

Tribunale di Napoli

V Sezione Civile

Ill.mo G.E. dott.ssa Stefania CANNAVALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 215/2024 R.G.E.

promossa da

[REDACTED] - [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Relazione di stima

L'esperto stimatore
dott. ing. Davide Portolano

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 215/2024

RELAZIONE DI STIMA

1/48

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile

Ill.mo G.E. dott.ssa Stefania CANNAVALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 215/2024 R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Sommario

Sommario	2
Incarico	4
Operazioni peritali	5
0. Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	6
1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento	8
2. Individuazione e descrizione dei beni	11
3. Identificazione catastale dei beni pignorati	17
4. Schema sintetico descrittivo del lotto	19
5. Provenienza ventennale	20
6. Accertamento della regolarità edilizia e urbanistica	23
7. Stato di possesso	34
8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	36
9. Suolo demaniale	38
10. Pesì o oneri di altro tipo	38
11. Oneri condominiali e procedimenti in corso	39
12. Determinazione del più probabile valore di mercato	40

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 215/2024

RELAZIONE DI STIMA

2/48

13. Valutazione della quota indivisa.....	45
14. Residenza e regime patrimoniale.....	46
ELENCO ALLEGATI.....	48
A. Documentazione catastale.....	48
B. Rilievi planimetrici.....	48
C. Rilievi fotografici.....	48
D. Documentazione urbanistica.....	48
E. Titoli di provenienza.....	48
F. Documentazione anagrafica.....	48
G. Ispezione Ipotecaria.....	48
H. Documentazione condominiale.....	48
I. Altri documenti.....	48

Incarico

Con provvedimento del 21.05.2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Stefania CANNAVALE nominava il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 15614, Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. nel giudizio vertente tra [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] (in persona della mandataria [REDACTED]) contro [REDACTED], iscritto al n. 215/2024 R.G.E. del Tribunale di Napoli.

Il G.E. invitava lo scrivente a procedere all'accettazione dell'incarico nel termine di sette giorni dalla data del deposito del provvedimento di nomina e a provvedere al deposito della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 19.12.2024.

Lo scrivente, in data 24.05.2024, procedeva all'accettazione dell'incarico e al giuramento di rito con modalità telematiche, prendendo atto del contenuto dell'incarico conferitogli e delle prescrizioni formulate dal G.E.

Operazioni peritali

Ai fini dell'espletamento del mandato il sottoscritto ha espletato le seguenti attività:

- acquisizione e studio preliminare della documentazione agli atti del fascicolo telematico;
- acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate e storiche;
- accesso materiale presso l'immobile pignorato in data 10.06.2024 con effettuazione di rilievi planimetrici e fotografici ed accertamento dell'attuale stato di manutenzione e di possesso;
- accertamento della provenienza dei beni previa acquisizione dei titoli di provenienza;
- esame della regolarità urbanistica dei beni nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze agli uffici comunali;
- indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;
- determinazione del più probabile valore degli immobili.

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente relazione che, per comodità espositiva, è stata articolata in separati capitoli rispondenti alla numerazione dei quesiti.

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 215/2024

RELAZIONE DI STIMA

5/48

0. Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La procedura esecutiva in oggetto trae origine dal pignoramento immobiliare eseguito dalla [REDACTED] - [REDACTED], in persona della mandataria [REDACTED], notificato all'esecutata in data 15 aprile 2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 29 aprile 2024 ai nn. 12396/9677, avente ad oggetto la piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli al Vico Tessitori ai Miracoli n. 26, riportata in C.F. di detto Comune alla sezione SCA, foglio 23, particella 280, subalterno 7.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della certificazione notarile redatta dal notaio Vincenzo CALDERINI depositata dal procedente in data 14 maggio 2024.

La predetta certificazione risulta **completa**, risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e, nella fattispecie all'atto di compravendita per notaio Carlo TAFURI del 17 dicembre 1997, rep. 252848, trascritto a Napoli 1 in data 29.12.1997 ai nn. 23523/16017, mediante cui detta unità immobiliare è pervenuta in parti uguali ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], danti causa dell'esecutata nell'ordine che verrà puntualmente riportato nello specifico capitolo A.5.

Nella certificazione sono, altresì, correttamente indicati gli identificativi attuali del bene (l'estratto di mappa catastale aggiornato è stato, invece, acquisito dallo scrivente non risultando depositato in atti, cfr. allegato A-1).

Il procedente ha anche provveduto a depositare il certificato di residenza nonché il certificato anagrafico di stato civile dell'esecutata, riprodotti in allegato alla relazione (cfr. allegati F-1 e F-2).

Lo scrivente ha, infine, provveduto ad acquisire l'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutata (cfr. allegato F-3), dal quale si evince quanto segue:

- [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) ha contratto matrimonio con [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) in data [REDACTED] in regime di

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 215/2024
RELAZIONE DI STIMA

6/48

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7f6b5d469a8e350b4d6cd040c678db

comunione legale dei beni (non essendovi alcuna annotazione in ordine ad un diverso regime patrimoniale);

- con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 18.03.2019 n. 1520/2019, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi;

- con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] conclusa in data 16.07.2020, trascritta nei registri di matrimonio al n. 50 parte 2 serie C, è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio (motivo per il quale essa [REDACTED] risulta attualmente di stato libero).

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

Oggetto dell'odierno pignoramento è la seguente unità immobiliare (cfr. atto di pignoramento immobiliare agli atti della procedura):

- ❖ *appartamento sito a Napoli in Vico Tessitori ai Miracoli n. 26, scala U, sito al primo piano, distinto con il numero 5, di complessivi vani catastali 5, confinante con Vico Tavernola, cassa scale e cortile, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, sez. SCA, foglio 23, particella 280, subalterno 7, scala U, z.c. 3, categoria A/4, classe 2, rendita catastale € 258,23.*

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (**piena proprietà per l'intero**) è più ampio di quello nella effettiva titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di acquisito trascritto a suo favore, dovendosi al riguardo rilevare che:

- il bene è pervenuto all'esecutata [REDACTED] da [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Luigi CASTALDO del 04.04.2011, rep. n. 18012/9019 (cfr. allegato E-1), data successiva al matrimonio da essa contratto in data 16.11.2006 con il medesimo [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni (quandanche entrambi, impropriamente, si dichiarino in tale atto di stato civile libero);

i coniugi hanno poi proceduto alla separazione consensuale (omologata dal Tribunale di Napoli con provvedimento del 18.03.2019) nonché al divorzio (con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data 16.07.2020), motivo per il quale detto immobile appartiene attualmente a [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per il diritto di piena proprietà per ½ in regime di comunione ordinaria.

Ne risulta che l'immobile, in forza dell'odierno pignoramento (trascritto soltanto nei confronti di [REDACTED]), deve considerarsi posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED], piena proprietà per ½ in regime di comunione ordinaria.

*

Dalla lettura della visura catastale (cfr. allegato A-2) si desume che gli identificativi essenziali riportati nell'atto di pignoramento (comune, sezione, foglio, particella e subalterno) sono congruenti con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, pertanto non sussistono "difformità formali". A rigore si precisa soltanto che sia in visura che nei titoli di trasferimento l'appartamento è sempre indicato con il numero interno 5, mentre attualmente esso è contrassegnato con il numero interno 4 (probabilmente all'esito di una più recente ri-numerazione delle unità immobiliari che compongono il condominio). Si evidenzia, inoltre, che la visura riporta quale unica proprietaria [REDACTED] ciò con ogni probabilità a ragione del fatto che la l'intestazione catastale segue automaticamente la trascrizione dell'atto di compravendita innanzi menzionato. Sussistono, altresì, "difformità sostanziali" (ossia tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale) sulle quali si tornerà nel dettaglio in risposta al successivo quesito n. 3.

Dalla sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale si evince che il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare pignorata insiste sul suolo attualmente censito nel Catasto Terreni del Comune di Napoli, al foglio 78, particella 195, qualità *ente urbano* di are 02.80, derivante da impianto meccanografico del 30.04.1962 (cfr. allegato A-1).

Si precisa, inoltre, che il bene pignorato non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Trattandosi di un unico appartamento dotato soltanto di un accesso, si ritiene opportuno procedere alla formazione di **un unico lotto per la vendita**.

L'unità immobiliare, costituita da un appartamento al piano primo del fabbricato di Vico Tessitori ai Miracoli n. 26, censito in C.F. SCA/23/280/7, confina:

- ❖ a **nord** con Vico Tavernola;
- ❖ a **est** con immobile di proprietà aliena afferente ad altro fabbricato;

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 215/2024

RELAZIONE DI STIMA

9/48

- ❖ a **sud** con cassa scale, cortile del fabbricato e immobile di proprietà aliena in C.F. SCA/23/280/6;
- ❖ a **ovest** con area di risulta di edificio abbattuto (particella in C.T. 78/194).

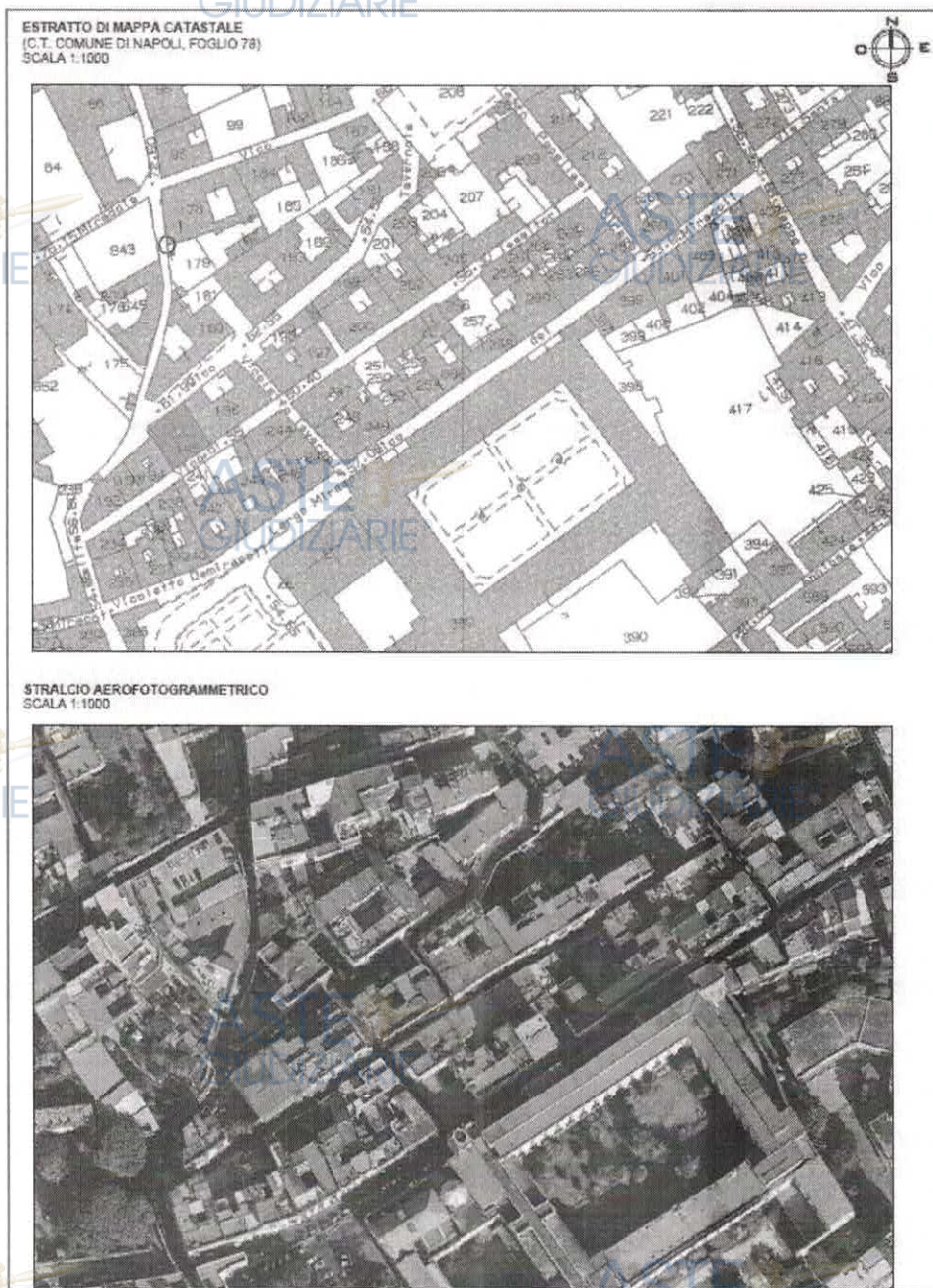


Figura 1. Individuazione del fabbricato.

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 215/2024

RELAZIONE DI STIMA

10/48

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4899a8e350b4d5c04b0c678db

2. Individuazione e descrizione dei beni

L'unità immobiliare in oggetto è ricompresa in un fabbricato civile ubicato nel Comune di Napoli, nei pressi del centro storico cittadino, al Vico Tessitori ai Miracoli n. 26, afferente al quartiere San Carlo all'Arena (che assieme al quartiere Stella forma la terza municipalità del Comune).

Trattasi di un'area urbana di antica fondazione prossima al "Rione Sanità", risalente alla fine del XVI secolo, caratterizzata da un reticolo urbano tipico, con un fitto edificato fronte strada che lascia ampi spazi vuoti ineditati al centro degli isolati talvolta occupati da giardini e corti private. La destinazione prevalente è quella residenziale di tipo popolare, quondanche, in tempi remoti, tale zona urbana accogliesse importanti famiglie nobiliari e una facoltosa borghesia (sono testimonianza di ciò, i maestosi Palazzo Sanfelice a via Arena della Sanità e Palazzo dello Spagnolo ai Vergini). Sono, inoltre, presenti numerose attività commerciali al dettaglio nonché molteplici ed accorsi siti di rilevanza monumentale tra cui, in particolare, la Chiesa di Santa Maria dei Miracoli, la Basilica di Santa Maria della Sanità con le catacombe di San Gaudioso nonché il celebre Cimitero delle Fontanelle, il tutto connotato da non poche criticità di carattere sia ambientale che sociale.

Quanto ai collegamenti alla rete cittadina di trasporto pubblico su ferro, vanno segnalate le fermate "Materdei" e "Museo" della Linea 1 della Metropolitana di Napoli, rispettivamente ubicate a circa 1.500 e 800 m dall'immobile, nonché la stazione "Cavour" della Linea 2 della Metropolitana posta a circa 600 m di distanza.

Dalla consultazione del piano regolatore comunale (di cui meglio si dirà nel capitolo 6), si evince che l'edificio risale ad epoca pre-ottocentesca e risulta costituito da una originaria struttura portante in tufo soggetta a successivi rimaneggiamenti.

Esso risulta articolato in cinque quattro fuori terra (piano terra e tre piani in elevazione), con impianto ascensore, con una piccola corte interna accessibile dall'androne di ingresso da Vico Tessitori ai Miracoli n. 26. Lo stato dei prospetti esterni risulta nel complesso **discreto**, dovendosi segnalare un diffuso ammaloramento della tinteggiatura

nonché, in alcuni punti (in particolare in corrispondenza dei sottobalconi), il distacco localizzato dell'intonaco.

L'interno del fabbricato (androne, cortile e cassa scale) presenta, parimenti, uno stato conservativo complessivamente **discreto**, essendo rinvenibili puntuali ammaloramenti e distacchi della tinteggiatura.



Figura 2. Prospetto del fabbricato da Vico Tessitori ai Miracoli (sinistra) e androne/cortile interno (destra).

Quanto alle parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel suddetto fabbricato, esse sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice civile non essendovi alcuna specifica indicazione al riguardo nei titoli di provenienza acquisiti.

L'unità immobiliare costituente il lotto in oggetto consta di un appartamento sviluppantesi al primo piano del fabbricato sopradescritto.

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola in allegato B-2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n] nonché la superficie utile) ed ai rilievi fotografici (cfr. allegato C-1) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

L'appartamento si articola in un primo ambiente di ingresso adibito anche a cucina [#1] di superficie utile pari a 27,7 mq, bagno [#2] di superficie utile pari a 8,8 mq, soggiorno [#3] avente superficie utile pari a 23,7 mq, piccolo disimpegno [#4] di 2,8 mq, camera da letto [#5] di superficie utile pari a 22,1 mq prospettante a nord, camera da letto [#6] di superficie utile pari a 17,5 mq prospettante a sud con attiguo piccolo ripostiglio [#7] di 2,8 mq, nonché balcone [#8] prospettante a nord su Vico Tavernola di superficie pari a 4,0 mq, derivante dall'abusivo ampliamento di un originario balcone [#8*] di superficie pari a 1,7 mq (questione sulla quale si tornerà nello specifico capitolo 6 in ordine all'accertamento della regolarità urbanistica dei beni).

Gli ambienti interni presentano un'altezza utile mediamente pari a 3,30 m, dovendosi segnalare la presenza di controsoffittature (la planimetria catastale di impianto risalente al 1939 reca, infatti, un'altezza interna pari a 3,60 m).

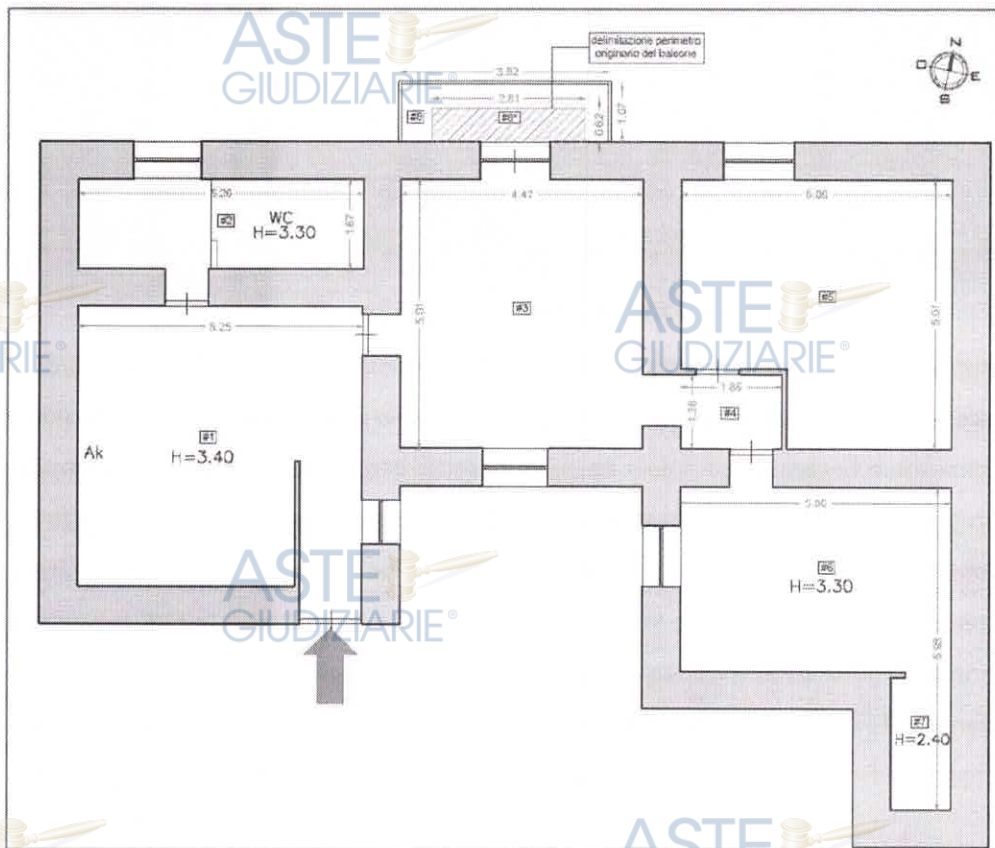


Figura 3. Rilievo dello stato dei luoghi (estratto della Tavola B-2).

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 215/2024
RELAZIONE DI STIMA
13/48

L'unità immobiliare, avente esposizione prevalente a nord-ovest su Vico Tavernola, presenta normali condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.



Figura 4. Estratto rilievi fotografici (allegato C-1).

L'appartamento, in complessivo **normale** stato manutentivo, presenta finiture di livello civile e, in particolare: la pavimentazione è in gres porcellanato; le pareti sono intonacate e tinteggiate, in taluni ambienti rivestite con carta da parato; il bagno e la parete cottura della cucina presenta un rivestimento in piastrelle; il soffitto di tutte le camere è tinteggiato di bianco; la porta di ingresso è del tipo blindato; le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro; gli infissi interni sono in PVC con vetro camera; gli infissi esterni constano di persiane del tipo "napoletane" in ferro.

Quanto agli impianti è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia con produzione di acqua calda mediante boiler elettrico;

non è presente impianto di riscaldamento; si rileva la presenza di split per il condizionamento dell'aria muniti di motori esterni.

Le utenze (acqua, luce e gas) sono autonomamente allacciate alle rispettive reti di fornitura.

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si rende comunque necessario uno specifico intervento di revisione il cui costo può essere orientativamente stimato in circa 2.500,00 €.

L'immobile, inoltre, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è stimabile una spesa aggiuntiva pari a circa 250,00 €.

*

Quanto alla determinazione della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare (parametro utilizzato nelle compravendite), si è fatto riferimento ai criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni in oggetto.

Per il computo della superficie commerciale vanno nella prassi considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda": nel caso di specie, trattandosi di un fabbricato di remota costruzione caratterizzato da notevoli spessori della muratura in tufo, onde evitare di addivenire alla determinazione di una superficie lorda di troppo superiore alla

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 215/2024

RELAZIONE DI STIMA

15/48

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df4699a8e350b4d5c04b0c67adb

effettiva superficie netta calpestabile, si è ritenuto opportuno considerare le pareti perimetrali sempre fino ad uno spessore massimo pari a 25 cm (così addivenendo ad un più congruo valore di mercato);

- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali, balconi, terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento": nel caso di specie è presente soltanto il balcone per il quale è stato assunto, da prassi, un coefficiente di incidenza pari al 0,25; al riguardo si precisa che, dal momento che l'attuale balcone risulta, come detto, abusivamente derivato dall'ampliamento di un originario più piccolo balcone, in previsione dell'intervento di ripristino che verrà prospettato nel capitolo 6, è stata opportunamente considerata la superficie del balcone originario);
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori" (nel caso di specie non presenti).

Tutto ciò premesso si riporta una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti sopra descritti, l'attuale utilizzazione, la superficie utile (ossia calpestabile), la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, la superficie commerciale calcolata sulla base dei criteri sopra riportati.

AMBIENTE	UTILIZZAZIONE	SUPERFICIE UTILE [mq]	SUPERFICIE LORDA [mq]	COEFFICIENTE DI INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
#1	ingresso/cucina	27,70	32,80	1,00	32,80
#2	bagno	8,80	12,50	1,00	12,50
#3	soggiorno	23,70	27,40	1,00	27,40
#4	disimpegno	2,80	3,60	1,00	3,60
#5	camera da letto	22,10	26,60	1,00	26,60
#6	camera da letto	17,50	21,60	1,00	21,60
#7	ripostiglio	2,80	4,40	1,00	4,40
#8	balcone (attuale)	4,00	4,00	0,00	0,00
#8*	balcone (originario)	1,70	1,70	0,25	0,43
TOTALE					129,3

La consistenza commerciale del bene pignorato, al netto delle superfici abusive e non sanabili e a seguito di arrotondamento, risulta, dunque, pari a 129 mq.

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 215/2024
RELAZIONE DI STIMA

16/48

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

Il bene oggetto dell'odierno pignoramento risulta attualmente censito con i seguenti identificativi:

- ❖ appartamento al Vico Tessitori ai Miracoli n. 26, ubicato al piano primo, riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sezione SCA, al foglio 23, particella 280, subalterno 7, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare)**, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 150 mq (totale escluse aree scoperte 150 mq), rendita 258,23 €, indirizzo Vico Tessitori ai Miracoli n. 26, scala U, interno 5 (attuale interno 4, ndr), piano 1, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] 7, codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/1.

Quanto alla cronistoria catastale della suddetta unità immobiliare pignorata, dalla lettura della relativa visura storica (cfr. allegato A-2) si evince che, fin dalla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, essa non risulta aver subito alcuna modifica dei dati identificativi essenziali (sezione, foglio, particella e subalterno) ma soltanto variazioni della rendita (anche a seguito della presentazione della planimetria catastale di cui si dirà appresso) oltre che, chiaramente, della titolarità.

Tutto ciò premesso, i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione nonché nel titolo di provenienza corrispondono alle summenzionate risultanze catastali.

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non risulta, inoltre, intervenuta alcuna variazione catastale.

Quanto, infine, alla verifica della sussistenza di eventuali difformità tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria catastale, va anzitutto riferito che la planimetria catastale attualmente abbinata alla predetta unità immobiliare risulta presentata in data 03.03.2011 con la variazione per *diversa distribuzione degli spazi interni* n. 29628/2011 (precedentemente all'immobile era abbinata la planimetria di impianto risalente al 31.12.1939, presentata in ossequio alle disposizioni di cui al Regio decreto-legge del 13 aprile 1939 n. 652).

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 215/2024
RELAZIONE DI STIMA
17/48

Ciò premesso, tra detta planimetria catastale e l'effettivo stato dei luoghi emerge la sussistenza delle seguenti difformità sostanziali (per il cui dettaglio grafico si rimanda alla tavola all'uopo predisposta in allegato B-3, riportata per estratto nella figura seguente):

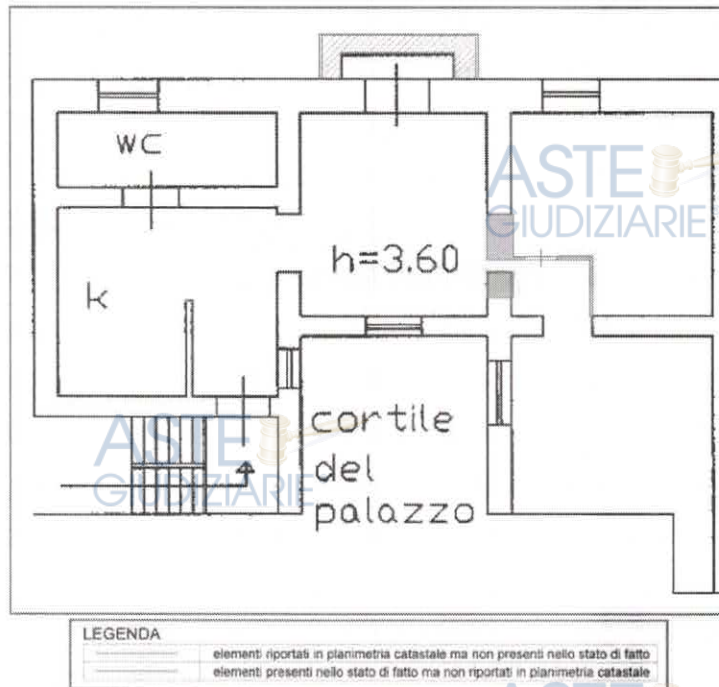


Figura 5. Rilievo delle difformità catastali (estratto della Tavola B-3).

- il balcone attuale presenta una maggiore superficie rispetto a quella riportata in planimetria catastale;
- il varco di collegamento tra il soggiorno e il disimpegno risulta posto di circa 1 m più a sud rispetto alla planimetria catastale;
- la planimetria catastale manca della rappresentazione del disimpegno realizzato tra le due camere da letto;
- a motivo della presenza della controsoffittatura gli ambienti presentano un'altezza più ridotta di quella indicata in planimetria catastale.

Quanto all'opportunità di procedere all'allineamento catastale delle difformità sopra segnalate, dal momento che esse risultano analoghe a quelle sussistenti da un punto di vista urbanistico, si rimanda alle determinazioni riportate nel successivo capitolo 6.

4. Schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: piena proprietà in ragione della quota di 1/2 di un appartamento ricompreso in un fabbricato ubicato in Napoli al Vico Tessitori ai Miracoli n. 26, posto al piano primo, articolato in ingresso/cucina, bagno, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, piccolo ripostiglio e balcone; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli, Sezione SCA, al foglio 23, particella 280, subalterno 7, categoria A/4; il tutto confinante con subalterno 6 di proprietà aliena, Vico Tavernola, scala e cortile condominiale, altre proprietà aliene (afferenti ad altri fabbricati); lo stato conservativo del fabbricato è discreto, quello dell'unità immobiliare è nel complesso normale; il descritto stato dei luoghi presenta talune difformità rispetto alla planimetria catastale; sussistono, inoltre, sostanziali difformità urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere ad alcuni interventi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi nonché alla predisposizione e al deposito di specifica pratica edilizia di sanatoria ordinaria.

PREZZO BASE: 224.000,00 €

PREZZO BASE QUOTA INDIVISA 1/2: 112.000,00 €

5. Provenienza ventennale

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E secondo la numerazione appresso specificata), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (29 aprile 2024) e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Nella ricostruzione si è opportunamente tenuto conto di quanto si evince dall'estratto di matrimonio dell'esecutata in ordine al regime patrimoniale della stessa, dovendosi in particolare ribadire che:

- l'esecutata [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] in [REDACTED] regime di comunione legale dei beni;
- con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 18.03.2019 n. 1520/2019, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi;
- con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data 16.07.2020 è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Ciò premesso, è possibile riportare quanto segue:

- ❖ con **atto di compravendita per notaio Luigi CASTALDO del 04.04.2011, rep. n. 18012, racc. n. 9019**, trascritto a Napoli 1 in data 05.04.2011 ai nn. 9540/6831 (cfr. allegato E-1), [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], la *piena proprietà* dell'immobile in oggetto; si osserva: nell'atto i costituiti dichiarano impropriamente di essere entrambi di stato civile libero pur essendo all'epoca tra essi coniugati in regime di comunione legale dei beni; la compravendita, diversamente da quanto riportato nella nota di trascrizione, ha quindi determinato la costituzione del diritto di comproprietà di entrambi i soggetti in comunione legale (e non la piena ed intera proprietà a favore della sola acquirente); con la successiva separazione e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ciascuno dei coniugi è, quindi, divenuto titolare del diritto di piena

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 215/2024
RELAZIONE DI STIMA

20/48

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5d4f899a6e350b4d6c04b0d678db

proprietà per ½ in regime di comunione ordinaria (titolarità sussistente alla data del pignoramento);

- ❖ con **atto di compravendita per notaio Vittorio VOSA del 06.08.2009, rep. n. 30885, racc. n. 16438**, trascritto a Napoli 1 in data 07.08.2009 ai nn. 33477/24282 (cfr. allegato E-2), [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] ha acquistato da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], la *piena proprietà* dell'immobile in oggetto; si osserva: dalla nota di trascrizione risulta che la venditrice sarebbe stata coniugata in regime di separazione dei beni e l'acquirente avrebbe acquistato il cespite come bene personale, pur essendo all'epoca detti soggetti tra essi coniugati in regime di comunione legale dei beni; la compravendita, diversamente da quanto riportato nella nota di trascrizione, ha quindi determinato la costituzione del diritto di comproprietà di entrambi i soggetti in comunione legale (e non la piena ed intera proprietà a favore del solo acquirente);

- ❖ con **decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli in data 07.04.2009, rep n. 100362**, trascritto a Napoli 1 in data 06.05.2009 ai nn. 20478/15068 (cfr. allegato E-3), [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]

ha acquistato da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], la *piena proprietà* dell'immobile in oggetto; si osserva: nella nota di trascrizione è specificato che il trasferimento è a favore di essa [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di comunione legale; il decreto ha quindi determinato la costituzione del diritto di comproprietà in capo sia a [REDACTED] che del coniuge [REDACTED] in regime di comunione legale (e non la piena ed intera proprietà a favore della sola acquirente);

- ❖ con **atto di compravendita per notaio Carlo TAFURI del 17.12.1997, rep. n. 252848, racc. n. 58683**, trascritto a Napoli 1 in data 29.12.1997 ai nn. 23523/16017 (cfr. allegato E-4), [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED],

e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], hanno acquistato da [REDACTED]

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 215/2024

RELAZIONE DI STIMA

21/48

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA. 3 Serial#: 714b5d1d4899a8e350b4d5cd04b0c67dd

██████ nato a ██████ il ██████, ██████, nato a ██████ il ██████
e ██████, nata a ██████ il ██████, la piena ed intera proprietà
dell'immobile in oggetto.

Risulta, quindi, verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la
trascrizione del pignoramento immobiliare.

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 215/2024
RELAZIONE DI STIMA

22/48

6. Accertamento della regolarità edilizia e urbanistica

Per l'**inquadramento urbanistico e la verifica dei vincoli territoriali** insistenti sull'area in esame si è fatto riferimento alle informazioni desumibili dal portale istituzionale del Comune di Napoli dal quale è possibile accedere alla cartografia e alle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale attualmente in vigore (servizio visure urbanistica online).

Secondo quanto desumibile dal suddetto portale, l'area di sedime del fabbricato cui afferisce l'unità immobiliare oggetto di valutazione:

- ❖ rientra nella zona A "insediamenti di interesse storico" di cui all'art. 26 delle Norme di Attuazione (nel seguito NTA) della Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004;
- ❖ il fabbricato è classificato nella categoria tipologica "unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" di cui all'art. 69 delle NTA della predetta Variante al PRG;
- ❖ rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- ❖ ricade in "area a bassa instabilità" come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici del PRG (Tavola 12);
- ❖ ricade in area di interesse archeologico di cui all'art. 58 della Variante al PRG;
- ❖ non rientra nel perimetro delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", parte terza (beni paesaggistici);
- ❖ non rientra nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo", né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli.

Di seguito si riportano, per estratto, i principali articoli di norma citati nonché quelli di carattere generale tratti dalle Norme di Attuazione della citata Variante al Piano Regolatore Generale (rimandando, per ogni opportuno approfondimento, alla lettura

integrale delle NTA e della disciplina urbanistica vigente pubblicate sul sito istituzionale del Comune di Napoli).

PRG parte I - Disciplina generale

Art. 26 - Zona A - Insediamenti di interesse storico

1. La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.
2. Gli interventi previsti nella zona A - centro storico sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione. Le parti di territorio non assoggettate alla suddetta normativa sono articolate nelle seguenti sottozone:
sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati
sottozona Ab - Siti archeologici
sottozona Ac - Porto storico
sottozona Ad - Agricolo in centro storico

PRG parte I - Disciplina generale

Art. 58 - Aree di interesse archeologico

1. Sono delimitate nella tavola 14 le aree di interesse archeologico. Per gli interventi che ricadono in detta perimetrazione, con le specificazioni di cui al successivo comma 2, è necessario acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli e Caserta. Tale parere è richiesto anche per gli interventi di cui al successivo comma 3;
2. Il parere di cui al precedente comma è richiesto: - per gli interventi nella zona A, ove essi interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano; - per gli interventi nella zona A, negli isolati dei teatri greco-romani delimitati da vico Storto Purgatorio ad Arco, via Pisanelli, via L. Armanni, via D. Capozzi, via Consolazione, via S. Giovanni in Porta, vico Giganti, via Tribunali, per i quali detto parere va richiesto in relazione alle aree di pertinenza e a tutti i livelli di impalcato; - per gli interventi nella zona A, ove essi interessino gli edifici di recente formazione, per i quali detto parere è richiesto in relazione alle sole operazioni di scavo in aree di pertinenza, nei cantinati, e nei livelli di piano terra; - per gli interventi nella zona B; - per gli interventi previsti negli edifici e nei manufatti rurali esistenti, con l'esclusione di quelli relativi ai piani superiori al primo nelle zone e sottozone E, Fa, Fb; - per gli interventi previsti nelle sottozone Ea, Eb, Fa1, Fa2; - per gli interventi previsti negli articoli 14 e 17.
3. Il parere di cui al comma 1 è richiesto altresì per gli interventi in tutte le aree inedificate della zona A.

PRG parte II - Disciplina del centro storico

Art. 69 - Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende: - l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo; - l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi preottocenteschi sopradescritti.
2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive e compositive, ai diversi connotati della sequenza portone-androne-scala, al rapporto con il contesto urbano, l'unità preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 70, 71 e 72: - elemento preottocentesco di schiera; - blocco preottocentesco con vanella; - blocco preottocentesco elementare.
3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 70, 71 e 72.
4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, tramite: a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 215/2024

RELAZIONE DI STIMA

24/48

proprio dell'unità edilizia, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguites nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero; b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti preesistenti in quanto residui; c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia; d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni; e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali; f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con gli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche: a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento - con esclusione del caso degli elementi di schiera come definiti all'articolo 70 - e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di tutti gli elementi architettonici e decorativi, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piano terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 215/2024

RELAZIONE DI STIMA

25/48

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7f6b5d1489e9ae350b4d5c04b0c678db

archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatina, né sui prospetti esterni, né su eventuali porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m. 1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti; d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo che risponde alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatine coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo, e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera c); e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d); è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al presente punto d); f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatine dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. È altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72: - abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.

Per quanto riguarda la **verifica della regolarità edilizia** dell'unità immobiliare oggetto di stima, sulla scorta delle informazioni sopra riportate (desunte dal PRG attualmente in vigore), dei titoli di provenienza, dei documenti catastali e delle certificazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli, è possibile riferire quanto segue.

Il fabbricato in cui è ricompreso il cespite oggetto di valutazione è classificato nella vigente variante al PRG come "unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" sicché esso risulta antecedente sia al 31.10.1942, data di entrata in vigore della prima legge urbanistica nazionale n. 1150/1942 che ha introdotto l'obbligo di richiedere un'autorizzazione - la licenza edilizia - per qualunque edificazione, sia essa nuova costruzione sia ristrutturazione dell'esistente, sia al 16.11.1935, data di entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che, prima ancora della suddetta legge nazionale, ha introdotto l'obbligo di licenza per le nuove costruzioni edilizie.

Lo scrivente, come da prassi, ha formulato una specifica istanza al Servizio Sportello Unico Edilizia (SUE) Privata del Comune di Napoli (assunta al prot. PG/2024/647842 del 19.07.2024) che, con certificazione prot. PG/2024/650111 del 22.07.2024, ha comunicato di non aver rinvenuto, presso l'archivio informatico (attivo per il periodo dal 2010 ad oggi), alcuna pratica DIA, SCIA, CIL riferibile all'immobile in oggetto e/o all'esecutata e/o suoi danti causa (cfr. allegato D-1).

Analoga richiesta documentale è stata, inoltre, formulata all'ufficio Condono Edilizio (assunta al prot. PG/2024/633071 del 15.07.2024) che, con certificazione prot. PG/2024/0696620 del 07.08.2024, ha comunicato che non risulta rubricata alcuna istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994 e L. 326/2003 riferibile all'immobile in oggetto e/o all'esecutata e suoi danti causa (cfr. allegato D-2).

Dal momento che anche nei titoli di provenienza non si fa alcuna menzione di eventuali titoli abilitativi edilizi riferiti all'immobile in esame (negli atti viene, infatti, soltanto riferito che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 senza subire modificazioni), gli unici documenti mediante cui poter risalire, seppure

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 215/2024
RELAZIONE DI STIMA
27/48

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5d14899a8e350d4d5c04b0c678db

indirettamente, alla storia edilizia del cespite pignorato sono, dunque, la visura storica e la planimetria catastale di impianto riferite all'unità immobiliare staggita.

A valle dell'esame di tali documenti catastali nonché alla luce delle informazioni di carattere urbanistico sopra esposte è, dunque, possibile riportare le seguenti considerazioni:

- ❖ l'immobile pignorato, ricompreso in zona A del vigente PRG, risulta di certo realizzato in data antecedente al 16.11.1935 (data di entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli);
- ❖ per la verifica della congruità urbanistica del bene staggito, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (che prevede espressamente che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), si ritiene debba, dunque, farsi riferimento alla planimetria catastale di impianto presentata in data 31.12.1939 con il primo accatastamento effettuato ai sensi del Regio D.L. 13 aprile 1939 n. 652, quandanche detta planimetria non risulti più abbinata all'immobile in quanto superata dalla nuova planimetria presentata con la variazione per *diversa distribuzione degli spazi interni* del 03.03.2011;
- ❖ al riguardo si rileva che la suddetta nuova planimetria risulta pressoché identica alla planimetria di impianto a meno di una lieve modifica dell'ubicazione della porta che accede al disimpegno; ad ogni modo non risulta presentata alcuna pratica edilizia legittimante l'eventuale *diversa distribuzione degli spazi interni* dichiarata con la variazione catastale del 03.03.2011;
- ❖ dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella suddetta planimetria di impianto risalente al 31.12.1939, emerge la sussistenza delle seguenti discrasie (cfr. tavola grafica all'uopo predisposta in allegato B-4):

1. il balcone attuale presenta dimensioni pari a 1,07 x 3,82 m (superficie pari a circa 4,0 mq) in luogo delle originarie dimensioni riportate nella planimetria di

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 215/2024
RELAZIONE DI STIMA

28/48

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5df489a9e350b4d5c04b0c678db

impianto pari a 0,62 x 2,81 m (superficie pari a circa 1,7 mq); l'attuale balcone deriva, quindi, dall'abusivo ampliamento di quello originario, circostanza di cui si trae conferma anche dalla mera osservazione del prospetto nord del fabbricato, ciò sia operando il confronto con il balcone al piano secondo, posto sulla medesima verticale di quello in oggetto, che conserva ancora le originarie dimensioni di impianto, sia rilevando la presenza, sotto la soglia dell'attuale balcone abusivamente ampliato, delle antiche staffe in ferro (analoghe a quelle ancora presenti al piano secondo) poste a supporto della originaria soglia in pietra;



Figura 6. Balcone dell'appartamento pignorato (cerchiato in rosso).
Balcone originario afferente al piano secondo (cerchiato in giallo)

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 215/2024
RELAZIONE DI STIMA
29/48

2. il varco di collegamento tra il soggiorno e il disimpegno risulta traslato di circa 50 cm verso sud rispetto a quello riportato nella planimetria di impianto, dovendosi al riguardo rilevare che trattasi di una porta che interessa una parete portante del fabbricato (realizzato in muratura di tufo);
3. la distribuzione degli ambienti interni non corrisponde a quella riportata nella planimetria di impianto, essendo stato demolito il tramezzo originariamente posto all'ingresso ed essendo stato realizzato un disimpegno tra le due camere da letto;
4. a motivo della presenza della controsoffittatura gli ambienti presentano un'altezza più ridotta di quella indicata nella planimetria di impianto.

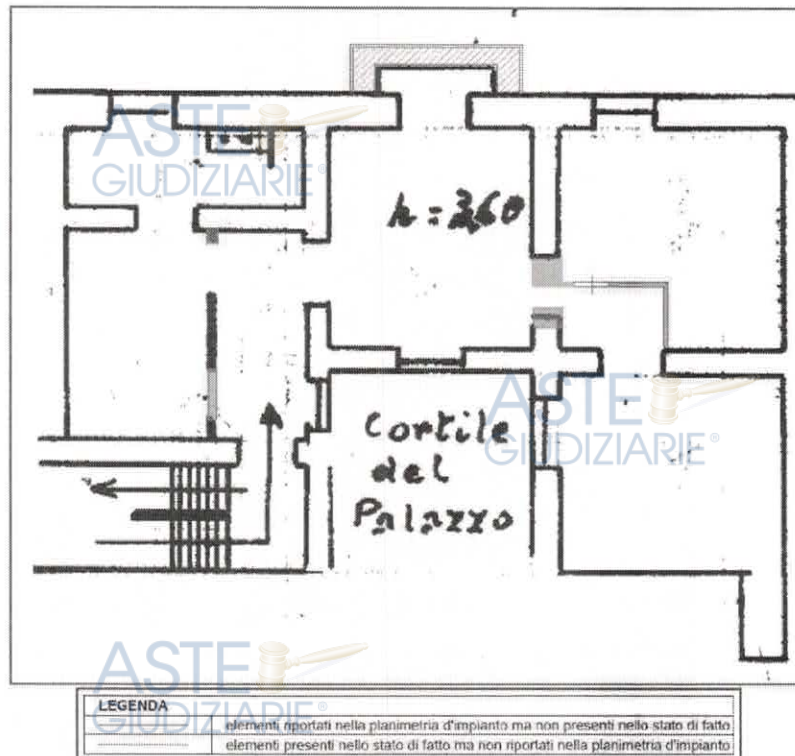


Figura 7. Rilievo delle difformità urbanistiche (estratto della Tavola B-4).

Ciò premesso, per quanto concerne le prospettive di sanatoria delle difformità sopra discusse, trattandosi verosimilmente di opere realizzate in epoca relativamente recente senza la preventiva presentazione di idonee pratiche edilizie, circa la possibilità per l'aggiudicatario di procedere ad una eventuale regolarizzazione urbanistica è possibile riferire quanto segue.

Per quanto concerne la **difformità di cui al punto 1** (ampliamento del balcone originario), trattandosi di un ampliamento abusivo per di più implicante la modifica del prospetto, in forza di quanto previsto dal vigente PRG si ritiene non possa che essere prospettato il **ripristino dello stato dei luoghi** mediante la demolizione del balcone abusivo e la ricostituzione dell'originario balcone avente dimensioni pari a quelle riportate nella planimetria di impianto ovvero dimensioni e tipologia analoghe a quelle del balcone afferente al piano secondo del fabbricato, posto sulla medesima verticale di quello in oggetto, riconducibile alla originaria conformazione del fabbricato.

Deve rilevarsi che, in virtù di quanto disposto dal vigente PRG (che vieta espressamente siffatte superfetazioni in edifici preottocenteschi), nel caso di specie non trova applicazione né la sanatoria c.d. "ordinaria" di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, non sussistendo l'indispensabile requisito della doppia conformità, né risulta prospettabile la sanatoria c.d. "speciale" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001, per la cui applicabilità è necessario a un tempo che la realizzazione degli abusi sia avvenuta anteriormente al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), e che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva sia anteriore al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigenza il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.), condizione, quest'ultima, certamente non soddisfatta tenuto conto che le ragioni del credito temporalmente più antiche risalgono al contratto di mutuo fondiario stipulato il 04.04.2011.

Per tale abuso, dunque, l'aggiudicatario dovrà, come detto, procedere con il ripristino dello stato dei luoghi con tutte le opere connesse e conseguenziali (realizzazione di un

ponteggio, trasporto e conferimento in discarica dei materiali demoliti, opere di intonacatura e tinteggiatura, etc.).

Si evidenzia che l'intervento di ripristino prospettato rientra nella fattispecie degli "interventi di restauro e di risanamento conservativo" se non addirittura in quella degli "interventi di ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR n. 380/2001, subordinati a SCIA ai sensi dell'art. 22 del medesimo DPR. L'aggiudicatario dovrà, quindi, dapprima provvedere alla predisposizione di idoneo progetto delle opere a farsi da presentare agli uffici competenti (ufficio tecnico, genio civile per le opere strutturali, etc.), previo assolvimento degli oneri amministrativi previsti.

Quanto alla determinazione dei costi di ripristino, sulla scorta del Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Campania nonché dell'esperienza acquisita dallo scrivente nell'ambito di analoghi interventi edilizi, può essere prospettato un costo forfettario pari a 15.000,00 €, comprensivo delle spese tecniche (progettazione e direzione lavori), dei costi amministrativi per la predisposizione delle pratiche edilizie necessarie, delle opere murarie di ripristino e dei costi di smaltimento dei materiali di risulta.

Per quanto concerne, invece, le **difficoltà di cui ai punti 2, 3 e 4** (diversa distribuzione degli ambienti interni e modifica di una porta lungo una parete portante), trattasi di opere riconducibili alla fattispecie degli "*interventi di manutenzione straordinaria*" di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e s.m.i., di regola subordinati alla segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) ai sensi dell'art. 22 del citato DPR, che ricomprende (comma 1, lettera a) "*gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio*".

Non risultando agli atti dell'ufficio tecnico alcun provvedimento autorizzatorio riconducibile al predetto immobile, il futuro aggiudicatario, previa demolizione delle opere abusive di cui al punto 1, sarà, quindi, tenuto a presentare presso il competente ufficio tecnico comunale una specifica pratica **SCIA in sanatoria** secondo le modalità di cui all'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001, a fronte del versamento della sanzione pecuniaria (commisurata all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, in misura non inferiore a 516,00 € e non superiore a

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 215/2024
RELAZIONE DI STIMA

32/48

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5d4d89a9a8e350d4d5c04b0c678db

5.164,00 €), oltre ai diritti di istruttoria e segreteria; per lo spostamento della porta lungo la parete portante occorre, inoltre, presentare al Genio Civile un'ideale pratica in sanatoria corredata di tutti gli elaborati progettuali previsti dalla normativa nazionale e regionale; non essendo ravvisabile alcun significativo incremento di valore dell'immobile a seguito delle opere realizzate, la sanzione pecuniaria prevista dal succitato art. 37 ammonterebbe, presumibilmente, ad un massimo di 1.000,00 €, cui vanno aggiunti i diritti di segreteria e di istruttoria, le spese tecniche (anche per la pratica in sanatoria da presentare al Genio Civile), il tutto stimabile in circa 6.500,00 €.

A seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata nonché della messa a norma degli impianti, il futuro aggiudicatario, **previo allineamento catastale del bene** (cfr. capitolo 3), sarà infine tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222. I costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica (diritti di segreteria pari a circa 400,00 €) e dei costi tecnici e di allineamento catastale, il tutto per un onere complessivo stimabile in ulteriori 2.500,00 €.

In definitiva, può essere considerato il seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica, di cui si terrà conto nella formulazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato:

- Ripristino stato dei luoghi:	15.000,00 €
- Sanatoria difformità interne:	6.500,00 €
- Agibilità e allineamento catastale:	2.500,00 €
- Totale costi di regolarizzazione urbanistica:	24.000,00 €

Tali costi verranno opportunamente sottratti dal valore venale del bene risultante dalla stima, la cui determinazione, come già precisato nei precedenti capitoli, verrà chiaramente effettuata considerando il balcone nelle sue dimensioni originarie essendo stata prospettata la demolizione dell'abusivo ampliamento e il ripristino dello stato dei luoghi.

7. Stato di possesso

All'atto dell'accesso materiale tenutosi in data 10 giugno 2024 (cfr. verbale di accesso in allegato I-1), l'esecutata, presente di persona, dichiarava che l'immobile pignorato risulta occupato dai propri genitori nonché dal fratello, ciò in assenza di un contratto di locazione e/o comodato e, quindi, sine titolo.

Per la quantificazione del canone di locazione di un immobile appartenente al segmento di mercato della suddetta unità immobiliare può farsi riferimento alle quotazioni riportate nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del Borsino Immobiliare (BI).

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al I semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia "Semicentrale/SANITÀ-OSS. ASTRONOMICO-STELLA-MIRACOLI-NOCELLE" (codice zona C26) del Comune di Napoli in cui ricade il fabbricato in oggetto. Per le abitazioni civili, in stato conservativo "normale", il valore di locazione mensile unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 5,90 a 9,00 €/mq, con un valore medio pari a 7,45 €/mq.
- ❖ BI (ultimi dati aggiornati al settembre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili insistenti nella zona "SANITÀ-OSS. ASTRONOMICO-STELLA-MIRACOLI-NOCELLE" del Comune di Napoli. Per gli immobili in stabili di fascia media il valore di locazione mensile unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 4,52 a 7,56 €/mq, con un valore medio pari a 6,04 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) del bene in oggetto si ritiene appropriata la scelta di un valore di locazione unitario di partenza pari a quello medio restituito dalla media delle quotazioni sopra riportate, pari a circa 6,70 €/mq.

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 215/2024
RELAZIONE DI STIMA

34/48

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5d1489a8e350b4d6c04b0c678db

A tale valore vanno poi apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Tale coefficiente di merito, analogo a quello che verrà analiticamente determinato nel seguito della relazione per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, è pari a 0,89.

Il più probabile valore di locazione unitario per l'immobile in oggetto risulta, dunque, pari a:

$$6,70 \text{ €/mq} \times 0,89 \approx 6,00 \text{ €/mq}$$

La superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta pari a 129 mq, sicché si ricava il seguente valore del canone di mercato:

$$6,00 \text{ €/mq} \times 129 \text{ mq} = 774,00 \text{ €}$$

Quanto all'ammontare della **indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante, tenuto conto della **durata ridotta e precaria** dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura nonché dell'esigenza di assicurare la conservazione del bene, si ritiene opportuno prospettare una indennità pari al 70% del canone di locazione di mercato sopra quantificato, ossia **pari a circa 540,00 €/mese.**

8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

Dall'esame della documentazione acquisita e alla luce dell'ispezione ipotecaria per nominativo (inserendo il codice fiscale dell'esecutata nonché dei suoi danti causa nel ventennio, cfr. elenchi formalità per soggetti in allegato G-1) e per immobile (inserendo i dati catastali dell'immobile pignorato, cfr. elenco formalità per immobili in allegato G-2), può desumersi la sussistenza dei seguenti gravami (cfr. note di iscrizione e trascrizione in allegato G-3).

Sezione A. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Non risultano trascritte domande giudiziali.
2. Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
3. Non risultano annotate/trascritte convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
4. Non risultano sussistere altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione); risulta costituito un condominio (si veda quanto riportato nel capitolo 11).
5. Non risultano sussistere provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Sezione B. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nella procedura

1. Sul bene pignorato risultano le seguenti iscrizioni (con esclusione di quelle cancellate e/o oggetto di restrizione sul bene e/o non rinnovate nel ventennio):
 - a. ISCRIZIONE di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 5 aprile 2011 ai nn. 9541/1458 per € 336.000,00 di cui € 168.000,00 per capitale, iscritta in forza di atto pubblico per notaio Luigi CASTALDO del 04.04.2011, rep. 18013/9020, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], gravante sull'immobile in C.F. SCA/23/280/7 per il diritto di proprietà per 1/1;
2. Sui beni pignorati risultano le seguenti trascrizioni:

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 215/2024
RELAZIONE DI STIMA

36/48

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5d4d899a8e350b4d6c04b0c678db

a. TRASCRIZIONE del 29 aprile 2024 ai nn. 12396/9677 relativa a verbale di pignoramento di immobili notificato in data 15 aprile 2024, rep. 6682, a favore della [REDACTED], con sede in Napoli, C.F. [REDACTED], a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] gravante sull'immobile in C.F. SCA/23/280/7 per il diritto di proprietà per 1/1.

3. Difformità urbanistico-edilizie. Come diffusamente rappresentato nel capitolo 6, sussistono talune difformità urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere con la predisposizione e presentazione di idonea pratica edilizia nonché con alcuni interventi di demolizione e ripristino.
4. Difformità catastali. Come evidenziato nel capitolo 3, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sussistono talune difformità sostanziali, che dovranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario in uno alla regolarizzazione urbanistica di cui al punto precedente (a fronte di un costo di allineamento catastale già ricompreso nella decurtazione per le difformità urbanistico-edilizie).

9. Suolo demaniale

Gli immobili pignorati **non** ricadono su suolo demaniale.

10. Pesi o oneri di altro tipo

I beni pignorati **non** risultano gravati da censo, livello o usi civici.

11. Oneri condominiali e procedimenti in corso

Il legale del condominio avv. [REDACTED], in nome e per conto del condominio di Vico Tessitori ai Miracoli n. 26 amministrato dallo [REDACTED], con nota a mezzo PEC del 18.11.2024 (cfr. allegato H-1), ha fornito le seguenti informazioni:

- all'immobile in oggetto (identificato come A/4) afferiscono 119,890 millesimi di tabella A/Generale, 135,270 millesimi di tabella B/Scala e 142,770 millesimi di tabella D/Ascensore;
- la rata ordinaria relativa all'immobile in oggetto ammonta a 48,00 €/mensili;
- gli insoluti per le quote condominiali ordinarie al 30 novembre 2024 ammontano ad 5.879,64 € (di cui 1.152,00 € relativi agli ultimi due anni);
- gli insoluti per le quote condominiali straordinarie al 30 novembre 2024 ammontano a 11.906,65 € (come da delibere approvate);
- per il regolamento di condominio si fa riferimento al regolamento costruttore nazionale standard (non vi è, quindi, regolamento di condominio trascritto, ndr);
- non vi sono posti auto assegnati;
- vi è decreto ingiuntivo già emesso nei confronti dell'esecutata in data 22.07.2018 per una somma pari a 1.206,01 € oltre interessi legali e spese di giudizio.

12. Determinazione del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche del bene.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, l'immobile, è occupato sine titolo dai genitori e dal fratello dell'esecutata e non risultano intervenuti, almeno in epoche recenti, eventuali contratti di locazione. Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con il bene in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

Lo scrivente ha, quindi, esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (BI);
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (dati aggiornati al 1 semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia "Semicentrale/SANITÀ-OSS. ASTRONOMIC-STELLA-MIRACOLI-NOCELLE" (codice zona C26) del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto. Per le abitazioni civili, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 1.850 a 2.850 €/mq, con un valore medio pari a 2.350 €/mq.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Semicentrale/SANITÀ-OSS. ASTRONOMIC-STELLA-MIRACOLI-NOCELLE
Codice zona: C26
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2850	L	5,9	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1900	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	840	1300	L	2,8	4,3	L
Box	Normale	1300	2000	L	5,5	8,3	L

Spazio disponibile per annotazioni



- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati a settembre 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona "Semicentrale/SANITÀ-OSS. ASTRONOMIC-STELLA-MIRACOLI-NOCELLE". Per la categoria delle abitazioni in *stabili di fascia media*, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 1.806 e 3.004 €/mq, con un valore medio pari a 2.405 €/mq.

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.806	Euro 2.405	Euro 3.004

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 215/2024
RELAZIONE DI STIMA

41/48

- ❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati a settembre 2024): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso abitazione attualmente sul mercato nell’area urbana di interesse (via Vergini, via Sanità e strade adiacenti), risultano variare da 1.750 a 2.800 €/mq, attestandosi su un prezzo medio unitario pari a circa 2.275 €/mq; detto prezzo, depurato di un’alea contrattuale pari al 5%, restituisce un valore medio di mercato pari a circa 2.160 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) del bene in oggetto, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** pari a quello medio restituito dalle quotazioni medie sopra riportate, **pari a 2.300 €/mq.**

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, livello di piano, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene, mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito all’unità immobiliare in esame può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,05	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,95
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
		Pessimo	0,80	
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,90	
	Stato manutentivo finiture e impianti	Ottimo	1,10	1,00
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
		Pessimo	0,80	
	Livello di piano (con ascensore)	Seminterrato	0,70	1,00
		Terra	0,80	
		Ammezzato	0,90	
		Primo	1,00	
		Secondo	1,05	
	Impianto di riscaldamento	Terzo e ultimo	1,00	0,98
		Autonomo	1,02	
		Centrale	1,00	
	Impianto aria condizionata	Assente	0,98	1,00
		Autonomo tutti i vani	1,02	
		Autonomo parziale	1,00	
	Infissi esterni	Assente	0,98	1,02
		Persiane/Napoletane	1,02	
		Tapparelle	1,00	
	Infissi interni (finestre)	Assenti/altro	0,98	1,00
		Termo-acustiche	1,02	
		Doppi vetri	1,00	
	Panoramicità	Assenti/altro	0,98	0,95
		Panoramico di pregio	1,10	
		Panoramico	1,05	
		Doppio/ordinario	1,00	
	Orientamento prevalente	Su strada pubblica	0,95	0,99
		Su cortile interno	0,90	
		nord	0,98	
		nord-est/nord-ovest	0,99	
		est-ovest	1,00	
	Coefficiente globale	sud-est/sud-ovest	1,01	0,89
		sud	1,02	

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 215/2024

RELAZIONE DI STIMA

43/48

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA. 3 Serial#: 714b5d1469a8e350b4d5c04b0c678db

Si ottiene, in definitiva, un valore medio di mercato unitario pari a:

$$2.300,00 \text{ €/mq} \times 0,89 \approx 2.050,00 \text{ €/mq}$$

Nota la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato pari a 129 mq (già al netto delle parti abusive e non sanabili), si ottiene la seguente determinazione del valore di stima:

$$2.050,00 \text{ €/mq} \times 129 \text{ mq} = 264.450,00 \text{ €}$$

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	264.450,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	13.222,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono difformità catastali e urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere con alcuni lavori di ripristino nonché con la presentazione di idonee pratiche edilizie e successivo accatastamento. Il costo complessivo di siffatta regolarizzazione è stato stimato in 24.000,00 €.	24.000,00
Oneri per APE	L'immobile pignorato non risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, per acquisire la quale è stimabile un costo pari a 250,00 €.	250,00
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di revisione il cui costo è stato stimato in circa 2.500 €.	2.500,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo sia del fabbricato nel suo complesso che della specifica unità immobiliare. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	Il bene è occupato da terzi (genitori e fratello dell'esecutata) sine titolo, sicché non si ritiene debba essere applicata alcuna decurtazione per lo stato di possesso dal momento che l'aggiudicatario potrà procedere con l'immediata liberazione dell'immobile.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul cespite pignorato. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Totale correzioni	-	39.972,50
Valore finale	-	224.477,50

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 39.972,50 €.

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 215/2024
RELAZIONE DI STIMA

44/48

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

ASTE
GIUDIZIARIE®**=224.000,00 €=**

(duecentoventiquattromila/00EURO)

ASTE
GIUDIZIARIE®

13. Valutazione della quota indivisa

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

Tuttavia, stando alla ricostruzione della provenienza e tenuto conto di quanto desumibile dall'estratto di matrimonio dell'esecutata, ne risulta che l'immobile, in forza dell'odierno pignoramento (trascritto soltanto nei confronti di [REDACTED]), deve considerarsi posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] piena proprietà per ½ in regime di comunione ordinaria.

Ne discende, quindi, la seguente determinazione della quota indivisa:

ASTE
GIUDIZIARIE®**=112.000,00 €=**

(centododicimila/00EURO)

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

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 215/2024

RELAZIONE DI STIMA

45/48

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

14. Residenza e regime patrimoniale

Dal certificato di residenza storico acquisito presso il Comune di Napoli (cfr. allegato F-

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutata (cfr. allegato F-3) si evince, altresì, quanto segue:

- (nata a il) ha contratto matrimonio con (nato a il) in data in regime di comunione legale dei beni (non essendovi alcuna annotazione in ordine ad un diverso regime patrimoniale);
- con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 18.03.2019 n. 1520/2019, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi;
- con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati e conclusa in data 16.07.2020, trascritta nei registri di matrimonio al n. 50 parte 2 serie C, è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio (motivo per il quale essa risulta attualmente di stato libero).

Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 18 novembre 2024

Il CTU

dott. ing. Davide Portolano

ELENCO ALLEGATI

- A. Documentazione catastale**
 - A-1. Visura area di sedime ed estratto di mappa
 - A-2. Visura catastale storica
 - A-3. Planimetria catastale attuale
 - A-4. Planimetria catastale di impianto
- B. Rilievi planimetrici**
 - B-1. Inquadramento territoriale e catastale
 - B-2. Rilievo dello stato dei luoghi
 - B-3. Difformità catastali
 - B-4. Difformità urbanistiche
- C. Rilievi fotografici**
 - C-1. Rilievi fotografici
- D. Documentazione urbanistica**
 - D-1. Certificazione Sportello Unico Edilizia
 - D-2. Certificazione Ufficio Condono
- E. Titoli di provenienza**
 - E-1. Atto notaio CASTALDO 04.04.2011
 - E-2. Atto notaio VOSA 06.08.2009 (trascrizione)
 - E-3. Decreto trasferimento 07.04.2009 (trascrizione)
 - E-4. Atto notaio TAFURI 17.12.1997
- F. Documentazione anagrafica**
 - F-1. Certificato residenza esecutata
 - F-2. Certificato stato civile esecutata
 - F-3. Estratto di matrimonio con annotazioni
- G. Ispezione Ipotecaria**
 - G-1. Elenchi formalità per soggetti
 - G-2. Elenchi formalità per immobili
 - G-3. Note di iscrizione e trascrizione
- H. Documentazione condominiale**
 - H-1. Nota amministratore
- I. Altri documenti**
 - I-1. Verbale di accesso
 - I-2. Trasmissione perizia e ricevute consegna

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 215/2024

RELAZIONE DI STIMA

48/48

Firmato Da: PORTOLANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7f4b5d4d899e9e350b4d5c04b0c678db