



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



**PROCEDURA ESECUTIVA**

PROMOSSA DA



CONTRO



**R.G. 161/2025**



**PERIZIA IMMOBILIARE**



L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, lì 12 settembre 2025





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



**PROCEDURA ESECUTIVA**

PROMOSSA DA



CONTRO



**R.G. 161/2025**

La scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr. Mario Ciccarelli in data 7.5.2025, 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 5.5.2025 ai nn. 12951/9916 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in capo agli esecutati, è il seguente compendio immobiliare:

**APPARTAMENTO** in Napoli alla via Forcella n.67 posto al primo piano identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli - Sez. MER - Foglio 7 - p.lla 96 - sub 39.

**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 alla via Forcella n.67 posto al primo piano, int.4, con ingresso dalla quarta porta arrivando sul ballatoio, composto da pranzo/cucina, due camere, corridoio ed un bagno, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli:

Sez. MER - Foglio 7 - p.lla 96 - sub 39 - categoria A/4 - Classe 5 - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale 87 mq (escluse aree scoperte 87 mq) - Rendita € 225,95 - indirizzo catastale via Forcella n.67 - Piano 1 - intestatari catastali:

[REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà.

Si rappresenta che nella ditta catastale indicata in visura è ancora riportato, erroneamente, il regime patrimoniale della comunione dei beni, essendo sopraggiunta la separazione consensuale dei coniugi in data 12.4.2019.





**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.**

Lo 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 6.5.2025 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo (cfr. Allegato 6).

Nella certificazione in atti si attesta la titolarità in capo agli esecutati, in virtù di atto di compravendita per notaio Carlo Tafuri del 10.5.1996 repertorio 239511 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 il 16.5.1996 ai numeri 9295/6329 (cfr. Allegato 5 - doc.1), coincidente con il primo titolo a carattere inter vivos antecedente i vent'anni dalla trascrizione del pignoramento. Si evidenzia che sia nell'atto di compravendita che nella trascrizione, non viene riportata, nei dati catastali, la Sezione urbana.

Nella certificazione si dà atto delle formalità a tutto il 5.5.2025 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 l'atto di compravendita a favore degli esecutati, coincidente con il titolo ultraventennale (cfr. Allegato 5- doc.1).

**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.**

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni degli esecutati acquisito dal custode giudiziario, si evince che il Tribunale ordinario di Napoli Nord, con decreto del 12.4.2019 n. 4540/2019 RG n. 9489/2018, ha omologato la separazione consensuale dei coniugi (cfr. Allegato 7).



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 6.5.2025 dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo (cfr. Allegato 6) nella quale si attesta la titolarità in capo agli esecutati, in virtù di atto di compravendita per notaio Carlo Tafuri del 10.5.1996 repertorio 239511 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 il 16.5.1996 ai numeri 9295/6329 (cfr. Allegato 5 - doc.1), coincidente con il primo titolo a carattere inter vivos antecedente i vent'anni dalla trascrizione del pignoramento.

- 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 – piena proprietà di

**APPARTAMENTO** in Napoli alla via Forcella n.67 posto al primo piano, int.4, con ingresso dalla quarta porta arrivando sul ballatoio, composto da pranzo/cucina, due camere, corridoio ed un bagno.

#### Dati catastali

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli (cfr. Allegato 2 - doc.1):

Sez. MER - Foglio 7 - p.lla 96 - sub 39 - categoria A/4 - Classe 5 - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale 87 mq (escluse aree scoperte 87 mq) - Rendita € 225,95 - indirizzo catastale via Forcella n.67 - Piano 1.

Gli intestatari catastali coincidono con gli esecutati, ma si rappresenta che in visura è ancora riportato, erroneamente, il regime patrimoniale della comunione dei beni, essendo sopraggiunta la separazione consensuale dei coniugi in data 12.4.2019.

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

Nell'atto di compravendita a favore degli esecutati i dati catastali coincidono con quelli indicati nel pignoramento.

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 rinvenivano anche sulla planimetria storica associata all'immobile, presentata in data 20.12.1939 (cfr. Allegato 2 - doc.1, doc.2).

Confini

L'appartamento confina a nord con immobile di proprietà aliena, a sud con immobile di proprietà aliena, ad est con vano scala, ad ovest con via Cesare Sersale.

Descrizione del contesto in cui è ubicato il bene

L'immobile è ubicato nel quartiere Mercato (Forcella), in una zona popolare, in un fabbricato posto a ridosso di c.so Umberto I, adiacente alla piazza Vincenzo Calenda, nelle immediate vicinanze di piazza Forcella, dell'Ospedale Annunziata e di piazza Garibaldi, in una zona ottimamente servita dalla viabilità pubblica sia su ferro che su gomma e dotata di numerose attività commerciali e servizi.

Descrizione del bene

L'appartamento, ubicato alla via Forcella n.67, è posto al primo piano, all'int.4 di un remoto fabbricato in muratura dotato di ascensore, con ingresso dalla quarta porta arrivando sul ballatoio e composto da pranzo/cucina, due camere, corridoio ed un bagno.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n. 1 - Fabbicato in cui è ubicato l'immobile pignonato



Foto n. 3 - Androne



Foto n. 5 - Vano scala



Foto n. 7 - Pianerottolo



Foto n. 2 - Fabbicato in cui è ubicato l'immobile pignonato



Foto n. 4 - Androne



Foto n. 6 - Vano scala



Foto n. 8 - Ingresso all'immobile pignonato dal vano scala

## Estratto del repertorio fotografico

L'ingresso all'immobile dal vano scala avviene, attraverso due gradini che conducono direttamente all'ambiente pranzo/cucina pavimentato con mattonelle in gres di colore bianco e rifinito alle pareti con intonaco al civile e tinteggiatura di colore grigio effetto spatolato. Dalla zona pranzo/cucina, attraverso una porta finestra assicurata da napoletane in ferro, si accede al balcone con affaccio lungo via Sersale, sul quale sono ubicati una lavatrice e lo scaldino a gas per la fornitura di acqua calda sanitaria. La zona pranzo è posta in comunicazione con la zona notte attraverso un corridoio dal quale è possibile accedere alla prima camera da letto matrimoniale (camera n.1), dotata di due finestre con affaccio sul balcone lungo via Sersale e di un condizionatore a parete tipo split. La camera è tinteggiata alle pareti di colore grigio effetto spatolato, una parete è rivestita con un parato di colore nero damascato ed a soffitto si rinvencono cornici a guscio in cartongesso con luci incassate.



Foto n. 9 - Corridoio



Foto n. 11 - Corridoio

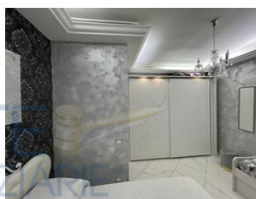


Foto n. 13 - Camera n.1



Foto n. 15 - Camera n.1



Foto n. 17 - Camera n.1



Foto n. 19 - Camera n.1



Foto n. 10 - Corridoio



Foto n. 12 - Camera n.1

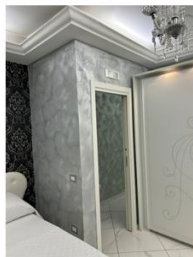


Foto n. 14 - Camera n.1



Foto n. 16 - Camera n.1



Foto n. 18 - Camera n.1

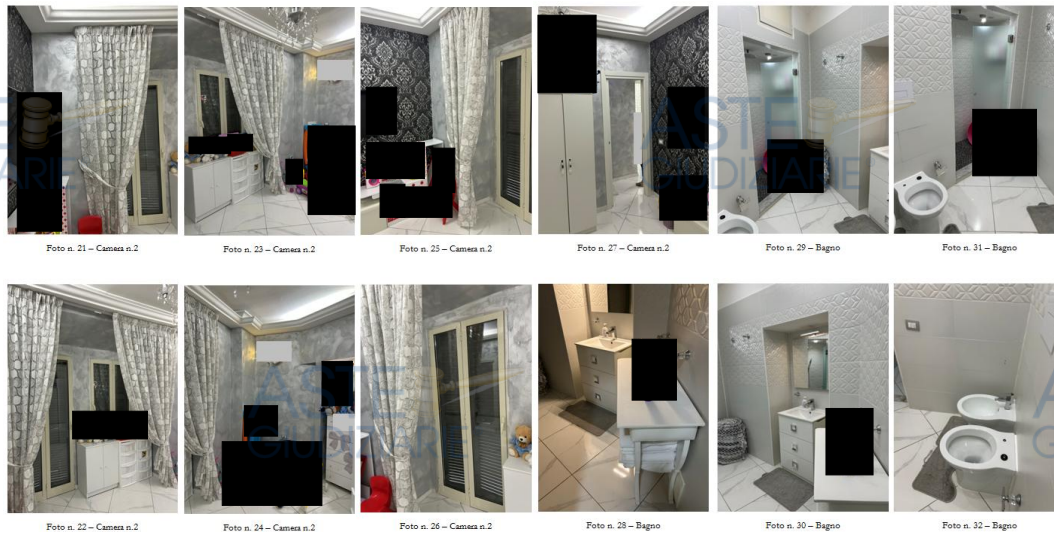


Foto n. 20 - Camera n.1

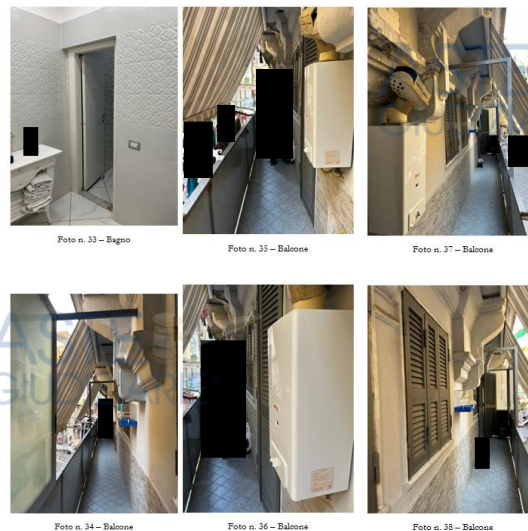
## Estratto del repertorio fotografico

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Proseguendo nel corridoio, si giunge alla seconda camera da letto (camera n. 2), corredata da una finestra ed una porta finestra, entrambe con affaccio sul balcone della zona pranzo. Le finiture della seconda camera, identiche in stile e colori a quelle della camera n.1, sono rappresentate dall'effetto spatolato delle pareti grigie e dal parato damascato di colore nero. Completa l'immobile il bagno, privo di aperture, posizionato in fondo al corridoio, dotato di mobile lavabo, vaso, bidet, doccia, rivestito alle pareti con mattonelle di colore grigio chiaro e pavimentato con le stesse mattonelle in gres che rinvencono nel resto dell'immobile.



Estratto del repertorio fotografico



Estratto del repertorio fotografico

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, con finiture di recente fattura, impianti apparentemente recenti per i quali però non si è rinvenuta certificazione di

conformità. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco assicurati con napoletane in ferro di colore grigio, mentre le porte sono in legno tamburato di colore bianco laccato.

L'appartamento è dotato di impianto gas, ma è privo di impianto di riscaldamento e la fornitura di acqua calda sanitaria avviene mediante lo scaldino a gas posto all'esterno sul balcone.

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          | 1    | Residenziale     | 24.10 mq         | 1      | 24.10 mq         |
| Camera n.1             | 1    | Residenziale     | 16.10 mq         | 1      | 16.10 mq         |
| Camera n.2             | 1    | Residenziale     | 13.00 mq         | 1      | 13.00 mq         |
| Wc                     | 1    | Residenziale     | 6.00 mq          | 1      | 6.00 mq          |
| Corridoio              | 1    | Residenziale     | 9.50 mq          | 1      | 9.50 mq          |
| <b>Tot. sup. netta</b> |      |                  | <b>68.70 mq</b>  |        |                  |
| Balcone                | 1    | Balcone          | 10.50 mq         | 0.25   | 2.60 mq          |

per una superficie netta calpestabile dell'appartamento, arrotondata, pari a 69.00 mq, una superficie del balcone pari a 10.50 mq.

#### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale dell'immobile è pari, arrotondata, a **87.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- ✓ superficie lorda dell'appartamento pari a **84.00 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) raggiagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a  $10.50 \text{ mq} \times 0.25 = 2.60 \text{ mq}$ ;

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 ottenere 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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.**

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 agli esecutati e come riportato nei titoli di provenienza e nei più remoti titoli cui si rimanda integralmente.

Allo stato non si può accertare se il fabbricato sia dotato di amministrazione condominiale, in quanto in sede di sopralluogo non si sono rinvenuti avvisi o riferimenti relativi all'amministrazione condominiale all'interno delle parti comuni ed inoltre, il soggetto che ha consentito l'accesso si riservava di chiarire al custode se il bene ricadesse in una gestione condominiale ma ad oggi, non si è avuto alcun riscontro.

**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, allegghi: 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.lla e subalterno) e successivamente al pignoramento non hanno subito variazioni (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- Nel titolo di provenienza a favore degli esecutati, coincidente con il titolo ventennale, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

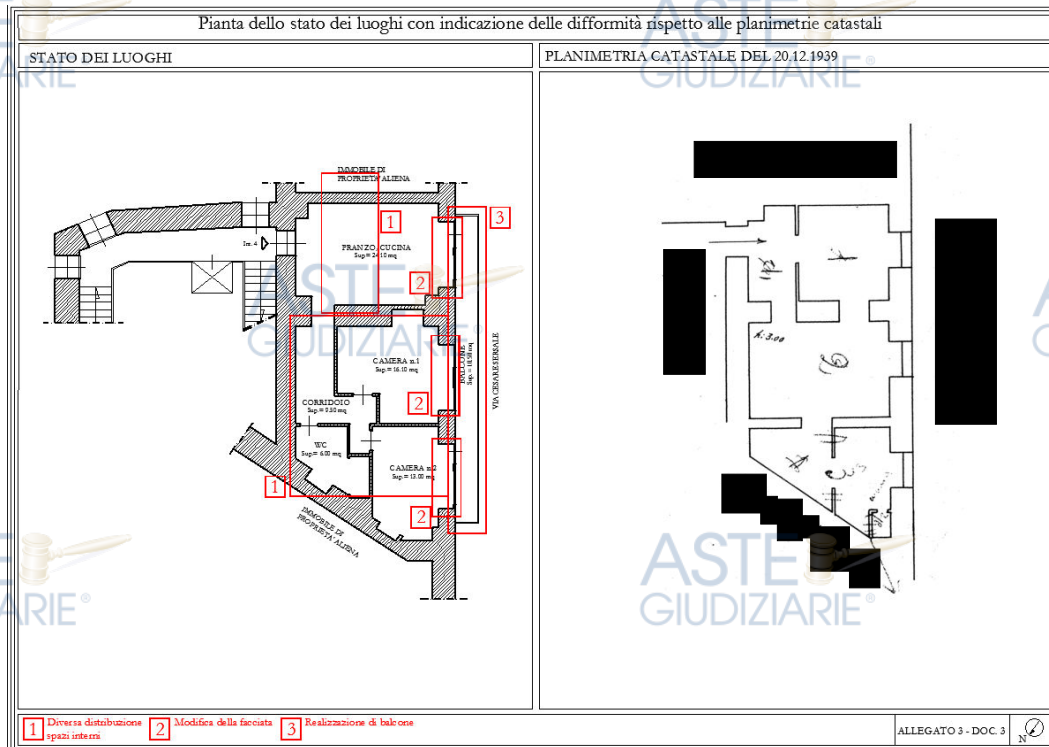
Lo scrivente ha provveduto ad acquisire visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa e copia del titolo di provenienza riportati in allegato alla presente relazione (cfr. Allegato 2 e Allegato 5).

Il cespite è censito con i medesimi dati catastali a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987, dati che si rinvergono anche sulla planimetria storica associata all'immobile, presentata in data 20.12.1939 (cfr. Allegato 2 - doc.1, doc.2).

**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 fini 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, lo scrivente ha acquisito la planimetria catastale dell'immobile e dal confronto tra lo stato dei luoghi attuale e quello riportato nella planimetria catastale, si rinvergono le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Modifica della facciata, mediante l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di finestre esistenti;
- 3) Ampliamento della superficie non residenziale mediante la realizzazione di un balcone su via Sersale.

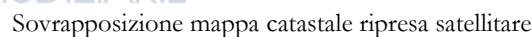


Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

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, in quanto 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 DOCFA 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.



di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Per quanto precedentemente dedotto, l'immobile pignorato è occupato, senza titolo, dal sig. [REDACTED], unitamente al suo nucleo familiare.

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.

#### INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Riguardo all'indennità di occupazione degli immobili sottoposti a procedura esecutiva come nel caso in esame, tenendo conto dei fattori che possono ragionevolmente condurre ad una valutazione di indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali, nel caso in esame:

- l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura;
- l'esigenza di assicurare la conservazione del bene;
- lo stato di manutenzione, la destinazione e l'utilizzo;

si ritiene congruo valutare il seguente valore derivante dall'applicazione della media dei valori minimi riportati dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio ponderati con la decurtazione pari al 30% (precarietà dell'occupazione).

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

valore medio min 5,00 €/mq x mese

che conduce ad un valore di indennità di occupazione pari a

$$\text{Vindennità} = \text{€ } 5,00 \times 0,30 \% = \text{€ } 3,50$$

$$\text{Vindennità} = \text{€ } 3,50 \times 87,00 \text{ mq} = \text{€ } 304,50$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

**€ 300,00/Mese**

Il valore risulta adeguato ad una logica di indennità che tenga conto della procedura esecutiva pendente e della precarietà dell'occupazione limitata nel breve e medio periodo.



- 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 nuovamente che, in sede di sopralluogo non si sono rinvenuti avvisi o riferimenti relativi all'amministrazione condominiale all'interno delle parti comuni del fabbricato ed inoltre, il soggetto che ha consentito l'accesso si riservava di chiarire al custode se il bene ricadesse in una gestione condominiale ma ad oggi, non si è avuto alcun riscontro.

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.

Sull'immobile non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004



inoltre l'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici (cfr. Allegato 1 - doc.4).

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 fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 4.6.2007 Registro Generale 24169 Registro Particolare 8519 derivante da atto di mutuo a rogito del Notaio Marco Licenziati del 30.5.20027 rep. 2406/1698

**Capitale € 150.000,00**

**Totale € 300.000,00**

**a favore:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro:**

- [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà

**immobili:** Abitazione in Napoli alla via Forcella n.367 in NCEU comune di Napoli Sezione urbana MER Foglio 7 Particella 96 Subalterno 39

▪ Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili nascente da atto del Tribunale di Napoli Nord – UNEO Aversa del 7.4.2025 repertorio n. 2835 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 5.5.2025 Registro Generale 12951 Registro Particolare 9916

**a favore** [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro**

- [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

■  per la  
quota di 1/2 della proprietà

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**grava su:** Abitazione in Napoli alla via Forcella n.367 in NCEU comune di Napoli Sezione urbana MER Foglio 7 Particella 96 Subalterno 39.

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 già rappresentato, non è stato possibile riscontrare l'esistenza o meno di un Condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- E -

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Strumentazione Urbanistica

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade in:

- zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco della tavola 7 - Classificazione tipologica - art. 92;
- centro storico di Napoli area centro storico 1972;
- proposta PTC Art. 38--Centri e nuclei storici - Aree e componenti d'interesse storico culturale e paesaggistico;
- sito UNESCO cod.IT\_726 - Centro storico di Napoli area centro storico 1972
- classe sismica 2 - media sismicità;
- aree di interesse archeologico della Tavola 14 - Art. 58;
- area stabile della Tavola dei vincoli geomorfologici.

### 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 del fabbricato, 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 del comune di Napoli (cfr. Allegato 1 - doc.1), si è ricevute attestazione dell'Ente nella quale si certifica che non vi sono istanze di condono riguardanti il cespite pignorato.

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, l'Ente attesta che vi è fascicolo di contenzioso amministrativo relativo ad accertamenti di abusi edilizi C.A. 2298/99 intestato a [REDACTED] (cfr. Allegato 1 - doc.2). L'abuso riguarda la costruzione di un balcone di m 1.00 × 12.20 (accertato in data 10.9.1999), prospettante su via C. Sersale, per il quale vi è Disposizione dirigenziale 799 del 7.9.2001, notificata il 7.11.2001, nella quale si ordina il ripristino dello stato dei luoghi da eseguirsi entro 30 giorni, ad oggi non ottemperato.

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ente attesta che dalle indagini espletate presso gli archivi informatici, non risultano pratiche di agibilità dal 1975 ad oggi, né

pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna (cfr. Allegato 1 - doc.3).

In seguito richiesta alla Soprintendenza Archeologia Belle arti e paesaggio di Napoli, l'Ente attesta che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e che l'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici (cfr. Allegato 1 - doc.4).

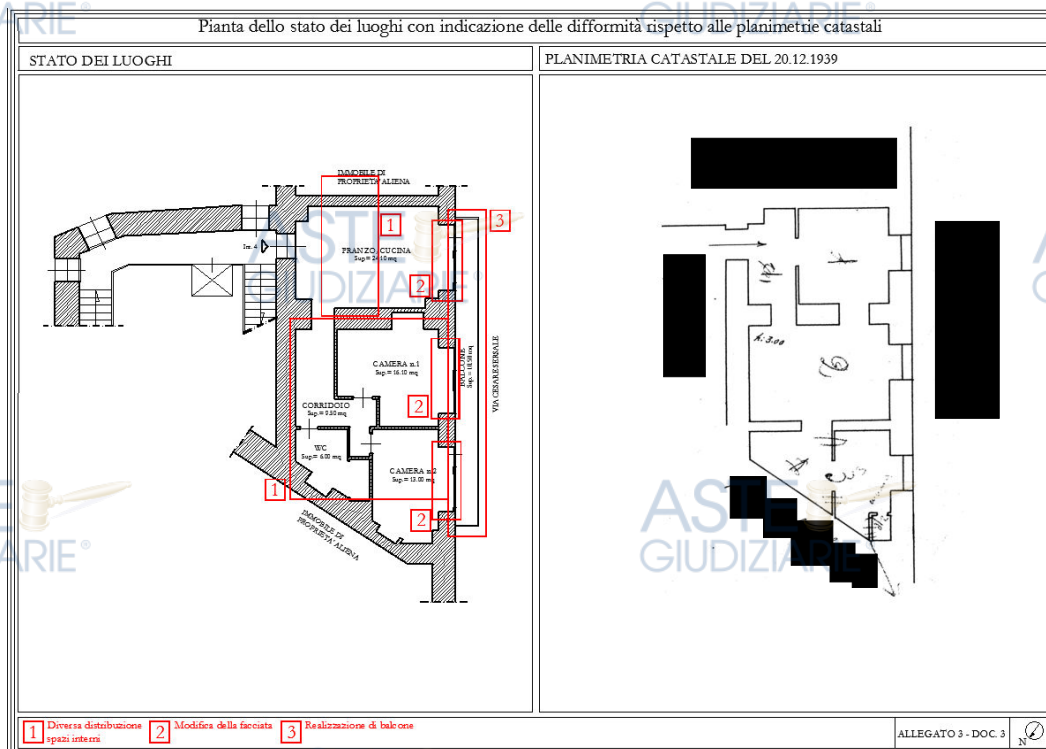
**2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia 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.**

Trattandosi di immobile facente parte di un fabbricato di remota costruzione, ad oggi l'unico grafico riconducibile all'immobile in oggetto è la planimetria catastale risalente al 20.12.1939

che, sebbene prive di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile. Come accertato dagli agenti di Polizia Municipale dell'U.O.S.A.E. di Napoli, in data 10.9.1999 veniva constatata la costruzione abusiva del balcone su via Sersale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale, si evidenziano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Modifica della facciata, mediante l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di finestre esistenti;
- 3) Ampliamento della superficie non residenziale mediante la realizzazione di un balcone su via Sersale.



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, previo ripristino delle aperture in facciata, di cui al punto 2), come risultanti dalla planimetria catastale del 1939, previa demolizione del balcone di cui al punto 3) e previo rilascio del parere preventivo della Soprintendenza preposta alla tutela del vincolo archeologico.

Le difformità di cui al punto 2) ed al punto 3) non possono essere sanate in quanto rappresentano opere edilizie in contrasto con la normativa urbanistico-edilizio vigente pertanto, si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione del balcone e ripristino delle aperture originarie) mediante istanza da presentare presso l'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00 con un costo forfettario pari ad € 12.500,00, e salvo eventuali opere di consolidamento strutturale che dovessero subentrare a seguito di specifici saggi o in corso d'opera.

Si specifica inoltre che le difformità riscontrate non possono essere sanate 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**:

**quota di 1/1 di piena proprietà di APPARTAMENTO** in Napoli alla via Forcella n.67 posto al primo piano, int.4, con ingresso dalla quarta porta arrivando sul ballatoio, composto da pranzo/cucina, due camere, corridoio ed un bagno.

#### Dati catastali

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

Sez. MER - Foglio 7 - p.lla 96 - sub 39 - categoria A/4 - Classe 5 - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale 87 mq (escluse aree scoperte 87 mq) - Rendita € 225,95- indirizzo catastale via Forcella n.67 - Piano 1.

Gli intestatari catastali coincidono con gli esecutati, ma si rappresenta che in visura è ancora riportato, erroneamente, il regime patrimoniale della comunione dei beni, essendo sopraggiunta la separazione consensuale dei coniugi in data 12.4.2019

#### Confini

L'appartamento confina a nord con immobile di proprietà aliena, a sud con immobile di proprietà aliena, ad est con vano scala, ad ovest con via Cesare Sersale.

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 agli esecutati.

- 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 **87.00 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 € 2.350,00      valore max € 3.600,00

Indagini dirette:

valore € 2.000,00 - € 2.260,00

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 via Forcella - 85 mq                 | € 250 000,00   | € 212 500,00               | € 2 500,00                             | € 2 941,18                         |
| N.2- Appartamento vico Cavallari - 55 mq               | € 129 000,00   | € 109 650,00               | € 1 993,64                             | € 2 345,45                         |
| N.3- Appartamento via Sersale - 105 mq                 | € 199 000,00   | € 169 150,00               | € 1 610,95                             | € 1 895,24                         |
| N.4- Appartamento via Trinchese - 100 mq               | € 259 000,00   | € 220 150,00               | € 2 201,50                             | € 2 590,00                         |
| N.5- Appartamento via Sant'Agostino alla Zecca - 55 mq | € 115 000,00   | € 97 750,00                | € 1 777,27                             | € 2 090,91                         |
| Valori medi                                            |                |                            | € 2 016,67                             | € 2 372,56                         |

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via Forcella, evidenzia valori unitari medi di 2.000,00/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 2.400,00/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 via Forcella 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 - Febbraio 2024 - Zona B9 - 92 mq  | € 170 000,00   | € 1 847,83                         |
| N.2- Appartamento Venduto - Dicembre 2024 - Zona B8 - 40 mq  | € 90 000,00    | € 2 250,00                         |
| N.3- Appartamento Venduto - Gennaio 2025 - Zona B9 - 50 mq   | € 120 000,00   | € 2 400,00                         |
| N.4- Appartamento Venduto - Dicembre 2024 - Zona B9 - 106 mq | € 270 000,00   | € 2 547,17                         |
| Valori medi unitari                                          |                | € 2 261,25                         |

Tali indagini conducono a definire il prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 2.260,00/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)                | 97.750                  | 169.150                 |         |
| Data (mesi)                             | 12                      | 12                      |         |
| Superficie principale (mq)              | 55                      | 105                     | 87      |
| 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                       | 3                       | 1       |
| Impianto ascensore                      | 0                       | 0                       | 1       |
| Riscaldamento autonomo                  | 1                       | 0                       | 0       |
| Superficie esterna (mq)                 |                         |                         |         |
| Servizi (n)                             | 1                       | 1                       | 1       |
| Stato di manutenzione edificio (n)      | 4                       | 4                       | 4       |
| Stato di manutenzione immobile (n)      | 5                       | 4                       | 5       |

■ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

| Prezzo e caratteristica                 | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B |
|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Prezzo di mercato (euro)                | 97.750,00               | 169.150,00              |
| Data (mesi)                             | 244,38                  | 422,88                  |
| Superficie principale (mq)              | 1.610,95                | 1.610,95                |
| 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                        | 1.955                   | 3.383                   |
| 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)                | 97.750,00               | 169.150,00              |
| Data (mesi)                             | -2.932,50               | -5.074,50               |
| Superficie principale (mq)              | 51.550,48               | -28.997,14              |
| 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                        | -3.910                  | -6.766                  |
| Impianto ascensore                      | 12.500                  | 12.500                  |
| Riscaldamento autonomo                  | -1.167                  | 0                       |
| Superficie esterna (mq)                 |                         |                         |
| Servizi (n)                             |                         |                         |
| Stato di manutenzione edificio (n)      |                         |                         |
| Stato di manutenzione immobile (n)      |                         | 65.000,00               |
| Prezzo di mercato (euro)                | € 153.791,31            | € 205.812,36            |

**PREZZO MEDIO UNITARIO**  
**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO**

|              |
|--------------|
| € 2.100,00   |
| € 180.000,00 |

**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 DOCEA pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 18.032,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 180\,000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 18\,032,00 = € 160\,368,00$$

**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;
- ✓ 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 eventuali 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:

$$€ 160.368,00 \times 10 \% = € 16.036,80$$

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

$$V = € 160\,368,00 - € 16\,036,80 = € 144\,332,00$$

ovvero arrotondato a:

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

**€ 144.000,00**

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 agli esecutati.

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:

**Allegato 1 – Corrispondenza**

- doc.1 – Corrispondenza ufficio Condono comune di Napoli
- doc.2 – Corrispondenza ufficio Antiabusivismo comune di Napoli
- doc.3 – Corrispondenza ufficio Tecnico comune di Napoli
- doc.4 – Corrispondenza Soprintendenza di Napoli
- doc.5 – Corrispondenza Agenzia dell'Entrate

**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 – Atto di compravendita notaio Carlo Tafuri del 10.5.1996 repertorio 239511

**Allegato 6 – Certificazione notarile**

- Allegato 7 – Estratto di matrimonio con annotazioni

Con osservanza

Napoli, li 12 settembre 2025

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono