



TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: DR.SSA MARIA LUISA BUONO

RELAZIONE

STIMA IMMOBILIARE



LOTTO UNICO



PROCEDIMENTO R.G.E. N° 14/2025

PROMOSSO DA

PENELOPE SPV S.R.L.

CONTRO



L'ESPERTO STIMATORE



PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

▪ **PENELOPE SPV S.R.L.** con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri,1 C.F. 04934510266. Rappresentata e difesa dall' avvocato Antonio Donvito, C.F. DNVNTN58A24H199K, con studio in Milano, via Andreani n. 4.

Pec: antonio.donvito@milano.pecavvocati.it

Debitore esecutato

IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

**Piena ed intera proprietà di abitazione in Napoli – Via Padre Ludovico da Casoria [REDACTED] Napoli.
Scala B interno 3 e 4 Piano 4-5.**



Contesto urbano (quartiere Mercato) con indicazione del fabbricato

PREMESSA

Con ordinanza del 17.02.2025, la S.V.I. nominava la sottoscritta a [REDACTED] con studio in [REDACTED] Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe.

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., la scrivente prestava giuramento in via telematica accettando l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

1) I ACCESSO AI LUOGHI DI CAUSA

Previa acquisizione della documentazione catastale idonea alla corretta identificazione dell'immobile, il 26 marzo 2025, la scrivente e il nominato custode, [REDACTED], si recavano sui luoghi rinvenendo l'esecutato, s [REDACTED] che permetteva l'accesso all'immobile

La scrivente procedeva ad effettuare tutti i rilievi tecnici necessari nonché a documentare con fotografie gli ambienti che componevano l'immobile. Gli ambienti del sottotetto di pertinenza dell'immobile pignorato non era possibile visionarli in quanto le chiavi erano detenute dall'amministratore.

II ACCESSO AI LUOGHI DI CAUSA

Il giorno 19.05.2025 previa comunicazione all'amministratore p.t. sig.ra [REDACTED], la scrivente si recava nel fabbricato sito in via Padre Ludovico da Casoria, 30, per proseguire le operazioni peritali presso il sottotetto pignorato pertinenza dell'immobile staggito che si pone al piano quinto. Si procedeva ai rilievi metrici e fotografici.

Si acquisivano, successivamente, presso l'amministratore del condominio, le informazioni necessarie a dare riscontro ai quesiti posti dal Ill.mo G. E., nonché la documentazione idonea ad accertare la provenienza dell'immobile acquisendo l'atto per notaio Giuseppe Cioffi.

(All. 1 - Verbale di primo e secondo accesso).

CONTROLLO PRELIMINARE: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Nel fascicolo telematico è presente:

- **Iscrizione a ruolo** depositata in data 16.01.2025;

- **Atto di precetto** di pagamento, notificato il 12.11.2024 e depositato in data 16.01.2025;
- **Atto di pignoramento** immobiliare, notificato il 30.12.2024 e depositato in data 16.01.2025
- **Istanza di vendita** depositata in data 16.01.2025;
- **Titolo esecutivo:** Parte Creditrice IntesaBci S.P.A.
Cod Fisc.:00799960158
Tipologia del titolo: Mutuo con garanzia ipotecaria
Descrizione del Titolo rep 5546 del 5.10.2001;
- **Nota di trascrizione del pignoramento** del 4.02.2025 ai nn. 2870/2215;
- **Certificazione notarile**, redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c., a firma del Notaio Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia con studio alla Viale Tazio Nuvolari n.19, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia in data 5.02.2025, depositata in data 06/02/2025.

Dall'esame della certificazione notarile:

- risultano indicati i dati catastali dell'immobile, i quali hanno subito modifiche dall'epoca dell'impianto meccanografico all'attualità;
- risultano riportate le iscrizioni e trascrizioni riferite all'immobile pignorato a partire dal titolo antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento;
- non risultano altri creditori iscritti oltre al creditore procedente;

risultano pignoramenti precedenti per i quali la scrivente ha provveduto in data 13/05/2025, ad inoltrare apposita richiesta, a mezzo posta elettronica certificata, alle Cancellerie della V e della XIV Sezione Civile – Sezione Esecuzioni del Tribunale di Napoli, al fine di acquisire un riscontro in merito all'esito del pignoramento relativo alla suddetta trascrizione.

Alla data odierna, non è pervenuto alcun riscontro da parte degli uffici interpellati.

(All. 15 - Istanza Cancelleria V e XIV Sezione Civile, All. 20 - Nota di Trascrizione del 21.05.2010

- Registro Particolare 9377 Registro Generale 14292, All. 6 - Ispezione Ipotecaria per Immobile)

In merito alla provenienza è stato acquisito l'atto di Provenienza ed ultraventennale di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Cioffi del 5 ottobre 2001 a favore dell'esecutato, [REDACTED]

(All. 9 - Atto di Compravendita Notaio Giuseppe Cioffi 2001)

L'Esperto ha altresì acquisito la documentazione catastale, l'estratto per riassunto dal registro degli Atti di matrimonio dell'esecutato ed il certificato di residenza oltre l'estratto dello stato di famiglia.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n.1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

- **abitazione** sita in Napoli, Via Padre Ludovico Da Casoria [REDACTED]
identificata al C.F., alla sez.: MER, **foglio 8**, [REDACTED] intestato a [REDACTED]
per la quota proprietà di 1000/1000;

Il suddetto immobile è stato pignorato per la piena ed intera proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento risulta conforme a quello effettivamente in titolarità dell'esecutato, così come risulta dal titolo di provenienza rappresentato dall'atto di compravendita stipulato in data 5 ottobre 2001 a rogito del Notaio Giuseppe Cioffi, repertorio [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] regolarmente trascritto presso i pubblici registri ai nn. [REDACTED]
(All. 9 - Atto di Compravendita Notaio Giuseppe Cioffi 2001, All. 7 - Ispezione Nota di Tracrizione Atto di compravendita)

DIFFORMITÀ FORMALI RILEVATE

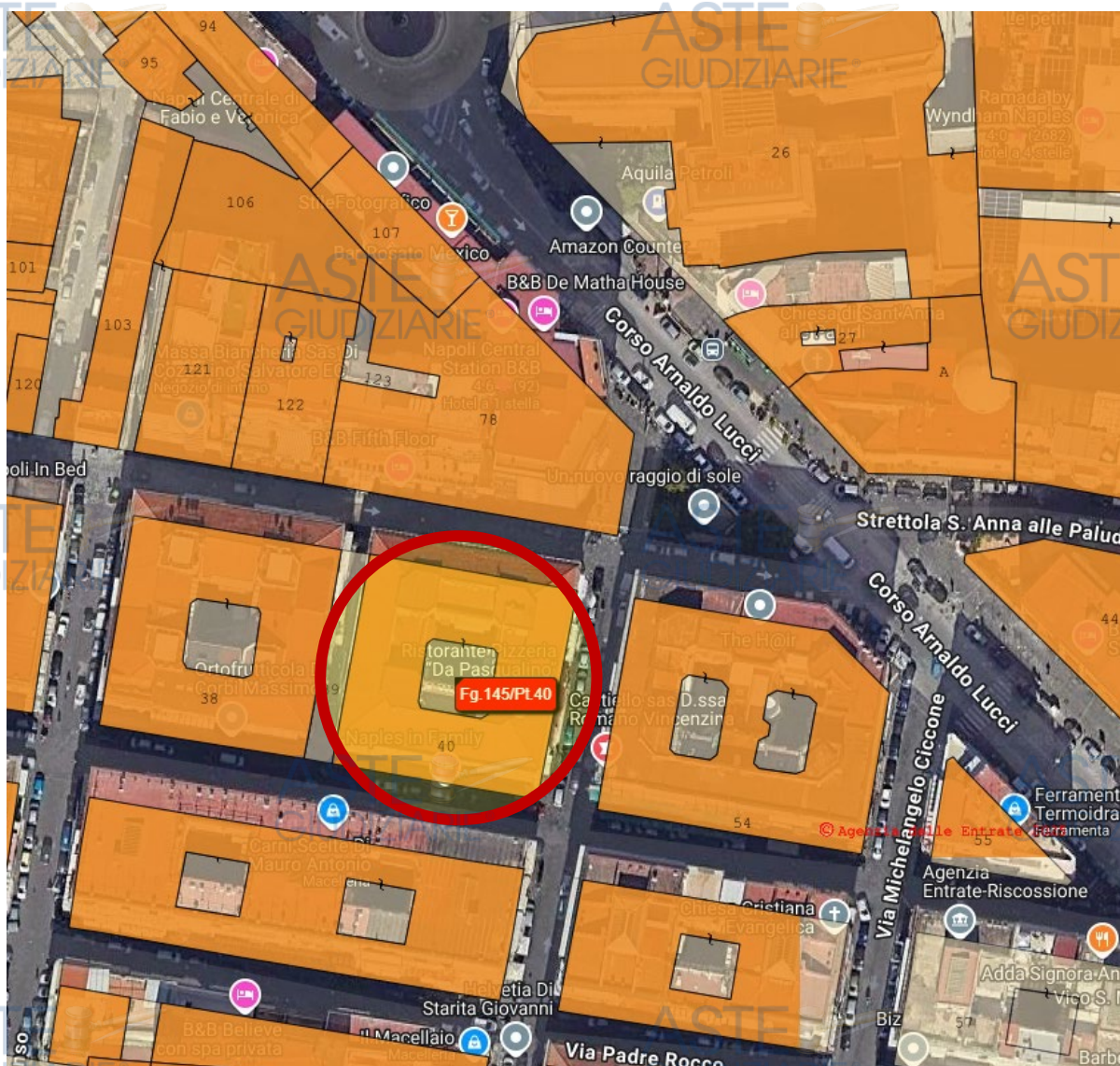
I dati di identificazione catastale riportati nella nell'atto di pignoramento e nella rispettiva nota di trascrizione corrispondono a quelli riportati agli atti del Catasto.

Per l'esatta ed univoca individuazione del fabbricato in cui ricade l'unità staggita si riporta di seguito l'immagine satellitare del fabbricato e la sovrapposizione di quest'ultima all'estratto di mappa.



(All. 3 - Estratto di mappa)





Sovrapposizione mappa catastale-foto satellitare (Ortofoto)

Quesito n.2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Trattandosi di un'unica unità immobiliare di taglio medio con destinazione abitativa, l'immobile verrà alienato in un UNICO LOTTO.

LOTTO UNICO

- Il lotto unico di vendita è composto da n. 1 immobile ubicato nel Comune di Napoli, alla via Padre Ludovico da Casoria, [REDACTED] tutto

è identificato al N.C.E.U del comune di Napoli alla Sezione MER, foglio 8, [REDACTED] categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare).

Il fabbricato ospitante l'immobile staggito ricade nel Comune di Napoli e più precisamente nel quartiere Mercato, a ridosso della Stazione Centrale e di Corso Arnaldo Lucci, in un'area centrale e ben servita della città. Il quartiere Mercato è noto per la sua vivace attività commerciale, è ben servita dal punto di vista della mobilità, grazie alla vicinanza a snodi ferroviari (alta velocità e linee metropolitane), al porto e alla rete stradale principale. Fa parte della II Municipalità insieme ad Avvocata, e Montecalvario.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato realizzato nell'ambito del Piano di Risanamento del centro storico di Napoli, previsto dal Piano Regolatore Generale e attuato in coerenza con le disposizioni urbanistiche per la riqualificazione della zona. Tale piano ha comportato l'edificazione di nuovi fabbricati a destinazione residenziale e mista, con l'obiettivo di sostituire o integrare il tessuto edilizio preesistente, spesso compromesso dal degrado strutturale.

L'immobile oggetto de quo è ubicato [REDACTED] del fabbricato, la quale [REDACTED]

Nel corso dell'accesso si apprende che nel fabbricato vige un'amministrazione condominiale nella p.t. Sig.ra [REDACTED]

(All. 1 - Verbale di primo e secondo accesso)



Immagine satellitare del fabbricato (Google Earth)



Particolare del fronte di ingresso del fabbricato si individua l'accesso al fabbricato (Google Earth)



Particolare del fronte posteriore del fabbricato prospettante su via S. Cosmo si individua l'affaccio dell'immobile staggito



Particolare del fronte laterale del fabbricato prospettante su intercapedine si individua l'affaccio dell'immobile staggito



Particolare dall'ingresso al fabbricato



Particolare dell'accesso alla Scala B

L'accesso al fabbricato avviene mediante un portone in ferro posto lungo il fronte principale su strada. Superato l'ingresso si accede a un androne condominiale, oltre il quale si sviluppa una corte interna aperta. Sul lato sinistro della corte è presente un secondo androne, da cui si accede ai rampanti della Scala B, non dotata di impianto ascensore.

Tribunale di Napoli - Sez. EE. II.

G.E.: Dr.ssa M.L. Buono - Proc. n. 14/2025 R.G.E.

Relazione Tecnico-Estimativa

L'ingresso all'unità immobiliare residenziale è ubicato al piano quarto, in corrispondenza della terza porta a sinistra rispetto allo sbarco della scala. Diversamente l'accesso al sottotetto è posto al piano 5. Si evidenzia che l'unità immobiliare, pur presentando due porte di accesso adiacenti sul pianerottolo condominiale, è rappresentata in planimetria catastale con un solo ingresso attivo, conforme a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

Nello specifico, si è appurato che solo una delle due aperture risulta effettivamente utilizzata come varco di accesso, mentre la seconda, pur mantenendo esternamente la porta di caposcala, è stata disattivata internamente e convertita in una nicchia a servizio dell'ingresso, senza alterazione delle murature.

L'abitazione si apre su un vano disimpegno centrale, dal quale si accede alla cucina e al vano letto L2.

All'interno della cucina è ricavato un piccolo servizio igienico, composto da vaso igienico e lavabo. Dal vano L2 si accede, a sinistra, al vano letto matrimoniale L1 e, frontalmente, a un'ulteriore superficie indicata in planimetria come "Vano 3", schermata da tenda, al cui interno sono collocati un lavabo e un box doccia.

Il vano cucina è dotato di balcone alla romana.

Il vano L2 riceve luce naturale da una finestra interna posizionata nel "Vano 3".

Il vano Letto L1, risultante censito catastalmente con due finestre, al momento del sopralluogo presentava un armadio a tutta altezza posizionato lungo la parete finestrata, che impediva la verifica diretta della seconda apertura verso l'esterno.

Sebbene non sia stato possibile accertare dall'interno la presenza o lo stato di conservazione dell'infisso, una verifica esterna sul prospetto del fabbricato ha confermato la presenza effettiva di un'apertura dotata di infisso in alluminio del tipo "napoletana", corrispondente alla finestra riportata nella planimetria catastale.

Al di sopra del disimpegno centrale è presente un piccolo vano accessorio in quota, comunemente indicato come "soppigno", accessibile direttamente dal vano cucina.

Si rileva per l'immobile un'altezza di metri 3.95, diversamente per il vano disimpegno un'altezza di 2,41 metri e per il vano WC un'altezza di 2,46 metri

L'immobile è in mediocri condizioni di conservazione,

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

x impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda mediante scaldino;

x impianto elettrico di tipo sottotraccia;

x impianto a gas;

L'ingresso al sottotetto si trova al piano quinto, con accesso dal terrazzo condominiale.

All'atto del sopralluogo, i vani riconducibili all'immobile staggito risultano accorpati a locali di proprietà distinta, escluse dal presente pignoramento.

Allo stato attuale, il sottotetto non dispone di autonomia funzionale, in quanto:

- l'accesso avviene da porzioni immobiliari escluse dalla procedura;
- non vi è comunicazione diretta con l'unità abitativa principale;
- non risultano presenti impianti tecnologici.

Sono stati rilevati tre vani, ciascuno dotato di finestra:

- una finestra è prospiciente il terrazzo condominiale;
- le altre due sono affacciate sul vano scala della scala B.

Tutte le finestre risultano attualmente tamponate con muratura, e pertanto i vani si presentano privi di illuminazione e aerazione naturale. Le altezze dei vani del sottotetto variano per la presenza del tetto spiovente da 70 cm a metri 2,75. Nel vano centrale in posizione d'angolo la variazione raggiunge l'altezza massima di metri 3,15.

Confini

L'immobile nella sua interezza confina a Nord con via S. Cosmo, a Sud-Est con Scala Condominiale B, a Sud con [REDACTED] Si precisa che il sottotetto a Sud confina con [REDACTED]

I dati attuali dell'immobile, relativi al Comune, alla via e al numero civico, risultano perfettamente congruenti con quelli riportati nella certificazione notarile, nel titolo di proprietà, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale, sulla base dei rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili degli ambienti che compongono detti immobili risultano essere le seguenti:

ABITAZIONE		
K		10,43
L1		20,05
L2		10,64
WC		0,82
Vano 3		1,86
Disimpegno		4,23
superficie netta	mq	48,03
Sottotetto		
Vano 1		21,58
Vano 2		23,98
Vano 3		18,91
superficie mq		64,47

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

Per il sottotetto la superficie netta si calcola considerando esclusivamente la porzione effettivamente utilizzabile del locale, misurata al netto delle murature perimetrali e interne, nonché di eventuali sporgenze, pilastri, nicchie e cavedi. Ai fini del calcolo, viene presa in considerazione soltanto la superficie interna con altezza pari o superiore a 1,50 metri.

Le porzioni del sottotetto con altezza inferiore a 1,50 metri non vengono computate nella superficie netta, in quanto non fruibili secondo i criteri edilizi e urbanistici comunemente accettati. Al contrario, le superfici che raggiungono o superano tale altezza possono essere incluse, in quanto ritenute utilizzabili, sia per destinazioni accessorie (come deposito o ripostiglio), sia eventualmente per fini abitativi, se conformi agli standard igienico-sanitari.

Per **superficie commerciale**, invece, si intende la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e

Tribunale di Napoli - Sez. EE. II.

G.E.: Dr.ssa M.L. Buono - Proc. n. 14/2025 R.G.E.

Relazione Tecnico-Estimativa

similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

Il sottotetto, rappresentato in planimetria catastale come parte dell'unità immobiliare, non presenta caratteristiche funzionali tali da poter essere considerato parte integrante della superficie principale. Esso, infatti, non è direttamente comunicante con l'abitazione, ma è accessibile solo tramite parti comuni, ed è privo di impianti e rifiniture.

Tali condizioni lo qualificano come vano accessorio in quota, utilizzabile solo in modo limitato e non abitativo.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, si è quindi proceduto a: escludere le porzioni con altezza inferiore a 1,50 m, in quanto non fruibili; a considerare con ponderazione solo le superfici con altezza superiore a tale soglia.

Sulla base delle altezze interne rilevate:

le superfici comprese tra 1,50 m e 2,40 m sono state computate con un coefficiente riduttivo pari al 30%; le superfici superiori a 2,40 m, che in condizioni ordinarie sarebbero computabili al 100%, sono state ulteriormente ponderate al 40%, in virtù della non accessibilità diretta e della mancata abitabilità.

Pertanto:

Appartamento Via Padre Ludovico da Casoria

Sez. : MER., Foglio: 8, Particella:

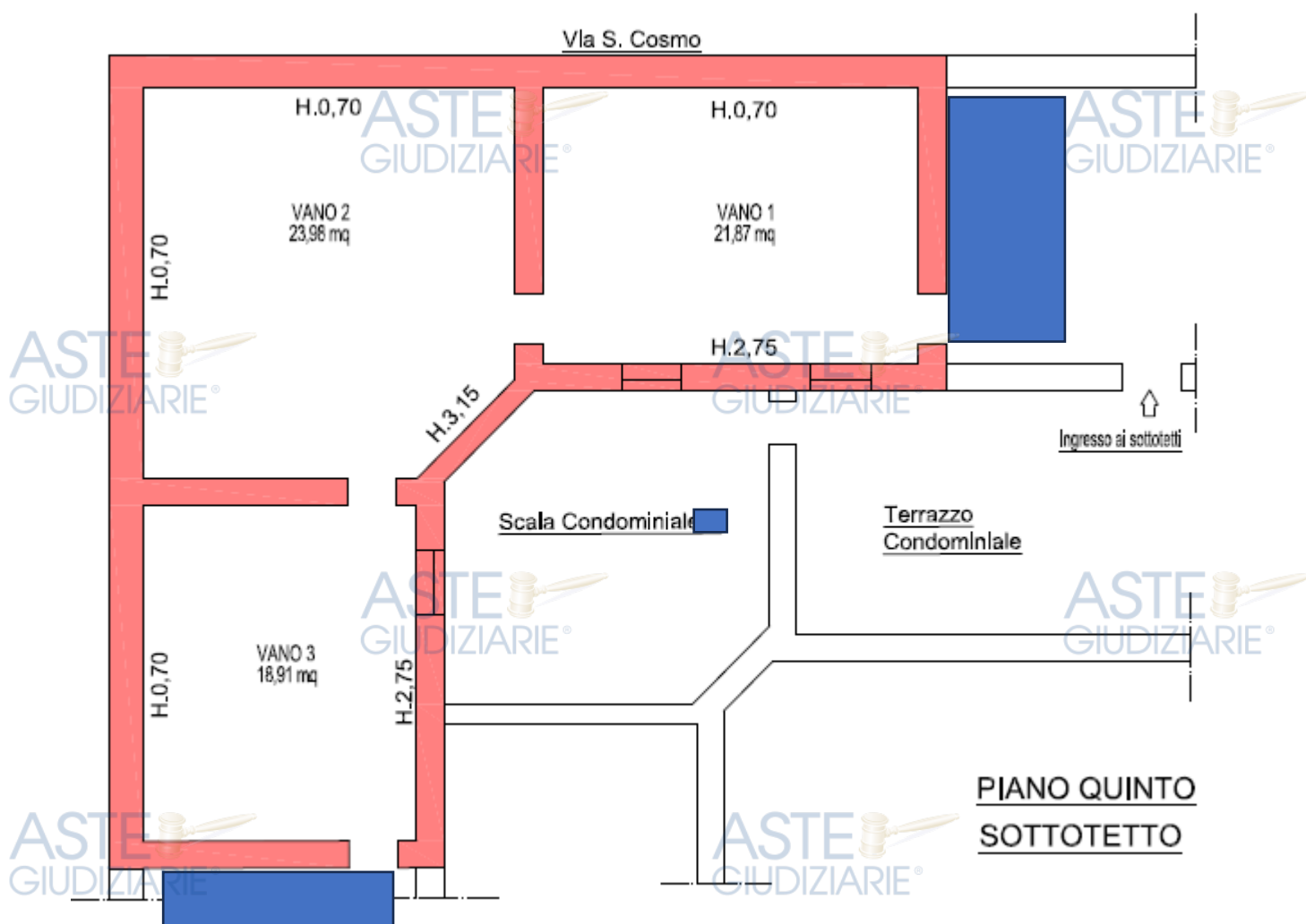
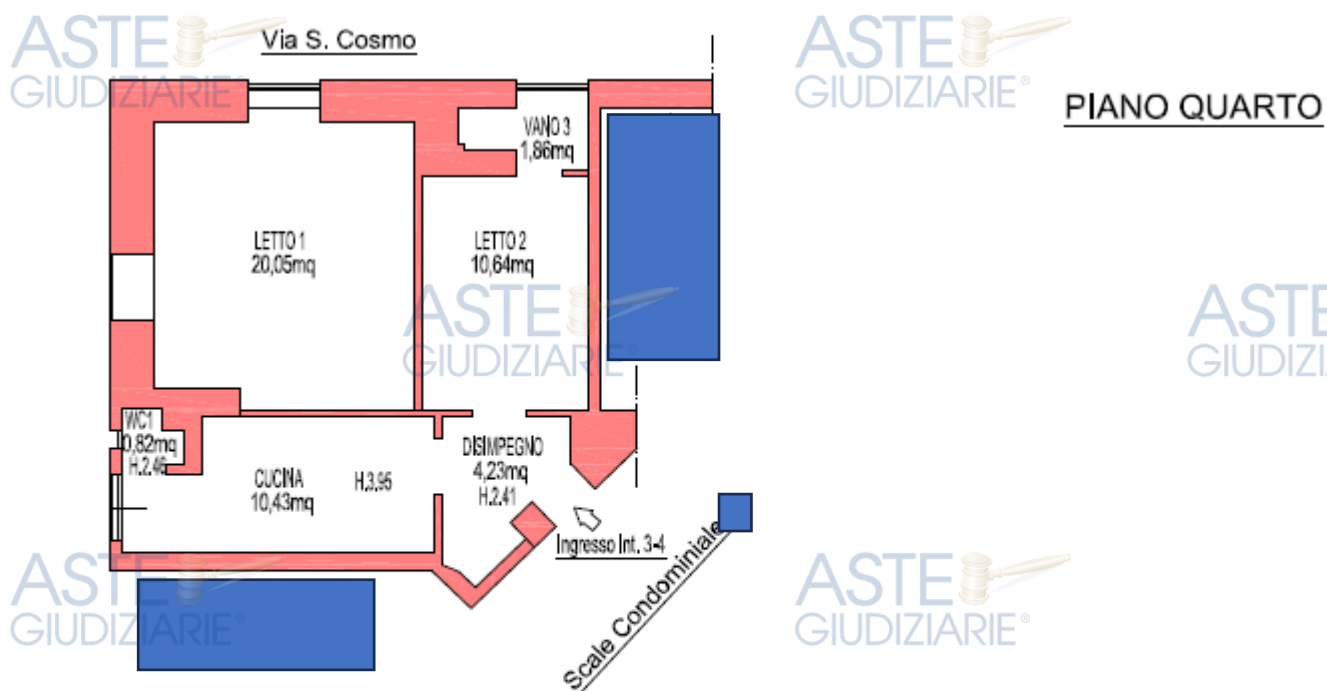
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)

	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		coefficiente	(So)
vani principali	59,00	1,00	59,00
Sottotetto altezza >1.50 e < 2.40 m	47,92	0,30	14,38
Sottotetto altezza > 2.40 m	17,30	0,40	6,92
			80,30
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			80,00

In merito alla conformità normativa degli impianti, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € **1.500,00**.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € **300,00**.

Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del complessivo immobile oggetto di detta procedura
(All. 5 - Rilievo Stato dei luoghi; All. 21 - Documentazione fotografica)



Rilievo stato dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Atrio di piano si individua l'accesso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vano Cucina



Vano L2



Vano W.C.



Vano 3



Si Individua l'accesso al sottotetto indiviso



Vano 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vani Sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito n.3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

La scrivente ha acquisito gli estratti e le planimetrie catastali attuali e storici, relativi all'immobile staggito, al fine dell'identificazione catastale dello stesso.

All'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

SEZ	Foglio	P.IIa	Sub.	Ctg.	Classe	Cons.	R.C.	Toponimo
MER	8	48	■	A/4	5	4,5 vani	€ 290,51	VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. ■

in ditta:

D'ANGELI Gaetano nato a NAPOLI (NA) il 06/11/1969 per l'intera quota di proprietà.

Al mappale terreni correlato, il fabbricato in cui ricade l'immobile staggito è identificato al **foglio 145 particella 40**



Ricostruzione storica L'unità immobiliare oggetto della procedura de quo trae origine dalla fusione catastale disposta in data 19/07/2001, mediante Pratica catastale n. 493313 (Fusione n. 15680.1/2001), con la quale sono stati soppressi i subalterni :

- Subalterno [REDACTED] ubicato al piano quarto, accatastato in categoria A/4,
- Subalterno [REDACTED] ubicato al piano quinto, accatastato in categoria C/2 (locale di deposito)

L'intervento di fusione ha comportato l'accorpamento delle due unità immobiliari, anche se all'attualità non comunicanti, con la creazione di un'unica Unità catastale (quarto e quinto piano), cui è stato attribuito l'attuale subalterno [REDACTED], in categoria A/4.

Nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza, si rileva l'esatta corrispondenza con le risultanze catastali attuali

Per quanto concerne la rispondenza dei grafici dello stato dei luoghi alla planimetria catastale rinvenuta e depositata presso i competenti uffici il 19/07/2001, segue la sovrapposizione delle due immagini dalla quale emerge che la configurazione dell'immobile così come riscontrata all'atto del sopralluogo non è conforme al grafico catastale in ordine a:

1. Diversa Distribuzione degli spazi interni per l'immobile posto al piano 4
2. Con riferimento all'immobile ubicato al piano quinto, sottotetto, il sopralluogo ha evidenziato una difformità rispetto allo stato grafico della planimetria catastale depositata in data 19/07/2001: in corrispondenza dei muri perimetrali che delimitano detta unità risultano aperti dei varchi di accesso che mettono in comunicazione i locali pignorati con porzioni di proprietà terze, escluse dal presente procedimento esecutivo. Tale difformità, a parere della scrivente, trova giustificazione tecnica e funzionale nella circostanza che in assenza di tali vani di collegamento, l'unità oggetto di pignoramento risulterebbe del tutto interclusa, ovvero priva di un autonomo accesso diretto dalle parti comuni condominiali o dall'immobile principale.

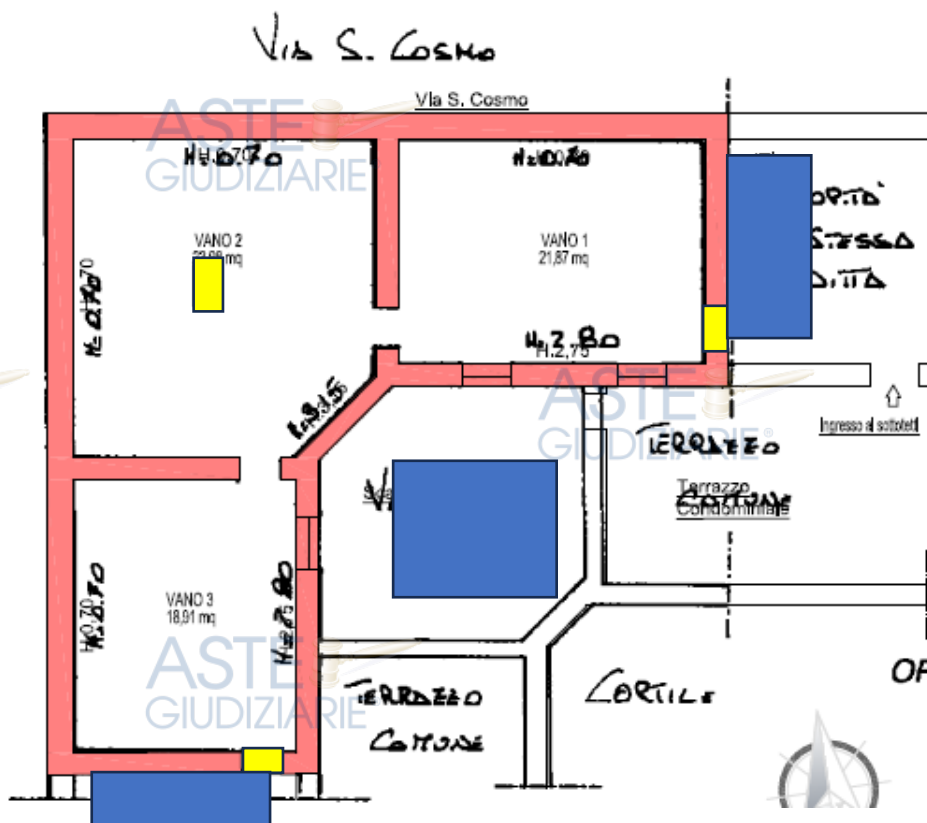
Dall'esame della planimetria catastale depositata per l'unità immobiliare oggetto di stima, si rileva la presenza di un rettangolo tratteggiato posto in prossimità del disimpegno tra i vani "Letto 1" e "Cucina", in posizione coerente sia nella pianta del piano quarto che nella corrispondente porzione del sottotetto al piano quinto.

La simbologia utilizzata è riconducibile graficamente alla rappresentazione di una botola di collegamento tra i due livelli, da intendersi quale possibile accesso al sottotetto.

Tuttavia, all'atto del sopralluogo, non è stato rinvenuto alcun elemento visibile né accesso praticabile nei punti indicati, né sono stati rilevati segni di chiusura recente.

Ulteriori difformità riscontrate risultano, a parere della scrivente, riconducibili ad una restituzione planimetrica catastale approssimativa, verosimilmente non aggiornata in modo puntuale rispetto allo stato reale dei luoghi.

(All. 8 - Sovrapposizione grafico Catastale_ Rilievo stato attuale).



ASTE GIUDIZIARIE®

le e rilievo stato attuale

ASTE
GIUDIZIARIE®



L'analisi e l'eventuale sanabilità delle difformità rinvenute si rimanda al competente quesito del mandato.

Quesito n.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di abitazione ubicata in Napoli alla via Padre Ludovico da Casoria n. ■■■ piano 4° e del soprastante sottotetto posto al piano 5 il tutto è identificato al N.C.E.U del comune di Napoli alla Sezione MER, foglio 8, Particella 48, ■■■■■ categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare).

L'abitazione si apre su un vano disimpegno centrale, dal quale si accede alla cucina e al vano letto L2.

All'interno della cucina è ricavato un piccolo servizio igienico, composto da vaso igienico e lavabo.

Dal vano L2 si accede, a sinistra, al vano letto matrimoniale L1 e, frontalmente, a un'ulteriore superficie indicata in planimetria come "Vano 3", schermata da tenda, al cui interno sono collocati un lavabo e un box doccia.

Il vano cucina è dotato di balcone alla romana.

Il vano L2 riceve luce naturale da una finestra interna posizionata nel "Vano 3". L'ingresso al sottotetto si trova al piano quinto, con accesso dal terrazzo condominiale. Si compone di tre vani, provvisti di vani finestra all'attualità tamponati con muratura. Il sottotetto non ha ingresso indipendente, i vani riconducibili all'immobile staggito risultano accorpati a locali di proprietà distinta, escluse dal presente pignoramento.

Si rileva per l'immobile un'altezza di metri 3.95, diversamente per il vano disimpegno un'altezza di 2,41 metri e per il vano WC un'altezza di 2,46 metri

Le altezze dei vani del sottotetto variano per la presenza del tetto spiovente da 70 cm a metri 2,75. Nel vano centrale in posizione d'angolo la variazione raggiunge l'altezza massima di metri 3, 15.

L'immobile è in mediocri condizioni di conservazione; il sottotetto è privo di qualsivoglia impianto.

L'immobile nella sua interezza confina a Nord con via S. Cosmo, a Sud-Est con Scala Condominiale B, a Sud con ■■■■■ e/o aventi diritto. Si precisa che il sottotetto a Sud confina con proprietà ■■■■■ e/o aventi diritto.

Il fabbricato risulta edificato nel Piano di Risanamento del Comune di Napoli, la sua realizzazione è antecedente al 1894.

La scala B in cui insiste l'immobile staggito non è dotato di ascensore

Lo stato dei luoghi non è conforme al grafico catastale in ordine a:

Diversa Distribuzione degli spazi interni

PREZZO BASE: 51.500,00

Quesito n.5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

All'esecutato, [REDACTED], l'immobile è pervenuto per **atto di compravendita del 5 ottobre 2001** per Notaio Giuseppe Cioffi di Napoli, rep. [REDACTED], racc. [REDACTED] trascritto a Napoli 1 in data 17 ottobre 2001 ai nn. [REDACTED] dalla Società STELLA POLARE S.R.L., codice fiscale 06409840631, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

(All. 9 - Atto di Compravendita Notaio Giuseppe Cioffi 2001, All. 7 - Nota di Trascrizione Atto di compravendita)

Si rileva la corrispondenza tra i registri immobiliari e catastali. Non sono state riscontrate difformità essenziali.

Quesito n.6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli ufficio dipartimento e pianificazione urbanistica, si evince che l'immobile in oggetto, rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

- è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, per la maggiore estensione come Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte - art.86;

- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area stabile;

- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né 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).

- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

(All. 9 - Riscontro Urbanistico)

Le ricerche documentali condotte presso i competenti Uffici comunali, finalizzate a ricostruire la legittimità urbanistica del fabbricato e a individuarne l'epoca di edificazione, hanno dato esito negativo per quanto concerne il reperimento di titoli abilitativi o atti autorizzativi.

(All. 11 - Riscontro Edilizia Privata Titoli Edilizia, All. 12 - Riscontro Ufficio Condonò, All. 12 - Riscontro Ufficio Condonò, All. 13 - Certificato Destinazione Urbanistica)

Successivamente, a seguito di indagini effettuate presso gli archivi storici della Società per il Risanamento di Napoli, è stata rinvenuta una planimetria datata 28 marzo 1894, nella quale è chiaramente individuabile il fabbricato che ospita l'immobile oggetto di pignoramento.

Tale documento consente di collocare l'epoca di costruzione del fabbricato prima della stesura della planimetria datata 28 marzo 1894, in linea con gli interventi urbanistici e di bonifica realizzati nell'ambito del Piano del Risanamento.



Individuazione del fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO QUARTO

INTERCAMPEDINE



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO QUINTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

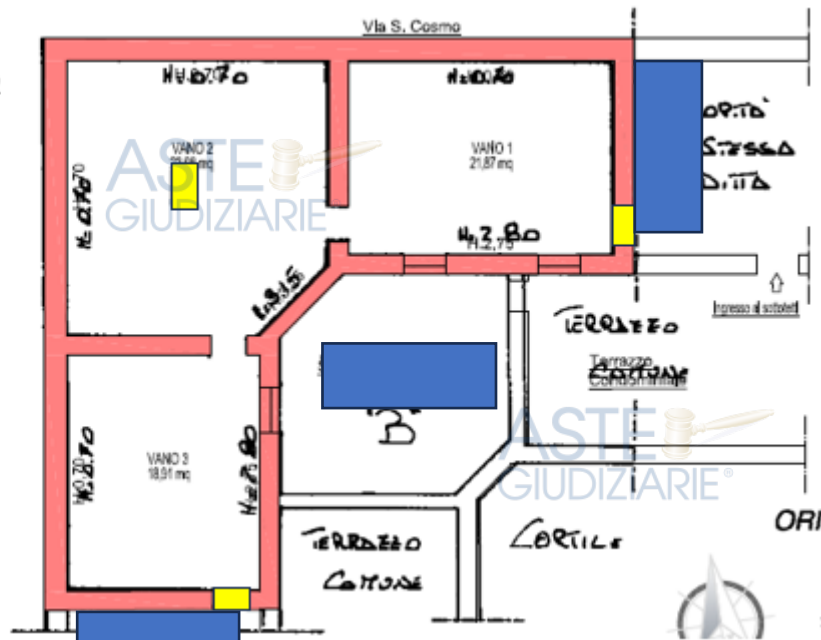
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via S. Cosmo

PIANO QUINTO

INTERCAMPEDINE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione grafico catastale e rilievo stato attuale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione grafico catastale in nero e rilievo stato attuale riportato in Rosso

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Diversa Distribuzione degli spazi interni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riguardo alle difformità di cui rinvenute non sono state inoltrate richieste presso i competenti Uffici tecnici pertanto rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) nell'art.31 Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i, subordinati alla presentazione di comunicazione di inizio lavori asseverata (art.6 bis Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i), **eseguiti senza titolo**.

Tali interventi, pertanto, **andranno sanati**, ai sensi dell'art.6 bis, comma 5 Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i con la presentazione di **mancata comunicazione di inizio lavori asseverata (c.d. CILA in sanatoria)**, con i rispettivi costi:

- sanzione pecuniaria (art.6 bis, comma 5 T.U. 380/01): 1.000,00 €
- spese tecniche: 2.000,00 €
- **totale: 3.000,00 €**

Allo scopo adeguare la documentazione catastale storica allo stato reale dei luoghi si ritiene necessario procedere con l'inoltro di una pratica **DOCFA** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto. I costi per la presentazione della pratica comprensiva di oneri tecnici ed oneri di Tributi castali si computa in **€ 500,00**

Dichiarazione di agibilità

L'immobile de quo è stato costruito in epoca antecedente al Regio Decreto n. 1265 del 1934, che disciplinava il rilascio del certificato di abitabilità.

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi comunali e altri enti competenti, non è stato possibile reperire alcun certificato di abitabilità riferito al fabbricato. Si ritiene che tale mancanza sia dovuta al periodo storico di edificazione dell'immobile, in cui tale documento non era richiesto.

Quesito n.7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile è occupato dall'esecutato, Sig. [REDACTED] in uno con la sua Famiglia
Così come verificato in sede di acquisizione dei Certificati

(All. 17 - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] o).

Quesito n.8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile sono le seguenti:

ISCRIZIONE del 17/10/2001 - Registro Particolare 4338 Registro Generale 21004 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Repertorio 5546 del 05/10/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 9377 Registro Generale 14292 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE DI APPELLO Repertorio 1384 del 10/05/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(All. 6 - Ispezione Ipotecaria per Immobile)

TRASCRIZIONE del 05/12/2013 - Registro Particolare 25016 Registro Generale 35977 Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA Repertorio 4984 del 13/09/1934 ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPRENSORIO CONSORTILE

ISCRIZIONE del 22/09/2021 - Registro Particolare 3863 Registro Generale 28342 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Repertorio 5546 del 05/10/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 04/02/2025 - Registro Particolare 2215 Registro Generale 2870 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 2005 del 30/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(All. 6 - Ispezione Ipotecaria Immobile)

Si precisa che, in relazione alla trascrizione del 21/05/2010, la scrivente ha provveduto, in data 13/05/2025, ad inoltrare apposita richiesta, a mezzo posta elettronica certificata, alle Cancellerie della V e della XIV Sezione Civile – Sezione Esecuzioni del Tribunale di Napoli, al fine di acquisire un riscontro in merito all'esito del pignoramento relativo alla suddetta trascrizione.

Alla data odierna, non è pervenuto alcun riscontro da parte degli uffici interpellati.

(All. 15 - Istanza Cancelleria V e XIV Sezione Civile, All. 20 - Nota di Trascrizione Pignoramento del 21.05.2010 - Registro Particolare 9377 Registro Generale 14292)

In base a quanto pervenuto dall'amministratore P.T. [REDACTED] del condominio per l'immobile staggito la medesima dichiara che:
la Quota mensile complessiva è pari a € 45,17

La posizione contributiva del condomino – [REDACTED]

Di seguito si riporta il riepilogo dei contributi annuali ordinari riferiti alle unità catastali di proprietà, inclusi i valori delle relative quote millesimali.

Subalterno / Porzione	Descrizione	Quote millesimali	Totale annuale (€)
B/4 – Interno 3/4	Abitazione – Piano 4/5	240,72	€ 374,04
B/5	Sottotetto	126,10	€ 168,00
	Totale ordinario annuale		€ 542,04

I debiti Accertati – [REDACTED]

Di seguito si riporta il riepilogo dei debiti condominiali accertati alla data del 19/05/2025, relativi a quote ordinarie e straordinarie.

Voce	Importo (€)
2024 – Quote ordinarie	€ 542,04
2024 – Straordinario (ripristino citofono, delibera luglio 2024)	€ 271,31
2025 – Gennaio/Maggio	€ 225,85
Totale debito al 19/05/2025	€ 1.039,20

Altresì, l'Amministratore dichiara che non risulta adottato alcun Regolamento di Condominio, che il fabbricato non è dotato di servizio di portierato, ma che lo stesso è comunque fornito di impianto di videosorveglianza attivo 24 ore su 24.

(All. 14 - Riscontro Amministrazione Condominiale)

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente sarà tenuto al pagamento delle quote condominiali insolute relative al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.

Altresì si rileva che l'immobile de quo ricade all'interno del perimetro territoriale del Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla, così come accertato mediante consultazione della relativa planimetria ufficiale, di seguito allegata:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIA

ati non versati.
o alcun riscontro

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

- ASTE
GIUDIZIA

ASTE GIUDIZIARIE

€ 300.00 circa (cf

relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

- Gli Oneri per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:
 1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
 2. Imposta di bollo di € 59,00
 3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

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

**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

Quesito n.9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

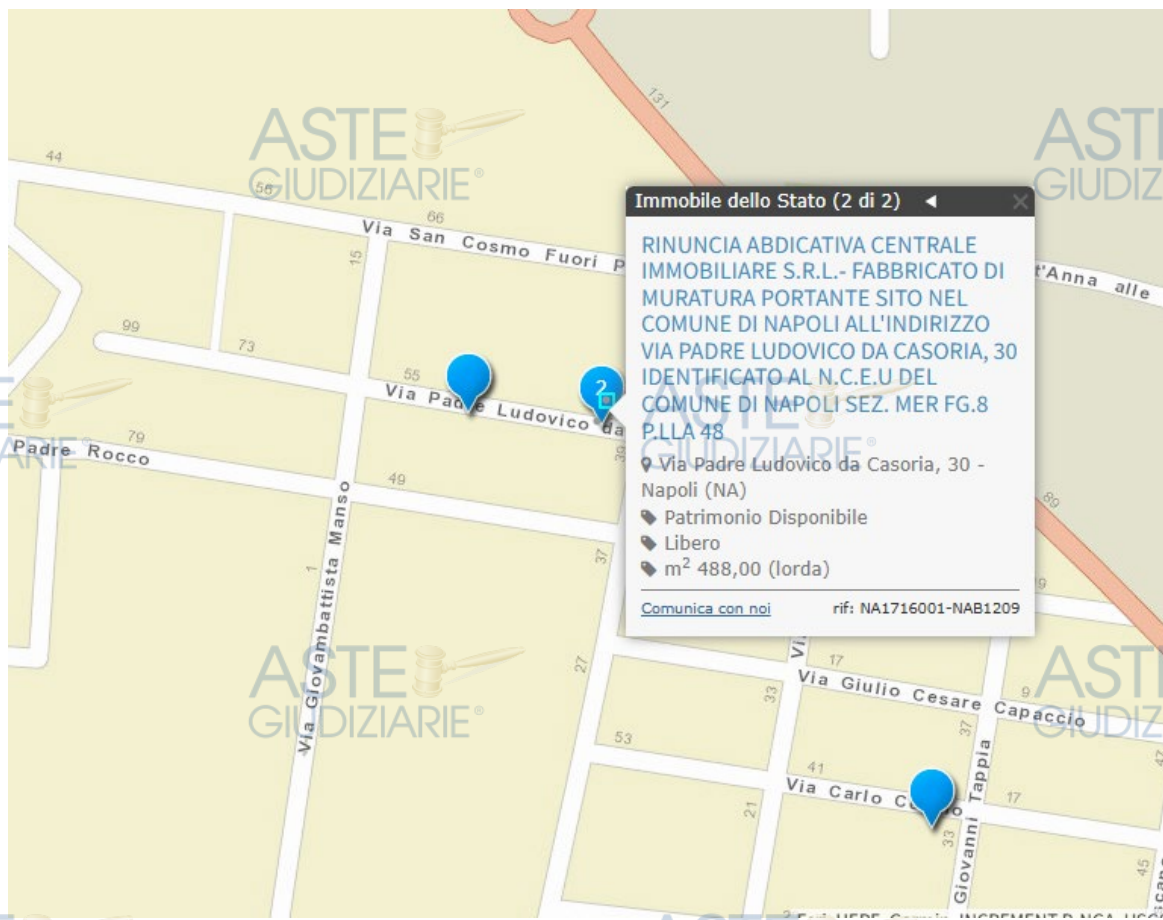
Dalla consultazione della banca dati del portale Open-Demanio, integrata da estratto cartografico georeferenziato, di seguito allegato, si rileva che alla data attuale risulta registrata una rinuncia abdicativa da parte della società Centrale Immobiliare S.r.l. riguardante un fabbricato sito in Via Padre Ludovico da Casoria n. 30, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli – Sezione MER, Foglio 8, Particella 48. Tale bene, secondo i dati demaniali, è:

- libero;
- incluso nel patrimonio disponibile dello Stato;
- con superficie lorda indicata pari a 488,00 m²;

Tuttavia, a seguito delle verifiche catastali e documentali condotte, si precisa che:

- l'immobile oggetto della presente procedura -subalterno 314- ricade sulla stessa particella Fg. 8, Part. 48 e presenta una superficie netta di circa 80 m². Lo stesso è regolarmente intestato all'esecutato, D'angeli Gaetano a seguito di compravendita del 05/10/2001 per notaio Cioffi Giuseppe, trascritta ai nn. 21002/14183 in data 17 ottobre 2001;
- l'ispezione ipotecaria aggiornata al 11/06/2025 non riporta alcuna formalità o trascrizione a favore dello Stato o dell'Agenzia del Demanio. La titolarità resta interamente privata, risultando intestata in continuità a partire dalla compravendita del 2001, con solo trascrizioni di pignoramento e ipoteca volontaria.

(All. 6 - Ispezione Ipotecaria Immobile, All. 7 - Nota di Trascrizione Atto di compravendita)



Portale OpenDemanio, esito ricerca via Padre Ludovico da Casoria 30, Napoli

Quesito n.10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

In base all'Ordinanza del Regio Commissario del 21 marzo 1928 per la liquidazione degli Usi Civici ed archiviazione atti relativi al Comune di Napoli ed i quartieri aggregati, emerge l'assenza di Usi Civici per gli immobili oggetto del procedimento e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.

Quesito n.11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

In base a quanto pervenuto dall'amministratore P.T. [REDACTED] del condominio per l'immobile staggito:

Posizione contributiva del condomino – [REDACTED]

Di seguito si riporta il riepilogo dei contributi annuali ordinari riferiti alle unità catastali di proprietà, inclusi i valori delle relative quote millesimali.

Subalterno / Porzione	Descrizione	Quote millesimali	Totale annuale (€)
B/4 – Interno 3/4	Abitazione – Piano 4/5	240,72	€ 374,04
B/5	Sottotetto	126,10	€ 168,00
	Totale ordinario annuale		€ 542,04
	Quota mensile complessiva		€ 45,17

Debiti Accertati – [REDACTED]

Di seguito si riporta il riepilogo dei debiti condominiali accertati alla data del 19/05/2025, relativi a quote ordinarie e straordinarie.

Voce	Importo (€)
2024 – Quote ordinarie	€ 542,04
2024 – Straordinario (ripristino citofono, delibera luglio 2024)	€ 271,31
2025 – Gennaio/Maggio	€ 225,85
Totale debito al 19/05/2025	€ 1.039,20

Altresì, l'Amministratore dichiara che non risulta adottato alcun Regolamento di Condominio, che il fabbricato non è dotato di servizio di portierato, ma che lo stesso è comunque fornito di impianto di videosorveglianza attivo 24 ore su 24.

(All. 14 - Riscontro Amministrazione Condominiale)

Non si rilevano ulteriori spese di gestione in merito ad eventuali spese straordinarie in corso e/o deliberate

Quesito n.12

Procedere alla valutazione dei beni.

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

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Quotazione media

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.129,00 €/mq**

Tale quotazione è stata desunta dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'*Agenzia delle Entrate* (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi di tipo civile in quella zona nel primo semestre 2024) e dalla banca dati dei valori dedotti dal *Borsino Immobiliare*.

Si riportano di seguito le quotazioni immobiliari desunte dalla banca dati dell'*Agenzia delle Entrate* e del *Borsino Immobiliare*.

Quotazioni Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2Provincia: **NAPOLI**Comune: **NAPOLI**Fascia/zona: **Semicentrale/CORSO%20GARIBALDI%20-%20VASTO%20-%20STAZIONE**Codice zona: **C23**Microzona: **0**Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2800	L	5,9	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	840	1300	L	2,8	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1900	L	4,2	6,3	L
Autorimesse	Normale	940	1450	L	3,6	5,4	L
Box	Normale	1350	2050	L	5,7	8,5	L
Posti auto coperti	Normale	780	1200	L	3,3	5	L

Quotazioni Borsino Immobiliare

	Abitazioni in stabili di 1° fascia		
☆☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla m		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.431	Euro 1.902	Euro 2.373	

	Abitazioni in stabili di fascia media		
☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di z		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.251	Euro 1.663	Euro 2.074	

	Abitazioni in stabili di 2° fascia		
☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla m		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 942	Euro 1.188	Euro 1.434	

Coefficienti correttivi

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

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

- **K₁ – TAGLIO.** In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il – 5% e il + 6%. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio comprensivo, si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo: **K₁= 1,00**
- **K₂ - STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il – 20% e il + 10%. Nel caso in esame le condizioni di manutenzione dell'immobile posto al piano 4 sono mediocri inoltre il sottotetto posto al piano 5 è privo di qualsiasi tipo di impianto, pertanto si assume il fattore moltiplicativo: **K₂= 0,90**
- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono al prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo può oscillare tra il – 5% e il + 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è pari allo standard di zona, pertanto si assume il fattore moltiplicativo: **K₃= 1,00**
- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** DOTAZIONE IMPIANTI. Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% in più rispetto ad un analogo

appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile corrisponde allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

- **K₅- PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% in più. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente: **K₅ = 1,00**
- **K₆- PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5% in più. Nel caso in esame non vi è alcuna pertinenza esclusiva superiore allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,00$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- **K₇- LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. L'unità staggita è posizionata al piano quarto, non servita da ascensore,

Coefficienti di Differenziazione per livello di piano - Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato senza giardino di proprietà	0,90 - 0,95
Piano Terreno e rialzato con giardino di proprietà	0,95 - 1,00
Primo piano	1,00
Piano secondo	0,95
Piano terzo	0,85
Piano quarto e piani superiori	0,75

per cui si assume il coefficiente:

$$K_7 = 0,75$$

- K₈- AFFACCIO E PANORAMICITÀ. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Gli affacci sono due e non hanno caratteristiche di pregio o di degrado pertanto si assume il coefficiente neutro: **K₈=1,00**

- K₉- LUMINOSITÀ. Una buona luminosità (quando cioè non vi necessità ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad un scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. Gli ambienti principali hanno una discreta illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo neutro: **K₉= 1,00**

- K₁₀- QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. In considerazione dell'attuale configurazione, si rileva che il sottotetto accorpato all'unità abitativa risulta **privo di accesso indipendente**, ma soprattutto **non direttamente collegato** all'appartamento principale.

Questa condizione compromette l'effettiva funzionalità distributiva dell'immobile e la fruibilità della superficie in quota.

Pertanto, in sede estimativa si è ritenuto congruo applicare un coefficiente Si assume il coefficiente neutro **K₁₀=0,95**

Per cui:

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)		
K1 - TAGLIO	0,00	1,00
K2 - STATO CONSERVATIVO	0,00	0,90
K3 - QUALITA' FINITURE	0,00	1,00
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	0,00	1,00
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	0,00	1,00
K6 - DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	0,00	1,00
K7 - LIVELLO DI PIANO	0,00	0,75
K8 - AFFACCIO E PANORAMICITA'	0,00	1,00
K9 - LUMINOSITA'	0,00	1,00
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	0,00	0,95
K= (K1xK2xK3xK4xK5xK6xK7xK8xK9xK10)		0,64

Calcolo del valore di mercato

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (Vu), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times S_c (\text{mq})$$

$$V_m = 1.129,00 \times 0,64 \times 80 = \text{€ } 57.804,80$$

Si calcola di seguito il valore unitario di mercato dell'immobile

$$V_u = V_m / S_c = 57.804,80 / 80$$

$$V_u = 722,56 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) i costi (C) che ricadono a carico della procedura. Inoltre, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi dei beni venduti.

Nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 2% per l'assenza di garanzia per vizi.

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 2\%$$

In base a quanto relazionato al punto 8 si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

- CILA in sanatoria (per difformità urbanistiche): 3.000,00 €
- Certificazione impianti: 1.500,00 €
- Certificato prestazione energetica APE: 300,00 €
- DOCFA: 500,00 €

Totale costi detrazioni (C): € 5.300,00

Tenuto conto che il compendio è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (\text{€ } 57.804,80 - \text{€ } 5.300,00) - 2\% = \text{€ } 51.454,704$$

Che si approssima a **€ 51.500,00.**

Si calcola di seguito il valore unitario del prezzo a base d'asta dell'immobile

$$V_u = P/Sc = 51.500,00/80mq$$

$$V_u = \text{643,75 €/mq}$$

Non sono stati rilevati all'attualità ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni.

Quesito n.13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non ricorre tale circostanza dato che l'immobile in esame è stato pignorato per l'intera quota.

Quesito n.14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

L'estratto per riassunto dal registro degli Atti di matrimonio l'esecutato, [REDACTED]
[REDACTED] a Napoli e [REDACTED] a Napoli, hanno
contratto tra loro matrimonio il 4.01.1993 a Napoli in regime di separazione dei beni.
[REDACTED]



CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato che risulta pari a € 57.804,80 e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 51.500,00.

Previo deposito telematico, in data 15.06.2025 si trasmetteva il presente elaborato peritale, a mezzo p.e.c., al creditore procedente, a mezzo raccomandata al debitore esecutato, nonché al nominato custode giudiziario.

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatole e ringraziando per la fiducia accordata, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti.

Napoli 15.06.2025

L'esperto stimatore
Arch. Emilia Cardito
(firma digitale)

