

INDICE

Indice ed elenco allegati	pagina	2
Presentazione	pagina	3
A – Controllo preliminare	pagina	4
1 - Identificazione Diritti Reali	pagina	7
2 - Individuazione e Descrizione	pagina	11
3 – Identificazione Catastale	pagina	24
4 – Schema sintetico Descrittivo	pagina	29
5 – Ricostruzione passaggi proprietà	pagina	30
6 – Regolarità Edilizia	pagina	32
7 – Stato di possesso	pagina	37
8 – Vincoli ed oneri giuridici	pagina	40
9-10 – Suolo Demaniale – Pesi ed oneri	pagina	41
11 – Spese di gestione	pagina	41
12 – Valutazione dei beni	pagina	42
13 – Quota pignorata	pagina	58
14 – Certificazioni	pagina	58

ALLEGATI

1. Certificato Notarile
2. Certificati Anagrafici
3. Titolo di provenienza in testa all'esecutata
4. Precedenti titoli di provenienza: Divisione del 2006
5. Precedente titolo di provenienza: acquisto del terreno del 1976
6. Rettifica dell'atto del 1976
7. Planimetria dello stato dei luoghi
8. Certificato Destinazione Urbanistica
9. Risposta comune riguardo titoli edilizi: Antiabusivismo
10. Risposta Ufficio Tecnico Comunale su titoli edilizi: DIA, CIL, SCIA
11. Condono 47-85 Disp. Dirigenziale e grafico
12. Condono 724-94
13. Visure Catastali
14. Attestato Prestazione Energetica – Risposta Ente
15. Ispezioni Conservatoriali – Sintetici + Tavole
16. Comparabili
17. Relazione fotografica
18. Ricevute di trasmissione a precedente ed esecutato



Il sottoscritto, geometra Aldo Dacomo, professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4963 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n. 500 (ex 6323), con studio in Napoli alla Via Gabriele Jannelli n. 104, con decreto del 21/10/2025, veniva nominato dalla SV Ill.ma Esperto Stimatore per la procedura espropriativa n. 336/2025, promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro s.p.a per l'avv. *Giuseppe Trezza* contro xxx, domiciliata in xxx e
xxx residente in xxx

Con giuramento trasmesso telematicamente in pari data secondo le modalità disposte dell'Ufficio, accettava l'incarico e si impegnava a svolgerlo con la massima correttezza e precisione.

In conformità al mandato ricevuto tentava con il custode un primo accesso in data 21/11/2025, sopralluogo andato infruttuoso essendo il bene occupato da terzi e che quindi veniva rifissato con l'occupante per il 27/11/2025 alle ore 9,00.

Il secondo accesso avveniva regolarmente alla presenza dell'occupante, che veniva identificato dal custode nella persona del signor xxx nato a xxx, che, dichiarando di occupare l'immobile con il suo nucleo familiare e di essere disposto a pagare l'indennità di occupazione che sarebbe stata determinata dal sottoscritto, si è reso pienamente disponibile e collaborativo nelle operazioni peritali.

Effettuati i rilievi metrici e fotografici, effettuate tutte le indagini del caso, si è proceduto quindi alla redazione della presente relazione che viene trasmessa alle parti per ogni determinazione e considerazione.



A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione

Esecutati: XXX nata a xxx

XXXX

Immobile: Napoli - Via Comunale Luce n. 22 Piano terra
sez SPI Foglio 3 Plla 424 sub 1 categ A2

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile sostitutiva** che è stata redatta ai sensi dell'art. 567 del C.P.C. dal notaio dott.ssa **Maria Landolfo**, (documento datato 31/7/2025 e presente nel deposito del 1/9/2025).

La certificazione riporta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per un periodo ultraventennale dalla data del pignoramento.

Date salienti desunti dalla certificazione

Pignoramento:

Verbale di pignoramento Immobiliare contro xxx

xxx e xxx Trascritto presso la

Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 30/7/2025 con RG 23370 e RP 17848 tra loro coniugati **in regime di Comunione legale dei beni** a favore di Banca Nazionale del Lavoro e gravante sul bene in oggetto



Provenienza in testa al debitore

Compravendita per notar Concetta Palermi del 11/8/2022 rep 261875/49178 Trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 12/8/2022 con RG 25755 RP 19592 di formalità

Venditore xxx nata a xxx. In detto

atto l'esecutata (acquirente) si dichiara coniugata in separazione dei beni. Dall'Estratto dell'Atto di matrimonio si evince che invece all'epoca era sposata in regime di comunione.

Titolo anteriore al Ventennio

Atto di compravendita per notar Luigi D'Anna del 16/10/1976 rep 34805 **Trascritto** presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 3/11/1976 ai nn 14119/**11094** con il quale xxx unitamente ad altri compravano la particella del catasto terreni individuata come Foglio 37 particella 71 in Napoli

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Il titolo di provenienza in testa all'esecutato è stato prontamente acquisito tramite la Conservatoria dei Registri Immobiliari e viene inserito tra gli allegati.

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica

L'estratto per riassunto del Registro degli Atti di matrimonio e fotocopia dell'atto stesso da cui si evince l'assenza di annotazioni che possano determinare la scelta della separazione dei beni nei rapporti patrimoniali è all'interno del fascicolo (deposito del 1/9/2025).



4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

La Certificazione notarile presente nel fascicolo viene inserita tra gli allegati.

La stessa riporta l'elenco delle Trascrizioni e delle Iscrizioni del ventennio.



1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Precisare quali siano i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento specificando se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento.

Il diritto reale posseduto, nel suo insieme, è la **PIENA PROPRIETA'**.

Il bene oggetto del pignoramento è: Immobile sito in Napoli alla Strada della Luce civ. 22 piano Rialzato (catastralmente Terra) unica porta sul ballatoio, composto da ampio soggiorno living, tinello, tre camere da letto, cucina, due bagni, lavanderia per una superficie totale coperta di mq. 201,70 (utile coperta mq. 167,70). Esternamente tre balconi aggettanti per mq. 17,70 ed un giardinetto terrazzato di circa mq. 31.

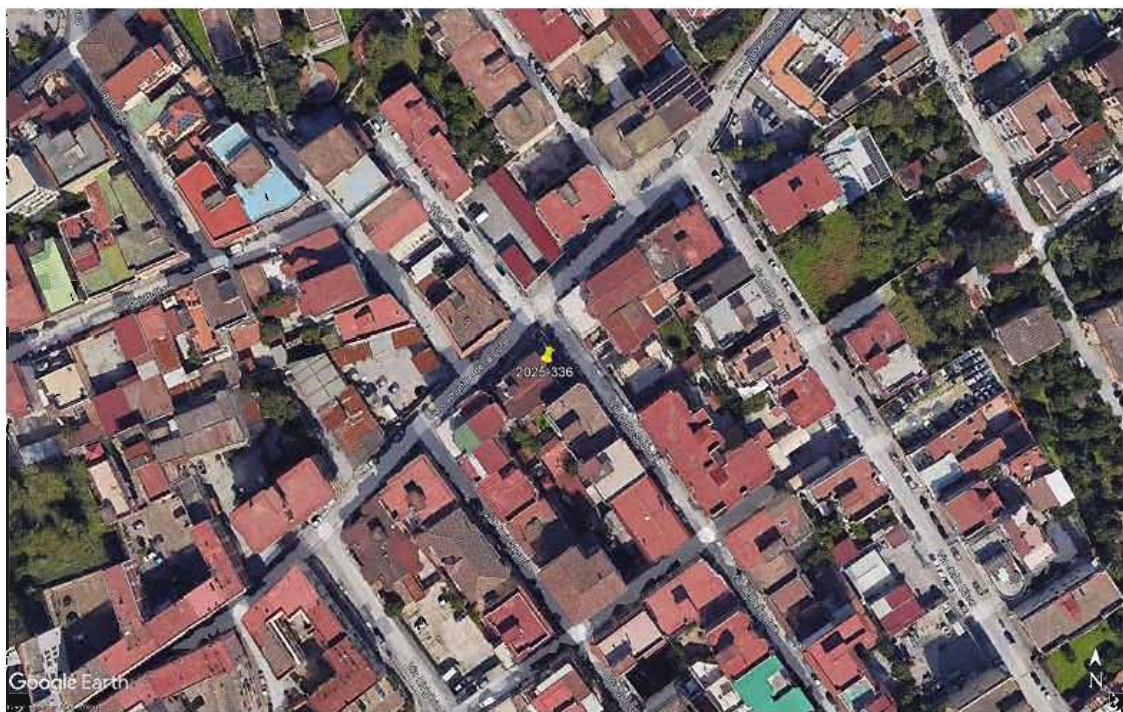
Individuato catastalmente come sezione SPI foglio 3 particella 424 sub 1, categoria A2 .

Esiste rispondenza tra gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento con quelli contenuti nel titolo d'acquisto

Si rileva una difformità sostanziale tra lo stato dei luoghi con la planimetria catastale per la presenza di vani e superfici non raffigurati nella planimetria catastale e per una diversa distribuzione interna. Di tanto si darà maggior chiarimento nei capitoli successivi.

effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.





Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, acquisire relativa documentazione.

Dall'esame delle visure conservatoriali non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

Lotto Unico

Dati catastali attuali

Catasto Fabbricati di Napoli sezione SPI foglio 3 particella 424 sub 1 categoria A2 cl. 7 consistenza di 7,5 vani

Confini:

Nord Est: cortile a distacco da Via dello Sputnik

Sud Est: Altra ditta (Particella CF sez SPI Foglio 3 mappale 77)

Sud Ovest: Altra ditta (Particella CF sez SPI Foglio 3 mappale 67)

Nord Ovest: Androne e vano scale + cortile a distacco da Strada Comunale della Luce



2 – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Procedere alla **descrizione materiale**, mediante l'esatta indicazione della **tipologia**, **ubicazione**, **accessi**, eventuali **pertinenze**, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Comune: Napoli.

Zona: Quartiere San Pietro a Patierno – Situato nella zona nord-orientale della città di Napoli, confinante con Secondigliano, Poggioreale, Casoria e Casavatore, presenta un tessuto sociale misto, talvolta ed a sprazzi molto difficile.

Per l'OMI la zona viene individuata come "E3 Suburbana- S Pietro a Patierno - vengono indicati valori immobiliari per abitazioni civili compresi tra gli 1350 e 2050 euro per il primo semestre 2025

Indirizzo preciso: Via Comunale della Luce, civico 22, piano rialzato (catastalmente terra) con ingresso dalla unica porta che si apre sul ballatoio.

Coordinate geografiche: N 40.8926, E 14.2893

CAP 80144

Codice catastale F839

Zona climatica valida ai fini dell'APE "C" – con 1034 gradi giorno

Classificazione sismica: zona 2 (Sismicità media)

Descrizione del/i bene/i indicando la tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne.
Nella descrizione dello stato dei luoghi inserire nel corpo della relazione un numero sufficiente di fotografie che saranno altresì inserite tra gli allegati della relazione.
Predisposizione planimetria dello stato reale dei luoghi che deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima



Descrizione del fabbricato:

Il bene staggito fa parte di un piccolo fabbricato non intensivo edificato negli anni '70 giusto all'incrocio tra Via Comunale della Luce con via dello Sputnik., privo di ogni interesse storico e architettonico e senza elementi caratteristici che lo possano elevare rispetto agli standard edilizi della zona.

Fabbricato che si sviluppa su tre livelli in elevazione (piano rialzato, primo e secondo) oltre ad un piano seminterrato dove il secondo ed ultimo piano (evidentemente mansarda abitabile) risulta accatastato come "lastrico solare".



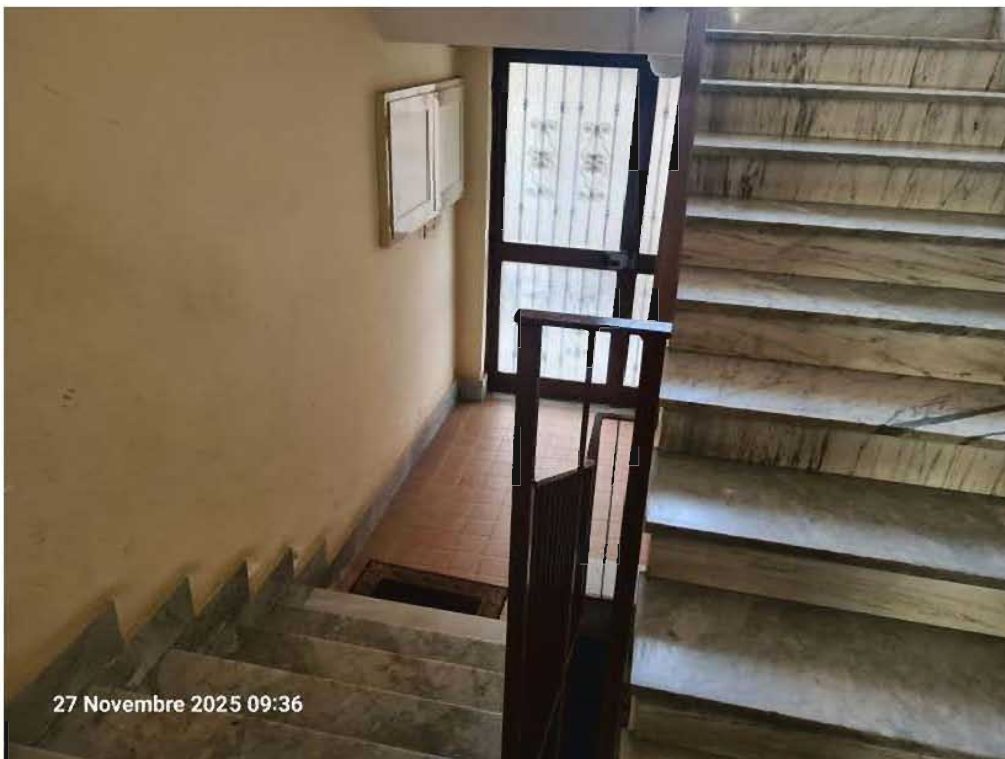
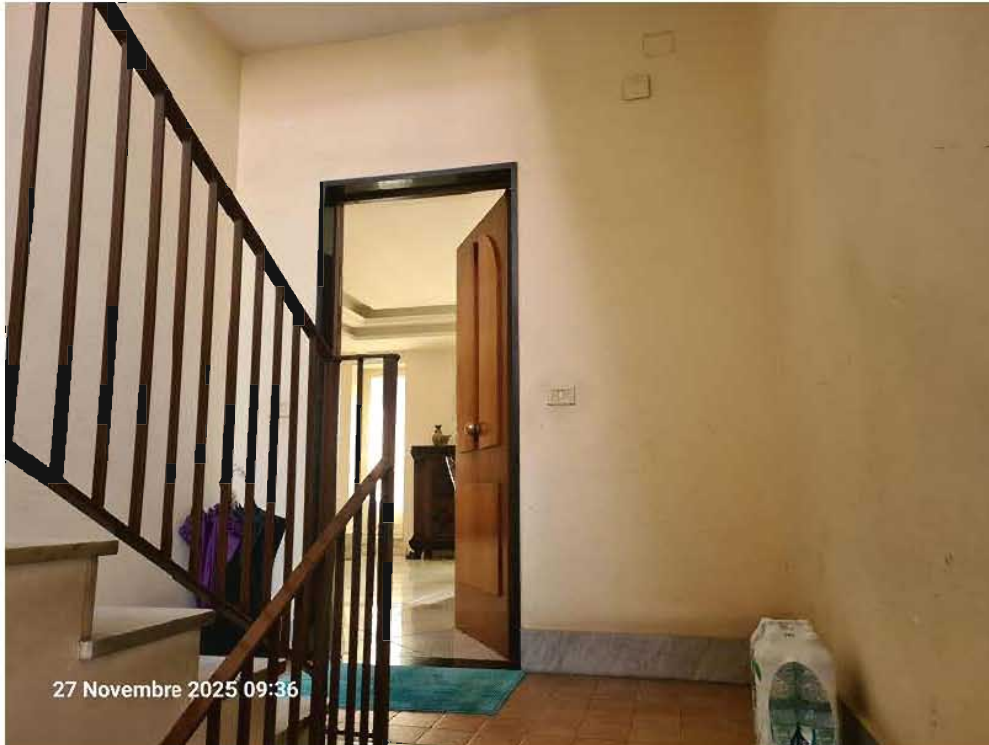
Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in discrete condizioni conservative con lievi distacchi di malta dai frontini dei balconi.





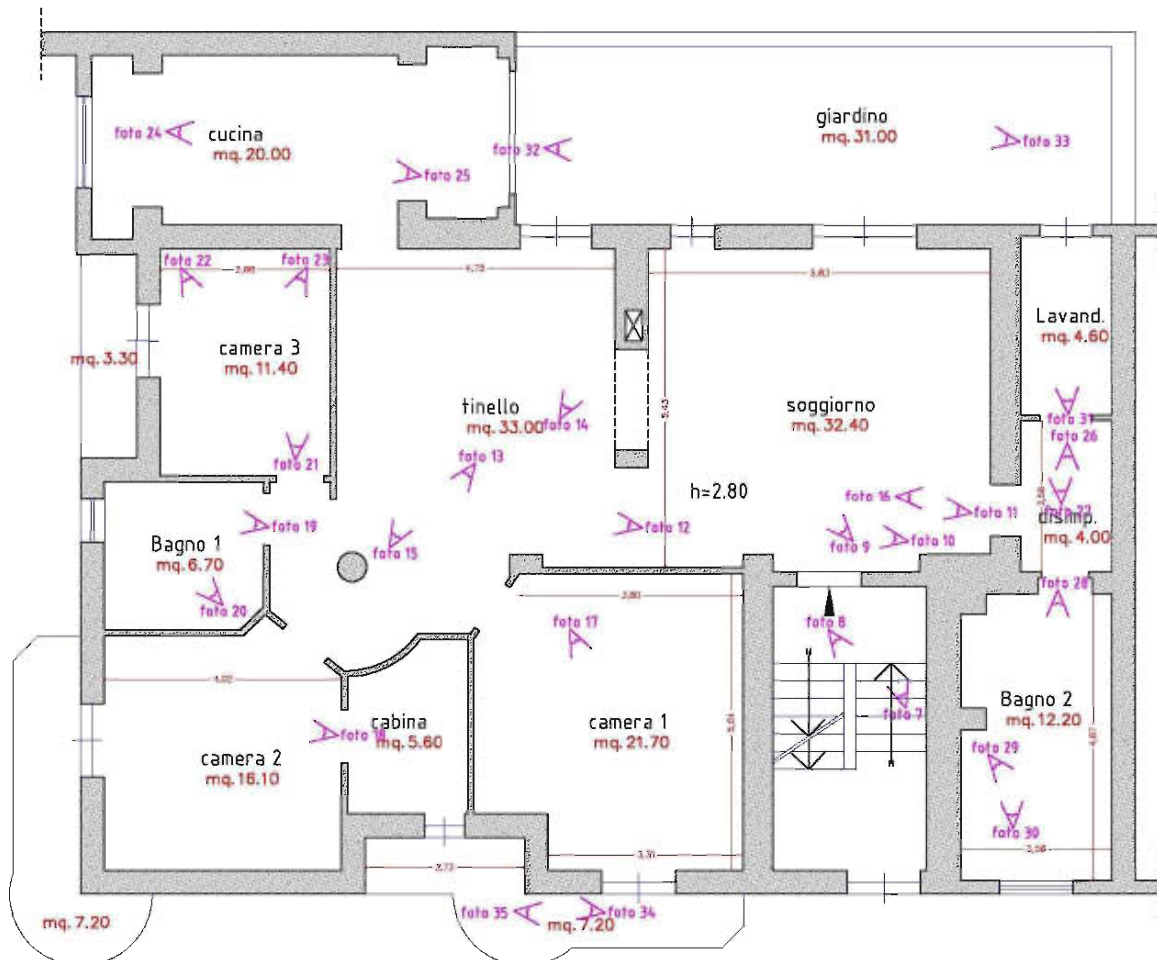
Descrizione dell'immobile staggito:

Entrati nel palazzo, per accedere al bene staggito, bisogna salire i pochi gradini che dall'androne portano al ballatoio dove esiste unica porta che dà accesso all'interno del bene.



L'immobile staggito, di ampia quadratura costituisce l'intero piano rialzato della palazzina.

Ad evidente destinazione abitativa, si presenta in buone condizioni conservative con finiture di buona qualità.

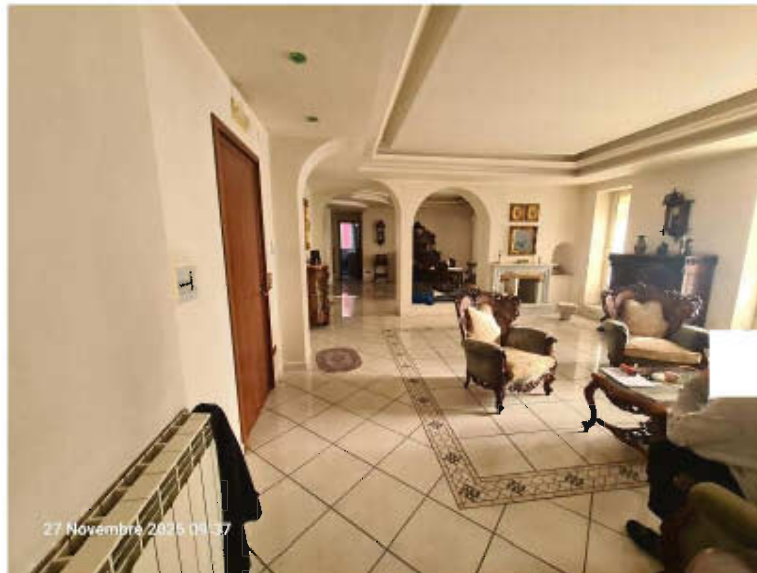


Allo stato il bene è così composto

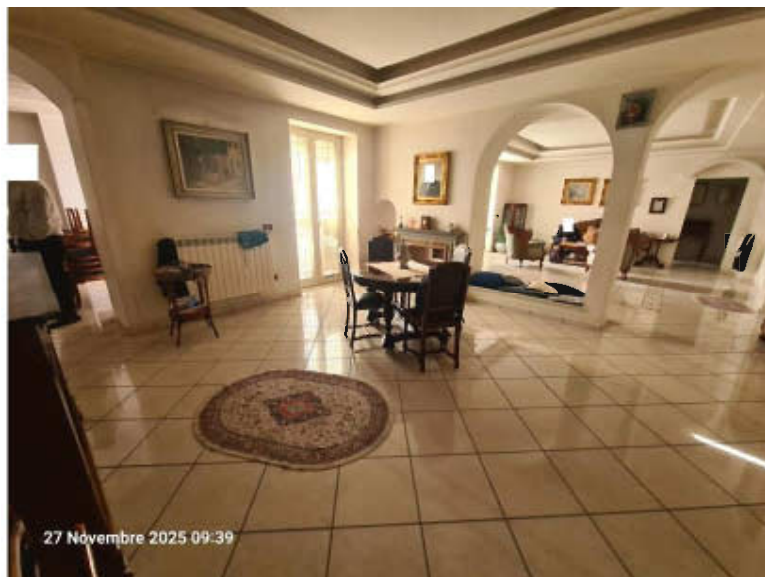
- L'ingresso avviene in un ampio **soggiorno living** della superficie di circa 32.40 mq. L'ambiente, quasi interamente controsoffittato, prende aria e luce per due porta/finestra che si aprono su un giardinetto pertinenziale di cui si dirà in seguito. Pavimento in gres porcellanato di buona fattura e di grandi dimensioni montato con un riquadro centrale. Il soggiorno è quasi tutt'uno con il tinello (distacco solamente



accennato per una parete aperta su cui troneggia un camino)



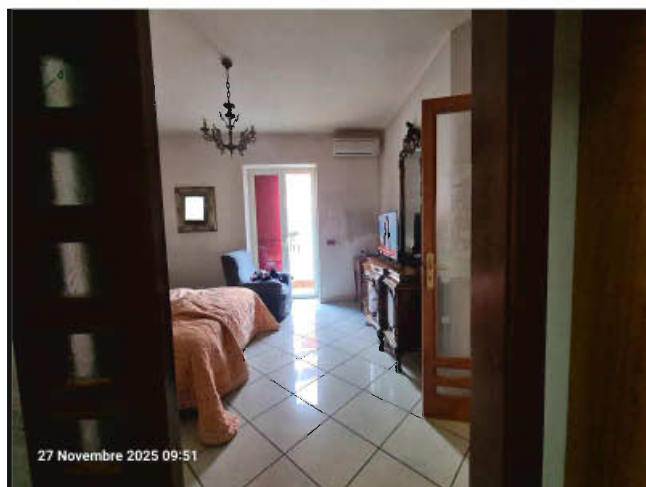
- Il **tinello**, messo in diretto contatto con il soggiorno, quasi a costituirne un ambiente unico, vanta una superficie di circa 33 mq., quasi interamente controsoffittato, presenta pavimento in gres porcellanato di buona fattura, pareti regolarmente tinteggiate intonacate. Su detto ambiente si aprono direttamente le tre camere da letto, il bagno e la cucina. Pende aria e luce dal giardino per una porta finestra e in modo indiretto dal soggiorno.



- Tre Camere da letto (la **camera 1** di mq. 21.70, la **camera 2** di mq. 16.10 e la **camera 3** di mq. 11.40). Pavimentate in gres porcellanato come il resto della casa si presentano in



buone condizioni conservative. Ognuna di loro esternamente ha balconcino aggettante con affaccio verso la pubblica via (la camera 1 verso via della Luce mentre la **camera 2** e la **camera 3** verso via dello Sputnik. Alla **Camera 2** è annessa una **cabina armadio** di circa mq. 5.60.

*Camera1**Camera2**Camera 3*

- Due bagni. Il **bagno 1**, della superficie di circa mq. 6.70 ha accesso diretto dal tinello. Si presenta in buono stato e vede al suo interno montato una cabina doccia. Anche detto ambiente risulta parzialmente controsoffittato.



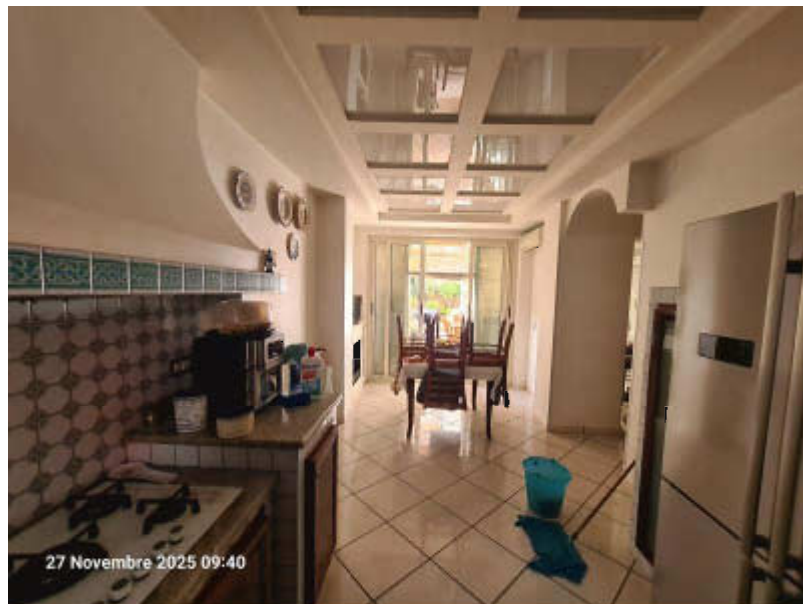
- Il **bagno 2**, di ampia quadratura (mq. 12,20) ha accesso per un piccolo **disimpegno** (mq. 4,00) a sua volta direttamente collegato al soggiorno. Ottime condizioni conservative e vede montata una vasca angolare. Anche detto ambiente risulta parzialmente controsoffittato



- In posizione contrapposta al bagno di cui sopra e sempre con ingresso dal disimpegno una piccola **lavanderia**-ripostiglio della superficie di circa mq. 4.60



- Con ingresso invece diretto dal tinello vi è la **cucina**, un ambiente rettangolare di circa 20 mq., che al pari del resto della casa si presenta parzialmente controsoffittato ed in buono stato conservativo. Dalla cucina si accede al giardinetto per un ampio serramento.





- Il giardino risulta interamente terrazzato, vanta una superficie di circa 31 mq ed ha accesso esclusivo dalla proprietà in questione. Parte dello stesso è coperto da una tettoia in legno facilmente asportabile con interventi edili di minima entità



Questo il riepilogo delle superfici

Superfici utili coperte calpestabili:	
Soggiorno	32.40
Tinello	33.00
Camera 1	21.70
Camera 2	16.10
Cabina Armadio	5.60
Camera 3	11.40
Cucina	20.00
Bagno 1	6.70
Bagno 2	12.20
Disimpegno	4.00
Lavanderia	4.60
Sommano	167.70
Superfici utili scoperte calpestabili	
Balcone	7.20
Balcone	7.20
Balcone	3.30
Giardino Terrazzato	31.00
Sommano	48.70

La superficie commerciale viene calcolata alla stregua dei criteri previsti dall'allegato "C" del DPR 138/1998.

DPR 138/1998

"1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, 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.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al mq.



Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;*
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a mq. 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a mq. 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;*
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%*

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Per cui: Superficie coperta lorda: mq. 201.70

Superficie scoperta reale mq. 48.70

Virtuale mq. $(48.70-25)*0.10 + 25 * 0.30 = 9.90$

Totale superficie commerciale (arrotondato) mq. 212

Immobile collegato alla rete fognaria comunale, regolarmente allacciato alla rete idrica ed elettrica.

Immobile dotato di impianto citofonico e di impianto di riscaldamento di cui però non è stato possibile verificarne la funzionalità (il certificatore APE dichiara immobile privo di riscaldamento)



Indicare eventuali **dotazioni condominiali**

Fabbricato non intensivo - Il condominio non risulta costituito. Le spese vengono suddivise tra i tre proprietari al loro proporsi ed all'occorrenza.

precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Come si evince dalla risposta dell'ufficio preposto, per il bene è stato emesso in data 28/7/2022 un "Attestato di Prestazione Energetica" che però risulta viziato in quanto considera una superficie di mq. 127.60 contro i reali mq. 167,70 utili riscontrati sui siti. Probabilmente l'APE è stata redatta sulla scorta della piantina catastale che non contempla tutta la superficie del bene. Necessita quindi, dopo aver aggiornato la planimetria catastale, procedere alla redazione di una nuovo APE del costo di circa Euro 500 (detto onere viene detratto dal valore di stima - a carico dell'aggiudicatario la redazione dell'APE aggiornato)

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Situazione non del caso

Predisporre planimetria del reale stato dei luoghi.

La planimetria del reale stato dei luoghi è stata inserita in formato ridotto nell'ambito della relazione e viene inserita tra gli allegati della perizia



3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati.
 Acquisire estratto catastale anche storico aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
 Ricostruire la storia catastale del bene,

Precisare la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, indicando eventuali difformità.
 Precisare le eventuali difformità tra situazione reale dei luoghi e situazione nella planimetria catastale corrispondente.
 Predisporre planimetria dello stato dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità inserendola sia in formato ridotto nel testo della presente relazione che come allegato

Dati catastali attuali:

NAPOLI Sez. SPI Foglio 3 Particella 424 sub 1 di categoria A2
 Classe 7 per una consistenza di 7.5 vani catastali. Rendita Euro 890,89
 – intestato a xxx

Storia catastale:

In origine era il terreno identificato come **NAPOLI Foglio 27 Particella 71** di are 21 e ca 68 intestato a xxx fu
 xxx

Dal 16/10/1975 Viene intestata la particella a xxx (Per
2/14) xxx per 1/14)
 xxx per 1/14) xxx (per
 2/14) xxx (per 2/14) xxx(per 2/14) xx
 xxx (per 2/14) xxx (per 2/14) – Dati derivanti atto
 del 16/10/1975 per notar D'Anna Rep n. 34805 Registrazione n. 3289
 del 5/11/1976 - Voltura n. 78179 in atti dal 16/6/1980

In data 14/2/1977 con FRAZIONAMENTO del 14/02/1977 in atti dal
 23/03/1995 D.V. 4701/77 (n. 58.900/1977) dall'originaria particella
 71 vengono distaccate diverse consistenze, tra cui la particella 78 di
are 5 e centiare 55, intestata sempre alle medesime persone



In data **12/3/1977** la **Foglio 27 particella 78** viene intestata a **xxxxx** come sopra generalizzate.

Dato derivante da: Atto del 12/03/1977 per notar D'ANNA Repertorio n. 35283 - Registrazione n. 2983 registrato in data 25/03/1977 - n. 4701.2/1977 in atti dal 23/03/1995

Molto emblematica e caotica la costituzione iniziale della particella catasto fabbricati che vede dapprima nascere la P 3965/1979 che inspiegabilmente viene soppressa in data precedente a quella della sua costituzione (costituita il 27/6/1979 e soppressa il 3/2/1978 !!!!!) per andare ad originare la **Sez. SPI Foglio 3 Particella 78 sub. 1** intestata a **xxxxx**.

In data 4/9/2006 il bene, identificato come Sez **SPI foglio 3 particella 78 sub 1** viene intestato catastalmente alla sola **xxx**

. Dati derivanti da atto del 4/9/2006 per notar Orsi Raffaele Rep n. 83342 - Divisione Trascr. n. 19678.1/2006 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 25/09/2006

In data **29/11/2006** la particella **SPI foglio 3 particella 78 sub 1** viene soppressa per andare ad originare l'attuale **SPI foglio 3 particella 424 sub 1** - Dati derivanti da: Modifica identificativo del 29/11/2006 Pratica n. NA0748764 in atti dal 29/11/2006 Variazione n. 109582.1/2006

In data **11/8/2022** il bene viene intestato a **xx**, nata **xxx**

Dato derivante da Voltura - Atto del 11/8/2022 per notar Palermi Concetta in Santa Maria Capua Vetere Rep 2618752 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n 19592.1/2022 in atti dal 13/8/2022 - Pratica n. NA0808208 in atti dal 03/10/2008.

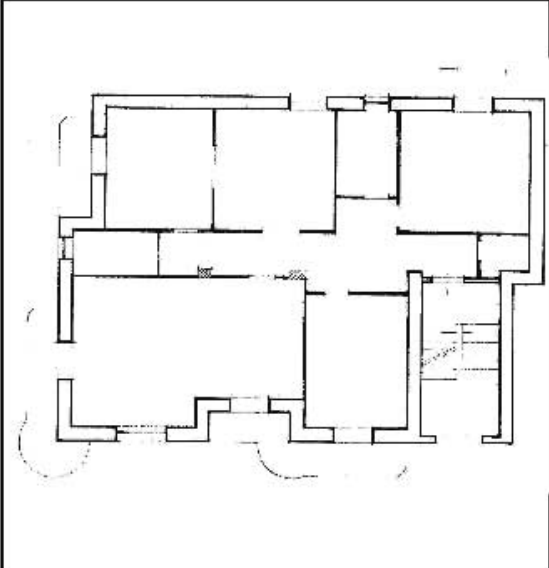
La planimetria catastale del bene, datata 3/2/1978, veniva già collegata alla particella SPI Foglio 3 Particella 78 sub 1.



Agli allegati viene quindi prodotta tutta la documentazione catastale recuperata.

La pianta dello stato attuale dei luoghi differisce dalla planimetria catastale vigente per :

- Non viene indicata la volumetria costituente la cucina
- Non indicata la volumetria costituita dal Bagno2-Disimpegno e Lavanderia
- Diversa distribuzione interna.

<i>Estratto dalla planimetria catastale</i>	<i>Stato reale dei luoghi (in rosso le volumetrie in differenza)</i>
	

La pianta dello stato dei luoghi è però conforme al grafico di cui la pratica di condono presentata per la L 794/1993

Necessita procedere al riaccatastamento del bene (onere a carico dell'aggiudicatario – il presunto costo di Euro 500 viene detratto dal valore di stima)

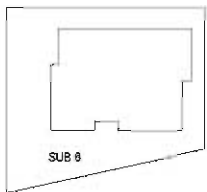


Osservazioni: Le due volumetrie aggiuntive, per quanto (come vedremo successivamente nel capitolo della Regolarità edilizia) condonate con pratica per la 724/94 e realizzate **prima del 1993**, risultano edificate su quella che era la particella sub 6 ovvero **area comune** tra quelli che originariamente erano gli unici due comproprietari del fabbricato. Comproprietà evincibile chiaramente anche dall'art. 2 dell'atto di Divisione redatto per notar Raffaele Orsi in data **2006**.

Data 15/01/2026 - n. T3725 - Richiedente: Telefonico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	
Comune di Napoli		Protocollo n. NA0429574 del 25/07/2006	
Serie: SPI	Foglio: 3	Particella: 78	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

ELABORATO PLANIMETRICO



SUB 6

COMUNE DI NAPOLI

PIANTA PIANO CANTINATO



SUB 2

PIANTA PIANO RIALZATO



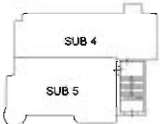
SUB 1

PIANTA PIANO PRIMO



SUB 3

PIANTA LASTRICO SOLARE



SUB 4
SUB 5



NORD

IL TECNICO

Ultima planimetria in atti

Data 15/01/2026 - n. T3725 - Richiedente: Telefonico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2026 - Comune di NAPOLI (8309) - Sez. urbana SPI - Foglio 3 Particella 78>

Come si evince dalle foto allegate alla perizia gli ampliamenti hanno riguardato anche i piani soprastanti appartenenti all'altra comproprietaria originaria del fabbricato



4 – SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell' Immobile sito in Napoli alla Strada della Luce civ. 22 piano Rialzato (catastalmente Terra) unica porta sul ballatoio, composto da ampio soggiorno living, tinello, tre camere da letto, cucina, due bagni, lavanderia per una superficie totale coperta di mq. 201,70 (utile coperta mq. 167,70). Esternamente tre balconi aggettanti per mq. 17,70 ed un giardinetto terrazzato di circa mq. 31.

Accatastato come Napoli sez SPI foglio 3 particella 424 sub 1 di categoria A2 Classe 7 per una consistenza di 7.5 vani catastali. Rendita Euro 890,89 – intestato a xxx – Necessita aggiornare la planimetria catastale per gli ampliamenti effettuati e condonati.

Confini:

Nord Est: cortile a distacco da Via dello Sputnik

Sud Est: Altra ditta (Particella CF sez SPI Foglio 3 mappale 77)

Sud Ovest: Altra ditta (Particella CF sez SPI Foglio 3 mappale 67)

Nord Ovest: Androne e vano scale + cortile a distacco da Via Comunale della Luce

Fabbricato edificato intorno agli anni 80 in assenza di titolo edilizio. Risultano rilasciate due Disposizioni Dirigenziali di rilascio di Condoni Edilizio.

Occupato sine titolo

La redazione dell'APE resta a carico dell'aggiudicatario

Prezzo a base d'asta **Euro 284'000** (duecentottantaquattromila)



5 – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

Acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato**

Procedere ad acquisire in via integrale **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità, procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Pignoramento:

Verbale di pignoramento Immobiliare contro xxxx (notificato in data 1/7/2025 e Trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 30/7/2025 ai nn 23370/17848 coniugato in regime di Comunione legale dei beni con xxxxed a favore di Banca Nazionale del Lavoro e gravante sul bene in oggetto identificato catastalmente con i dati attuali ovvero come Napoli Sezione SPI Foglio 3 particella 424 sub 1

Titolo di provenienza in testa al debitore: Compravendita per notar Concetta Palermi del 11/8/2022 rep 261875/49178 Trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 12/8/2022 con numeri 25755/19592 di formalità

Venditore nata a . In detto

atto l'esecutata si dichiara coniugata in separazione dei beni (mentre dall'Estratto dell'Atto di matrimonio si evince che invece all'epoca era sposata in regime di comunione). Il bene viene identificato catastalmente con i dati attuali ovvero come Napoli Sezione SPI Foglio 3 particella 424 sub 1

Titolo di provenienza in testa a Atto di

divisione per notar Raffaele Orsi del 4/9/2006 repertorio 83342

Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il



4 – SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell' Immobile sito in Napoli alla Strada della Luce civ. 22 piano Rialzato (catastalmente Terra) unica porta sul ballatoio, composto da ampio soggiorno living, tinello, tre camere da letto, cucina, due bagni, lavanderia per una superficie totale coperta di mq. 201,70 (utile coperta mq. 167,70). Esternamente tre balconi aggettanti per mq. 17,70 ed un giardinetto terrazzato di circa mq. 31.

Accatastato come Napoli sez SPI foglio 3 particella 424 sub 1 di categoria A2 Classe 7 per una consistenza di 7.5 vani catastali. Rendita Euro 890,89 – intestato a xx – Necessita aggiornare la planimetria catastale per gli ampliamenti effettuati e condonati.

Confini:

Nord Est: cortile a distacco da Via dello Sputnik

Sud Est: Altra ditta (Particella CF sez SPI Foglio 3 mappale 77)

Sud Ovest: Altra ditta (Particella CF sez SPI Foglio 3 mappale 67)

Nord Ovest: Androne e vano scale + cortile a distacco da Via Comunale della Luce

Fabbricato edificato intorno agli anni 80 in assenza di titolo edilizio. Risultano rilasciate due Disposizioni Dirigenziali di rilascio di Condono Edilizio.

Occupato sine titolo

La redazione dell'APE resta a carico dell'aggiudicatario

Prezzo a base d'asta **Euro 284'000** (duecentottantaquattromila)



6 – REGOLARITA' EDILIZIA

Procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c.,

Indicare **epoca di realizzazione del bene; estremi provvedimento autorizzativo; rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo** acquisendone copia completa dei grafici di progetto.

Nell'ipotesi di **assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico, precisare la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato; se l'edificazione del bene è **anteriore al 1.9.1967**, considerare il bene regolare (salvo che per le modifiche successive); se è **successiva al 1.9.1967**, in difetto il cespite sarà considerato abusivo e procedere agli accertamenti della sanabilità/condonabilità.

Se l'UTC comunica l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico ma non sia in grado di consegnare copia del provvedimento o delle planimetrie di progetto, produrre certificazione in tal senso.

Nell'ipotesi di **difficoltà o modifiche** rispetto al provvedimento autorizzativo, precisare le **difficoltà** procedendo alla **sovrapposizione planimetrica, individuando le riscontrate difficoltà** e precisare l'eventuale possibilità di sanatoria e costi; Verificare l'esistenza di **istanze di condono**, precisando soggetto istante, normativa; stato della procedura; costi della sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte e da corrispondersi; conformità del fabbricato ai grafici dell'istanza segnalando eventuali difficoltà; Verificare se l'aggiudicatario potrà avvalersi delle leggi sul condono in virtù dell'epoca dell'abuso e della data della ragioni del credito.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** e **certificato di destinazione urbanistica**.

Come si evince dalla risposta ottenuta dall'ente il bene

- rientra nella zona B - agglomerati urbani di recente formazione
- sottozona Bb - espansione recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- area stabile per i vincoli geomorfologici come risulta dalla tavola 12
- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza,
- non rientra nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne'



nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).

- Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

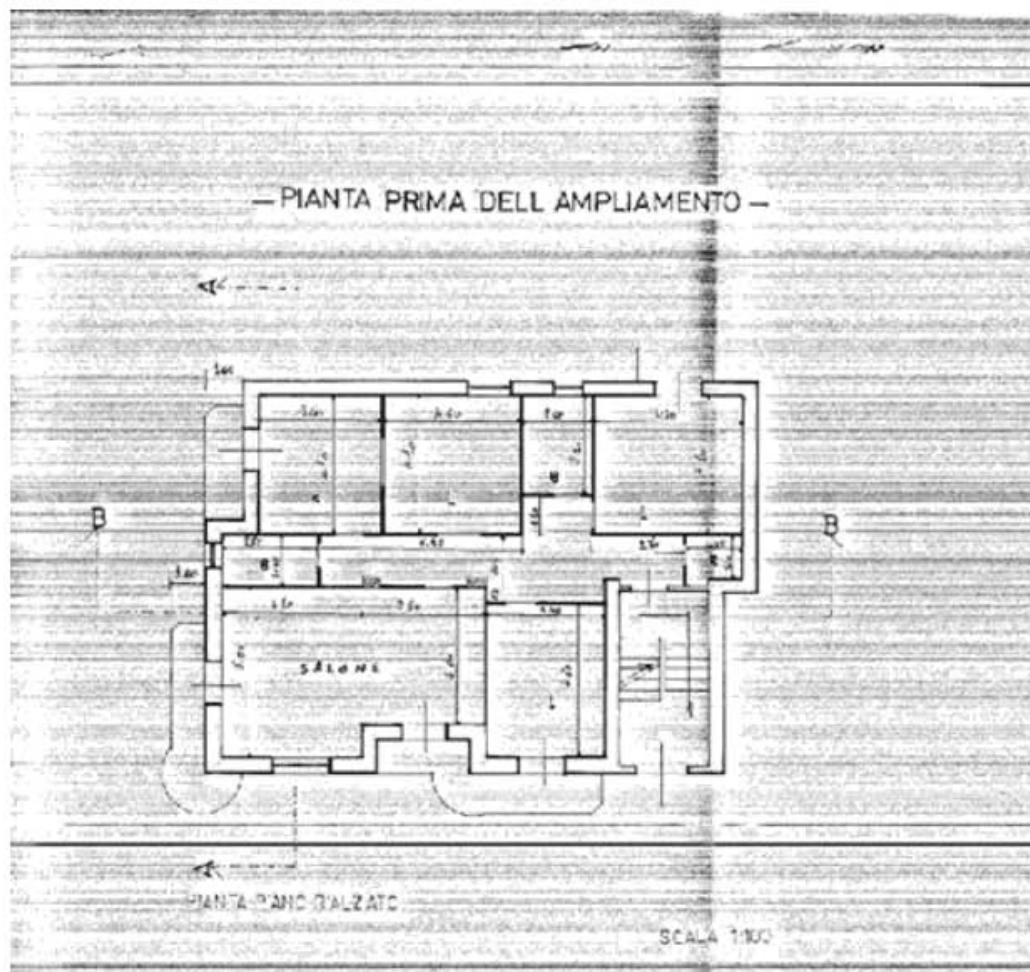
Il fabbricato in oggetto è stato edificato in assenza di preventivi titoli edilizi e per sanare la sua costruzione sono state presentate due diverse domande di condono (una per la L. 47/85 ed altra per la L. 724/93), domande perfezionate e concluse con il rilascio di due diverse Disposizioni Dirigenziali.

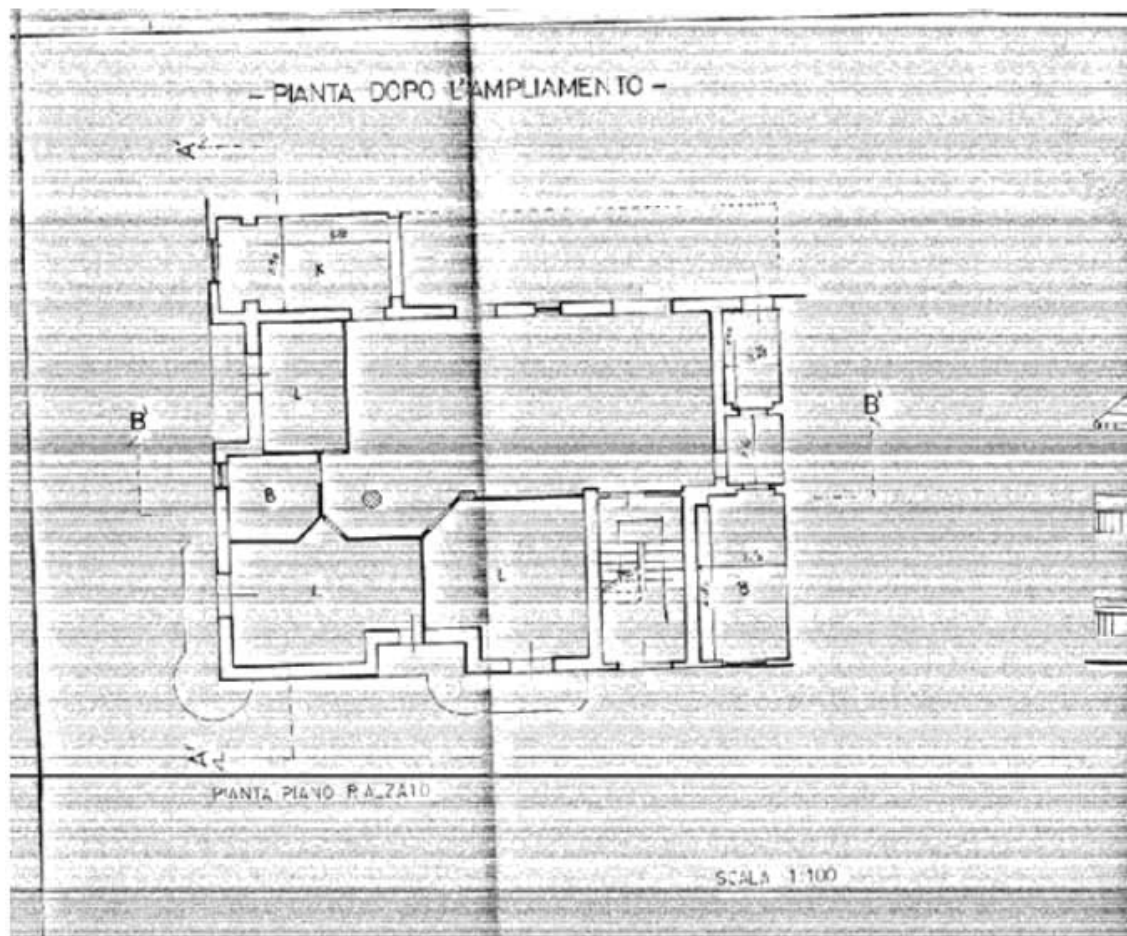
Nello specifico

- 1) Con la Domanda di sanatoria 2164/4/1986 e protocollata con n. 27791 – Barcode 122310 - veniva presentata domanda di condono per la parte centrale del bene, ovvero per la parte raffigurata nella planimetria catastale che veniva allegata. Detta pratica, completa nei pagamenti e nella documentazione, andava a buon fine e quindi veniva rilasciata la **Disposizione Dirigenziale di rilascio n. 12087 del 16/10/2009**



- 2) Con la Domanda di Sanatoria 9346 del 1995 – Barcode 228998
 - la signora xxx presentava domanda di
 condono per la realizzazione di ampliamenti alla struttura cui
 sopra, ovvero per quelle porzioni che attualmente ospitano la
 cucina, il bagno e la lavanderia. Detta pratica, completa nei
 pagamenti e nella documentazione, andava a buon fine e veniva
 rilasciata la Disposizione Dirigenziale di rilascio n. 12089 del
 2/10/2008. Dalla lettura del grafico si evince che lo stato dei
 luoghi condonato nell'insieme corrisponde all'attuale stato dei
 luoghi.





Dette circostanze portano a considerare l'involucro edilizio regolarizzato sotto il profilo dei permessi edilizi.



7 – STATO DI POSSESSO

Precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.
 Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione o – in difetto – l'occupazione luogo in assenza di titolo.
 Laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli acquisire ed allegarlo.
 Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
 Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da terzi con contratto opponibile alla procedura**, verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

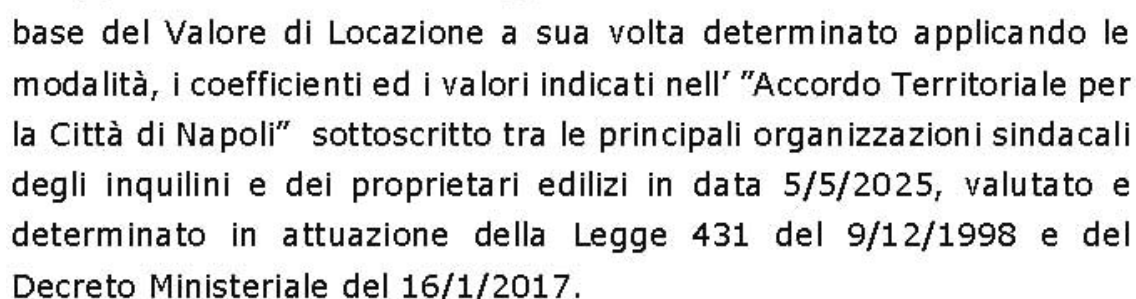
Nel caso di **immobile occupato da terzi senza titolo o con titolo non opponibile**:

- quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

indicare l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo

All'atto del sopralluogo l'immobile è occupato dal signor
 che dichiara di abitarci con il suo nucleo familiare (di cui fa parte la
 signora xxx, precedente proprietaria e venditrice
 all'esecutata).





La seconda parte dell'accordo sancisce come si determina la superficie da considerare nel calcolo che deriva dalla sommatoria di:

- 100% della superficie residenziale utile **calpestabile** = mq 167.70
- 60% Box auto (mq. 0 * 0.60)= mq. 0
- 25% Balconi (mq 17,70 * 0.25) = mq 4,40
- 25% Cantine (mq. 0.00 * 0.25) = mq. 0
- 25% Mansarde e soppalchi non abitabili (mq. 0.00 * 0.25) = 0

- 20% superficie scoperta ad uso esclusivo. (mq. 31,00 * 0,20) = mq. 6.20

Per un totale, arrotondato, di mq. 178.00

Determinazione dei canoni minimi e massimi

Per l'allegato "A" dell'accordo l'immobile ricade in "area 2" e NON fa parte delle strade di maggiore interesse commerciale per la zona.

Per detta area vengono determinati valori locativi compresi tra un minimo di **Euro 25,00** ed un massimo di Euro **70,00** al metro quadro per annualità.

Elementi caratteristici

Secondo l'accordo sottoscritto tra le parti sindacali, in base alle dotazioni caratteristiche del fabbricato e dell'immobile si va a determinare il valore di applicazione.

Dotazioni caratteristiche possedute: 2 – 3 – 4 – 5 – 7 – 13 – 14 – 15 dell'accordo.

L'immobile per gli elementi caratteristici rientra in "Fascia 4" con un valore di oscillazione del canone compreso tra il 76 % ed il 100% dei valori sopra indicati.

Si considera il valore medio (88%).

Quindi: $[(70 - 25) * 88\%] + 25.00 = \text{Euro/mq } 64.60$

Per cui il canone del più probabile canone di locativo annuo, è pari a:

$\text{Mq. } 178.00 * \text{Euro } 64.60 = \text{Euro } 11'498,80$

Determinazione dell'indennità di occupazione.

Nel quantificare il valore dell'Indennità di occupazione si tiene conto che questa avviene nell'ambito di una procedura immobiliare, comportante quindi una temporaneità con l'obbligo di rilascio immediato all'ordinanza del signor Giudice oltre che ad una serie di obblighi (tra cui il renderlo disponibile per le visite che saranno disposte dal Custode, obbligo di conservazione e manutenzione).

Si applica quindi una decurtazione del 20% ($k=0.80$) al canone locativo annuo come sopra determinato.



Iocc = $(11'498,80 * 0.80) : 12$ uguale, in cifra tonda, ad **euro 750,00 mensili**

8 – VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Specificazione i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

- a) verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati;
- b) verificare la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni
- c) verificare eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**;
- d) copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) **regolamento condominiale**;
- f) verificare **atti impositivi di servitù** risultanti dai Registri Immobiliari.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie;
- 4) Difformità Catastali.

All'esito delle ricerche si rileva quanto segue:

- Non risultano pendere altre procedure esecutive sul bene in questione;
- Non risultano trascritte domande giudiziali;
- Non esistono provvedimenti impositivi di vincolo storico-artistico se non quelli imposti dal Piano Regolatore Vigente
- Non si è a conoscenza dell'esistenza di un Regolamento di Condominio
- Dalla lettura dei Registri immobiliari e dal titolo di provenienza non si evincono atti impositivi di servitù
- Per la tavola 12 del PRG idrogeologicamente l'area rientra in zona a bassa instabilità

Iscrizioni ipotecarie che verranno cancellate o comunque regolarizzate nell'ambito della procedura:

- Iscrizione per Ipoteca volontaria per concessione di mutuo ventennale, per un capitale di Euro 180'000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro e contro xx e xxxx gravante, sul bene in questione Trascritta alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 12/8/2022 con RP 3848 e RG 25756.



- Pignoramento Trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 30/7/2025 con RP 17848 e RG 23370 a favore di Banca Nazionale del Lavoro e contro xxx e xxx gravante sul bene in oggetto.

9 – SUOLO DEMANIALE

Verificare se il bene ricade su suolo demaniale

L'immobile staggito non ricade su suolo demaniale

10 – PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

L'immobile staggito non è gravato da censo, livello o uso civico.

11 – GESTIONE CONDOMINIALE

Fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Condominio non costituito. Le spese vengono suddivise tra gli occupanti all'esigenza.

Non si è a conoscenza di contenziosi o procedimenti giudiziari



G - VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nel caso di costruzioni abusive determini indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Determinare il più probabile valore di mercato significa trovare il prezzo di compravendita che spunterebbe un bene immobile dopo una normale contrattazione tra un venditore ed un acquirente, entrambi capaci e consenzienti.

La circostanza, nel caso specifico, che la vendita avviene nell'ambito di un procedimento giudiziario porta ovviamente alla determinazione di un correttivo del prezzo sia per compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi occulti del bene non ravvisati e non ravvisabili nell'ambito della consulenza stessa, che per compensare tutti gli ulteriori oneri a cui va incontro un acquirente ad un asta giudiziaria che si dovrà sobbarcare di tutta un'altra serie di oneri.

La stima viene quindi redatta, seguendo le disposizioni previste dagli standard di valutazione internazionali IVS e EVS, utilizzando è il MCA (ovvero Market Comparison Approach - **Metodo del Confronto di Mercato**) che fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato*



figurerà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Il procedimento si prefigge di determinare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note (**subject**) con un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, compravenduti di recente e di prezzo noto (***Comparabili***).

I dati dei Comparabili vengono desunti da atti notarili, ritenendosi tali valori quanto mai realistici essendo venute meno tutte quelle condizioni normative e fiscali che in passato viziavano i dati ed i valori indicati negli atti di compravendita (Decreto Bersani 223/2006, Legge 88/2009, DL Legge 78/2010 sulla conformità catastale, etc).

Si ritiene assolutamente improprio utilizzare come “prezzo del comparabile” il corrispettivo richiesto negli annunci immobiliari essendo questo dato riferito alla intenzione di massimo ricavo da parte del venditore prima di ogni e qualsiasi trattativa, trattativa che può assumere anche margini molto alti (la forbice di trattativa arriva anche al 40%)

Il prezzo di ogni singolo comparabile viene definito come la sommatoria delle caratteristiche fisiche ed economiche del singolo bene che vengono moltiplicate per il proprio singolo valore.

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$



Le caratteristiche immobiliari rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile; possono essere intrinseche (ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile) od estrinseche (ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato).

Conoscendo quindi caratteristiche ed incidenze nella determinazione del valore si giunge a determinare quale prezzo avrebbe spuntato il bene oggetto di stima se fosse stato compravenduto al posto del comparabile, alle stesse condizioni.

Le caratteristiche sono di tre tipi:

- caratteristiche temporali ovvero la capacità di determinare il prezzo in base al momento storico in cui avviene la contrattazione o la compravendita
- Caratteristiche metriche ovvero le capacità di determinare il prezzo in base alle caratteristiche dimensionali del bene e delle sue pertinenze
- Caratteristiche qualitative ovvero le capacità di conferire maggior o minor valore in base alla presenza di quei fattori qualitativi che riescono ad attribuire maggior o minor interesse per gli investitori. Tra le caratteristiche qualitative si annoverano anche le dotazioni.

Analizzando le diverse caratteristiche che entrano nel merito della determinazione dei valori dei comparabili:

Caratteristiche temporali



DAT: La caratteristica identifica la variazione di prezzo che grava sul bene in base al momento storico in cui è avvenuta la transazione. Nasce dall'applicazione del tasso di svalutazione o di rivalutazione nel breve periodo, applicato al prezzo del comparabile (PRZ) per i mesi intercorrenti tra la vendita del comparabile e la data della stima. Viene generalmente considerato in chiave mensile nel breve periodo stante l'irregolare andamento del mercato.

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Nel corso dell'ultimo decennio il mercato immobiliare residenziale ha attraversato diverse fasi, influenzato da vari fattori economici e sociali. Nel periodo 2014-2020, dopo la crisi economica globale e il periodo di recessione che ha colpito duramente l'Italia, i prezzi degli immobili si trovavano in una fase di leggera flessione; la domanda era debole, e la situazione era caratterizzata da una certa cautela da parte degli investitori, con prezzi immobiliari in fase calante. A partire dal 2020, il mercato ha cominciato dapprima a mostrare segni di assestamento con un periodo altalenante dei prezzi con variazioni quanto mai insignificanti per poi presentare una ripresa dei prezzi a partire dal 2023.

Ciò porta a considerare la componente DAT pari a +4% su base annua per compravendite avvenute nel breve periodo.

Caratteristiche metriche

- Superficie Principale (SUP): E' la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della



superficie commerciale e non richiede correzioni da parte di indici mercantili. Ai sensi del DPR 138/1998 è pari alla superficie utile calpestabile incrementata dell'ingombro dei tramezzi interni, delle murature interne (fino a max 50 cm), dall'ingombro delle murature perimetrali esclusive (fino a 50 cm), e del 50 % delle murature di confine (fino a max 25 cm).

- Superficie Balcone e terrazzi (BAL): vengono intesi come elementi edilizi praticabili, aperto su due o tre lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni. Rapporto mercantile secondo il DPR 138/1998: 30% per i primi 25 mq. e 10% per la superficie ulteriore.
- Superficie Cantina (CAN): la cantina è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati o seminterrati, può essere o non essere collegata alla superficie principale. Rapporto mercantile secondo il DPR 138/1998: se direttamente collegata 50% se non collegata (accesso dall'esterno) 25%
- Superficie BOX AUTO (BOX): la misura della superficie dell'ambiente destinato a rimessaggio auto e moto e mezzi di locomozione, che, opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio, interamente recintato e dotato di ingresso carrabile, collegato direttamente o indirettamente alla rete stradale pubblica con percorsi carrabili. Il locale deve essere idoneo al parcheggio di autovetture e motocicli. Rapporto mercantile 50%
- Superficie Terrazzo (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del terrazzo collegato direttamente alla SUP. Trattasi di strutture recintate,



pavimentate, prive di copertura, le cui caratteristiche ne consentono un utilizzo in piena esclusività come servizio complementare all'immobile principale. Opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Rapporto mercantile secondo il DPR 138/1998: 10% fino ad una superficie pari alla SUP, del 2% la eccedente

Non vengono prese in considerazione altre caratteristiche metriche non sussistendone né nell'ambito del subiet né nell'ambito dei comparabili.

Delle caratteristiche qualitative e delle dotazioni e del loro valore si darà menzione dopo l'elencazione dei comparabili

Comparabili, caratteristiche e Valore unitario (Vu)

Al fine di evitare errori legati a situazioni oggettive non conosciute e non conoscibili, sono stati recuperati ed utilizzati dei comparabili, di beni posti nello stesso comune, posti a breve distanza dal subiet, (anche se non nel medesimo foglio catastale), tutti compravenduti negli ultimi periodi.

Comparabili e caratteristiche

Questi nel dettaglio i dati dei comparabili:



COMPARABILE A

DATI CATASTALI	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	V. Comunale Luce 25
	PIANO	T
	RIF.TO	A
	SEZ/FOGLIO	SPI/1
	PLLA/SUB	802/37
	CATEG	A2
	CLASSE	7
	SEL	75
	SC	86
	VANI	5,5
	SUB PERTINENZA	94
	CATEG	C6
	SEL - SC	33
ATTO NOTARILE	DATA ATTO	28/12/2023
	NOTAIO	MLD'ANNA
	VENDITORE	PRIVATO
	QUOTA	100%
	TRASCRIZIONE	RP 1656 2024
	PREZZO	173.000,00 €
	MEDIATORE	SI
DATI METRICI	COSTO MEDIAZIONE	4.880,00 €
	FONTE	Atto+EP+planimetria
	SUP	75
	h int. SUP	2,75
	BAL mq.	0
	TERRAZZA	63
	CANTINA Collegata	0
	CANTINA NON coll.	0
DATI GENERALI	BOX	33
	ANNO COSTRUZIONE	2015
	ASCENSORE	SI
	AFFACCI N.	2
	BALCONI N.	0
	ORIENTAMENTO	NE-SW
	PANORAMICITA	0
	BAGNI N.	2
	BAGNI STATO	0,75
	RISCALDAMENTO	0
	RISCALDAMENTO STATO	0

Prezzo totale corrisposto comprensivo di intermediazione 177'880,00

V.UNITARIO

1.818,81 €



COMPARABILE B			
	COMUNE	NAPOLI	
	INDIRIZZO	V. dei Bottari, 20	
	PIANO	2	
	RIF.TO	8	
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	SP/1	
	PLLA/SUB	347/8	
	CATEG	A2	
	CLASSE	6	
	SEL	131	
	SC	139	
	VANI	6	
	SUB PERTINENZA		
	CATEG		
	SEL - SC		
	ATTO NOTARILE	DATA ATTO	18/11/2022
		NOTAIO	V. CASAMASSIMI
VENDITORE		PRIVATO	
QUOTA		100%	
TRASCRIZIONE		RP 26142 2022	
PREZZO		190.000,00 €	
MEDIATORE		SI	
COSTO MEDIAZIONE		3.660,00 €	
DATI METRICI	FONTE	Atto	
	SUP	131	
	h int. SUP	2,80	
	BAL mq.	25	
	TERRAZZA	0	
	CANTINA Collegata	0	
	CANTINA NON coll.	0	
	BOX	0	
DATI GENERALI	ANNO COSTRUZIONE	1980	
	ASCENSORE	NO	
	AFFACCI N.	2	
	BALCONI N.	2	
	ORIENTAMENTO	N-S-E	
	PANORAMICITA	0,5	
	BAGNI N.	2	
	BAGNI STATO	0,5	
	RISCALDAMENTO	1	
	RISCALDAMENTO STATO	0,5	
Prezzo totale corrisposto comprensivo di intermediazione 1930660,00			
V.UNITARIO			
1.398,27 €			



COMPARABILE C

DATI CATASTALI	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	V. Comunale Luce 14
	PIANO	2
	RIF.TO	C
	SEZ/FOGLIO	SPI/3
	PLLA/SUB	92/4
	CATEG	A2
	CLASSE	6
	SEL	94
	SC	102
	VANI	5
	SUB PERTINENZA	
	CATEG	
	SEL - SC	
ATTO NOTARILE	DATA ATTO	03/06/2025
	NOTAIO	S. DE ROSA
	VENDITORE	PRIVATO
	QUOTA	100%
	TRASCRIZIONE	RP 12597 2025
	PREZZO	135.000,00 €
	MEDIATORE	NO
	COSTO MEDIAZIONE	- €
DATI METRICI	FONTE	Atto+planimetria
	SUP	94
	h int. SUP	2,70
	BAL mq.	25
	TERRAZZA	0
	CANTINA Collegata	0
	CANTINA NON coll.	0
	BOX	0
DATI GENERALI	ANNO COSTRUZIONE	1980
	ASCENSORE	NO
	AFFACCI N.	2
	BALCONI N.	2
	ORIENTAMENTO	N-S
	PANORAMICITA	0,5
	BAGNI N.	1
	BAGNI STATO	0,5
	RISCALDAMENTO	1
	RISCALDAMENTO STATO	0,5

Prezzo totale corrisposto comprensivo di intermediazione 135'000,00

V.UNITARIO

1.330,05 €



I valori unitari indicati sono stati ritrovati considerando per ogni comparabile il prezzo finale come la somma delle diverse superfici per il relativo rapporto mercantile superficario

p / Σ (superfici * proprio rapporto mercantile)

Mediando i valori unitari dei comparabili avremo il VALORE MEDIO IMMOBILIARE DELLA SUP che è pari a Euro 1'515,71

Applicando alle diverse superfici collabenti i relativi rapporti mercantili abbiamo che;

- V_{BAL} (Valore Balcone fino a 25 mq) = $1515,71 * 0.30 = 454,71$
- V_{TERR} (Valore Terrazza Collegata alla SUP) = $1515,71 * 0.10 = 151,57$
- V_{BOX} (Valore BOX AUTO) = $1515,71 * 0.50 = 757,86$

Determinazione della caratteristiche temporali e dotazionali

DAT (compensa le variazioni di prezzo legati all'andamento del mercato, su base mensile).

Viene determinato dalla formula: $(p * r)/12$

Attualmente, e dal 2022 il mercato è in ripresa.

Saggio annuale di rivalutazione pari a + 4% su base annua, per cui, su base mensile

Comparabile A. € 177'880,00 * 0.04/12 = € 592,93;

Comparabile B. € 193'660,00 * 0.04/12 = € 645,53;

Comparabile C. € 135'000,00 * 0.04/12 = € 450,00;

Viene considerata la differenza mensile tra gennaio 2026 e quella di redazione dell'atto di compravendita per cui:

Comparabile A. atto del 12/2023 $DAT_{mesi} = 25$

Comparabile B. atto del 11/2022 $DAT_{mesi} = 38$

Comparabile C. atto del 6/2025 $DAT_{mesi} = 7$



Determinazione della caratteristiche qualitative

Livello (LIV): La caratteristica stima e determina la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano; è positiva, in presenza di ascensore, negativa in assenza dell'ascensore. Generalmente viene considerato un valore del 5% per ogni livello tranne che tra il piano terra e primo (10%)

Le classi vengono considerate secondo questa tabella:

	ASCENSORE	
	CON	SENZA
T	0	0
1	2	2
2	3	1
3	4	0
4	5	-1
5	6	-2
6	7	-3
7	8	-4
8	9	-5

Comparabile A. € 177'880,00 * 0.05 = € 8'894,00;

Comparabile B. € 193'660,00 * 0.05 = € 9'683,00;

Comparabile C. € 135'000,00 * 0.05 = € 6'750,00;

Orientamento (ORI): La caratteristica stima e determina la capacità di un immobile ad ottenere benefici da una particolare esposizione nel contesto in cui si trova. Viene misurato in chiave ordinale crescente nella misura del 3% per ogni classe di merito dove viene considerato con il valore 2 l'orientamento prevalente verso Sud, con il valore 1 l'orientamento prevalente verso Est ed Ovest e con il valore 0 l'orientamento prevalente verso nord e verso l'interno di aree cortilizia

Comparabile A. € 177'880,00 * 0.03 = € 5'336,40;

Comparabile B. € 193'660,00 * 0.03 = € 5'809,80;



Comparabile C. € 135'000,00 * 0.03 = € 4'050,00;

Affacci (AFF): La caratteristica stima e determina la capacità di ottenere benefici, e quindi maggior valore, al variare del numero di affacci e la loro tipologia (se su strada o interno di un cortile cortile).:

Viene considerato nella misura del 2.5% per ogni affaccio

Comparabile A. € 177'880,00 * 0.025 = € 4'447,00;

Comparabile B. € 193'660,00 * 0.025 = € 4'841,50;

Comparabile C. € 135'000,00 * 0.025 = € 3'375,00;

Panoramicità (PAN): Il Coefficiente di Panoramicità nelle stime immobiliari è un fattore correttivo che aumenta il valore di un immobile se gode di una vista pregevole, applicando percentuali di merito mentre una vista interna o ostruita lo riduce. Viene considerato nella misura del 5% per ogni classe di merito, considerando il valore 2 per altamente panoramico, 1 panoramico e 0 affacci interni o piano strada. Per affacci su strada senza particolari condizioni 0.5

Valori per classe incrementale o decrementale:

Comparabile A. € 177'880,00 * 0.05 = € 8'894,00;

Comparabile B. € 193'660,00 * 0.05 = € 9'683,00;

Comparabile C. € 135'000,00 * 0.05 = € 6'750,00;

Vetustà Il Coefficiente di Vetustà nelle stime immobiliari è un fattore moltiplicatore (o correttivo in percentuale) che riduce il valore di un immobile in base alla sua età ed al naturale degrado, riflettendo obsolescenza strutturale o impiantistica, con valori più bassi per edifici più vecchi. Viene considerato nella misura del 10% per ogni classe incrementale o decrementale. Le classi vengono considerate secondo questa tabella.

Vetusta 0-15 anni = 2



Vetustà 16-30 anni = 1

Vetustà oltre 30 anni = 0

Valori per classe incrementale o decrementale:

Comparabile A. € 177'880,00 * 0.10 = € 17'788,00;

Comparabile B. € 193'660,00 * 0.10 = € 19'366,00;

Comparabile C. € 135'000,00 * 0.10 = € 13'500,00;

Determinazione della caratteristiche dotazionali

Servizi (*SER*): La caratteristica servizio igienico stima e determina il maggior o minor valore che può avere un bene per la presenza di un maggior numero di servizi igienici e del loro determinato stato manutentivo.

Viene calcolato in genere con la formula del deprezzamento lineare ed è genericamente dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (*v* espressa in anni) e la vita utile (*t* espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Poiché si è quasi sempre nell'impossibilità di datare lo stato e le condizioni dei servizi dei comparabili si considera il "metà ciclo di vita" a meno che il fabbricato non sia di evidente recente costruzione:

Si considera il valore a nuovo pari a Euro 12'000 (Euro 6000 a metà ciclo di vita)

Riscaldamento (*RIS*): Cosa analoga per l'impianto di riscaldamento.



Si considera il valore a nuovo pari a Euro 12'000 (Euro 6000 a metà ciclo di vita)

Dati metrici del subiet

SUP mq. 202

BAL mq. 17

TERR mq. 31

TABELLA DATI

	<i>Subjet</i>	<i>Comp. A</i>	<i>Comp. B</i>	<i>Comp. C</i>
<i>Prezzo (€)</i>		<i>177.880,00 €</i>	<i>193.660,00 €</i>	<i>135.000,00 €</i>
<i>Dat</i>		25	38	7
<i>SUP (mq)</i>	202	75	131	94
<i>BAL (mq)</i>	17	0	25	25
<i>TERR(mq)</i>	31	63	0	0
<i>AREA (mq)</i>	0	0	0	0
<i>AREA2 mq</i>	0	0	0	0
<i>BOX (mq)</i>	0	33	0	0
<i>LIV</i>	I(0)	I(0)	2(1)	2(1)
<i>AFF (n)</i>	3	3	3	3
<i>ORI</i>	N-S-E(2)	NE-SW(1)	N-S-E(2)	N-S(1)
<i>PAN</i>	0	0	0,5	0,5
<i>SERVIZI</i>	2	2	2	1
<i>Stato</i>	0,75	0,75	0,5	0,5
<i>RISC</i>	1	0	1	1
<i>Stato</i>	0,5	0	0,5	0,5
<i>VETUSTA</i>	0	2	0	0



TABELLA DI STIMA

	Comp A	Comp B	Comp C
PREZZO	177.880,00 €	193.660,00 €	135.000,00
DAT	592,93*25 14.823,25 €	645,53*38 24.530,14 €	450*7 3.150,00 €
SUP VMM =1515,71	202-75*VMM 192.495,17 €	202-131*VMM 107.615,41 €	202-94*VMM 163.696,68 €
BALCONE VBAL =454,71	17-0*VBAL 7.730,07 €	17-25*VBAL -3.637,68 €	17-25*VBAL -3.637,68 €
TERRAZZO VTERR =151,57	31-63*VTERR -4.850,24 €	31-0*VTERR 4.698,67 €	31-0*VTERR 4.698,67 €
BOX VBOX =757,86	0-33*VBOX -25.009,38 €	0-0*VBOX	0-0*VBOX 0,00

LIVELLO	0-0* (8894) €	0-1* (9683) - 9.683,00 €	0-1* (6750) - 6.750,00 €
AFFACCI N.	3-2* (4447) 4.447,00 €	3-2* (4841,5) 4.841,50 €	3-2* (3375) 3.375,00 €
ORIENTAMENTO	2-1* (5336,4) 5.336,40 €	2-2* (5809,8)	2-1* (4050) 4.050,00 €
PANORAMA	0-0* (8894)	0-0,5* (9683) - 4.841,50 €	0-0,5* (6750) - 3.375,00 €

SERVIZI	$[(2*.5)-(2*.5)*12000]$ 0	$[(2*.5)-(2*.5)*12000]$ 0	$[(2*.5)-(1*.5)*12000]$ 6000 €
RISCALDAMENTO	$(0-0)*12'000$ 0	$0-(1-.5)*12'000$ -6000	$0-(1-.5)*12'000$ -6000
VETUSTA	$(0-2)*17'788,00$ - 35'576,00	$(0-0) * 19'366,00$ 0	$(0-0)*13'500,00$ 0

TOTALI	337.276,27 €	311.183,54 €	300.207,67 €
--------	--------------	--------------	--------------

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola



caratteristica. Secondo questa distribuzione il valore da stimare è definito dal risultato medio ed è pari quindi a Euro **316'222,49**.

Da detto valore necessita però detrarre il valore per aggiornare la planimetria catastale e per redigere un APE aggiornato.

Inoltre si va a detrarre un ulteriore 10% per compensare tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:

- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene
- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento fino alla data di aggiudicazione ed all'ottenimento del decreto di trasferimento;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene;

Per cui il valore a base d'asta del bene, **nel 100% della piena proprietà**, è pari a

Euro (316'222,49 – 1'000) – 10% uguale in cifra tonda ad euro

Euro 284'000 (Euro duecentottantaquattromila)



13 – VALUTAZIONE QUOTA

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa ...

Non del caso

14 – CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E ANAGRAFICHE

Acquisire i certificati di stato civile degli occupanti
 Acquisire il certificato di residenza
 Nel caso trattasi di azienda acquisire il certificato CCA
 Acquisire estratto di matrimonio

L'estratto di matrimonio e certificati anagrafici degli esecutati nonché degli occupanti del bene sono stati recuperati dagli uffici competenti e vengono inseriti tra gli allegati.

Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati.

Resto a disposizione per qualsiasi altra occorrenza ed esigenza.

Copia della presente relazione viene trasmessa all'esecutato, al creditore procedente ed al custode giudiziario.

