

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI - G.E. DR. CICCARELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 180/2025

ESPERTO: ARCH. ILARIA MAURIELLO

CUSTODE: AVV. BENVENUTO DI FLUMERI

PERIZIA ESTIMATIVA



CESPITE IN NAPOLI: Via Nazareth n°23:

- Appartamento al piano terra SUB 7

Napoli, 8 ottobre 2025



INDICE

1. PREMessa	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI	pag. 2
4. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
5. RELAZIONE	pag. 5
1° QUESITO – Verifica documentazione ipocatastale Formalità pregiudizievoli	pag. 6
2° QUESITO – Identificazione catastale beni	pag. 7
3° QUESITO – Stato di possesso.....	pag. 14
4° QUESITO – Formalità, vincoli, oneri.....	pag. 14
5° QUESITO – Regolarità edilizia ed urbanistica.....	pag. 15
6° QUESITO – Formazione lotti.....	pag. 18
7° QUESITO – Valore del bene e costi.....	pag. 18
6. ALLEGATI	pag. 22



1. PREMESSA

Con ordinanza del 26.05.2025, il Giudice dell'Esecuzione Dr. Mario Ciccarelli convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe. In data 27.05.2025, prestato il giuramento di rito, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'udienza del 19.11.2025, disponendo l'invio alle parti dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
 - 4.2) Visura storica e planimetria catastale attuale SUB 7;
 - 4.3) Visura e planimetria catastale immobile soppresso;
 - 4.4) Visura storica Catasto terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Certificazione di inesistenza istanze di condono edilizio;
 - 5.2) Richiesta di Certificazione attestante irreperibilità Licenza Edilizia;
 - 5.3) Certificazione attestante inesistenza pratiche edilizie;
 - 5.4) Certificato di esistenza vincoli della Soprintendenza di Napoli;
 - 5.5) Stralcio zonizzazione PRG e relative N.T.A.;
 - 5.6) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici per Napoli;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificazione notarile e integrazione notaio Tiecco del 21.05.2025;
 - 6.2) Atto di compravendita notaio Caputo rep.1043 del 15.02.2011;
 - 6.3) Atto di compravendita notaio Iannella rep.196557 del 24.11.1989;
 - 6.4) Visure ipotecarie per immobile;
 - 6.5) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
 - 6.6) Certificati: estratto di matrimonio, residenza storico;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/INDAGINI DI MERCATO;
- 8) ELABORATO GRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.

3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (cfr.all.2), qui sinteticamente riportato:

QUESITO 1: -A- Verifica della completezza di documenti di cui all.art.567c.p.c.

- verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.;
- acquisisca copia del titolo di acquisto;
- acquisisca estratto di matrimonio, visura camerale;
- predisponga l'elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

QUESITO 2: - B - Identificazione e descrizione attuale / pregressa dei beni

- proceda all'identificazione dei beni pignorati; indichi le pertinenze;
- acquisisca per i terreni pignorati certificati di destinazione urbanistica;
- proceda all'identificazione catastale dei beni pignorati;
- segnali ogni difformità emersa dalle indagini;

QUESITO 3: - C - Stato di possesso

- accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione;
- verifichi se risultino registrati contratti di locazione;
- 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;

QUESITO 4: - D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

- accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri;
- accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, di livelli o usi civici;
- accerti l'ammontare medio delle spese condominiali;
- acquisisca regolamento condominiale;

QUESITO 5: - E - Regolarità edilizia ed urbanistica

- accerti la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- verifichi l'eventuale esistenza di istanze di condono; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria;
- quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile;
- nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica;

QUESITO 6: - F - Formazione dei lotti

- dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
- dica, qualora gli immobili siano pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti;

QUESITO 7: - G - Valore del bene e costi

- determini il valore commerciale degli immobili; operi le opportune decurtazioni.
- nel caso di costruzioni abusive determini, il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva; l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 20.06.2025

Hanno inizio le operazioni peritali presso l'immobile sito in Napoli alla Via Nazareth n°23 (già Cupa Nazareth n°23), dove, alla presenza del custode giudiziario Avv. Benvenuto Di Flumeri, viene presa visione dei luoghi, ma non viene effettuato l'accesso per assenza del debitore.

4.2 SOPRALLUOGO DEL 27.06.2025

Proseguono le operazioni peritali presso l'immobile sito in Napoli alla Via Nazareth n°23, dove viene effettuato l'accesso alla presenza del custode giudiziario Avv. Benvenuto Di Flumeri, e del sig. [REDACTED], che occupa il bene unitamente alla sig.ra [REDACTED], senza contratto di locazione; viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione.

4.3 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE NAPOLI - CATASTO

In data 27.05.2025, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, vengono acquisiti la visura storica, la planimetria catastale attuale e quella pregressa relativi all'u.i. oggetto di pignoramento, nonché visura storica Catasto Terreni delle p.lle 19 e 29. Si precisa che lo stralcio del foglio di mappa terreni è stato acquisito presso lo sportello degli Uffici del Catasto, non essendo rilasciabile on line.

4.4 INDAGINI PRESSO STUDIO NOTARILE CAPUTO DI AFRAGOLA (NA)

In data 05.06.2025, presso lo Studio notarile Caputo di Afragola, viene acquisito atto di compravendita notaio Angela Caputo rep. 1043 del 15.02.2011.

4.5 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI BENEVENTO

In data 03.06.2025, presso l'Archivio Notarile di Benevento, viene acquisito atto di compravendita notaio Mario Iannella rep.196557 del 24.11.1989.

4.6 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI 1

In data 04.09.2025 sono state acquisite presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile (attuale e soppressi).

4.7 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO REGISTRO ATTI PRIVATI NAPOLI 2

In data 24.09.2025, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di un contratto di locazione registrato a nome della debitrice, in cui la stessa è conduttrice.

4.8 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: UFFICIO CONDONO

In data 09.09.2025 presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di domande di condono edilizio presentate per il bene in esame.

4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: ED. PRIVATA

In data 10.09.2025, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, viene acquisito certificato di inesistenza di pratiche DIA riferite al bene in esame. In data 03.09.2025 si richiedeva inoltre certificazione relativa all'eventuale esistenza di licenza edilizia, ma ad oggi tale certificazione, più volte sollecitata, non è ancora pervenuta.

4.10 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH.

In data 17.09.2025, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di vincoli paesaggistici insistenti sul bene in esame.

4.11 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI: DIP. URBANISTICA

In data 18.09.2025, mediante servizio telematico dell'Ufficio del Dipartimento Urbanistica del Comune di Napoli, viene presa visione della destinazione urbanistica dell'area su cui il cespite insiste, nonché delle relative Norme Tecniche d'Attuazione.

4.12 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 18.09.2025, vengono eseguite indagini per verificare l'inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.13 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI - ANAGRAFE

In data 25.09.2025 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, viene acquisita la seguente documentazione (relativa alla debitrice):
- Certificato di residenza storico e Certificato di stato civile libero.

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da **un appartamento**, a destinazione residenziale, sito in Napoli alla Via Nazareth n°23 (già Cupa Nazareth n°23), pignorato in danno della sig.ra [REDACTED] per la piena proprietà. La sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

1° QUESITO**- A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.****VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE**

Dall'analisi della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., costituita da relazione notarile del notaio Niccolò Tiecco del 21.05.2025 (cfr.all.6.1), emerge che le verifiche delle formalità sono state effettuate a partire dall'atto di compravendita notaio Mario Iannella rep. 196557 del 24.11.1989, quindi antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento in esame. La sottoscritta ha provveduto a effettuare visure ipotecarie sintetiche presso la Conservatoria Registri Immobiliari per immobile (cfr.all.6.4).

Documentazione
ipocatastale**TITOLI DI ACQUISTO**

Il cespite in argomento è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] per acquisto dal sig. [REDACTED], giusto **atto di compravendita notaio Angela Caputo rep. 1043 del 15.02.2011**, trascritto il 25.02.2011 ai nn.5256/3706, acquisito presso lo studio notarile Caputo di Afragola (cfr.all.6.2). Si precisa che su tale atto l'identificazione catastale dell'immobile in esame non corrisponde a quella attuale, in quanto era identificato con i seguenti dati: Sez. AVV F.1 P.IIa 29 SUB 4 (graffata a p.IIa 65 SUB 6).

Titolo di
proprietà**TITOLO ULTRAVENTENNALE**

Con **atto di compravendita notaio Mario Iannella rep.196557 del 24.11.1989**, trascritto il 11.12.1989 ai nn. 17007, acquisito presso l'Archivio Notarile di Benevento (cfr.all.6.3), il sig. [REDACTED] acquistava l'immobile dalla sig.ra [REDACTED]. Si precisa che su tale atto l'identificazione catastale dell'immobile in esame non corrisponde a quella attuale, in quanto era identificato con i seguenti dati: Sez. AVV F.1 P.IIe 29 e 65 SUB 2.

Titolo
ultravventennale

Tale atto è stato rettificato con **atto notaio Armida Lombardi rep. 40119 del 19.05.2009**, trascritto il 09.06.2009 ai nn. 18489/25122, di cui si è acquisita la relativa Nota di Trascrizione (cfr.all.6.4). Nella suddetta Nota di Trascrizione si legge: "...Che, a causa della mancata acquisizione della relativa scheda di accatastamento n. B/12593 del 16 novembre 1989 da parte del N.C.E.U. del Comune di Napoli, si è provveduto al recupero della situazione pregressa con elaborato DOCFA N.1110.1/2009 del 9 febbraio 2009 (PROT. N. NA0118566). Tanto premesso e ritenuto tale premessa parte integrante e sostanziale del presente atto, [REDACTED] precisa che, fermi ed invariati tutti quanti i patti, confini, valori ed il contenuto del citato atto di compravendita stipulato dal notaio Mario Iannella, dichiara di rettificare ed integrare come rettifica ed integra l'identificazione catastale dell'immobile oggetto del

suddetto atto, come segue: Napoli alla Cupa Nazareth ai Camaldoli N. 23 e precisamente: - Appartamento al piano terra composto di due vani e W.C. con entrate indipendenti ma intercomunicanti tra loro; confinante per tre lati con spazio condominiale e con proprietà [REDACTED] salvo altri nel N.C.E.U. del Comune di Napoli Cupa Nazareth ai Camaldoli n°23, Sezione AVV, Foglio 1, Particella 29 SUB 1 e particella 65 SUB 5, Piano T, Z.C. 6, Categoria A4, Classe 2, Vani 2,5 R.C. euro 135,57...".

CERTIFICATI ANAGRAFICI, VISURA CAMERALE

Da certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli (cfr. all. 6.6), risulta che:

- [REDACTED] risulta di stato civile [REDACTED];
- [REDACTED] a Napoli alla Via Nazareth n°23 dal [REDACTED]

2° QUESITO

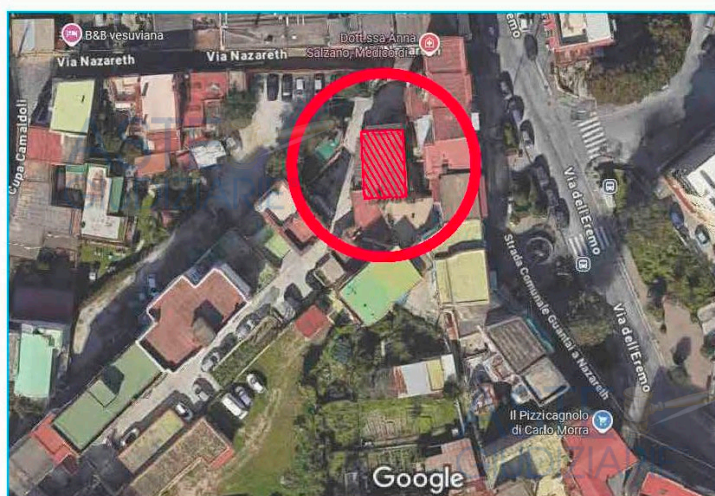
- B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE / PREGRESSA DEI BENI

Qui di seguito verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti l'u.i. concorrenti alla formulazione della stima.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il cespite pignorato consiste in un **appartamento**, identificato con il **SUB 7**, ubicato al piano terra, di un piccolo fabbricato sito in Napoli alla Via Nazareth n°23, già Cupa Nazareth n°23. L'accesso all'u.i. è indipendente e avviene direttamente dalla strada, dopo aver attraversato un piccolo terrazzino (si precisa che fuori la porta d'ingresso all'u.i. non vi è numero civico).

Identificazione
dei beni



Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato in cui è ubicato il bene presenta impronta regolare di forma pressoché rettangolare e si presenta in adiacenza ad altro fabbricato sul lato sud. L'edificio si sviluppa su n°2 livelli fuori terra (piano terra e piano primo) e presenta copertura piana (**cf. all.9 foto 1-2**).

Esterno

La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufo con solai latero-cementizi; le facciate sono trattate ad intonaco tinteggiato; gli infissi di finestra sono in alluminio con persiane in ferro; i balconi sono protetti da muretti in cls (**cf. all.9 foto 2-4**). L'edificio non risulta dotato di impianto **ascensore**.

Lo stato di manutenzione delle facciate è **mediocre**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Veduta del fabbricato in cui è ubicata l'u.i. da Via Nazareth

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

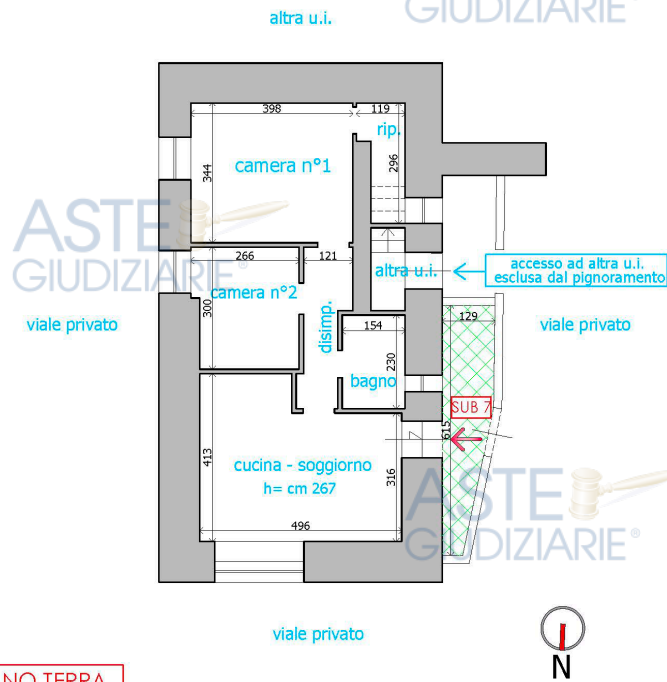
L'immobile pignorato consiste in un **appartamento**, ad uso residenziale, ubicato al piano terra, identificato con il SUB 7; l'u.i. presenta superficie netta complessiva pari a mq 49, ed è così composta (**cf. all.9 foto 5-12**):

Descrizione
dell'u.i.

- cucina- soggiorno, n°2 camere, bagno, disimpegno e ripostiglio;
- piccola area esterna, coperta da tettoia in legno e tegole, di accesso all'u.i. in esame (non legittima urbanisticamente, perché insiste su suolo condominiale, come riportato al paragrafo 5° QUESITO).

Si precisa che sul prospetto nord dell'immobile, in sede di accesso era presente un muretto in cls a delimitare una porzione di area esterna, priva di pavimentazione, di cui non si è tenuto conto nella stima redatta, in quanto anche questa risulta illegittima urbanisticamente.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA

Planimetria dell'appartamento pignorato SUB 7 (piano terra)

Dai certificati di attualità catastale (**cf. all.4.2**) reperiti dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio del Catasto, il cespite in questione risulta contraddistinto come di seguito riportato:

Dati
catastali**DATI CATASTALI:**

Comune di **NAPOLI** Sez. **AVV** Foglio **1** p.lla **51** **SUB 7**
z.c. **6** Cat. **A/4** classe **2** consistenza **3 vani** Rendita **€ 162,68**

Indirizzo: Via Nazareth n°23 piano T

Intestazione: XXXXXXXXXX (Proprietà per 1/1).

La data di presentazione della planimetria catastale attuale è la seguente: **11.05.2010** (**cf. all.4.2**).

L'immobile in oggetto, dal punto di vista catastale, ha subito le seguenti variazioni, come risulta dalle visure storiche acquisite (**cf. all.4.2-4.3**):

- Con Variazione del 09.02.2009 pratica n. NA0118566 per *Recupero situazione pregressa*, l'u.i. acquisiva i seguenti identificativi:

Sez AVV F.1 P.lla 29 SUB 1 (graffata a P.lla 65 SUB 5) Cat. A/4 Consistenza 2,5 vani;

- Con Variazione del 11.05.2010 Pratica n. NA0424950 per *Demolizione parziale – diversa distribuzione degli spazi interni*, l'u.i. acquisiva i seguenti identificativi:

Sez AVV F.1 P.lla 29 SUB 4 (graffata a P.lla 65 SUB 6) Cat. A/4 Consistenza 3 vani;

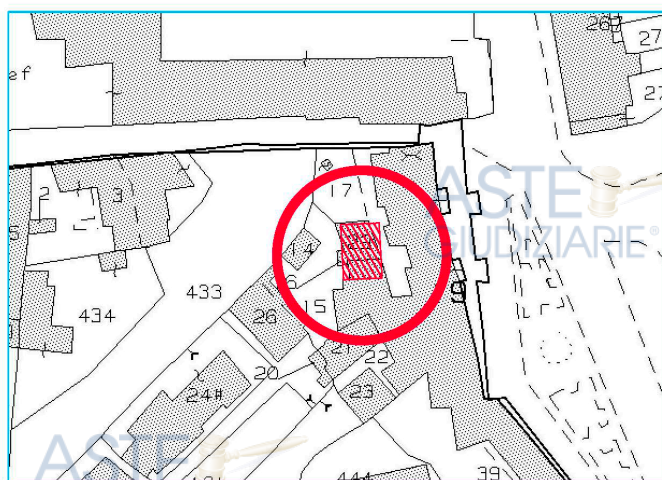
- Con Variazione del 16.10.2014 Pratica n. NA0394871 per *Bonifica identificativo catastale*, l'u.i. acquisiva i seguenti identificativi:
Sez AVV F.1 P.IIa 18 SUB 2 (graffata a P.IIa 19 SUB 2) Cat. A/4 Consistenza 3 vani;
- Con Variazione del 09.08.2016 Pratica n. NA0330659 per *Bonifica identificativo catastale*, l'u.i. acquisiva gli identificativi attuali.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Catasto Terreni, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato in questione ricade in parte sulla p.IIa **29** ed in parte sulla p.IIa **19** del Foglio **67**. Si precisa che in visura catastale sono erroneamente riportate altre particelle terreni quali “*mappali correlati*”, ovvero le p.IIe 31 e 51, e tale inesattezza dovrà essere corretta presso gli Uffici del Catasto.

Mappa
catastale

Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cf. all.4.4**) la p.IIa 29 del F.67 viene riportata come ENTE URBANO di centiare 37; la p.IIa 19 del F. 67 viene riportata come ENTE URBANO di are 6 centiare 70.



Stralcio mappa catastale

CONFINI

L'appartamento in esame, come desunto dalla planimetria catastale, dalla mappa catastale, dal titolo di provenienza e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.2**), risulta confinante per tre lati con spazio condominiale e sul lato sud con altra u.i.

Confini

CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEI BENI

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura del cespite, rilevate nel corso dell'ispezione effettuata dalla sottoscritta (**cf. all. 9 foto da 5 a 12**):

Caratteristiche
di finitura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- altezza utile interna misurata h = cm 267;
- pavimentazione interna in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile e/o con pitture decorative;
- infissi di finestra in alluminio con grate in ferro (in cucina con persiana in ferro);
- porte interne in legno tamburato con inserti in vetro;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano;
- presenza di controsoffitti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Particolare del soggiorno-cucina

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€3.000**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è risultato **buono**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (cfr.all.9).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare della camera da letto n°1

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in Napoli, in zona Periferica, in località Camaldoli. L'ingresso all'edificio è situato alla Via Nazareth n°23, poco distante da Via dell'Eremo. La posizione dell'edificio non risulta essere particolarmente appetibile.

La strada in esame risulta poco dotata di esercizi commerciali e di servizi, ma risulta poco distante dagli Ospedali Monaldi, Cotugno e del Parco Urbano dei Camaldoli.

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA PERIFERICA".

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la tangenziale di Napoli – Uscita Camaldoli;
- in termini di accessibilità su ferro, la relativa vicinanza della Stazione treni FS - *Stazione Policlinico*.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di servizi ricreativi e di negozi.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

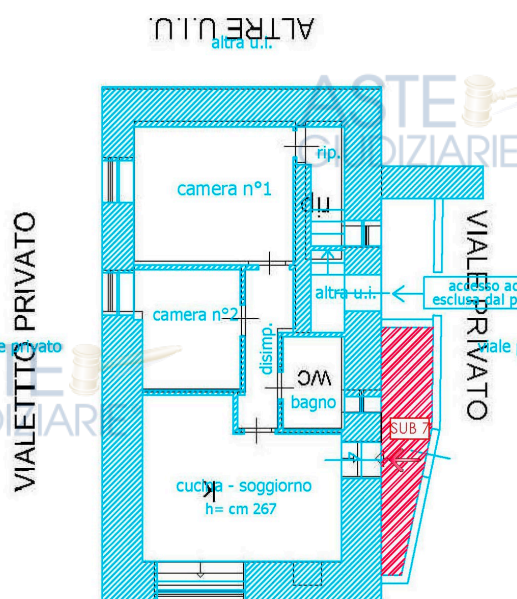


DIFFORMITÀ CATASTALI – PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.3**), ad eccezione di:

Difformità plan.
Catastale ATTUALE –
stato dei luoghi

- **realizzazione di terrazzino:** è stata annessa all'u.i. in esame una porzione di area scoperta facente parte del viale condominiale, è stata delimitata da muretti in cls e coperta da pensilina in legno e tegole, ma, non essendo legittima, la stessa andrà rimossa.



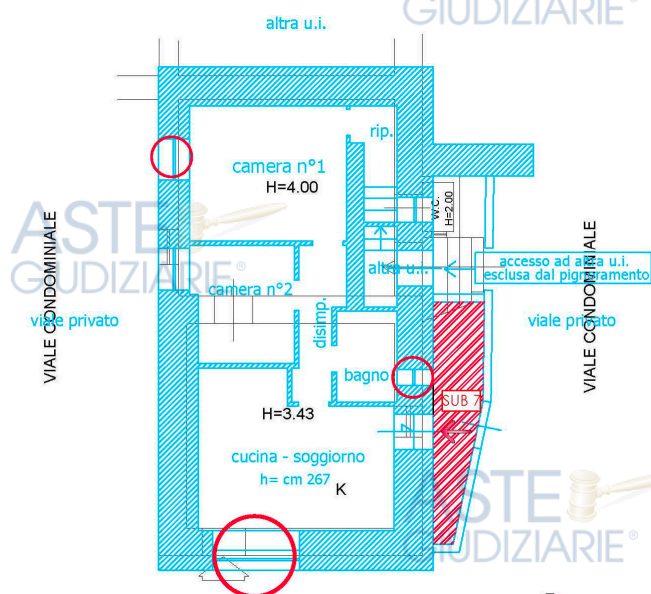
Sovrapposizione planimetria catastale ATTUALE e rilievo dello stato dei luoghi

DIFFORMITÀ CATASTALI - PLANIMETRIA CATASTALE DEL 2009

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale presentata nel 2009 (di immobile ormai soppresso) e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.4**):

Difformità plan.
Catastale del 2009 –
stato dei luoghi

- **modifiche di distribuzione interna:** sono stati modificati i tramezzi interni, con interventi anche alle murature portanti;
- **modifica di prospetto:** sono stati modificati i prospetti esterni;
- **realizzazione di terrazzino:** è stata annessa all'u.i. in esame una porzione di area scoperta facente parte del viale condominiale, è stata delimitata da muretti in cls e coperta da pensilina in legno e tegole, ma, non essendo legittima, la stessa andrà rimossa.



Sovrapposizione planimetria catastale del 2009 e rilievo dello stato dei luoghi

La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché le stesse non sono legittime, come riportato al paragrafo 6° Quesito.

3° QUESITO

- C - STATO DI POSSESSO

STATO LOCATIVO

In data 24.09.2025, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di un contratto di locazione registrato a nome della debitrice (**cf. art. 6.5**), in cui la stessa è conduttrice.

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile in oggetto è occupato dai sig.ri [REDACTED], *sine titolo*, come dichiarato a verbale dagli stessi. Pertanto, ai fini della valutazione, il bene verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Immobile
libero

4° QUESITO

- D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile **rientra** nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.157 del **D.lgs 42/2004** (D.M. del 22 giugno 1967 pubblicato sulla G.U. n. 172

Vincoli



del 11.07.1967 emanato ai sensi della legge 1497/39) e rientra nel perimetro del **Piano Paesistico Agnano Camaldoli – protezione Integrale** (D.M. del 6 novembre 1995, pubblicato sulla G.U. n. 9 del 12/01/1996), come è emerso dalla Certificazione rilasciata dalla Soprintendenza per Napoli e Provincia (**cf. all.5.4**).

Nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli **non vi sono terreni** gravati da **usi civici**, come risulta dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.6**).

Inesistenza
usi civici

ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda oneri pregressi di natura condominiale, come dichiarato dalla debitrice in sede di sopralluogo, non vi è alcun condomino costituito.

Oneri
Condominiali

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile (**cf. all.6.1**), e verificato con indagini ipotecarie effettuate dalla sottoscritta:

Formalità
pregiudizievoli

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione in data 20.05.2025 ai nn.14686/11234** - Verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED] contro la debitrice.

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria in data 25.02.2011 ai nn.5257/809** - per €166.950 di cui €111.300 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di [REDACTED] contro la debitrice.

5° QUESITO

- E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in argomento è stato realizzato **in data antecedente al 1949**, come riportato sul titolo ultraventennale, ovvero sull'atto di compravendita a rogito notaio Mario Iannella rep. 196557 del 24.11.1989 (**cf. all.6.3**), in cui si legge che l'appartamento era pervenuto alla venditrice "*in virtù di atto di divisione notaio Giovanni Oriani del 05.03.1949, trascritto a Napoli il 14.03.1949 al n.5033 ...*".

Titoli
autorizzativi

Presso l'Ufficio Edilizia Privata sono state acquisite certificazioni attestanti l'inesistenza di pratiche DIA, SCIA e CILA per l'immobile in esame (**cf. all.5.3**); in data 03.09.2025 si richiedeva inoltre certificazione relativa all'eventuale esistenza di licenza edilizia, ma ad oggi tale certificazione,

non è ancora pervenuta (cfr.all.5.2).

CONDONO EDILIZIO

In ordine al **condono edilizio**, da Certificazione rilasciata dall'Ufficio Condono del Comune di Napoli (cfr all.5.1), è emerso che non risultano presentate istanze di sanatoria ex L.47/85, ex L.724/94 ed ex L.326/2003, e succ. mod. ed integr., a nome degli esecutati relativamente al cespite in oggetto.

Condono
edilizio

In definitiva, le uniche rappresentazioni grafiche dell'immobile reperibili con i dati presenti nel fascicolo sono costituite dagli elaborati catastali. Pertanto la planimetria catastale del **09.02.2009** rappresenta la più antica rappresentazione grafica del bene in esame (cfr.all.4.3). Si precisa che, **non avendo reperito grafici di progetto né di condono relativi all'u.i. in esame, non è possibile esprimersi in merito alla legittimità del bene dal punto di vista urbanistico, ma soltanto sulla eventuale sanabilità dell'esistente rispetto alle planimetrie catastali.**

DIFFORMITÀ IMMOBILE: PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE – STATO DEI LUOGHI

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.3), ad eccezione di:

Conformità plan.
Catastale ATTUALE –
stato dei luoghi

- **realizzazione di terrazzino**: è stata annessa all'u.i. in esame una porzione di area scoperta facente parte del viale condominiale, è stata delimitata da muretti in cls e coperta da pensilina in legno e tegole, ma, non essendo legittima, la stessa andrà rimossa.

DIFFORMITÀ IMMOBILE: PLANIMETRIA CATASTALE DEL 2009 – STATO DEI LUOGHI

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale presentata nel 2009 (di immobile ormai soppresso) e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.4):

Difformità plan.
Catastale del 2009 –
stato dei luoghi

- **modifiche di distribuzione interna**: sono stati modificati i tramezzi interni, con interventi anche alle murature portanti;
- **modifica di prospetto**: sono stati modificati i prospetti esterni;
- **realizzazione di terrazzino**: è stata annessa all'u.i. in esame una porzione di area scoperta facente parte del viale condominiale, è stata delimitata da muretti in cls e coperta da pensilina in legno e tegole, ma, non essendo legittima, la stessa andrà rimossa.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità - **modifiche di distribuzione interna**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di conformità ex art.36 del D.P.R.380/01 e s.m.i., previa presentazione di pratica al Genio Civile, con una spesa prevista non inferiore ad **€3.500**; si precisa che tale pratica potrà essere presentata soltanto dopo aver eseguito i ripristini, come riportato al punto successivo;
- Circa la eventuale sanabilità delle difformità - **modifica di prospetto** e - **realizzazione di terrazzino**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si rileva che dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sulla planimetria catastale del 2009, con una spesa complessiva prevista non inferiore ad **€ 5.000**.

Sanabilità
degli abusi
edilizi

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché non legittime.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle indagini urbanistiche eseguite e dall'analisi della Variante al **PRG**, (approvata con DPGRC n°323 del 11.06.2004) si desume che l'edificio:

- ricade in **zona A** (centro storico) – *insediamenti di interesse storico - ambito 32 art.162 Camaldoli* - in cui sono consentiti interventi di “restauro e valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici caratterizzanti (...); il consolidamento ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile (...); la eliminazione delle superfetazioni (...)” (art.26 e art. 162 delle Norme d'attuazione e stralcio di P.R.G. in **all. 5.5**);
- non ricade nella perimetrazione delle **aree di tutela archeologica** (art. 58 delle Norme d'attuazione);
- è classificata come **area a bassa instabilità**, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici;
- rientra nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** ex art.157 (beni paesaggistici), come risulta dalla Certificazione prodotta dalla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all.5.4**).

Variante
al PRG

VINCOLI

6° QUESITO**- F - FORMAZIONE DEI LOTTI****VENDIBILITÀ DEL BENE IN LOTTO UNICO**

Considerata la superficie e la conformazione del cespite pignorato, l'u.i. dovrà essere venduta in lotto unico.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nel punto 1° della presente relazione, si procede alla stima dell'intero del bene pignorato. Si precisa che l'immobile nella conformazione attuale non è comodamente divisibile in natura.

7° QUESITO**- G - VALORE DEL BENE E COSTI****DATI METRICI**

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.8**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

Dati
metrici

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST})**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%, terrazzi al 15%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{CONS})** - *stato di conservazione* buono: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

Si precisa che, come riportato ai paragrafi precedenti, il terrazzino (cioè la piccola area esterna di accesso all'u.i. in esame) non essendo legittimo urbanisticamente, non verrà stimato.

- APPARTAMENTO AL PT SUB 7 (SUP. NETTA COPERTA mq.49)

LOTTO UNICO	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S _C (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}	S _R (mq)
APPARTAMENTO SUB 7	Lorda coperta (netta mq 49)		64,00	1,00	1,00	64,00
PIANO TERRA	area esterna (non legittima)		6,40	0,25	1,00	NON STIMABILE
			SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)			64,00

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**. Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio 2° sem. 2024 - cfr.all.7*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA PERIFERICA: CAMALDOLI - SANTA CROCE			
FONTE	ZONA	VALORI (€/mq)	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2024	Zona Periferica: Via Nazareth	1.150,00	1.750,00
Indagini di Mercato	Zona Periferica: Via Nazareth	1.200,00	1.600,00
MEDIA		1.175,00	1.675,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.f. (Qr) €/mq		1.400	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dei beni ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori ottenuti pari a:

€/mq 1.400 per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - SETTEMBRE 2025 APPARTAMENTI IN NAPOLI - ZONA PERIFERICA: CAMALDOLI - SANTA CROCE				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Tecnorete	Via Guantai ad Orsolone	€ 60.000,00	32	da ristrutturare
Adeua	Via Pizzuti	€ 90.000,00	55	locato
Omino	Via Nazareth	€ 130.000,00	70	secondo piano
Studio de Vero	Via Nazareth	€ 150.000,00	111	discreto stato

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

La **stima** del bene sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del cespite in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Raggiungliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (S_R) precedentemente individuate, il più probabile valore di mercato del bene in esame (V_m) viene definito dalla relazione che segue: $V_m = (S_R \times Q_r)$.

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare (in cifra tonda):

VALORE DI MERCATO - IMMOBILE IN NAPOLI				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S_R (mq)	Quotaz. Assunta Q_r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO SUB 7	64,00	1.400	89.600
	PIANO TERRA			
		VALORE CESPITE IN C.T.		90.000

STIMA DEI BENI – PREZZO BASE D'ASTA

Per ottenere il prezzo base d'asta, il valore di mercato del cespite in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, i costi di ripristino, per la presentazione di pratica urbanistica, per la redazione di pratica A.P.E., come evidenziato nei paragrafi precedenti.

Infine si applica una riduzione del **15%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

**PREZZO BASE D'ASTA**

TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	COSTI PRATICA URBANISTICA e/o COSTI DI RIPRISTINO	PRATICA DOCFA / VARIAZIONI CATASTALI	PRATICA A.P.E.	ONERI CONDOMINIALI	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN NAPOLI: VIA NAZARETH N°23										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$								
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO SUB 7 PIANO TERRA	90.000,00		3.000,00	8500	0	300	0	15%	66.470
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)										66.000

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO SUB 7	€ 66.000,00
---	--------------------

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°21 pagine e n°9 allegati, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Napoli, 08.10.2025

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)

