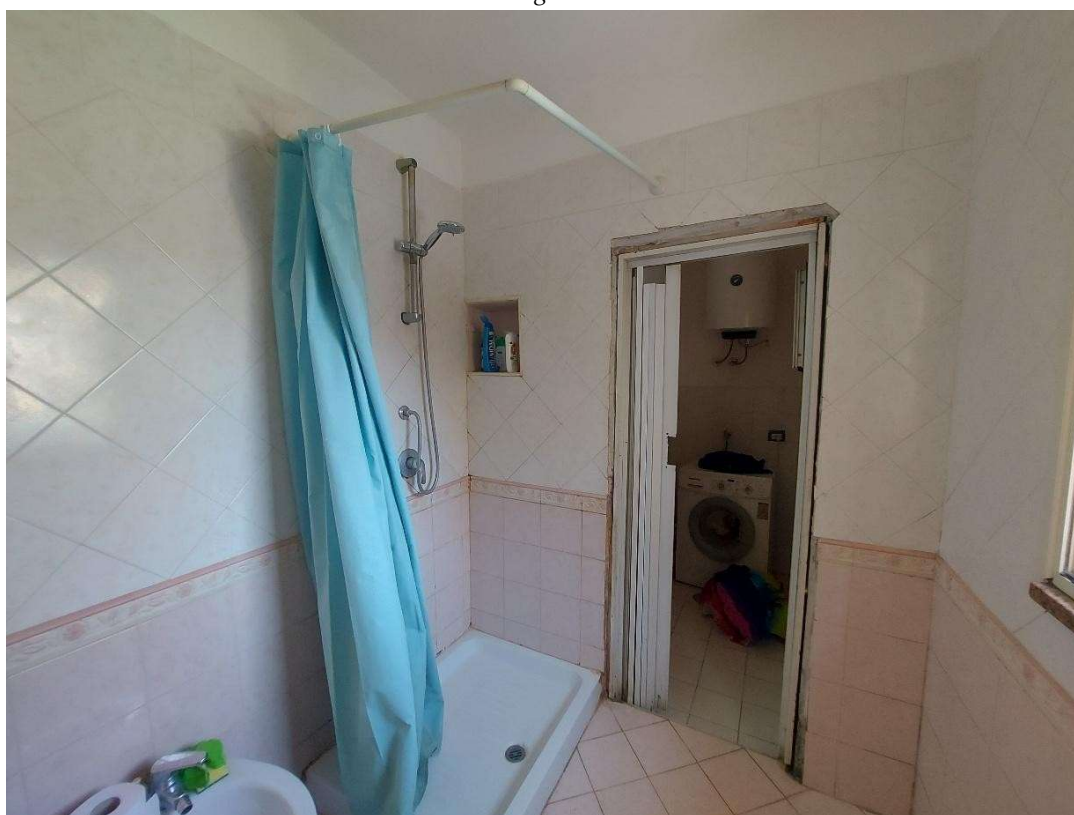


Anti-Bagno - lavanderia



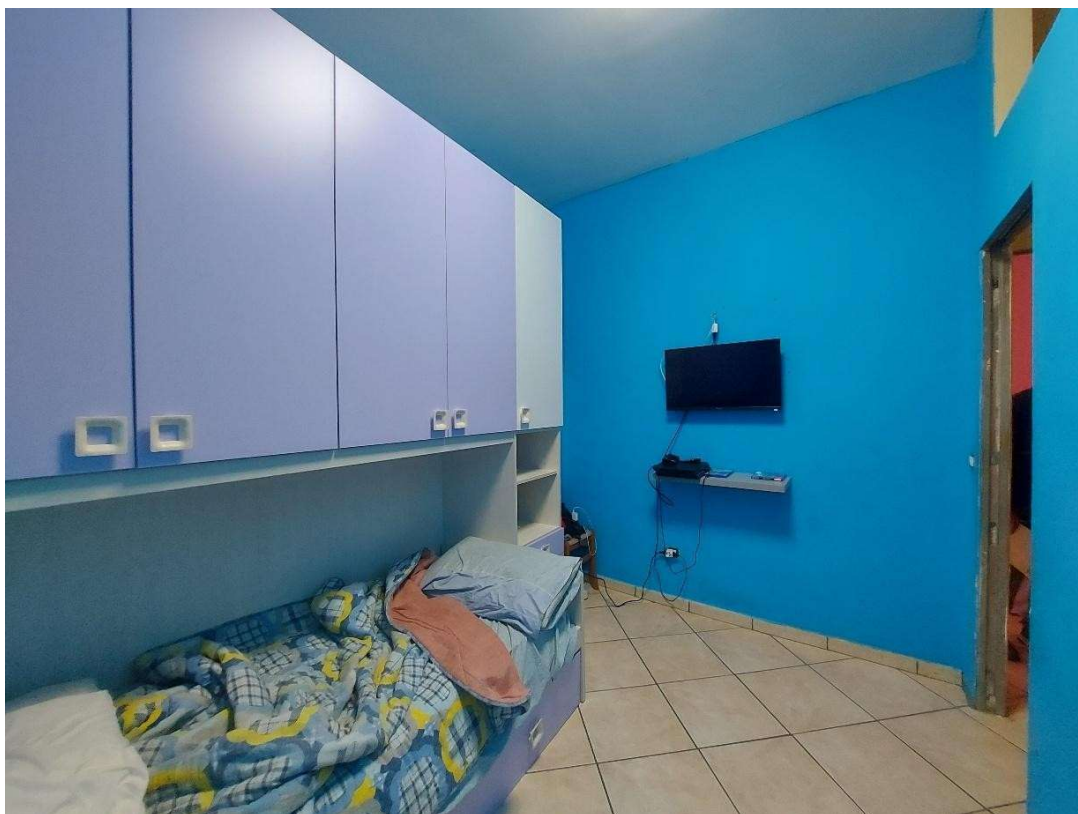


Bagno

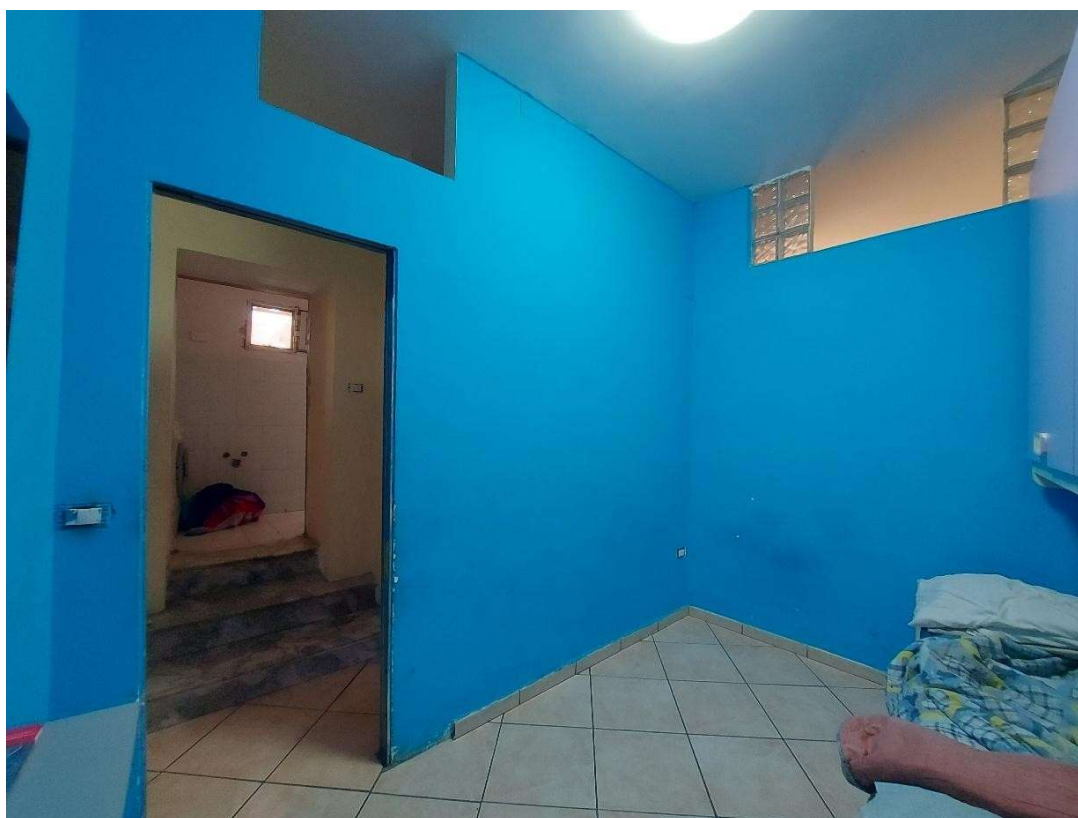


Bagno





Camera L2



Camera L2



BENE 2



Locale 1 - accesso



Locale 1





Locale 1



Locale 1





Porta accesso locale 2



Locale 2





Locale 2



QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il **BENE 1** oggetto di codesta procedura esecutiva è identificato all'attualità al N.C.E.U. del Comune di Quarto (NA) come segue:

“Foglio 17 Particella 34 Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, sup. Totale: 65 m² sup. Totale escluse aree scoperte 65 m², r.c. euro 185,92. Via PARATINE n. 31 (ora n.75) Piano T”.

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite insiste sulla particella terreni 34 del foglio 17, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo. Nella visura di detta p.lla terreni sussiste annotazione che precisa che vi è diritto alla corte identificata al fg. 17 p.la 30.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data posteriore all'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa sono menzionati gli atti con cui il bene viene trasferito agli esecutati, datati 2006.

Si precisa che nella visura *de qua* le quote di proprietà del bene in capo ai debitori esecutati, indicate in $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intero, sono ERRATE, a fronte di quelle CORRETTE che risultano essere di 14/24 dell'intero per XXXXX e di 10/24 dell'intero per XXXXXX.

Dall'impianto meccanografico (30.06.1987) ad oggi i dati catastali del cespite non hanno subito alcuna variazione.

Le uniche variazioni riguardano:

02/08/2005 Pratica n. NA0513931 in atti dal 02/08/2005 COSTITUZIONE (n. 5964.1/2005);
17/05/2006 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO Pratica n. NA0285169 in atti dal 17/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27301.1/2006); Superficie di Impianto pubblicata il **09/11/2015** Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/08/2005, prot. n. NA0513931; **15/02/2017** VARIAZIONE TOPONOMASTICA Pratica n. NA0056868 in atti dal 15/02/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 22733.1/2017) da via *PARADINE* a via *PARATINE*.



Ai fini della ricostruzione catastale pregressa finalizzata anche alla verifica della legittimità del cespite staggito, la scrivente ha richiesto presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio il suo accatastamento originario. L'ufficio preposto comunica che *"le u.i.u. oggetto della richiesta sono state costituite con dichiarazione Doc.Fa prot. 5964 del 02/08/2005"*. Altresì al fine di datare gli abusi afferenti all'amento della superficie del bene 1, la scrivente ha richiesto copia della mappa terreni datata 1955 dalla quale si evince che la sagoma del fabbricato è conforme a quella attuale a meno della volumetria abusiva.

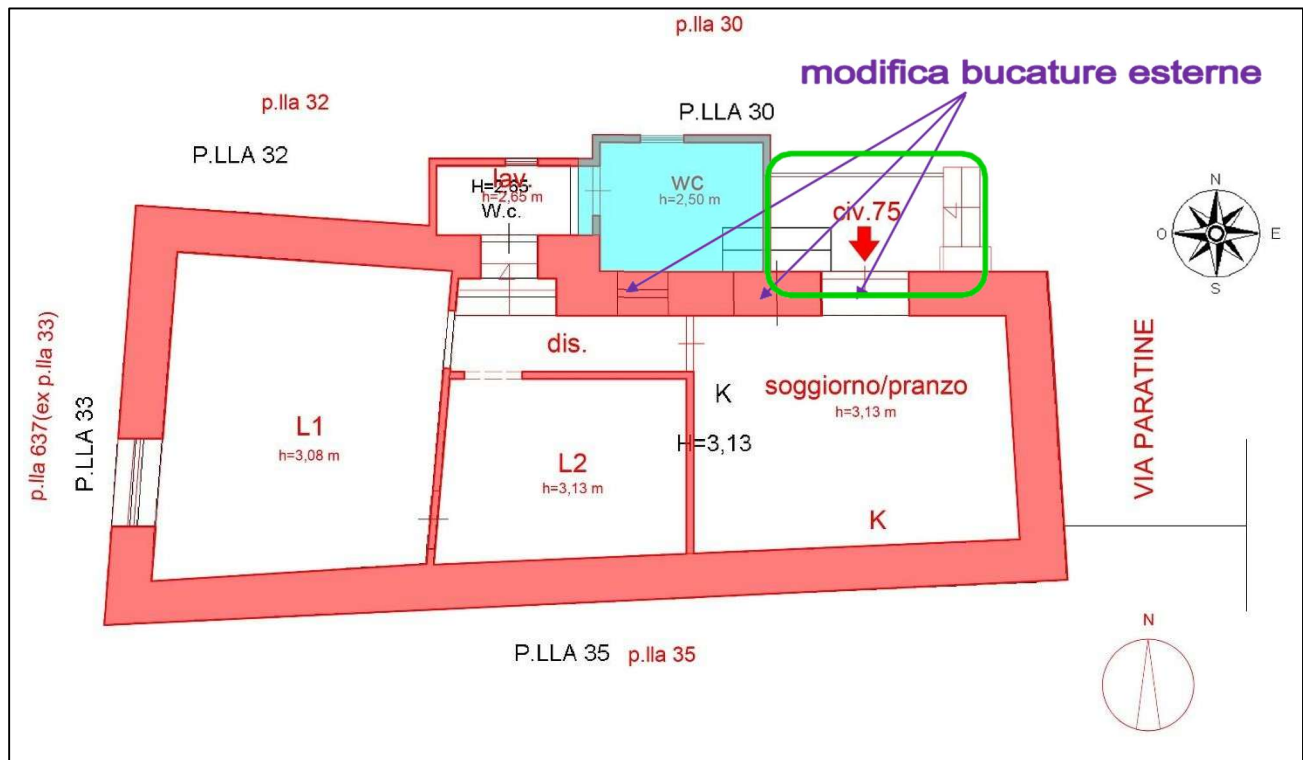
(All. 6: doc. catastale: estratto di mappa attuale, estratto di mappa 1955, visura catastale storica cespiti, visura terreno fg.17 p.lla 34, visura corte fg.17 p.lla 30, planimetria catastale attuale cespiti)

I dati castali del bene 1 all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nei titoli di provenienza dei debitori, nelle note di trascrizione dei titoli precedenti all'acquisto dei debitori, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è nel complesso conforme (almeno di alcune discrasie) alla planimetria catastale attuale datata 02/08/2005. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero), dal quale si evince che lo stato dei luoghi è difforme dalla situazione catastale in ordine alla:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- aumento della superficie utile (e quindi della volumetria) del cespite (campita in celeste);
- chiusura della bucatina (finestra) ubicata nel disimpegno.
- chiusura e nuova apertura del varco di accesso al cespite;
- presenza spazio esterno pertinenza.





Confronto planimetria catastale attuale - stato dei luoghi

Nella planimetria catastale l'orientamento del nord è corretto.

Si riscontra difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 65,00 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 66,85 mq. La discrasia è imputabile all'aumento della superficie utile dell'appartamento e alla presenza dello spazio esterno di pertinenza. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuato un aggiornamento della superficie catastale con pratica DOCFA.

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Quarto al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. A tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

Il **BENE 2** oggetto di codesta procedura esecutiva è identificato all'attualità al N.C.E.U. del Comune di Quarto (NA) come segue:

"Foglio 17 Particella 34 Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 6 m², sup. Totale: 11 m², r.c. euro 16,11. Via PARATINE n. 31 (ora n.75) Piano T".



Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite insiste sulla particella terreni 34 del foglio 17, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo. Nella visura di detta p.lla terreni sussiste annotazione che precisa che vi è diritto alla corte identificata al fg. 17 p.lla 30.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data posteriore all'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa sono menzionati gli atti con cui il bene viene trasferito agli esecutati, datati 2006.

Si precisa che nella visura *de qua* le quote di proprietà del bene in capo ai debitori esecutati, indicate in $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intero, sono ERRATE, a fronte di quelle CORRETTE che risultano essere di 14/24 dell'intero per XXXXX e di 10/24 dell'intero per XXXXX.

Dall'impianto meccanografico (30.06.1987) ad oggi i dati catastali del cespite non hanno subito alcuna variazione.

Le uniche variazioni riguardano:

02/08/2005 Pratica n. NA0513931 in atti dal 02/08/2005 COSTITUZIONE (n. 5964.1/2005);
17/05/2006 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO Pratica n. NA0285169 in atti dal 17/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27301.1/2006); Superficie di Impianto pubblicata il **09/11/2015** Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/08/2005, prot. n. NA0513931; **15/02/2017** VARIAZIONE TOPONOMASTICA Pratica n. NA0056868 in atti dal 15/02/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 22733.1/2017) da via *PARADINE* a via *PARATINE*.

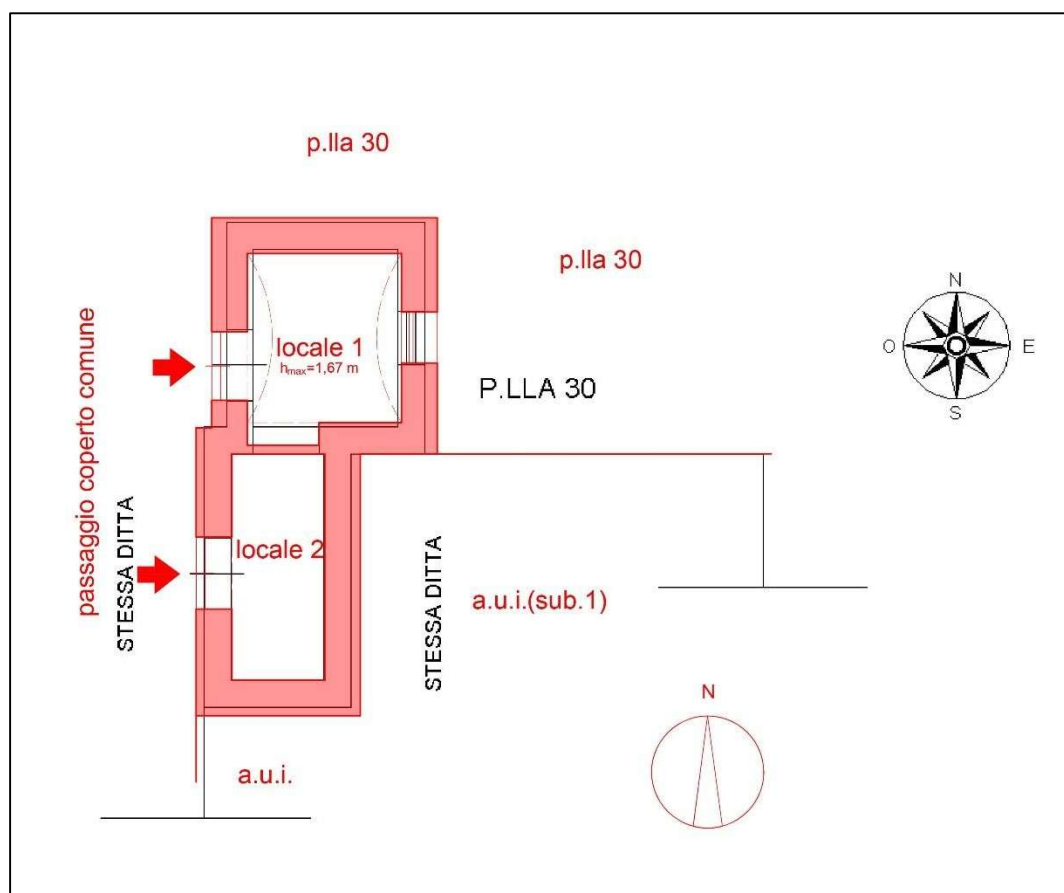
Altresì ai fini della ricostruzione catastale pregressa finalizzata anche alla verifica della legittimità del cespite staggito, la scrivente ha richiesto presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio il suo accatastamento originario. L'ufficio preposto comunica che "*le u.i.u. oggetto della richiesta sono state costituite con dichiarazione Doc.Fa prot. 5964 del 02/08/2005*".

(All. 6: doc. catastale: estratto di mappa attuale, estratto di mappa 1955, visura catastale storica cespiti, visura terreno fg.17 p.lla 34, visura corte fg.17 p.lla 30, planimetria catastale attuale cespiti)



I dati catastali del bene 2 all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nei titoli di provenienza dei debitori, nelle note di trascrizione dei titoli precedenti all'acquisto dei debitori, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è nel complesso conforme alla planimetria catastale attuale datata 02/08/2005. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero), dal quale si evince che lo stato dei luoghi è conforme alla situazione catastale.



Confronto planimetria catastale attuale - stato dei luoghi

Nella planimetria catastale l'orientamento del nord è corretto.



La consistenza del bene pari a 6 mq è pressochè conforme alla superficie netta calcolata in fase di rilievo. Si riscontra invece difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 11,00 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 9,50 mq. Tuttavia poiché, come precisato, non è stato possibile effettuare il rilievo del locale 2, in quanto non è possibile accedervi, i costi relativi all'eventuale pratica DOCFA per l'aggiornamento della superficie totale del bene 2 si faranno rientrare nella percentuale dei vizi occulti del bene.



QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: appartamento e due piccoli depositi

Bene 1 - Piena proprietà di unità immobiliare residenziale, **appartamento** di tipo economico, di medie dimensioni, ubicato nel Comune di Quarto (NA), alla via Paratine n. 75, al piano terra di un ex fabbricato rurale di un piano fuori terra ed uno seminterrato. Dotato di doppia esposizione nord-ovest. Composto di ingresso/cucina/soggiorno, due camere, disimpegno, antibagno-lavanderia, bagno e piccola area esterna coperta di pertinenza ubicata all'ingresso. Confina a nord con p.lla 30, a sud con p.lla 35, ad est con via Paratine, ad ovest con p.lla 637 (ex p.lla 33).

Bene 2 – Piena proprietà di unità immobiliare, **due locali deposito** di piccole dimensioni, ubicati nel Comune di Quarto (NA), alla via Paratine n. 75, al piano seminterrato di un ex fabbricato rurale di un piano fuori terra ed uno seminterrato. I locali in questione, non comunicanti, composti ciascuno di un vano, sono dotati di accesso indipendente da passaggio coperto comune. Confinano a nord e nord est con p.lla 30, ad ovest con passaggio comune coperto, ad est con terrapieno e a.u.i. (sub.1 oggetto di codesto pignoramento), a sud con a.u.i. (altra proprietà).

Bene 1 - Superficie commerciale totale appartamento 66,85 mq.

Bene 2 - Superficie commerciale totale 9,50 mq.

Gli immobili sono identificati catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Quarto (NA):

BENE 1 - *“Foglio 17 Particella 34 Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, sup. Totale: 65 m² sup. Totale escluse aree scoperte 65 m², r.c. euro 185,92. Via PARATINE n. 31 (ora n.75) Piano T”.*

BENE 2 - *“Foglio 17 Particella 34 Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 6 m², sup. Totale: 11 m², r.c. euro 16,11. Via PARATINE n. 31 (ora n.75) Piano T”.*

BENE 1 - Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni; aumento della superficie utile (e quindi della volumetria); chiusura/apertura bucatore alcune esterne; presenza di spazio esterno pertinenza.



BENE 2 - Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato dei cespiti è stato realizzato in periodi differenti. Trattasi di ex fabbricato rurale per la cui realizzazione non era richiesto il titolo abilitativo nè l'obbligo di censimento al Catasto Fabbricati.

Il nucleo originario, l'ex fabbricato rurale - composto da piano terra (bene 1) e due locali deposito ad esso sottoposti (bene 2) - è realizzato in **data antecedente al 1 settembre 1967**, risulta legittimo; le volumetrie afferenti agli ampliamenti del bene 1, realizzate in diversi periodi, entrambe **posteriormente al 1 settembre 1967**, non assentite da qualsivoglia pratica legittimante, per le quali non si rinviene la presentazione di domande di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, L. n. 724/1994 L. n. 326/2003, non previste dalla normativa vigente, sono da ritenere totalmente abusive e non sanabili e per esse è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi con la loro demolizione.

Lo spazio esterno ubicato su altra particella (p.lla 30 corte comune) risulta abusivo e non sanabile. Per esso è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

Per la diversa distribuzione degli spazi interni del bene 1 può ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 come modificato dalla L. 105/2024.

Gli interventi che hanno condotto all'apertura/chiusura delle bucatore esterne possono essere sanati mediante accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 (con la medesima pratica poc'anzi menzionata), previa autorizzazione sismica (progetto strutturale) in sanatoria presso il Genio Civile.

Si necessita della redazione dell'attestato di abitabilità e dell'aggiornamento della visura e della planimetria catastale del bene 1 con pratica DOCFA.

Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie (autorizzative/condono); non risulta ordine di demolizione dei beni, provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale né di espropriazione.

Non è costituito condominio.

PREZZO BASE piena proprietà € 77.872,50

PREZZO BASE CORRETTO € 53.000,00



QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Nella certificazione notarile sono elencati tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento ed il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Le provenienze sono dalla scrivente state visionate al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato ed eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo.

Titoli di provenienza debitori:

- **atto di compravendita del 10/02/2006 rep. n. 36586 racc. n. 10478** a rogito del Notar Armida Lombardi, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 20/02/2006 ai nn. 10363/5898, in forza del quale l'esecutato **XXXXXX**, già proprietario della quota di 2/12 dell'intero, e **XXXXX**, coniugati tra loro in regime di comunione dei beni, acquistano la piena proprietà dei cespiti pignorati per la quota rispettivamente di **10/24** dell'intero e di **10/24** dell'intero, da **XXXX** proprietario della quota di 2/12 dell'intero, **XXXXX** proprietaria della quota di 2/12 dell'intero, **XXXXX** proprietaria della quota di 2/12 dell'intero, **XXXXX** proprietario della quota di 4/12 dell'intero.

Nell'atto la descrizione ed i dati identificativi dei cespiti corrispondono ai cespiti pignorati.

- **certificato di denunciata successione del 09/02/2006 n. 39 vol. 13** presentato all'ufficio del Registro di Pozzuoli, a seguito di successione apertasi in Napoli il 23/07/2004, **di cui manca trascrizione**, in forza della quale i germani **XXXX**, ereditano, la quota di 2/12 dell'intero, e **XXX**, la quota di 4/12 dell'intero, dei cespiti pignorati, dalla madre e moglie la *de cuius* **XXXX**, proprietaria dell'intero per la quota di 1/1. **Manca la relativa accettazione tacita dell'eredità.**

Titolo traslativo inter vivos ultraventennale:

- **atto di compravendita del 07/02/1974 rep. n. 886 racc. n. 249** a rogito del Notar Nicola Di Giovine, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 14/02/1974 ai nn. 5842/5204, in forza del quale **XXXXXX**, acquista l'intera proprietà dei cespiti *de quibus* (ex fabbricato rurale al CT Fg. 17 p.lla 34) da **XXXX**



XXXXXXXXXX, proprietarie ciascuna per i propri diritti e tutti per l'intero.

Nell'atto il bene trasferito è indicato come *"piccolo fabbricato rurale diruto in Quarto loc. Paratine 47, composto di un vano a piano terra con piccola camera, sottostante pollaio al quale si accede attraverso piccola grotta sottostante alla camera suddetta...in catasto terreno partita 1709 foglio 17 particella 34...con diritto alla corte p.lla 30 del foglio 17..."*. Altresì è esplicitato che *"il suddetto immobile è gravato da livello a favore del Regio Albergo dei Poveri di Napoli – concedente"*.

(All. 7: provenienza)

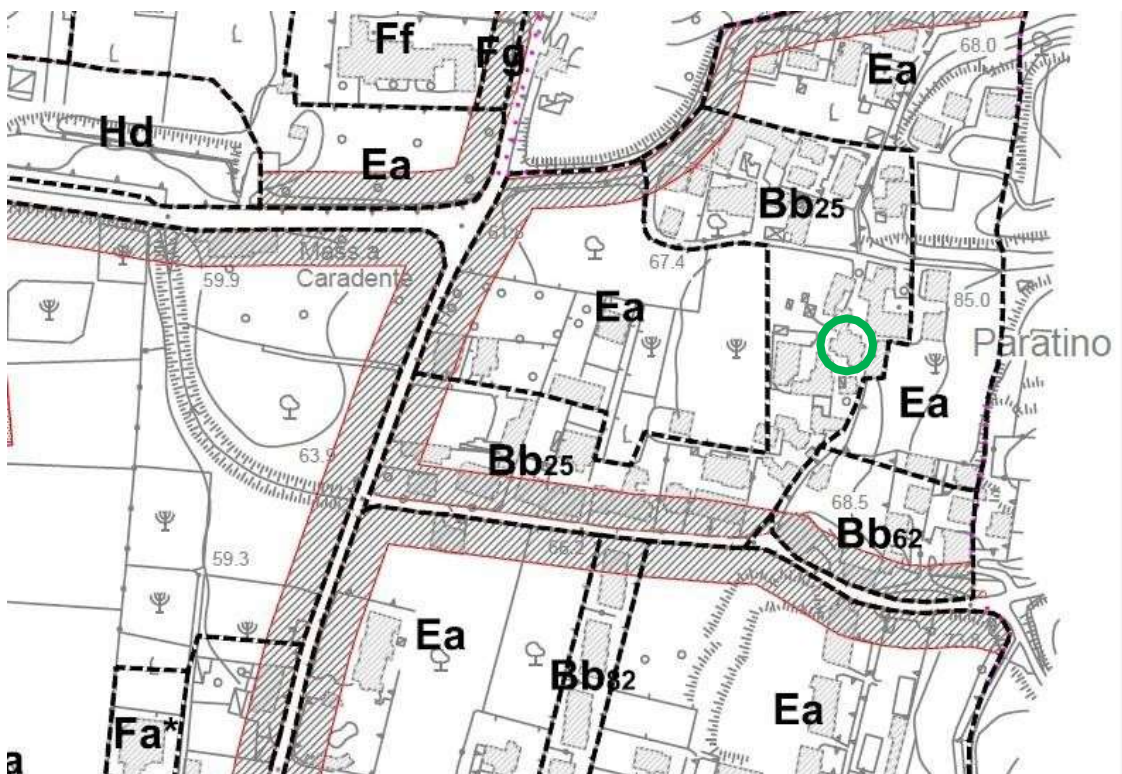


QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica, a seguito dell'istanza (prot. 27083 del 14/07/2025) all'uopo presentata dalla scrivente presso l'U.T.C. di Quarto (NA) e dal certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato da detto ufficio, emerge che la particella afferente al fabbricato dei cespiti staggiti, distinta al CF al **fig. 17 p.lla 34**, ricade in "**zona Bb - sottozona 25 – zona residenziale di completamento**" della **tavola 21 dell'inquadramento comunale** dello strumento urbanistico vigente quale **P.R.G.** (Piano Regolatore Generale) adeguato con delib. di approvazione del Consiglio Provinciale di Napoli n.54 del 20/04/1994 e approvato con D.P.G.P. n. 291 del 19/11/1994; e nella "**zona B7 – case sparse oggetto di Piano di Recupero**" del **P.U.C.** (Piano Urbanistico Comunale) adottato con delibera di G.M. n. 56 del 17/02/2025, pubblicato sul BUR Campania n.57 del 18/08/2025.

Le trasformazioni ammissibili, soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti, per l'unità abitativa sono regolate dalla normativa tipologica riportata **all'art. 11 delle Norme di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.** e **all'art. 62.7 del P.U.C.**

(All. 8: CDU)



Tav.21 PRG Comune di Quarto – indicazione fabbricato cespiti



L'U.T.C. di Quarto in risposta alla succitata istanza, inviata dalla scrivente al fine di verificare e reperire tutte le informazioni afferenti alla legittimità edilizia ed urbanistica del fabbricato dei beni staggiti, non rinviene qualsivoglia titolo abilitativo nè domande di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, Legge n. 724/1994 n. 326/2003 per abusi, precedenti di contenzioso amministrativo, ordinanze di demolizione, sequestro ed acquisizione al patrimonio comunale.

Si precisa che le menzionate pratiche rinvenute dall'ufficio al nominativo XXXXX riguardano altri immobili non oggetto di codesto pignoramento.

(All. 09 risp. U.T.C. Quarto)

La **destinazione d'uso** dei cespiti pignorati, corrispondente ad abitazioni residenziali di tipo economico A/3 e locali deposito C/2, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

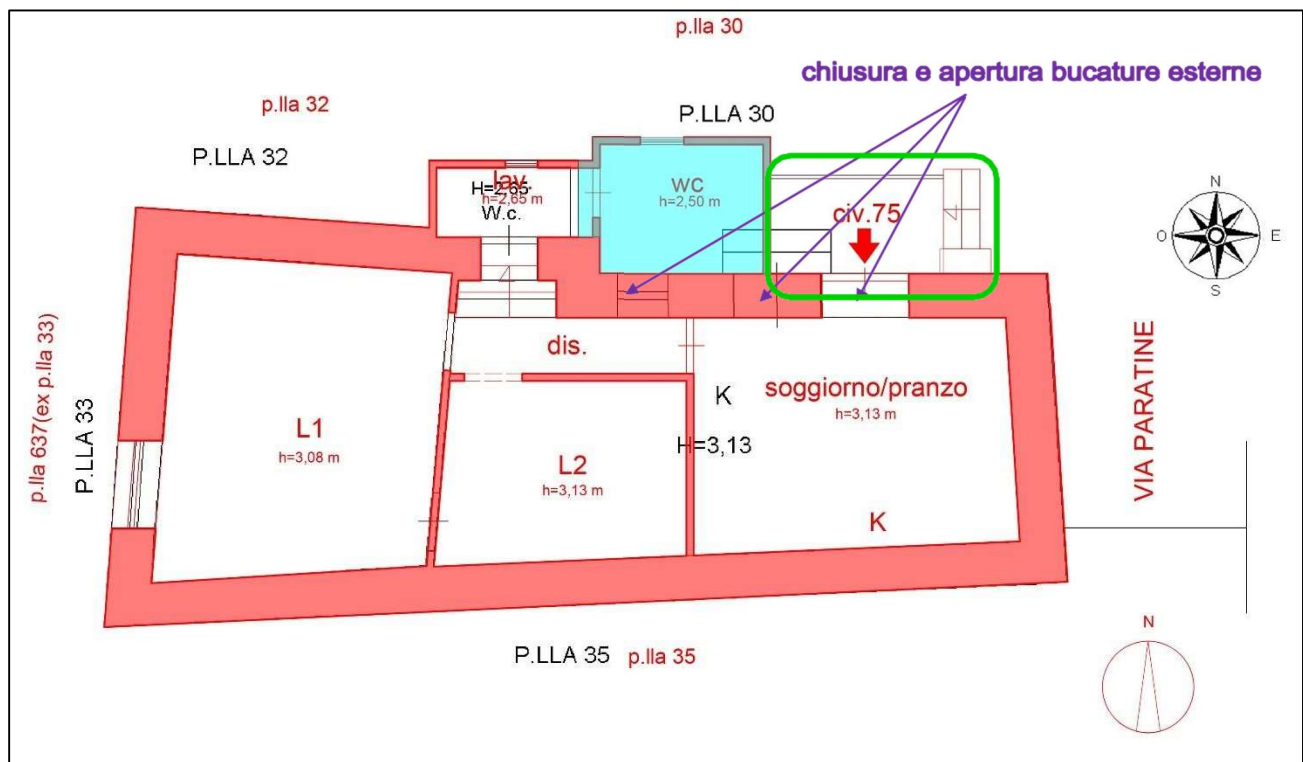
BENE 1

Non essendo stato reperito qualsivoglia grafico da parte del Comune, e non essendo state rinvenute planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale attuale datata 02/08/2005, unica rinvenuta agli atti del catasto. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero), dal quale si evince che lo stato dei luoghi è difforme dalla situazione catastale in ordine alla:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- aumento della superficie utile (e quindi della volumetria) del cespite (campita in celeste);
- chiusura della bucatina (finestra) ubicata nel disimpegno.
- chiusura e nuova apertura del varco di accesso al cespite;
- presenza spazio esterno pertinenza.

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



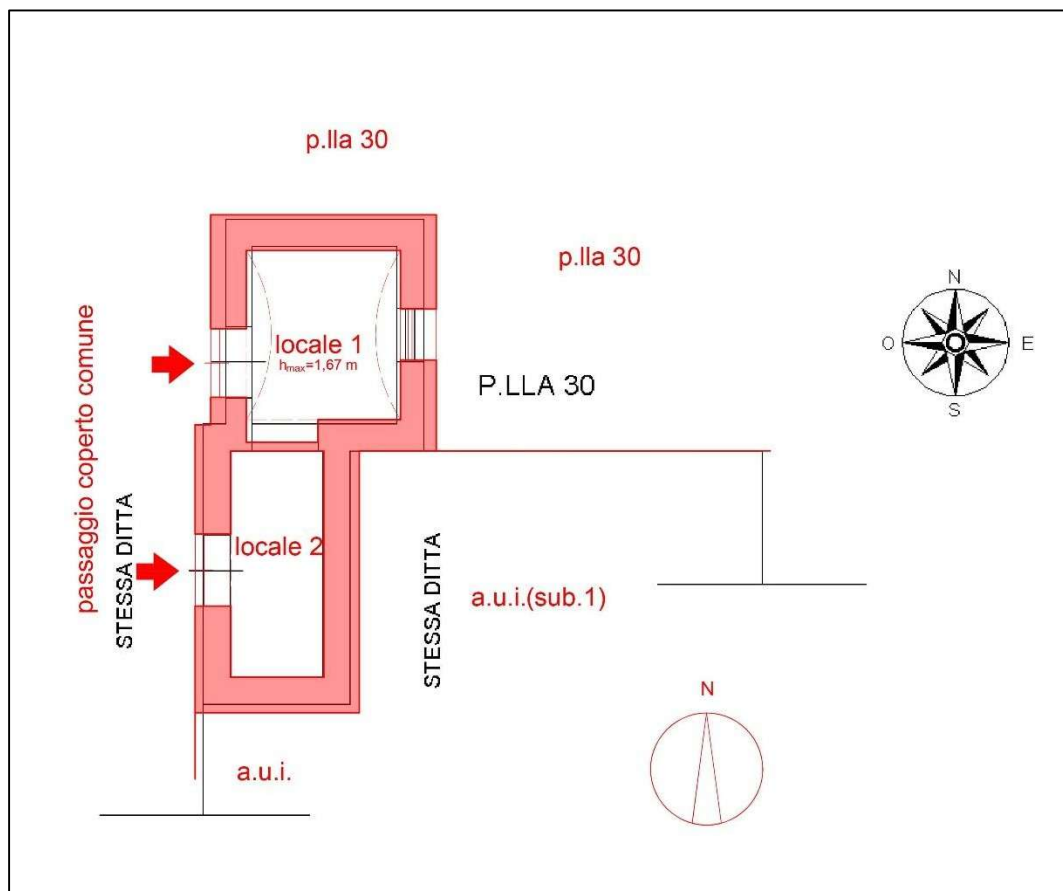


Confronto planimetria catastale - stato dei luoghi

BENE 2

Non essendo stato reperito qualsivoglia grafico da parte del Comune, e non essendo state rinvenute planimetrie allegate agli atti di provenienza, anche per il bene 2 si può fare riferimento alla planimetria catastale attuale datata 02/08/2005, unica rinvenuta agli atti del catasto. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero), dal quale si evince che lo stato dei luoghi è conforme alla situazione catastale. Per un immediato confronto di seguito si riporta la planimetria catastale *de qua* ed il rilievo effettuato dalla scrivente in fase di accesso (rosso).





Piano seminterrato - Confronto planimetria catastale - stato dei luoghi

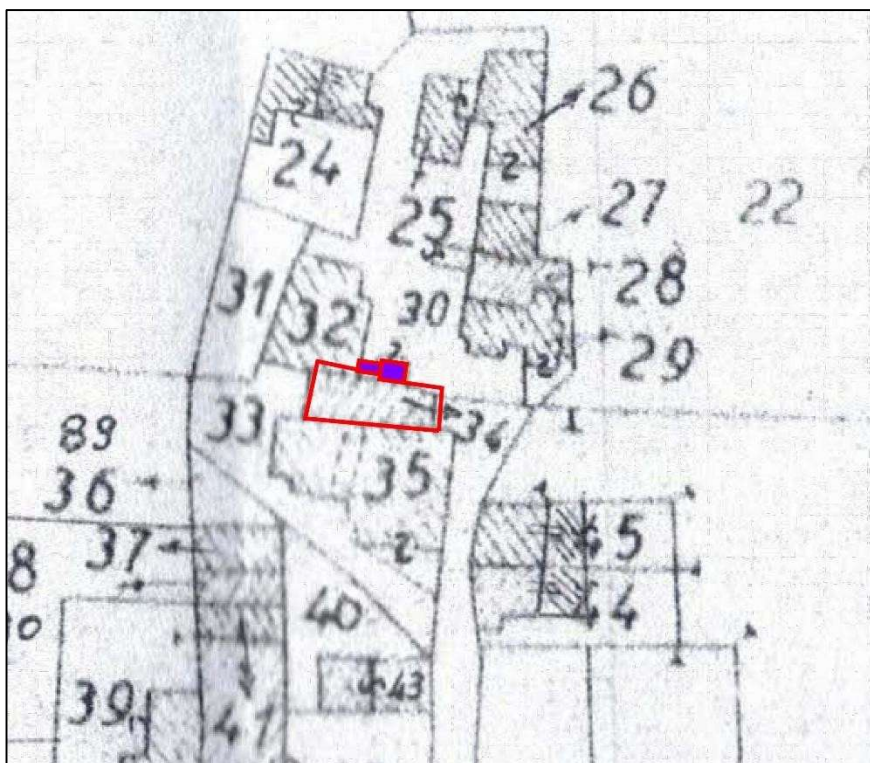
Detto ciò, in considerazione che le suddette planimetrie catastali (datate 2005) risultano relativamente “recenti”, a parere dell’esperto, ai fini della verifica della legittimità urbanistica ed edilizia del fabbricato dei cespiti, è opportuno effettuare ulteriori indagini attraverso una ricostruzione cronologica delle fasi costruttive che hanno condotto alla sua conformazione attuale.

Dalle ricerche effettuate presso l’archivio Notarile di Napoli, presso l’archivio dell’Agenzia del Territorio, dalle informazioni assunte dagli atti pregressi e dall’esamina dei luoghi, emerge che il fabbricato dei cespiti così come si presenta all’attualità è stato realizzato in periodi differenti. Trattasi di ex fabbricato rurale per la cui realizzazione non era richiesto il titolo abilitativo nè l’obbligo di censimento al Catasto Fabbricati. I cespiti pignorati sono stati registrati al catasto urbano in data 02/08/2005.

Nel caso di specie, dalla consultazione delle mappe di impianto della p.lla afferente al fabbricato *de quo* presso gli archivi del Catasto di Napoli, attraverso la comparazione



della sagoma del fabbricato della *mappa della revisione* datata **28/08/1955** con lo stato attuale dei luoghi (in rosso) si rileva la presenza del corpo di fabbrica originario, corrispondente al fabbricato rurale, mentre la restante porzione (campita in viola), corrispondente agli ampliamenti, non risulta presente a tale data. Per un immediato riscontro si veda grafico a seguire.



Stralcio mappa terreni fg.17 del 24/08/1955 – sovrapposizione fabbricato p.lla 34

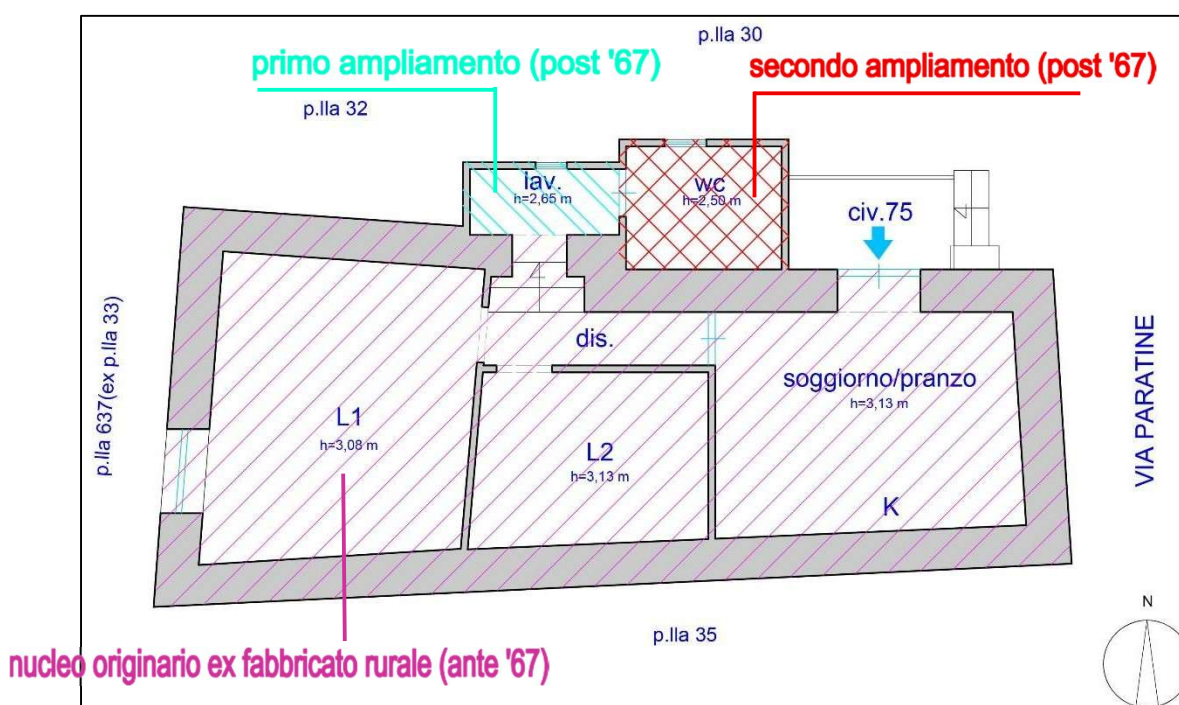
Altresì dall'esamina delle provenienze emerge che gli ampliamenti, costituiti dai locali denominati *antibagno-lavanderia e bagno*, sono stati realizzati verosimilmente in tempi diversi. Di entrambi non si fa menzione nell'atto ultraventennale di compravendita del **07/02/1974** a rogito del Notar Nicola Di Giovine, nel quale il bene 1 viene descritto con diversa consistenza rispetto a quella attuale, mentre la consistenza del bene 2 è conforme all'attualità.

Nell'atto di provenienza del **10/02/2006** a rogito del Notar Armida Lombardi, nella descrizione del bene 1 è presente il locale bagno (attuale antibagno) in linea con la rappresentazione grafica della planimetria catastale datata **02/08/2005**, la descrizione e la consistenza del bene 2 è conforme all'attualità.



Ricapitolando:

il nucleo originario, il fabbricato rurale (composto da piano terra e due locali deposito ad esso sottoposti) è realizzato in **data antecedente al 1 settembre 1967**; i due ampliamenti sono stati realizzati in diversi periodi, entrambi **posteriormente al 1 settembre 1967**.



Schema cronologico fasi costruttive



Indicazione volumetrie ampliamenti post '67

In riferimento allo schema ed alla foto di cui sopra, si può concludere quanto segue.

Il **nucleo originario** corrispondente all' ex fabbricato rurale (composto da piano terra e due locali deposito ad esso sottoposti), per il quale non era richiesto alcun il titolo abilitativo, realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 fuori dal centro storico, **risulta legittimo**.

Le volumetrie afferenti agli ampliamenti, realizzate in diversi periodi, posteriormente al 1 settembre 1967, non assentite da qualsivoglia pratica legittimante, e per le quali non si rinviene la presentazione di domande di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, L. n. 724/1994 L. n. 326/2003, risulterebbero sanabili rispetto alla normativa del PRG, in quanto rientranti in interventi per l'adeguamento igienico-tecnologico-funzionale a completamento della residenza esistente e altresì rientranti nel 10 % della volumetria dell'immobile. Tuttavia **non sono sanabili per la normativa vigente maggiormente restrittiva del PUC adottato**. All'attualità sono da ritenere **totalmente abusive e non sanabili** con accertamento di conformità art. 36 D.P.R. 380/01, mancando i requisiti della doppia conformità urbanistica. Ne consegue che per esse è **da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi** con la demolizione delle volumetrie abusive.

Lo **spazio esterno** ubicato su altra particella (p.lla 30 corte comune) risulta abusivo e non sanabile. Per esso è **da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi**.

Detti abusi edilizi rientrerebbero, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario può presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora gli abusi risultino ultimati entro il 31/03/2003.

Nel caso in esame, le ragioni di credito sono successive al 02/10/2003 oltre al fatto che non si riesce a collocare con certezza alla data del 31/03/2003 tutti gli interventi eseguiti. **Per tale motivo l'aggiudicatario non può presentare istanza, neppure in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.**



Per le criticità imputabili ai poc'anzi menzionati abusi non sanabili, per i quali è da prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, si stima un costo complessivo a corpo di circa **10.000,00 €**, comprensivo di oneri tecnici, costi per la sicurezza e smaltimento rifiuti presso discarica autorizzata.

L'intervento di manutenzione straordinaria che ha condotto alla **diversa distruzione degli spazi interni**, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILa o DIA.

Come detto, a seguito di istanza presentata all' U.T.C. di Quarto, al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate agli immobili in oggetto, a tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

L'intervento però si potrebbe oggi sanare mediante **accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01**, come modificato dalla L. 105/2024. In tale intervento possono farsi rientrare gli interventi propedeutici alla realizzazione di un servizio igienico (a seguito della demolizione di quello esistente). Per tale sanatoria si stima un costo complessivo, comprensivo di oneri tecnici, di circa **3.000,00 €**.

Per quel che concerne gli interventi che hanno condotto all'**apertura/chiusura delle bucatore esterne** realizzate nella muratura portante, potrebbero essere leciti se realizzati con interventi idonei atti a preservare la struttura portante dell'edificio, previa pratica per poter eseguire legittimamente i lavori. Ad oggi non risulta rinvenuta alcuna pratica autorizzativa. Gli interventi possono ad oggi essere sanati mediante le pratiche legittimanti quali **accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01** (con la medesima pratica poc'anzi menzionata), previa **autorizzazione sismica** (progetto strutturale) in sanatoria presso il Genio Civile, il cui costo complessivo di oneri tecnici si aggira intorno ai **5.000,00 €**. Effettuando preventivamente prove specifiche, saggi e verifiche tecniche finalizzate ad accertare l'idoneità degli interventi realizzati, nonché l'eventuale adeguamento degli stessi qualora si renda necessario. Tali interventi saranno fatti rientrare nella percentuale per assenza di vizi occulti decurtata dal valore di mercato del cespite.

Altresì a detti costi andrà aggiunto quello della redazione **dell'attestato di abitabilità** redatto da un tecnico il cui costo è pari a circa **300,00 €**.



QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO

In data 04/06/2025 in fase di accesso si rinvenivano suoi luoghi i debitori esecutati XXXXXXXX e la sig.ra XXXXX, la quale dichiarava di occupare il cespite, unitamente a XXXXXXXX, in virtù di contratto di comodato verbale gratuito a far data dal 01/06/2024 al 31/05/2028. Il cespite era quindi occupato *sine titulo*, e la sig.ra XXXXX per continuare ad occupare il bene versava l'importo di 250,00 € a titolo di indennità di occupazione. In data 12/02/2026 il sig. XXXXXXXX ha liberato i beni e consegnato le chiavi al custode giudiziario avv. Parisi Giorgio che ne ha assunto la custodia materiale. **All'attualità i beni staggiti risultano liberi.**

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

Non si rinvencono ulteriori procedure esecutive afferenti ai cespiti staggiti oltre la presente.

PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI

Nessuno.

PROCEDIMENTI GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Nessuno.

VINCOLI

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite pignorato ricade in zona soggetta a *prospettiva sismica 2*.

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

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Gli esecutati dichiarano che non è costituito condominio.



ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Nell'atto di provenienza del 07/02/1974 rep. n. 886 racc. n. 249 a rogito del Notar Nicola Di Giovine, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 14/02/1974 ai nn. 5842/5204 è esplicitato che gli immobili staggiti hanno "diritto alla corte p.lla 30 del foglio 17".

FORMALITÀ

Dalla ispezione ipotecaria, effettuata in data 23/06/2025 presso la Conservatoria Napoli 2, sui beni oggetto di pignoramento e sugli esecutati, emerge che gravano sui beni le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Lombardi Armida del **10 febbraio 2006 repertorio n. 36587/10479 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 20 febbraio 2006 al numero generale 10364 e al numero particolare 3252** a favore di Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 03719580379, per capitale di € 83.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 166.000,00, durata 25 anni, a carico di XXXXX per i diritti pari a 10/24 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, XXXXXX per i diritti pari a 14/24 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su **NCEU Foglio 17 Particella 34 Subalterno 1, NCEU Foglio 17 Particella 34 Subalterno 2** siti nel comune di Quarto (NA).
- **Pignoramento della seguente procedura.**

(All. 10: Ispezione ipotecarie)

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- zona sismica 2B.
- vincoli urbanistici-edilizi.



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

BENE 1

- difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi 8.000,00 € (per diversa distribuzione spazi interni e bucature esterne); per ripristino stati dei luoghi per abusi non sanabili 10.000,00 € (ampliamenti e area esterna);
- aggiornamento della superficie e della planimetria catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in 400,00 €;
- oneri ottenimento certificazione impianti D.I.R.I. 2.000,00 €;
- spese per la redazione del certificato di prestazione energetica (APE), stimate in 300,00 €;
- Certificato abitabilità 300,00 €.

BENE 2

- oneri ottenimento certificazione impianti D.I.R.I. 1.000,00 €.

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

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

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

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

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

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



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

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

Dalla consultazione del suddetto portale, si rinviene che **i beni pignorati non risultano gravati da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.**

QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla visura catastale della p.lla terreni (CT fg. 17 p.lla 34) afferente al fabbricato dei cespiti pignorati nonché dal titolo di provenienza ultraventennale emerge che detta p.lla terreno su cui è stato realizzato il fabbricato degli immobili pignorati risulta **gravata da livello**, il cui *concedente* è il *REGIO ALBERGO DEI POVERI IN NAPOLI* (attualmente facente parte del patrimonio del Comune di Napoli).

Al fine di verificare allo stato dell'affrancazione del terreno *de quo* e, nel caso fosse ancora gravato da livello, le modalità, la documentazione ed i costi per effettuare tale affrancazione, la scrivente ha inviato istanze all'*Area Amministrativa Patrimonio - Servizio Valorizzazione del Patrimonio di Comune di Napoli*, al *Servizio Tutela e Regolizzazione del Patrimonio ed alla Napoli Servizi*.

In risposta a tale verifica, la Napoli Servizi rappresenta che: *“Con riferimento alla nota del Servizio Valorizzazione del Patrimonio PG/2025/922068 del 13/10/2025, Vi rappresentiamo che, dall'esame del Decreto della Giunta Regionale n.7287 del 10/04/1981, trasmesso al Servizio Tutela e Regolizzazione con l'allegata nota ns prot. n. 37071/25 del 16/06/25, non risultano ai nostri atti fascicoli e/o informazioni utili a riscontrare in ordine alla problematica oggetto della richiesta. Anche dai dati di inventario, trasferiti dal precedente Gestore, non si rileva la presenza di alcuna unità immobiliare ubicata nel Comune di Quarto (altresì denominato Quarto di Marano) gravati da diritto reale minore (enfiteusi/livello/nuda proprietà etc.), pertanto non è possibile, in alcun modo, stabilire se il Comune di Napoli, nel subentrare ai Collegi Riuniti, abbia ereditato il diritto reale sul bene di cui all'istanza in oggetto, oppure se tale diritto sia stato affrancato in epoca precedente al trasferimento dei beni all'Ente, risalente al 1981. Ciò in considerazione del fatto che, come*



accennato in precedenza, non c'è traccia del cespite in oggetto negli allegati del Decreto Regionale di trasferimento indicato nell'istanza".

Detto ciò, non avendo un riscontro certo sull'eventuale o meno affrancazione del terreno in questione, si farà rientrare tale incertezza in fase di stima dei beni nella decurtazione per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto.*

(All. 11: risp. livello Napoli Servizi)

Dal certificato rilasciato dall'ufficio usi civici della Regione Campania, all'uopo richiesto dalla scrivente, risulta che *"nell'Ordinanza del Regio Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici di archiviazione atti del 01/04/1928, relativa al Comune di Marano di Napoli (di cui Quarto all'epoca era frazione), si può leggere che nel territorio di pertinenza dello stesso Comune non vi sono terreni gravati da usi civici per cui, conseguentemente, anche nella ex frazione di Quarto (ora Comune autonomo) non vi sono terreni gravati da usi civici".*

(All. 12: certificato usi civici)

QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI

Non è costituito condominio.

QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato degli immobili pignorati proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita della maggiore appetibilità sul mercato di un **UNICO LOTTO costituito dall'appartamento (bene 1) e dai locali deposito (bene 2).**

Detto ciò, la **superficie commerciale totale del lotto** sarà:

sup. commerciale totale appartamento + sup. omogeneizzata depositi,
ossia $66,85 \text{ mq} + (9,50 \text{ mq} \times 25\%) = (66,85 + 2,37) \text{ mq} = \mathbf{69,22 \text{ mq}}$



Il calcolo del valore degli immobili verrà di seguito effettuato con il *metodo della stima diretta*, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l’identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell’immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell’area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l’immobile da stimare.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2025, pubblicata sull’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Quarto (NA):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: QUARTO
Fascia/zona: Periferia/PRIMA CORONA PERIFERICA SETTENTRIONALE - POLO COMMERCIALE QUARTO NUOVO
Codice di zona: D4
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1900	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	2,8	4,3	L
Box	NORMALE	630	960	L	2,6	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	2000	L	4,3	6,7	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al medesimo Comune, stessa zona, via Paratine, si rilevano i seguenti dati attuali:



 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 1.442	Valore medio Euro 1.916	Valore massimo Euro 2.390

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 1.193	Valore medio Euro 1.588	Valore massimo Euro 1.982

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 886	Valore medio Euro 1.126	Valore massimo Euro 1.366

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari la **1.250,00 €**.

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

Coefficienti di merito

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

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

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

$$K_1 = 1,00$$



• **K₂-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è medio, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

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

$$K_3 = 0,98$$

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

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

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

$$K_5 = 1,00$$



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

$$K_6=1,02$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

- Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
- Piano terra: -10% del valore quotato
- Piano primo: -10% del valore quotato
- Piano secondo: -3% (con ascensore) -15% (senza ascensore) del valore quotato
- Piano terzo: 0% (con ascensore) -20% (senza ascensore) del valore quotato
- Piani superiori: 5%(con ascensore) -30% (senza ascensore) del valore quotato

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano terra, si assume il coefficiente:

$$K_7 = 0,90$$

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

$$K_8=1,00$$

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

$$K_9 = 1,00$$

• **K₁₀ - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è



superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

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

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,899 \approx 0,90$$

La superficie commerciale è pari a 69,22 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione pari a **1.250,00 €/mq.**

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

$$V_m = 1.250,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

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

$$V_m = 1.250,00 \times 0,90 \times 69,22$$

$$V_m = 77.872,50 \text{ €}$$

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

$$V_U = V_m / S_c = 77.872,50 / 69,22 \text{ mq} = 1.125,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi **8.000,00 €** (per diversa distribuzione spazi interni e bucature esterne); per ripristino stati dei luoghi per abusi non sanabili **10.000,00 €** (ampliamenti e area esterna); aggiornamento della superficie e della planimetria catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **400,00 €**; oneri ottenimento certificazione



impianti D.I.R.I. **3.000,00 €**; costi redazione APE **300,00 €**; certificato abitabilità bene 1 pari a **300,00 €**.

Altresì per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*, nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

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

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

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

$$C = € 8.000,00 + € 10.000,00 + € 3.000,00 + € 400,00 + € 300,00 + € 300,00 = € 22.000,00$$

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

$$P = (77.872,50 - 22.000,00) € - 5\% = € 53.078,87$$

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

$$\underline{V_m \text{ corretto} = € 53.000,00}$$



QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA

Non si riscontra tale circostanza, in quanto i beni pignorati sono nella piena proprietà degli esecutati XXXXXX (per la quota di 14/24 dell'intero) e XXXXXXXX (per la quota di 10/24 dell'intero).

QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATI

Dall'estratto di matrimonio, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Quarto (NA), risulta che i debitori XXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in detto Comune in data 25/05/1996.

In tale certificato non vi sono annotazioni marginali, ergo gli sposi risultano in regime di comunione di beni.

(All. 13: Estratto di matrimonio)

La scrivente ha acquisito il **certificato di residenza storico** degli esecutati dal quale si rinviene che sono entrambi residenti nel Comune di Quarto alla via Paratine n.33/A dal 30/05/2012.

(All. 14 : certificati residenza esecutati)

6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Il giorno 11.04.2026, entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., l'Esperto Stimatore trasmetteva, a mezzo p.e.c., la relazione preliminare alle parti costituite, al nominato custode giudiziario ed a mezzo raccomandata a/r agli esecutati.

(All. 15 - Ricevute trasmissione bozza).

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



7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato del **Lotto Unico** che risulta pari a € 77.872,50 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 53.000,00.

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

Napoli, 10 aprile 2026

L'esperto
Arch. Laura Ferrante

