

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr. Mario Ciccarelli

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
XXX

CONTRO
XXX

R.G. 11/2025

PERIZIA IMMOBILIARE

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano

Napoli, lì 16 maggio 2025

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr. Mario Ciccarelli

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
XXX

CONTRO
XXX

R.G. 11/2025

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr. Mario Ciccarelli in data 31.1.2025, nel procedimento indicato in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

Il giudice dell'esecuzione incaricava l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 23.1.2025 ai nn. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in capo all'esecutata, è il seguente compendio immobiliare:

APPARTAMENTO in Napoli al vico II Strettola n.3 posto al terzo piano identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli - Sez. PEN - Foglio 1 - p.lla 956 - sub 5.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Analizzate le caratteristiche tipologiche dell'immobile pignorato, considerate le caratteristiche dimensionali e tipologiche, valutato che il cespite ha un unico ingresso dal vano scala e che quindi non è comodamente divisibile, si ritiene opportuna la formazione del seguente LOTTO UNICO:

APPARTAMENTO in Napoli al vico II Strettola agli Orefici n.3 posto al terzo piano, con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale, composto da ingresso in zona pranzo/cucina, due camere, un bagno, corridoio e disimpegno, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli:

Sez. PEN - Foglio 1 - p.lla 956 - sub 5 - categoria A/4 - Classe 4 - Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale 55 mq (escluse aree scoperte 55 mq) – Rendita € 189,80 – indirizzo catastale vicolo 2 Strettola n. 3 - Piano 3 – intestato a XXX nata a XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

In riferimento all'indirizzo catastale si evidenzia, in visura catastale e nella trascrizione del pignoramento, l'erronea indicazione vico II Strettola n.3, in luogo della corretto vico II Strettola agli Orefici n.3. La discrasia evidenziata non costituisce alcun errore e consente ad ogni modo, la corretta individuazione dell'immobile.

LOTTO UNICO
RISPOSTA AI QUESITI

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.

La scrivente Esperto ha verificato i dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, in particolare della certificazione notarile redatta in data 27.1.2025 dal Notaio dott. XXX (cfr. Allegato 7).

Nella certificazione in atti si attesta la titolarità in capo all'esecutata, in virtù di atto di Denuncia di successione devoluta per testamento, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 3.9.2014 ai nn. [REDACTED] (cfr. Allegato 5 - doc.1) e successiva Accettazione espressa d'eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 22.5.2013 ai nn. [REDACTED] (cfr. Allegato 5 - doc.2).

Nella certificazione si dà atto della provenienza fino a giungere al primo titolo a carattere inter vivos antecedente i vent'anni dalla trascrizione del pignoramento, delle formalità a tutto il 24.1.2025 e dei dati catastali attuali dell'immobile pignorato.

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).

L'Esperto ha provveduto ad acquisire trascrizione della successione a favore dell'esecutata, tutte le trascrizioni degli atti successivi ed i titoli di provenienza, fino a quello ultraventennale (cfr. Allegato 5).

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.

La scrivente ha provveduto a richiedere estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutata presso l'Ufficio Stato Civile del comune di Napoli, il quale ha risposto con pec nella quale

attesta che ai terminali risulta nubile. Dall'estratto di nascita ricevuto dalla V Municipalità dell'anagrafe del comune di Napoli non risultano annotazioni (cfr. Allegato 8).

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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Agli atti vi è certificazione notarile redatta in data 27.1.2025 dal Notaio dott. XXX (cfr. Allegato 7) nella quale si attesta la titolarità in capo all'esecutata, in virtù di atto di Denuncia di successione devoluta per testamento, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 3.9.2014 ai nn. [REDACTED] (cfr. Allegato 5 - doc.1) e successiva Accettazione espressa d'eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 22.5.2013 ai nn. [REDACTED] (cfr. Allegato 5 - doc.1).

Nella certificazione si dà atto delle formalità a tutto il 24.1.2025, dei dati catastali attuali dell'immobile pignorato e della provenienza fino a giungere al primo titolo a carattere inter vivos antecedente i vent'anni dalla trascrizione del pignoramento:

- atto di compravendita per Notaio XXX del 24.6.1993 rep. [REDACTED] Raccolta [REDACTED] (cfr. Allegato 5 - doc.8) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 7.7.1993 ai nn. [REDACTED] **a favore di XXX** nata a XXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà e **XXX** nato XXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà;
- accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 30.5.2011 ai nn. [REDACTED] (cfr. Allegato 5 - doc.7) **a favore di XXX** nata XXX per i diritti di 2/30 di piena proprietà e **contro XXX** nata XXX, deceduta il XXX per i diritti di 2/30 di piena proprietà;
- accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 8.6.2011 ai nn. [REDACTED] (cfr. Allegato 5 - doc.6) **a favore di XXX** nata a XXX per i diritti di 2/30 di piena proprietà, **XXX** nata XXX per i diritti di 2/30 di piena proprietà, **XXX** nata XXX per i diritti di 2/30 di piena proprietà, **XXX** nata XXX per i diritti di 2/30 di piena proprietà, **XXX** nato a Napoli il 27/04/1935 per i diritti di 5/30 di piena proprietà **contro: XXX** nata XXX, deceduta il XXX per i diritti di 13/30 di piena proprietà;

- atto di compravendita per Notaio XXX del 30/5/2011 rep. [REDACTED] raccolta [REDACTED] (cfr. Allegato 5 - doc.5) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 8/6/2011 ai nn. [REDACTED] **a favore di XXX** nata XXX per i diritti di 14/15 di piena proprietà e **contro XXX** nata XXX per i diritti di 1/15 di piena proprietà, **XXX** nata XXX per i diritti di 1/15 di piena proprietà, **XXX** nata XXX per i diritti di 1/15 di piena proprietà, **XXX** nata XXX per i diritti di 1/15 di piena proprietà, **XXX** nato XXX per i diritti di 2/3 di piena proprietà;
- accettazione espressa di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 22.5.2013 ai nn. [REDACTED] (cfr. Allegato 5 - doc.2) **a favore di XXX** nata XXX per l'intera piena proprietà e **contro XXX** nata XXX deceduta il XXX;
- rinuncia ad azione di riduzione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 22.5.2013 ai nn. [REDACTED] (cfr. Allegato 5 - doc.4) **a favore di XXX** nata XXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà e **contro XXX** nato XXX;
- verbale di pubblicazione testamento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 22.5.2013 ai nn. [REDACTED] (cfr. Allegato 5 - doc.4) **a favore di XXX** nata XXX per l'intera piena proprietà e **contro XXX** nata XXX deceduta il 01/02/2013 per l'intera piena proprietà;
- dichiarazione di successione, devoluta per testamento, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 3.9.2014 ai nn. [REDACTED] (cfr. Allegato 5 - doc.1) **a favore di XXX** nata XXX per l'intera piena proprietà e **contro XXX** nata XXX, deceduta il XXX.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati previo accesso ai luoghi all'uopo indicando: - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; la superficie commerciale ed utile; la loro tipologia e natura, reale e catastale; tutti i riferimenti catastali attuali; almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO in Napoli al vico II Strettola agli Orefici n.3 posto al terzo piano, con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale, composto da ingresso in zona pranzo/cucina, due camere, un bagno, corridoio e disimpegno.

Dati catastali

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli:

Sez. PEN - Foglio 1 - p.lla 956 - sub 5 - categoria A/4 - Classe 4 - Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale 55 mq (escluse aree scoperte 55 mq) – Rendita € 189,80 – indirizzo catastale vicolo 2 Strettola n. 3 - Piano 3 – intestato a XXX nata XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

L'intestatario catastale coincide con l'esecutata.

Divergenza dei dati catastali da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento e in catasto

Nella dichiarazione di successione a favore dell'esecutata e nella relativa trascrizione, non viene indicata le Sez. catastale PEN.

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione. Successivamente alla trascrizione del pignoramento, non sono intervenute variazioni catastali.

Il cespite è censito con i medesimi dati catastali a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987, dati che si rinvergono anche sulla planimetria storica associata all'immobile, presentata in data 31.12.1939.

Confini

L'appartamento confina a nord con via Grande Orefici, a sud con vico Strettola agli Orefici e vano scala, immobile di proprietà aliena, ad ovest con vico II Strettola agli Orefici.

Descrizione del contesto in cui è ubicato il bene

L'immobile è ubicato nel quartiere Pendino, a ridosso di C.so Umberto I e di via Nuova Marina, nelle vicinanze dell'Università degli Studi di Napoli Federico II, poco distante da piazza Bovio e dal porto, in una zona ottimamente servita sia dalla viabilità pubblica sia su ferro che su gomma e dotata di numerose attività commerciali e servizi.

Descrizione del bene

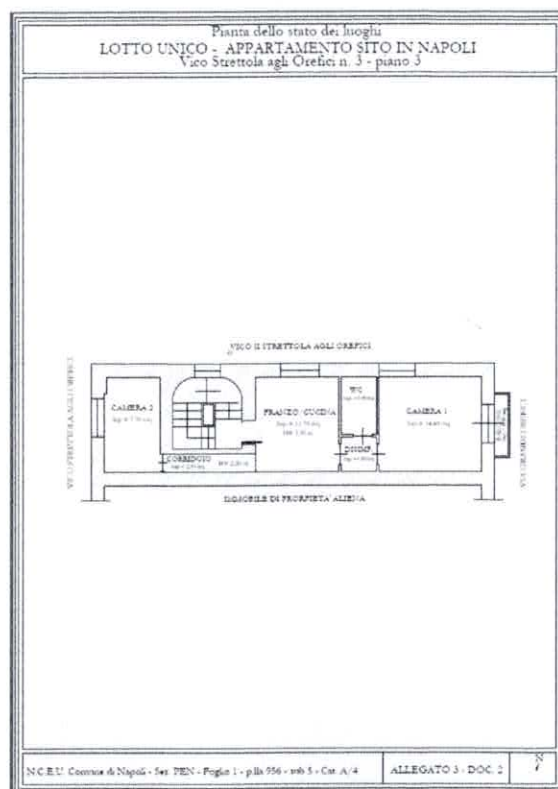
L'appartamento, ubicato al vico II Strettola agli Orefici n.3, è posto al terzo piano di un remoto fabbricato in muratura privo di ascensore ed è accessibile dalla porta di fronte salendo le scale ed è composto da ingresso in zona pranzo/cucina, due camere, un bagno, corridoio e disimpegno.

L'ingresso dal vano scala avviene direttamente nella zona pranzo/cucina dotata di una finestra che prospetta su vico II Strettola agli Orefici, zona dalla quale si ha accesso sia al piccolo disimpegno che distribuisce la camera n.1 ed il bagno, sia al corridoio che conduce alla camera n.2. La camera n.1 è dotata di una finestra che prospetta su vico II Strettola agli Orefici, di un balconcino che prospetta su via Grandi Orefici e sul muro al confine con il bagno cieco, si rinviene una luce alta necessaria per illuminare il bagno; la camera n. 2 è dotata di una finestra che prospetta su vico Strettola agli Orefici; il bagno, privo di aperture ed illuminato grazie alla luce posta in alto sul muro divisorio con la camera n.1, è servita da lavabo, vaso e doccia.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, con finiture di recente fattura, impianti apparentemente recenti per i quali non si è rinvenuta certificazione di conformità. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con scuri interni mentre le porte sono in legno tamburato di diversa tipologia. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con colori che variano dal bianco, al blu delle pareti della camera n.1, al colore beige delle pareti della camera n.2 e della cucina ed il bagno è rivestito a parete con mattonelle di colore blu e mattonelle effetto mosaico dalle sfumature di blu. E' presente l'impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in alluminio ma non vi è allaccio alla caldaia e l'acqua calda sanitaria è assicurata mediante uno scaldino a gas.

La verifica ed aggiornamento degli impianti alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

Non si è rinvenuto attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, aggiornato e redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).



Rilievo dell'immobile pignorato

Le consistenze rilevate, relative alle superfici nette sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup.calpestabile	Coeff.	Sup.Raggiagliata
Pranzo/Cucina	3	Residenziale	11.70 mq	1	11.70 mq
Camera n.1	3	Residenziale	14.40 mq	1	14.40 mq
Camera n.2	3	Residenziale	7.70 mq	1	7.70 mq
Wc	3	Residenziale	3.30 mq	1	3.30 mq
Disimpegno	3	Residenziale	1.80 mq	1	1.80 mq
Corridoio	3	Residenziale	2.50 mq	1	2.50 mq
Tot. sup. netta			41.40 mq		
Balcone	3	Balcone	1.30 mq	0.25	0.30 mq

per una superficie netta calpestabile dell'appartamento, arrotondata, pari a 41.00 mq, una superficie del balcone pari a 1.30 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale dell'immobile è pari, arrotondata, a **46.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- ✓ superficie lorda dell'appartamento pari a 45.50 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ✓ superficie del balcone (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $1.30 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{0.30 \text{ mq}}$;

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ott enere il più probabile valore di mercato.

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

L'immobile è parte di un piccolo fabbricato per il quale non risulta costituito condominio.

La vendita è da considerarsi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente trovasi, unitamente ad ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, diritti, oneri, comunioni e servitù, sia attive che passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti all'esecutata e come riportato nei titoli di provenienza e nei più remoti titoli cui si rimanda integralmente.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D P R 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

La tipologia di immobile pignorato, appartamento, non necessita del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e

delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con: - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ; - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole; - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

- Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.la e subalterno) e successivamente al pignoramento non hanno subito variazioni (quanto a foglio, p.la e subalterno);
- Nella dichiarazione di successione a favore dell'esecutata e nella relativa trascrizione, non viene indicata le Sez. catastale PEN.
- Nei titoli fino al ventennio, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.la e subalterno).

La scrivente ha provveduto ad acquisire visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa e copia dei titoli di provenienza riportati in allegato alla presente relazione (cfr. Allegato 2 e Allegato 5).

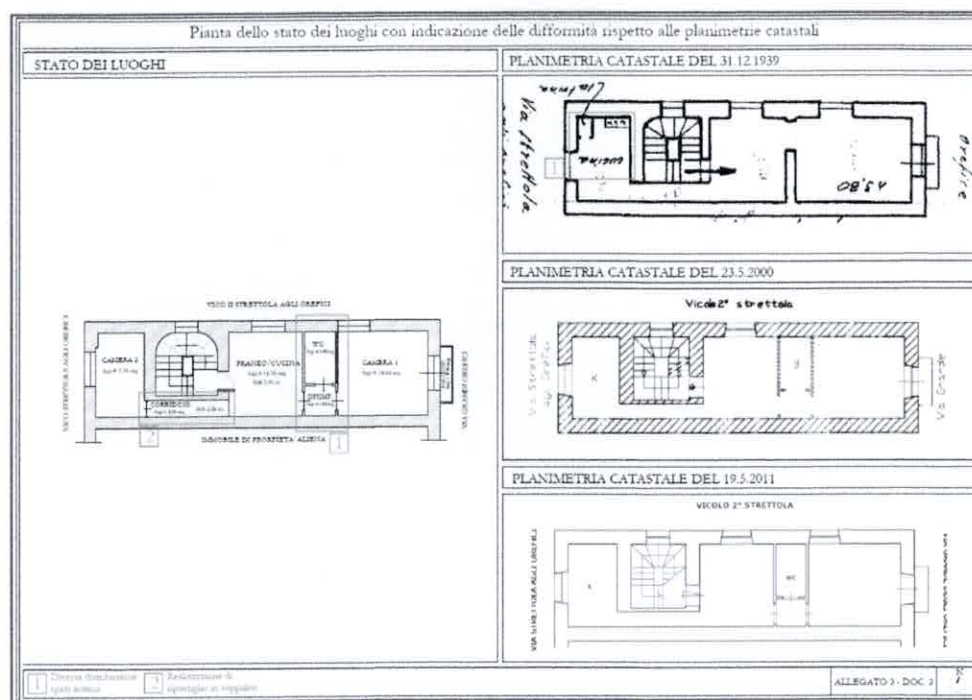
Il cespite è censito con i medesimi dati catastali a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987 (cfr. Allegato 2 – doc.1), dati che si rinvergono anche sulla planimetria storica associata all'immobile, presentata in data 15.12.1939.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 D L 31 maggio 2010 n 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta

identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Al fine di verificare eventuali variazioni, la scrivente ha acquisito le planimetrie catastali storiche dell'immobile e dal confronto tra lo stato dei luoghi attuale e quello riportato nelle planimetrie catastali, si rinvencono le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

1. Diversa distribuzione degli spazi interni mediante lo spostamento della cucina e la realizzazione del bagno;
2. Realizzazione di ripostiglio in soppalco.



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale poiché le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico.

In seguito alla regolarizzazione urbanistica di cui si dettaglierà in seguito, potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCTA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare (cfr. Allegato 3 - doc. 4) si è riscontrato che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale.



Sovrapposizione mappa catastale ripresa satellitare

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

L'appartamento, come verificato in sede di accesso unitamente al custode giudiziario, è occupato dal sig. XXX in virtù di contratto di locazione registrato in data 20 luglio 2022 al n. [REDACTED] serie 3T, con durata dal 15.7.2022 al 14.7.2028, prorogabile per due anni (cfr.

Allegato 6 - doc. 1). Nel contratto, acquisito dal custode giudiziario, viene pattuito un canone annuo di €/anno 4.020,00 per un importo mensile pari a €/mese 335,00.

Si rappresenta che in sede di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, si è ricevuta nota con la quale si trasmettevano le seguenti n. 3 schede di interrogazioni di precedenti contratti di locazione, riguardanti il cespite pignorato e registrati presso l'Agenzia di Napoli 1 (cfr. Allegato 6 - doc. 2):

- Interrogazione Atto n. [REDACTED] serie 3 stipulato il 1.8.2013 e registrato il 2.8.2013, in cui l'esecutata è dante causa per l'immobile in oggetto e l'avente causa è una persona fisica con C.F. XXX;
- Interrogazione di registrazione contratto di locazione n. [REDACTED] serie 3T stipulato il 7.10.2016 e registrato il 27.10.2016 con durata dal 7.11.2016 al 6.10.2020, in cui l'esecutata è dante causa per l'immobile in oggetto e l'avente causa è una persona fisica con C.F. XXX;
- Interrogazione di registrazione contratto di locazione n. [REDACTED] serie 3T stipulato il 25.6.2018 e registrato il 25.6.2018 con durata dal 25.5.2018 al 24.5.2022, in cui l'esecutata è dante causa per l'immobile in oggetto e l'avente causa è una persona fisica con C.F. XXX.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Come già riferito, al momento del sopralluogo si è rinvenuto sig. XXX, occupante in virtù di contratto di locazione registrato in data 20 luglio 2022 al n. [REDACTED] serie 3T, opponibile alla procedura. Nel contratto viene pattuito un canone annuo di €/anno 4.020,00 per un importo mensile pari a €/mese 335,00.

CONGRUITA' DEL CANONE

Al fine di determinare la congruità del canone, si è proceduto alla determinazione del canone di locazione, indicata in risposta al successivo quesito, che conduce ad individuare il seguente valore di locazione:

CANONE DI LOCAZIONE

€ 500,00/mese

CONGRUITA' DEL CANONE

Si rileva un canone locativo contrattuale pari ad € 335,00/mese, non inferiore rispetto al valore minimo di € 170,00/mese, ovvero non inferiore di un terzo al canone minimo di mercato ad oggi pari ad € 500,00/mese e pertanto, non vile.

CANONE DI LOCAZIONE**€ 335,00/mese**
CANONE DI LOCAZIONE MINIMO
 € 500,00 – (1/3 di € 500,00)
€ 170,00/mese

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO -

La determinazione del canone di locazione avverrà attraverso il “metodo sintetico comparativo” che conduce alla definizione della locazione facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare.

Ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell'immobile pignorato, sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 6,90 valore max € 10,40

Indagini dirette

valore med € 11,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. La ricerca delle offerte in vendita di immobili residenziale siti nei pressi di vico Strettola agli Orefici evidenzia valori unitari medi di 11,00/mq/mese, linea con i valori massimi riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento - Via Loggia di Genova - 60 mq	€ 800,00	€ 680,00	€ 11,33	€ 13,33
N.2- Appartamento - P.zza Larga - 50 mq	€ 630,00	€ 535,50	€ 10,71	€ 12,60
Valori medi			€ 11,02	€ 12,97

Il valore medio (pari ad € 11,00/mq/mese), ottenuto come media dei valori sopra riportati, conduce ad un canone di locazione mensile pari a:

$$V_{\text{locazione}} = € 11,00 \times 46,00 \text{ mq} = € 506,00$$

ovvero, arrotondato

CANONE DI LOCAZIONE

€ 500,00/mese

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo : - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - sequestri penali ed amministrativi; - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché conversione convenzionata o

comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Riguardo ai vincoli urbanistici si rimanda alla risposta al quesito E.

Riguardo ai vincoli di natura condominiale, si rimanda alla risposta al punto 2, quesito D, rappresentando che, come appreso in sede di accesso, non è costituito Condominio.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ubicato, non è gravato da usi civici come da ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania del 11.06.1934.

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e, come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato non ricade tra gli immobili di proprietà dello Stato.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 – doc.4)▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo edilizio iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 8.6.2011 Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] derivante da atto di mutuo a rogito del Notaio XXX del 30.5.2011 rep. 227/175

Capitale € 172.000,00

Totale € 360.000,00

a favore: XXX con sede XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: XXX nata XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà

immobili: Abitazione in Napoli al vico 2 Strettola n.3 in NCEU comune di Napoli Sezione urbana PEN Foglio 1 Particella 956 Subalterno 5

▪ Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Napoli del 21.12.2024 repertorio n. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 1 il 23.1.2025 Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

a favore XXX con sede XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro XXX nata il 20.10.1991 a Napoli C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

grava su: Abitazione in Napoli al vico 2 Strettola n.3 in NCEU comune di Napoli Sezione urbana PEN Foglio 1 Particella 956 Subalterno 5.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art 173 bis comma 1 n 9 disp att cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Come appreso in sede di accesso, non è costituito un Condominio

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile specifichi se essa compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Strumentazione Urbanistica

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade nella zona individuata come zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale. Classificazione tipologica - Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco della tavola 7.

Inoltre il fabbricato ricade in: Proposta PTC Art. 38--Centri e nuclei storici - Sezione Aree e componenti d'interesse storico culturale e paesaggistico; sito UNESCO - Centro storico di Napoli - Centro storico di Napoli area centro storico 1972; aree di interesse archeologico della Tavola 14 - Art. 58; area stabile della Tavola dei vincoli geomorfologici; Classe sismica 2 - media sismicità.

Regolarità edilizia

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto risulta realizzato in data antecedente al 1935, prima dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia.

Non è possibile dunque rinvenire alcuna autorizzazione edilizia, ma data l'epoca di costruzione, tale mancanza non comporta alcuna violazione della normativa urbanistico - edilizia e pertanto, il fabbricato, nell'originaria consistenza, è da ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico.

Riguardo all'immobile, in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condono e l'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli (cfr. Allegato 1 - doc.1), si sono ricevute attestazione degli Enti dalle quale si certifica che non vi sono istanze di condono (l'unica pratica rinvenuta riguarda altra proprietà non oggetto di pignoramento) né contenziosi amministrativi riguardanti il cespite pignorato.

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ente attesta che dalla consultazione degli archivi informatizzati non risultano pratiche DIA, SCIA o CIL negli anni dal 2010 al 2025 (cfr. Allegato 1 - doc.2).

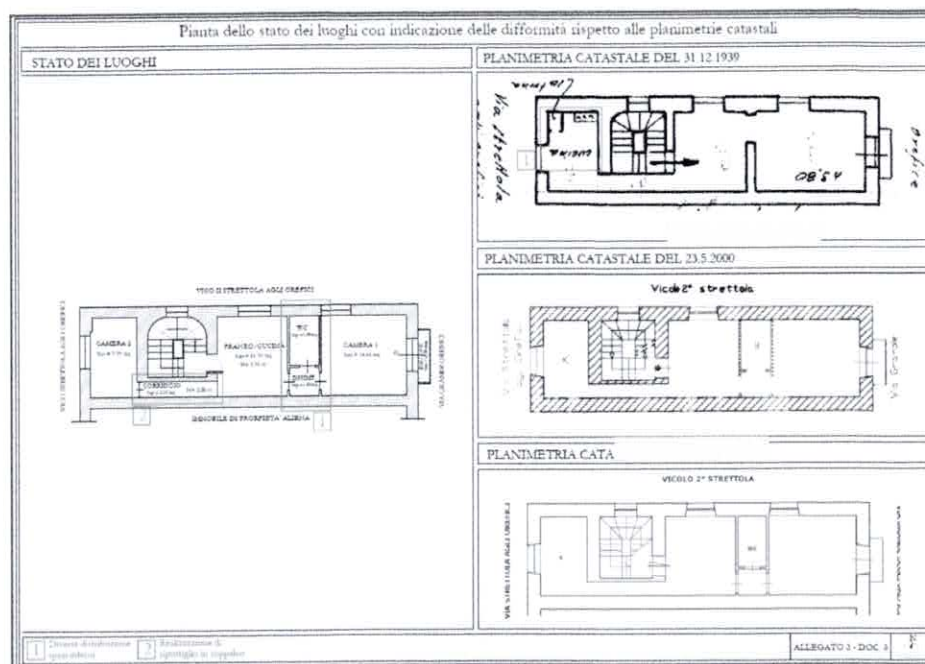
2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s m i precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici

vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art 40 comma 6 della legge n 47/85 ovvero dall'art 46 comma 5 del DPR n 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Ad oggi, gli unici grafici riconducibili all'immobile in oggetto sono le planimetrie catastali storiche ed attuale le quali, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi attuale e le planimetrie catastali si evidenziano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

1. Diversa distribuzione degli spazi interni mediante lo spostamento della cucina e la realizzazione del bagno;
2. Realizzazione di ripostiglio in soppalco;



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà infine verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

La difformità di cui al punto 1) può essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00, con un costo forfettario pari almeno a € 4.500,00, previa demolizione del soppalco in corridoio di cui al punto 2).

La difformità di cui al punto 2) non può essere sanata in quanto presenta un'altezza minima in contrasto con i requisiti di abitabilità previsti dal regolamento edilizio e dalle norme igienico-sanitarie e se ne dovrà prevedere la demolizione mediante istanza presso l'Ufficio Antiabusivismo con un costo forfettario pari ad € 2.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00.

Si specifica inoltre che la difformità riscontrata non può essere sanata in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28

febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute e stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Trattandosi di un'abitazione, il quesito non riguarda l'immobile pignorato.

- F-

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Analizzate le caratteristiche tipologiche dell'immobile pignorato, considerate le caratteristiche dimensionali e tipologiche, valutato che il cespite ha un unico ingresso dal vano scala e che quindi non è comodamente divisibile, si ritiene opportuna la formazione del seguente

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO in Napoli al vico II Strettola agli Orefici n.3 posto al terzo piano, con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale, composto da ingresso in zona pranzo/cucina, due camere, un bagno, corridoio e disimpegno.

Dati catastali

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli:

Sez. PEN - Foglio 1 - p.lla 956 - sub 5 - categoria A/4 - Classe 4 - Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale 55 mq (escluse aree scoperte 55 mq) – Rendita € 189,80 – indirizzo catastale vicolo 2 Strettola n. 3 - Piano 3 – intestato a XXX nata XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

L'intestatario catastale coincide con l'esecutata.

In riferimento all'indirizzo catastale si evidenzia, in visura catastale e nella trascrizione del pignoramento, l'erronea indicazione vico II Strettola n.3, in luogo della corretto vico II Strettola agli Orefici n.3. La discrasia evidenziata non costituisce alcun errore e consente ad ogni modo, la corretta individuazione dell'immobile.

Confini

L'appartamento confina a nord con via Grande Orefici, a sud con vico Strettola agli Orefici e vano scala, immobile di proprietà aliena, ad ovest con vico II Strettola agli Orefici.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 c p c dagli artt 720 722 727 e 1114 c c e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Il pignoramento riguarda il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutata.

- G -**Valore del bene e costi**

1) 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.

LOTTO UNICO**Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach**

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

*Determinazione di Sc*Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale, come sopra determinata è pari, arrotondata, a **46.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 2.150,00 valore max € 3.300,00

Indagini dirette:

valore € 2.500,00 - € 3.350,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Borgo Orefici - 85 mq	€ 269 000,00	€ 228 650,00	€ 2 690,00	€ 3 164,71
N.2- Appartamento via Loggia di Genova- 45 mq	€ 150 000,00	€ 127 500,00	€ 2 833,33	€ 3 333,33
N.3- Appartamento via Marotta - 80 mq	€ 395 000,00	€ 335 750,00	€ 4 196,88	€ 4 937,50
N.4- Appartamento vico dei Costanzi - 70 mq	€ 265 000,00	€ 225 250,00	€ 3 217,86	€ 3 785,71
N.5- Appartamento p.zza Larga - 85 mq	€ 269 000,00	€ 228 650,00	€ 2 690,00	€ 3 164,71
N.6- Appartamento vico degli Azzimatori - 66 mq	€ 199 000,00	€ 169 150,00	€ 2 562,88	€ 3 015,15
Valori medi			€ 3 031,82	€ 3 566,85

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di vico Strettola, evidenzia valori unitari medi di 3.000,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 3.570,00/mq (sul prezzo offerto).

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di vico Strettola ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Aprile 2024 - Zona B8 - 22 mq	€ 58 000,00	€ 2 636,36
N.2- Appartamento Venduto - Giugno 2024 - Zona B9 - 127 mq	€ 450 000,00	€ 3 543,31
N.3- Appartamento Venduto - Luglio 2024 - Zona B8 - 125 mq	€ 280 000,00	€ 2 240,00
N.4- Appartamento Venduto - Novembre 2024 - Zona B9 - 121 mq	€ 180 000,00	€ 1 487,60
Valori medi unitari		€ 2 476,82

Tali indagini conducono a definire il prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 2.500,00/mq.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	159.000	265.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	30	70	46
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Giardino (mq)			
Livello di piano	3	2	3
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	1	0	1
Superficie esterna (mq)		-	
Servizi (n)	1	2	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	5	5	4

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	159.000,00	265.000,00
Data (mesi)	397,50	662,50
Superficie principale (mq)	3.785,71	3.785,71
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)	1.135,71	1.135,71
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	3.180	5.300
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	159.000,00	265.000,00
Data (mesi)	-4.770,00	-7.950,00
Superficie principale (mq)	60.571,43	-90.857,14
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	0	5.300
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	1.167
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		-5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	-15.000,00	-15.000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 199.801,43	€ 152.659,52

PREZZO MEDIO UNITARIO
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 3.800,00
 € 176.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO LOCATO

Stante la presenza del contratto di locazione opponibile, si dovrà valutare la riduzione di valore, tenendo conto della scadenza del contratto, con un'incidenza dello stato occupazionale pari al 20%.

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore di mercato locato in virtù di contratto opponibile, è pari arrotondato:

$$\begin{aligned} & \text{€ 176.000,00} \times 20 \% = \text{€ 35.200,00} \\ V = & \text{€ 176.000,00} - \text{€ 35.200,00} = \text{€ 140.800,00} \\ & \mathbf{V_m \text{ locato} = \text{€ 141.000,00}} \end{aligned}$$

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- ✓ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- ✓ costi per redazione DOCFA pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 8.032,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \text{€ 141.000,00} - \text{€ 500,00} - \text{€ 600,00} - \text{€ 500,00} - \text{€ 8.032,00} = \text{€ 131.368,00}$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- ✓ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alle pratiche edilizie oggi non reperibili;
- ✓ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- ✓ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;
- ✓ **presenza di difformità da sanare**;
- ✓ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- ✓ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;

✓ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

$$€ 131.368,00 \times 10 \% = € 13.136,80$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = € 131.368,00 - € 13.136,80 = € 118.231,20$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO
QUOTA 1/1 PROPRIETA'
CON CONTRATTO OPPONIBILE**

€ 118.000,00

2) 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.

Il quesito non è attinente alla tipologia di immobile pignorato. I costi per la regolarizzazione urbanistica sono indicati in risposta alla regolarità edilizia lettera E quesito 3).

3) 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.

Il pignoramento la quota di 1/1 della proprietà in capo all'esecutata.

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

LOTTO 1

Allegato 1 – Corrispondenza

doc.1 – Corrispondenza ufficio Condono/Antiabusivismo comune di Napoli

doc.2 – Corrispondenza ufficio Tecnico comune di Napoli

Allegato 2 – Visure catastali

- doc.1 – Visura catastale
- doc.2 – Planimetria catastale
- doc.3 – Estratto di mappa
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 – Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Pianta di rilievo
- doc.3 – Confronto tra lo stato dei luoghi e planimetria catastale
- doc.4 – Sovrapposizione estratto di mappa-foto satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 – Titoli di acquisto (provenienza e ventennale)

- doc.1 – Trascrizione dichiarazione di successione trascritta il 3.9.2014 ai nn. [REDACTED]
- doc.2 – Trascrizione accettazione espressa di eredità trascritta il 22.5.2013 ai nn. [REDACTED]
- doc.3 – Trascrizione Cons. Na 1 n. [REDACTED] del 22.05.2013 Verbale Pubblicazione Testamento Notaio XXX
- doc.4 – Rinunzia ad azione di riduzione trascritta il 22.5.2013 ai nn. [REDACTED]
- doc.5 – Compravendita per Notaio XXX del 30/5/2011 rep. [REDACTED]
- doc.6 – Trascrizione accettazione tacita di eredità trascritta il 8.6.2011 ai nn. [REDACTED]
- doc.7 – Trascrizione accettazione tacita di eredità trascritta il 30.5.2011 ai nn. [REDACTED]
- doc.8 – Compravendita per Notaio XXX del 24.6.1993 rep. [REDACTED]

Allegato 6 – Contratto di locazione

- doc.1 – Contratto di locazione
- doc.2 – Schede di interrogazione di ulteriori contratti di locazione

Allegato 7 – Certificazione notarile

Allegato 8 – Certificati anagrafici

Con osservanza

Napoli, lì 16 maggio 2025

L'Esperto Stimatore

arch. Erminia Sicignano