



Tribunale Ordinario di Napoli
Quinta Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. ssa Maria Luisa Buono



Procedura Esecuzione Immobiliare n. 25/2025



arch. Carla Conte
Via Andrea Belvedere, 172 - 8017 Napoli
Telefax. 081.5791011 - 338.8294716
pec: carla.conte@archiworldpec.it





ASTE GIUDIZIARIE®

INDICE GENERALE

ACCERTAMENTI ESEGUITI	<i>pag. 4</i>
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	<i>pag. 5</i>
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	<i>pag. 6</i>
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	<i>pag. 7</i>
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	<i>pag. 18</i>
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>pag. 19</i>
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>pag. 20</i>
QUESITO n. 6: verificare la regolarità dei beni o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	<i>pag. 21</i>
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	<i>pag. 23</i>
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>pag. 23</i>
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	<i>pag. 25</i>
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	<i>pag. 25</i>
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile alle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>pag. 26</i>
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	<i>pag. 26</i>
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>pag. 33</i>
QUESITO n. 14: eseguire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	<i>pag. 33</i>



III.III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Maria Luisa Buono



Con ordinanza emessa in data 17.02.2025, il Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Maria Luisa Buono ha nominato la sottoscritta arch. Carla Conte, con studio in Napoli alla Via Andrea Belvedere, n° 172, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 5107 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n. 941, Esperto stimatore nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 25/2025 R.G.E. promossa da:

**ASTE
GIUDIZIARIE®
DEBITORE:**

contro **ASTE
GIUDIZIARIE®**

In data 18 febbraio 2025 prestava il giuramento di rito ed accettava il mandato conferito.



- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli – Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
- Via Andrea Belvedere, 172 – 80127 – Napoli – 081.5791011 – 081.5584701 - 338.8294716 –



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RELAZIONE DI STIMA

ACCERTAMENTI ESEGUITI

Dopo aver acquisito, all’Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, la documentazione relativa all’immobile oggetto di espropriazione: visura storica e planimetrie dell’appartamento sito in Napoli alla Via Calata Capodichino, n° 201 _ Scala B _ int. 27, l’Esperto iniziava le operazioni peritali:

- **si fissava un primo accesso in data 13 marzo 2025 alle ore 10,30.** Recatasì sul posto, unitamente al nominato Custode giudiziario Avv. Stefania Scotto di Ciccarello, si constatava l’assenza del debitore, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che contattato dal Custode si rendeva disponibile al sopralluogo in data 15 marzo c.a.
- **si effettuava, quindi, un secondo accesso in data 15 marzo 2025 alle ore 11,30.** La sottoscritta si recava sul posto e compiva un rilievo planimetrico e fotografico dell’immobile identificato al N.C.E.U. alla Calata Capodichino, n. 201 Fabbricato A _ Scala B _ P. 3 _ int. 27.

Per espletare l’incarico ricevuto, l’Esperto eseguiva i necessari accertamenti presso:

- il N.C.E.U. di Napoli per verificare i dati catastali relativi al bene pignorato e per reperire la visura storica e le planimetrie catastali (*allegati nn. 01 – 02 - 03*)
- **Comune di Napoli – Servizio Sportello Unico Edilizia** - per ricerca di titoli abilitativi e di pratiche edilizie presentate per gli immobili;
- **Comune di Napoli – Servizio Antiabusivismo e Condonio Edilizio** - per ricerca eventuale documentazione;
- **Archivio Notarile** per lettura ed acquisizione di documentazione;
- **agenzie immobiliari**, che operano sulla zona dove è ubicato il bene pignorato, per conoscere il valore di mercato di immobili simili ed avere, pertanto, a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.



**Immobile sito in Napoli alla Calata Capodichino, n° 201
 - Fabbricato A - Scala B - piano terzo - int. 27 -
 - Sez. SCA - foglio 13 - part.lla 53 - sub.27 - 2,5 vani catastali -**

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

- La sottoscritta ha verificato che la documentazione depositata agli atti (ex art. 567, 2° comma c.p.c.) risulta corretta ed idonea.
- Il creditore precedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.
- La **Certificazione Notarile** risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento con nota di presentazione n. 14 del 10 gennaio 2025 RRRII della Conservatoria di Napoli 1 ai nn. 560/474 ed è stata redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, con studio in Perugia al Viale Tazio Nuvolari, n° 19, in data 13 gennaio 2025.
- Il creditore precedente **NON** ha depositato **l'estratto catastale né attuale, né storico**.
- I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione.
- Il creditore precedente **NON** ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.
- L'individuazione catastale dell'immobile pignorato, riportata nella certificazione notarile, è conforme a quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento e corrisponde ai dati catastali storici dell'immobile.

Dall'esame della documentazione si può affermare, quindi, che vi è continuità tra le trascrizioni nel ventennio anteriore la trascrizione dell'atto di pignoramento.



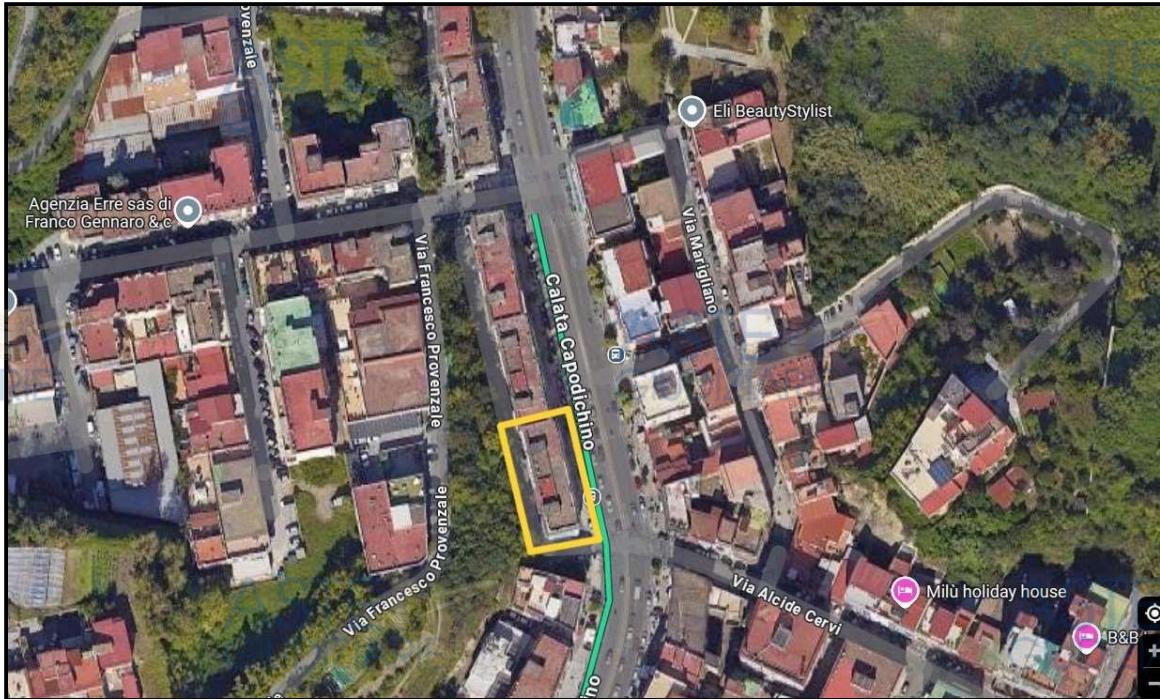


QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Immobile alla Calata Capodichino, n° 201 – Comune di Napoli – Sez. SCA – foglio 13 – part.lla 53 – sub. 27 – Scala B – piano 3_ int. 27 – cat. A/4 _ classe 3 _ 2,5 vani catastali
Diritti di 1/1 di piena proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Confini:	sud: immobile int. 26 e cassa scala B – ovest: area comune – nord: immobile int. 40 – est: zona di distacco da Calata Capodichino
-----------------	---

I dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, riportata nella certificazione notarile, è conforme a quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento e corrisponde ai dati catastali storici dell'immobile.



- Foto satellitare fabbricato Calata Capodichino, 201 – Fabbricato A



- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli – Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
- Via Andrea Belvedere, 172 – 80127 – Napoli – 081.5791011 – 081.5584701 – 338.8294716 –

- Mappa elaborata dall'Agenzia delle Entrate - GEOPOI - Zone OMI - Fabbricato individuato

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

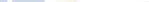
TIPOLOGIA: Porzione di fabbricato - APPARTAMENTO -

Comune di Napoli, alla Calata Capodichino, n. 201 – Fabbricato A – Scala B - piano 3 - int. 27.

Allo stato attuale il bene staggito si presenta composto da: ingresso, soggiorno, un piccolo vano cucina, camera da letto e bagno, privo di apertura esterna oltre ad un balcone, realizzato in assenza di titolo autorizzativo. Gli ambienti sono orientati ad est con affaccio su zona di distacco da Calata Capodichino e ad ovest con affaccio su area comune. (*planimetria stato dei luoghi - allegato n. 04*)

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale presentata il 16/07/1951 ed estratta dalla scrivente in data 10/03/2025. (allegato n. 02)

Le difformità sono state evidenziate nella planimetria di confronto (*allegato n. 05*)

E' stata presentata, in data 13/03/2019, variazione di detta planimetria catastale; lo stato dei luoghi non è conforme ad essa. (allegato n. 03) 

Sono state evidenziate le difformità nella planimetria di confronto tra la situazione catastale del 1951 e quella del 2019. (*allegato n. 06*)

- architetto *Carla Conte* - CTU Tribunale di Napoli – Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
- Via Andrea Belvedere, 172 - 80127 – Napoli - 081.5791011 - 081.5584701 - 338.8294716 -

- Via Andrea Belvedere, 172 - 80127 - Napoli - 081.5791011 - 081.5384701 - 338.8294710 -
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Relazione di stima - Procedimento n. 25/2025 R.G.E. -



Nell'immobile si rilevano, infatti, alcune difformità realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo ed alcune in violazione delle normative edilizie. Non è stato possibile accettare l'epoca di esecuzione delle stesse, che nello specifico sono:

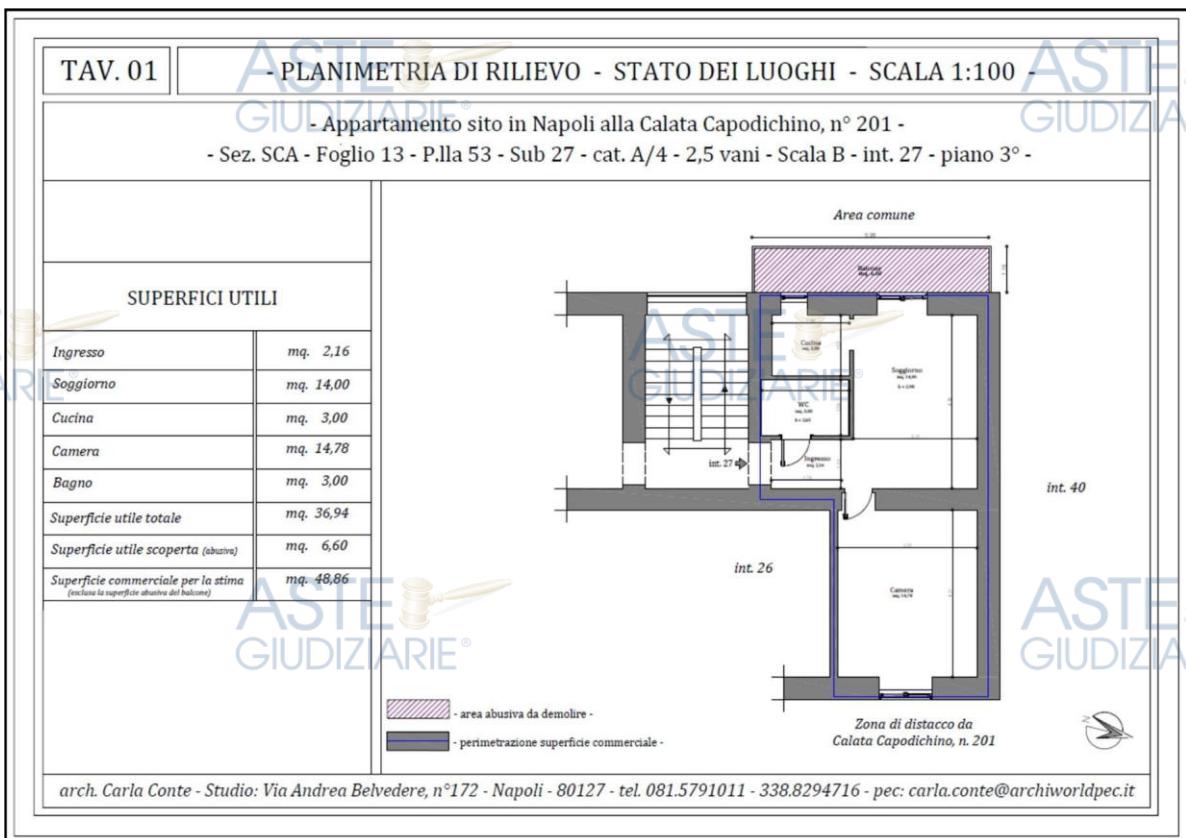
1. Diversa distribuzione interna
2. Realizzazione di una lunga balconata su cui affacciano i due vani



L'appartamento ha, attualmente, una superficie netta interna di circa mq. 36,94 oltre alla superficie scoperta totale di circa mq. 6,60 (abusiva).

L'altezza totale rilevata dell'immobile è di circa mt. 2,98, mentre nelle due planimetrie catastali è riportato mt. 3,25.

Il bagno è ribassato a mt. 2,65 per la presenza di un gradino di accesso di circa 10 cm.



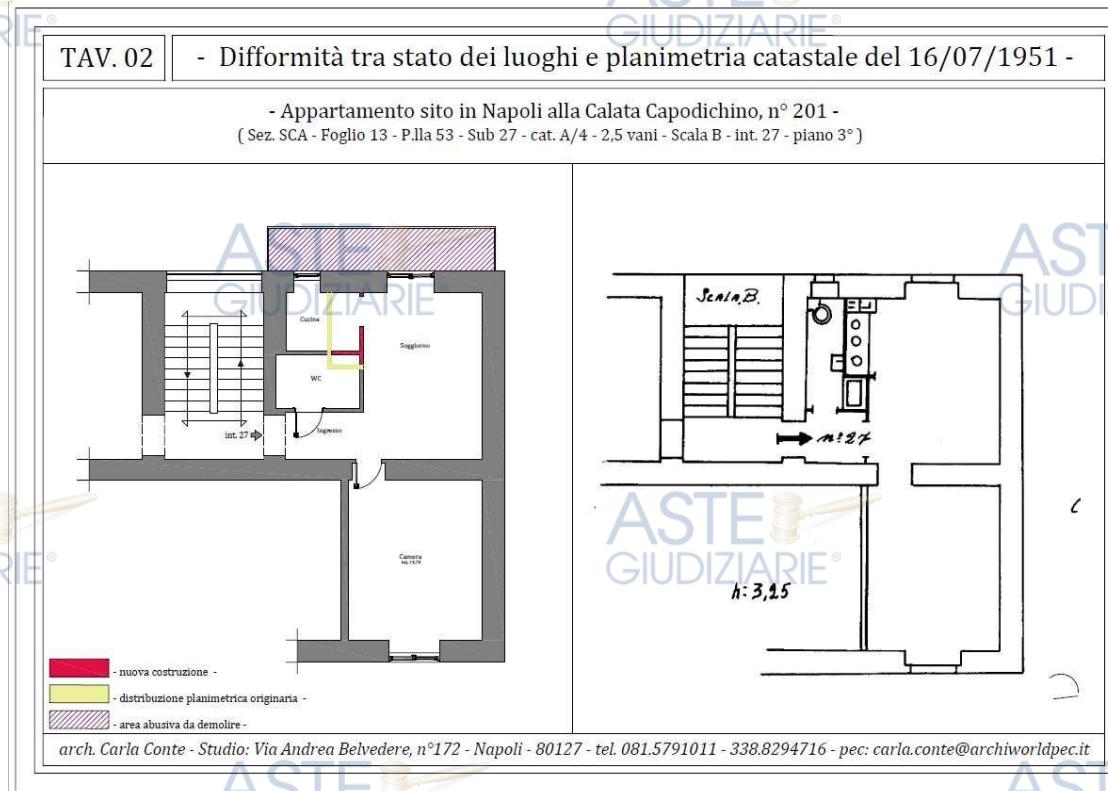
04. Allegato_ Planimetria di rilievo

- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli – Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
- Via Andrea Belvedere, 172 - 80127 - Napoli - 081.5791011 - 081.5584701 - 338.8294716 -

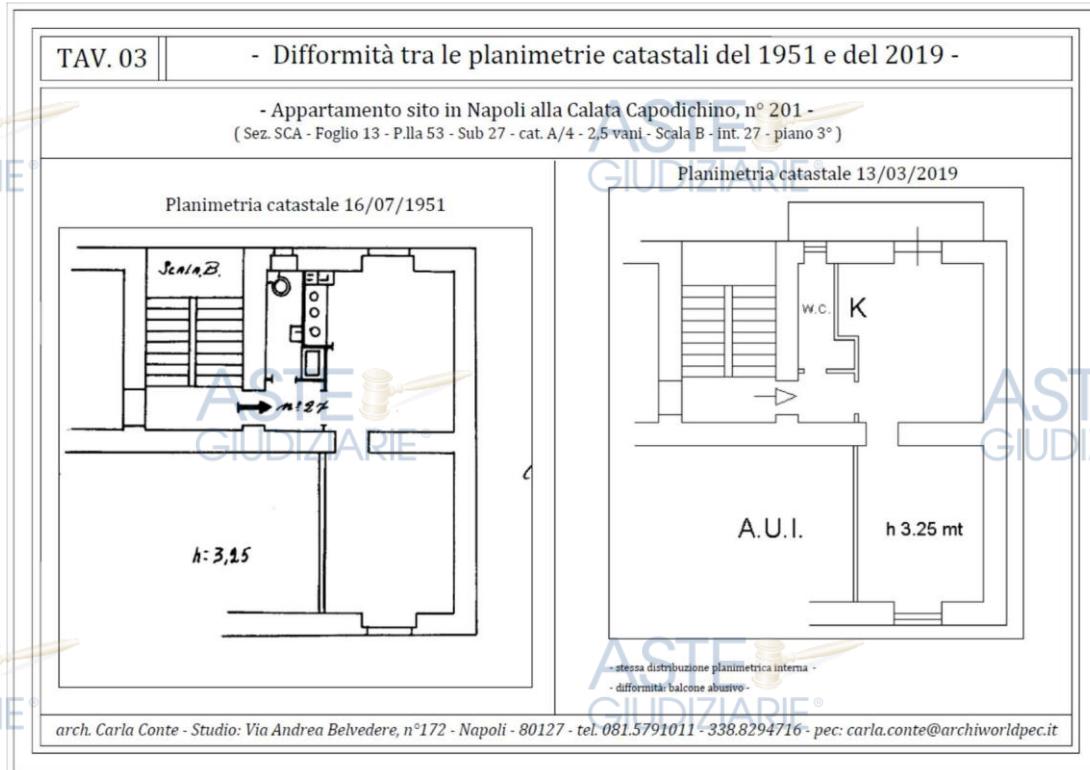
Pubblicazione ad uso esclusivo personale è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Relazione di stima - Procedimento n. 25/2025 R.G.E. -



_ 05. Allegato _ Difformità tra stato luoghi e planimetria catastale (1951) _



_ 06. Allegato _ Difformità tra le planimetrie catastali del 1951 e 2019 _

- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli - Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
- Via Andrea Belvedere, 172 - 80127 - Napoli - 081.5791011 - 081.5584701 - 338.8294716 -
Pubblicazione ad uso esclusivo personale è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Per la stima dell'immobile sarà esclusa le superficie del balcone realizzato abusivamente.

Le misurazioni sono state elaborate secondo i criteri condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto, eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile e i calcoli sono stati effettuati operando mediante un sistema cad vettoriale.

Le aree dei singoli vani sono riportate nella tabella seguente:

Ambienti	Superficie mq.
Ingresso	2,16
Soggiorno	14,00
Cucina	3,00
Camera	14,78
Bagno	3,00
Superficie netta interna	36,94
Superficie commerciale	48,86
Superfici abusive da demolire (non computate nella stima)	
Balcone	6,60

La superficie commerciale risultante per la stima dell'immobile è di circa mq. 48,86.

La superficie commerciale è pari alla somma dei: Vani principali ed accessori diretti. La misura dei vani principali e degli accessori diretti è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali. Queste ultime sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima di del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.





La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale, arrotondata per eccesso, è di circa mq. 49,00.

Descrizione particolareggiata dell'edificio:

Il fabbricato A, in cui ricade l'immobile staggito, è parte del cosiddetto *Rione Garibaldi* a Calata Capodichino. Fu costruito dall'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) e denominato “le *Case Popolarissime o anche Case Minime a Napoli*. Si tratta di 244 alloggi, in 9 edifici per complessive 566 stanze distribuite su di un'area coperta di 3250 mq, con giardini interni ed una corte di 1100 mq. La loro realizzazione ebbe inizio nel 1941, interrotta solo durante gli anni della Seconda Guerra Mondiale, e dunque ripresa nel 1945, fu condotta a termine lo stesso anno.

Si presenta con alloggi più piccoli rispetto agli altri rioni appartenenti al circuito delle case popolari ed esse rappresentano l'esito finale di un progetto urbano finalizzato all'espansione dell'edilizia residenziale minima, dalla zona orientale di Napoli in direzione di San Pietro a Paterno e Secondigliano. Il rione, dunque, è composto da due gruppi di edifici con facciata alta esposta sul fronte della Calata Capodichino, e sulle pendici di un piccolo colle alle sue spalle si apre la corte.”

Nello specifico l'edificio A si presenta con un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, in muratura portante ed è composto da un'unica scala, con cinque piani fuori terra (compreso il pianterreno), senza ascensore e senza servizio di portierato, con due alloggi per piano. I prospetti risultavano in origine come grandi fronti per lo più paritetici sui quattro lati, con allineamento verticale prevalentemente di sole finestre, con una composizione prospettica rigorosa e semplice, priva di apparato decorativo.

Le facciate ora risultano disomogenee per la presenza di ampie balconate realizzate dai singoli proprietari, che hanno reso illeggibili i fronti nella loro composizione originaria. Questi aggetti, per lo più sormontati da tettoie in lamiera con ordito metallico, tra loro differenti, sono stati costruiti in modo casuale, senza un disegno unitario delle ringhiere. Lo stato di conservazione delle parti comuni esterne ed interne è mediocre.

L'edificio non gode di alcun affaccio di pregio. Il grande giardino comune su cui prospetta il lato ovest è in totale stato di abbandono; non riceve da tempo manutenzione regolare.

L'accesso di tutti i fabbricati del Rione Garibaldi sono dalla parte retrostante Calata Capodichino, non hanno quindi ingresso diretto su strada.





Esiste regolamento condominiale del fabbricato e è nominato un Amministratore di condominio.

Descrizione particolareggiata dell'immobile:

Tutto l'immobile è tinteggiato.

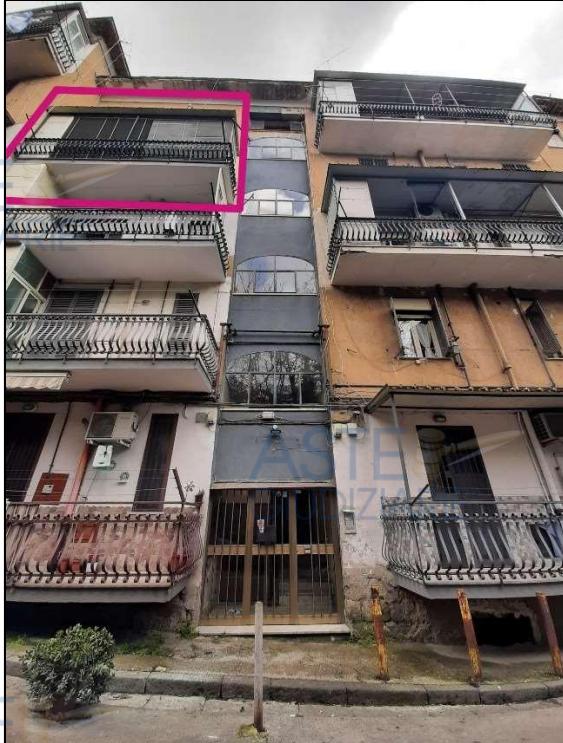
- **Pavimentazione:** in tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni, è stato posato un pavimento in ceramica di colore chiaro dimensioni 30 x 30 cm.
- **Cucina:** Rivestimento in piastrelle in ceramica di colore chiaro dimensioni 10 x 10 cm, a tutt'altezza
- **Bagno:** dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia. Pavimento in ceramica di colore verde chiaro dimensioni 20 x 20 cm, con rivestimento delle stesse dimensioni di colore bianco, a tutt'altezza.
- **Serramenti esterni:** i serramenti sono in alluminio colore bianco. Gli infissi che affacciano sul balcone sono provvisti di persiane alla napoletana in ferro, mentre l'infisso in camera da letto è provvisto di tapparella avvolgibile in pvc.
- **Serramenti interni:** le due porte degli ambienti sono in legno stile inglese. Porta d'ingresso blindata.
- **Impianto elettrico:** Diparte dal quadro generale. Quadro di zona per l'impianto di illuminazione a vari settori. Predisposizione per collegamenti TV. Sono privi di certificazione di conformità.
- **Acqua calda sanitaria:** caldaia a gas
- **È dotato di impianto di riscaldamento autonomo.**
- **Impianto citofonico:** presente
- **Impianto di condizionamento:** è dotato di impianto di condizionamento solo nel soggiorno.
- **Veduta ed esposizione:** ha due esposizioni - lato ovest con affaccio sul area comune/giardino; lato est su zona di distacco di Calata Capodichino. E' abbastanza luminoso.
- **Condizioni:** si presenta in ottimo stato di manutenzione con finiture di livello medio.
- **Non risultano pertinenze indicate nel titolo di provenienza.**





L'Attestato di prestazione energetica, in conformità alla normativa vigente ai sensi del D.Lgs 192/05 e del D.P.R. 74/2013, è stato redatto dal geom. Ciro Morra in data 15/03/2019 ed è allegato all'atto di compravendita per Notaio Angela Caputo Notaio in Caivano (Na). (allegato n. 08)

In allegato il rilievo fotografico dell'edificio e dell'immobile. (allegato n. 07)



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® Ingresso e soggiorno –



ASTE
GIUDIZIARIE®

- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli – Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
- Via Andrea Belvedere, 172 80127 – Napoli – 081.5791011 – 081.5584701 – 338.8294716 –

Pubblicazione ad uso esclusivo personale, è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Relazione di stima – Procedimento n. 25/2025 R.G.E. –

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_ Cucina _

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

_ Balcone _

— Relazione di stima — Procedimento n. 25/2025 R.G.E. —

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Affaccio del soggiorno e cucina su area comune

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE

- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli – Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
- Via Andrea Belvedere, 172 80127 – Napoli – 081.5791011 – 081.5584701 – 338.8294716 –

Pubblicazione ad uso esclusivo personale, è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



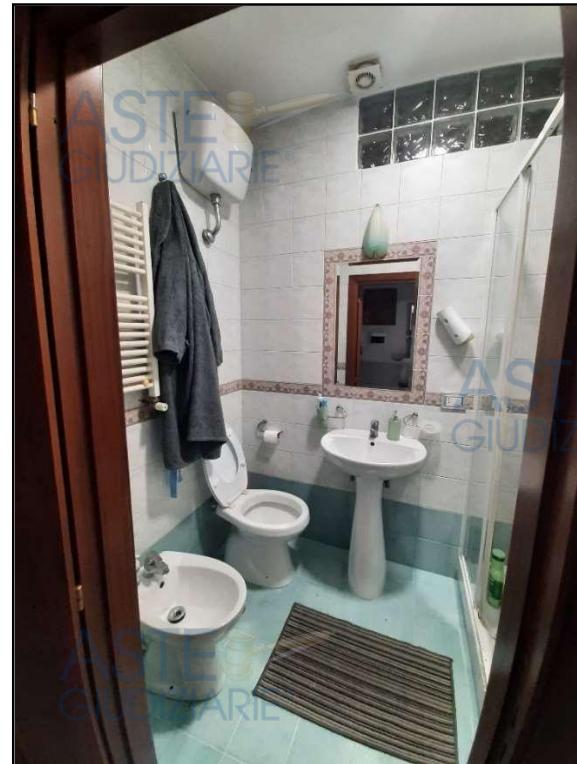
– Relazione di stima – Procedimento n. 25/2025 R.G.E. –

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



— Affaccio dalla camera da letto su Calata Capodichino —



— Bagno —

- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli - Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
- Via Andrea Belvedere, 172 80127 - Napoli - 081.5791011 - 081.5584701 - 338.8294716 -

Pubblicazione ad uso esclusivo personale, è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Sono stati acquisiti per l'identificazione catastale:

- Estratto catastale storico (*allegato n. 01*)
- Planimetria catastale del 16/07/1951 (*allegato n. 02*)
- Planimetria catastale 13/03/2019 (*allegato n. 03*)



TIPOLOGIA: Porzione di fabbricato - APPARTAMENTO -

Comune di Napoli, alla Calata Capodichino, n. 201 _ Fabbricato A _ Scala B _ piano 3

- int. 27.



Confini:	sud: immobile int. 26 e cassa scala B – ovest: area comune – nord: immobile int. 40 – est: zona di distacco da Calata Capodichino
-----------------	---

Estremi catastali: C. F. del Comune di Napoli _

Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categ	Classe	Cons.	Superf. Catast.	Rendita
SCA	13	53	27	3	A/4	3	2,5 vani	Tot. 46 m ² Totale: escluse aree scoperte: 44 m ²	€ 154,94

- La situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico è invariata
- Mappale dei terreni correlati: Foglio 36 – Particella 322 e Foglio 36 – Particella 325.
- E' stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.
- La prima planimetria catastale è stata presentata in data 16/07/1951 e l'immobile non è conforme ad essa.
- È stata presentata una seconda planimetria catastale in data 13/03/2019 e l'immobile non è conforme neanche a questa per la diversa distribuzione interna. Il balcone non è legittimato da alcun titolo.

- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli – Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
 - Via Andrea Belvedere, 172 – 80127 – Napoli – 081.5791011 – 081.5584701 – 338.8294716 –





QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO n. 1

- **Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Napoli, alla Calata Capodichino, n. 201 _ Fabbricato A_ Scala B _ piano 3° - int. 27;**
- **Composto** ingresso, soggiorno, un piccolo vano cucina, camera da letto e bagno, privo di apertura esterna, oltre ad un balcone, realizzato in assenza di titolo autorizzativo.
- **Confina con:** sud: immobile int. 26 e cassa scala B – ovest: area comune – nord: immobile int. 40 – est: zona di distacco da Calata Capodichino
- **Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli – C.F.: Sez. SCA - Foglio 13, p.la 53,** sub 27 - Cat. A/4 - Classe 3 - Consistenza: 2,5 vani – superficie catastale 46 m² totale (escluse aree scoperte 44 m²) - rendita euro 154,94.
- **il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale**
- **lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale del 16/07/1951** per la diversa distribuzione interna e per la realizzazione di un balcone, privo di titolo autorizzativo.
- **lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale del 13/03/2019.**
- Il fabbricato di cui parte l'immobile staggito ricade in: “Zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale”
- Non è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo nonostante le ricerche esperite.
- Non sono presenti negli archivi informatizzati Pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010 - 2024
- Non sono presenti Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna, sia negli archivi informatici, sia in quelli cartacei.
- Non sono presenti Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna, sia negli archivi informatici, sia in quelli cartacei.
- La ricerca di eventuali presentazioni di istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per sanare gli abusi non è stata ancora effettuata dall'ufficio per il Condono edilizio di Napoli
- Non risultano fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi

PREZZO BASE D'ASTA euro 62.000,00

- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli - Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639

- Via Andrea Belvedere, 172 - 80127 - Napoli - 081.5791011 - 081.5584701 - 338.8294716 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile, identificato al N.C.E.U. Comune di Napoli - Sez. SCA _ foglio 13 _ part.lla 53 _ sub. 27 _ Fabbricato A - Scala B _ piano 3^_ int. 27 – 2,5 vani catastali, è pervenuto per compravendita:

- *a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro xxxxxxxxxxxxxxxx, a rogito della Dott.ssa Angela Caputo, Notaio in Caivano (Na), in data 10 giugno 2019, repertorio n. 6734/5245, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli il 14 giugno 2019 al nXXX;*
- *a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto di compravendita contro xxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con D'Orta Salvatore, a rogito del dott. Ferdinando Maddalena, Notaio in Napoli, in data 13 novembre 2013, repertorio n. 906/605, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli il 04 dicembre 2013 al n.XXXXX;*
- *a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxx a rogito del dott. Ferdinando Maddalena, Notaio in Napoli, in data 27 ottobre 2004, repertorio n. 165711/10974, trascritto presso l'Agenzia*

- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli – Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
- Via Andrea Belvedere, 172 – 80127 – Napoli – 081.5791011 – 081.5584701 - 338.8294716 –





del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli il 29 ottobre 2004 al XXXX

È stato acquisito **copia del titolo di acquisto**, a rogito del Notaio Angela Caputo. (*allegato n. 08*)

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il Rione Garibaldi, di cui è parte il fabbricato A, fu costruito dall'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) e denominato “le Case Popolarissime o anche Case Minime a Napoli. La loro realizzazione ebbe inizio nel 1941 e fu condotta a termine nel 1945.

La destinazione d'uso residenziale dell'immobile (in edificio per civili abitazioni) è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Dalle ricerche esperite non è stato possibile rinvenire alcuna pratica di Licenza edilizia. Tale documentazione è stata richiesta all'ACER Campania (che dal gennaio 2020 è subentrata in tutte le procedure dell'I.A.C.P.), ma presso questo Ente non risultano reperibili, né copia di Licenza edilizia, né Grafici di progetto, né Certificazione di agibilità. (*allegato n. 09*)

Approfondimenti svolti presso il Comune di Napoli hanno dato esito negativo.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade in:

- **Piano Territoriale di coordinamento PTC** _ art. 51 _ Insediamenti urbani prevalentemente compatti.
- **Piano regolatore generale classificazione tipologica** _ Art.92 _ tavola 7 - Classificazione tipologica - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco.
- **Piano regolatore generale Zonizzazione** _ art. 26 _ Zona A _ Insediamenti di interesse storico – Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
- **Tavola 12 vincoli geomorfologici** _ in area stabile.
- **Piano di rischio aeroportuale ai sensi del Codice della Navigazione D.Lgs. n.96/2005** - zona B
- **Piano stralcio di assetto idrogeologico - carta del rischio da frana - R3 - rischio elevato**

Come descritto al Quesito 2 nell'immobile sono state rilevate alcune difformità realizzate presumibilmente in assenza di titolo edilizio abilitativo ed in violazione delle normative edilizie.

Dalle ricerche effettuate e dalle attestazioni rilasciate dal Comune di Napoli – **Servizio SUE** -





NON risultano, infatti, fascicoli, sia negli archivi informatici, sia negli archivi cartacei, di:

- Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna e Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna (*allegato 10*)
- **NON** risultano pratiche negli archivi informatizzati di pratiche DIA, SCIA o Cil negli anni 2010-2024 (*allegato n. 11*)
- La ricerca di eventuali presentazioni di istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per sanare gli abusi non è stata ancora effettuata dall'ufficio per il Condono edilizio di Napoli e, pertanto, la sottoscritta si riserva di fare un'integrazione. Alla luce delle informazioni assunte la ricerca, presumibilmente, sarà negativa.
- La ricerca di atti amministrativi presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli ha dato esito **NEGATIVO** “in quanto **NON** risultano fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi” (*allegato n. 12*)

La sottoscritta è risalita al 1° titolo di acquisto dell'immobile (18/11/1969) (*allegati nn. 13 - 14*) consultando gli atti presso l'Archivio Notarile di Napoli, ma anche questa ricerca è stata infruttuosa, in quanto non è indicata la Licenza Edilizia con cui è stato realizzato l'immobile e non sono disponibili le allegate planimetrie.

Le opere realizzate senza titolo sono:

1. Realizzazione di una lunga balconata su cui affacciano i due vani soggiorno e cucina
2. Diversa distribuzione interna

La difformità del punto 1 non è sanabile, in quanto trattasi di opere non previste dallo strumento urbanistico vigente.

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Caputo all'art. 1 si ritrova la seguente dichiarazione della parte venditrice, “che la costruzione del cespote immobiliare in oggetto come del fabbricato di cui è parte è stata realizzata in data antecedente al giorno 1 settembre 1967, e che da tale data non sono stati eseguiti ulteriori interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di altri provvedimenti edilizi. La parte acquirente prende atto delle dichiarazioni urbanistiche di cui innanzi rilasciate dalla parte venditrice, dichiarando a sua volta di averne controllato personalmente la veridicità a mezzo di professionista di propria fiducia e pertanto di ritenersi informata della situazione urbanistica relativa all'oggetto del presente atto, accettando dunque l'acquisto nello stato urbanistico in cui il cespote immobiliare in oggetto si trova.”





L'immobile, pertanto, è commerciabile ma non legittimo, poiché tale dichiarazione non garantisce la sussistenza di alcun titolo abilitativo.

La difformità del punto 2 è sanabile presentando, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, una mancata CILA.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.



xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, al momento del sopralluogo in data 15 marzo 2025, ha dichiarato di occupare l'immobile xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.



SEZIONE A: Oneri e vincoli che NON graveranno a carico dell'acquirente:

1. domande giudiziali e giudizi in corso;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5. provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.



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

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.xxxx in data 14 giugno 2019,** a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Caputo Angela di Caivano (NA) del 10 giugno 2019, numero di repertorio 6735/5246 - Importo totale € 128.000,00 - Importo Capitale € 64.000,00 - durata 20 anni, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e xxxxxxxxxxxxxxxxx



- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli – Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
- Via Andrea Belvedere, 172 – 80127 – Napoli – 081.5791011 – 081.5584701 – 338.8294716 –





1976, codice fiscale LMBNBL76T04F839E, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.xxxxx in data 10 gennaio 2025,** a seguito di atto giudiziario per Utep Corte D'appello Di Napoli del 16 dicembre 2024, numero di repertorio 18976, a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile pignorato.
- **DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE:**

Le opere realizzate senza titolo sono:

1. Realizzazione di una lunga balconata su cui affacciano i due vani soggiorno e cucina

Tale diffornità non è sanabile, in quanto trattasi di opere non previste dallo strumento urbanistico vigente e, l'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi.

2. Diversa distribuzione interna

Tale diffornità è sanabile presentando, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, una mancata CILA.

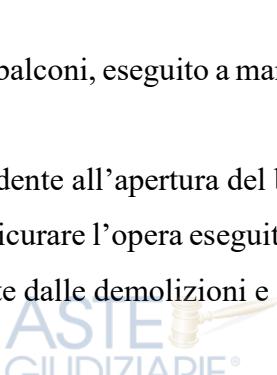
COSTI PER REGOLARIZZARE LE OPERE IN DIFFORMITA'



DEMOLIZIONE DEL BALCONE:

- realizzazione, secondo le norme vigenti, di ponteggio sul fronte del fabbricato (comprensivo di tavolato, tavole fermapiède, botole, scale metalliche, rete schermatura)
- disfacimento ringhiera e pavimentazione eseguito a mano con l'ausilio di mezzi elettromeccanici
- demolizione della soletta a conformazione dei balconi, eseguito a mano con l'ausilio di mezzi elettromeccanici
- rimozione di 1 (uno) infisso esterno corrispondente all'apertura del balcone

Il tutto compreso di ogni onere o magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte, incluso tiro in alto e calo in basso dei materiali proveniente dalle demolizioni e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata.



- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli – Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
- Via Andrea Belvedere, 172 – 80127 – Napoli – 081.5791011 – 081.5584701 – 338.8294716 –



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- Ripristino di 1 (una) finestra con realizzazione del parapetto
- Fornitura e posa in opera di n. 1 infisso – finestra
- Tinteggiatura nelle zone d'intervento

DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

È sanabile presentando, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, una mancata CILA.

I costi complessivi stimati, in via del tutto prudentiale, sono di circa € 10.000,00 comprensivi di:

- lavorazioni per demolizione

- relativa procedura di autorizzazione dei lavori

- oneri di istruttoria da versare al Comune di Napoli + sanzione
- onorario tecnico abilitato per definizione e presentazione pratiche.

- **DIFFORMITÀ CATASTALI:** aggiornamento catastale della planimetria con redazione di Do.C.Fa. Il costo per la regolarizzazione catastale è di € 500,00

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta

QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il fabbricato e, pertanto, l'unità immobiliare non ricade su suolo demaniale come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

La città di Napoli non è gravata da usi civici ai sensi dell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle province della Campania e del Molise di archiviazione atti del 21/03/1928.





QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il fabbricato dispone di Regolamento di condominio ed è stato nominato un Amministratore condominiale.

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a € 22,50 mensili x 12 = € 270,00.
- 2) Non risultano spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute.
- 3) Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia risultano: da gennaio 2024 fino a giugno 2025: € 22,50 mensili x 18 = **€ 405,00** come attestato dall'Avv. Mario Manzo, Amministratore pro tempore del condominio, con pec datata 12 giugno 2025. (*allegato n. 15*)
I millesimi di Tab. A sono 29,03 e di Tab. B (scale) sono 69,27
- 4) Non si è a conoscenza di eventuali procedimenti in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Procedimento di stima

Per poter determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato, si è ritenuto che il criterio di stima più idoneo, in questo caso, sia quello del metodo cosiddetto “sintetico-comparativo”, in quanto esso si basa sul rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato, reali e recenti, relativi a fabbricati simili messi a confronto e la sommatoria dei parametri ad essi relativi. Affinché tale rapporto sia statisticamente significativo, occorre avere a disposizione un numero sufficiente di dati riferiti a fabbricati simili e, nel caso specifico, attraverso un'indagine di mercato, si sono potute reperire numerose informazioni circa i prezzi di beni simili a quello da stimare. Nella stima di un immobile, infatti, occorre considerare alcuni parametri, che incidono notevolmente nella determinazione del prezzo di compravendita: la zona in cui esso è situato e l'edificio cui appartiene.

Relativamente alla zona, ad esempio, gli elementi che incidono sul prezzo di mercato sono la centralità, la posizione panoramica o di prestigio, la presenza di attrezzature commerciali, la tipologia degli insediamenti abitativi, la vicinanza alle grandi reti di comunicazione, ecc.

Per l'edificio, invece, sono importanti l'aspetto architettonico, la presenza di giardini interni, del portiere, dell'ascensore, ecc.





La zona, distante circa 5 km dal centro di Napoli, è servita dalla strada provinciale 500 dell'Asse Perimetrale di Melito, confina a nord con il quartiere di Secondigliano, a sud con il quartiere di Poggioreale e la zona dei Ponti Rossi e la zona Doganella, ad ovest con i quartieri di Miano e di San Carlo all'Arena e ad est con il comune di Casoria.

E' collegata con diverse linee di trasporto urbano (autobus) ed è ben servita da numerose attività commerciali, banche, poste, etc. E' facilmente raggiungibile sia l'aeroporto di Capodichino, sia l'ingresso alla autostrada e tangenziale.

Relativamente alla tipologia abitativa, il luogo è disomogeneo, in quanto il tessuto urbanistico è composto da preesistenze edilizie inizio Novecento e aree di nuova espansione.

L'edificio

Descritto al punto 2

Indagini di mercato

Le informazioni sui dati del mercato immobiliare italiano presentano aspetti problematici, poiché presentano un elevato grado di disomogeneità e frammentazione.

Per una corretta indagine di mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti, che prevede l'osservazione dei dati forniti dalle fonti dirette ed indirette e la rielaborazione di tali valori, mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto. Per valore di mercato unitario s'intende il prezzo medio in Euro di un metro quadro dell'immobile da stimare, al netto di IVA o tasse di registro. I valori devono intendersi riferiti al seguente "immobile tipo": "appartamento con destinazione civile, mediamente ristrutturato posto ad un piano intermedio, con superficie coperta di mq. 100 circa, non arredato, Classe Energetica G". I riferimenti utilizzati, la **Norma Uni 10750**, che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale e le indicazioni metodologiche sono fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)**.

1) **Le fonti indirette**, di seguito riportate, sono quotazioni ottenute dall'acquisizione e successiva elaborazione di valori, prendendo in considerazione:

a) i valori del II semestre 2024 della banca dati **dell'O.M.I. – Agenzia delle Entrate**;



b) i valori ufficiali tratti dal “**Borsino Immobiliare della provincia di Napoli**” anno 2025;

2) Le fonti dirette (annunci di agenzie di intermediazione immobiliare, siti specializzati di settore, informazioni assunte in loco) forniscono indicazioni quantitative puntuale ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. I valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso gli annunci degli operatori locali accreditati.

Osservatorio del mercato immobiliare |OMI – Agenzia del Territorio|

Comune: NAPOLI

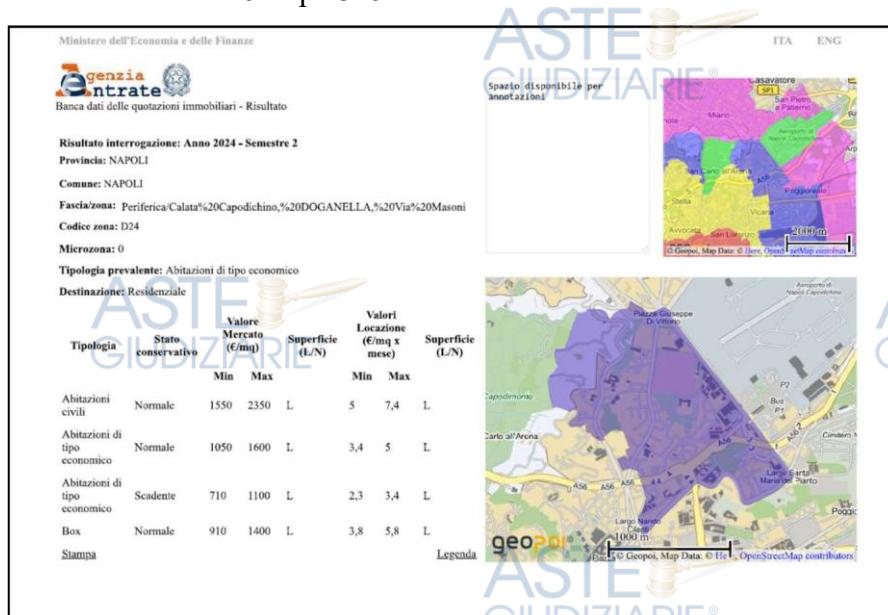
Quotazioni: riferite: Anno 2024 – Semestre II

Fascia/Zona: Periferica/Calata Capodichino/Doganella/Via Masoni

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq.)	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.050 – 1.600	Lorda

Il valore di mercato è espresso in €/mq. riferito alla superficie lorda.

Il valore di mercato medio è di €/mq 1.325





Borsino Immobiliare Napoli –

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Calata Capodichino/Doganella/Via Masoni

Quotazioni: riferite all'attualità: anno 2025

Tipologia prevalente: Abitazioni economiche - **Destinazione:** Residenziale



 Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.074	Euro 1.351	Euro 1.628

- Listino Borsino Immobiliare -



- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli – Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
 - Via Andrea Belvedere, 172 80127 – Napoli – 081.5791011 – 081.5584701 – 338.8294716 –

Pubblicazione ad uso esclusivo personale, è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Valori Agenzie immobiliari _ Zona Calata Capodichino _ Napoli –

Agenzie immobiliari	Indirizzo	Stato manutenzione	Livello finiture	Metratura (mq)	Valore	Prezzo (€/mq)
Gabetti Franchising Napoli Carlo I Piazza Gravina Napoli	Calata Capodichino – Rione Garibaldi P 3°	Buono	Buono	40	80.000	2.000
Gabetti Franchising Napoli Carlo I Piazza Gravina Napoli	Calata Capodichino – Rione Garibaldi P 3°	Ottimo	Buono	45	95.000	2.111
Fiorentino Immobiliare Viale Cavalleggeri d'Aosta, 65	Calata Capodichino – P 2°	Buono	Buono	77	155.000	2.013
Gabetti Franchising Napoli Carlo I Piazza Gravina Napoli	Calata Capodichino – P 4°	Ottimo	Ottimo	80	150.000	1.875
					Prezzo medio (€/mq)	1.999

Rielaborazione dei valori

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori dei listini ufficiali delle quotazioni OMI, del Borsino Immobiliare e delle Agenzie immobiliari si riferiscono ad una zona di mercato immobiliare riconducibile all'area dell'edificio in questione.

Dalla rielaborazione dei 3 valori si ottiene un prezzo medio e si determina V_m (arrotondato):

$$V_m = \underline{1.560,00 \text{ €/m}^2}$$

- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli – Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
 - Via Andrea Belvedere, 172 80127 – Napoli – 081.5791011 – 081.5584701 – 338.8294716 –

Pubblicazione ad uso esclusivo personale è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Tale valore medio V_m , moltiplicato per il prodotto (K_t) di opportuni coefficienti tabellati (K_1, K_2, \dots, K_n), corrispondenti ai vari fattori rappresentativi che differenziano un immobile da altri simili, determinerà l'effettivo valore V_a dell' immobile per m^2 .

Moltiplicando, infine, il valore per m^2 (V_a) per la **superficie commerciale** (S_c) si perverrà al prezzo degli immobili, dato da:

$$V = V_a \times S_c$$

dove: V = valutazione dell'immobile

V_a = valutazione dell'immobile per m^2

S_c = superficie commerciale



*Nel caso specifico $S_c = mq. 48,86$
Arrotondata per eccesso a mq. 49,00*



Determinazione del prezzo di vendita

- Appartamento Calata Capodichino, n° 201 -

_ Sez. SCA _ fl. 13 _ p.lia 53 _ sub. 27 _ Fabbr. A _ Scala B _ piano 3° _ int. 27_A/4 _

Occorre ora definire i coefficienti (K_1, K_2, \dots, K_n), relativi all'immobile da stimare nella sua specificità, in base alle seguenti caratteristiche:

<i>Caratteristiche relative all'edificio</i>	
Qualità del palazzo rispetto a quelli medi della zona (aspetto architettonico mediocre; androne adeguato, senza ascensore e privo di servizio di portierato: 0%)	$K1 = 1,00$
Incidenza per spese di manutenzione straordinaria (recenti lavori di manutenzione facciate ed interni fabbricato: 15%)	$K2 = 0,85$
<i>Caratteristiche relative all'appartamento</i>	
Coefficienti relativi all'esposizione e posizione (piano terzo senza ascensore, molto luminoso e soleggiato: -5%)	$K4 = 0,95$
Incidenza della superficie dell'appartamento (fino a 40 m^2 : + 30%)	$K5 = 1,30$





Caratteristiche intrinseche (corretta distribuzione degli spazi: + 5%)	$K6 = 1,00$
Incidenza per il suo stato di manutenzione (stato di manutenzione ottimo: 0%)	$K7 = 1,00$

Coefficiente sintetico Kt prodotto dei parziali K1 x K2.....K7: **Kt = 1,049 ~1,050**

Il valore dell'appartamento per m² (Va) è: Va = Kt x Vm

$$Va = 1,05 \times 1.560,00 \text{ €/m}^2 = \text{€/m}^2 1.638,00$$

arrotondato per eccesso a **€/m² 1.640,00**

Il valore dell'immobile (V) è: V = Va x Sc



$$V = \text{€/m}^2 1.640,00 \times \text{m}^2 49,00 = \text{€} 80.360,00$$

VALORE DI MERCATO € 80.400,00

A tale valore vanno detratti i seguenti costi:

- una decurtazione per i costi delle demolizioni, i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, la parcella del tecnico abilitato: pari ad € 10.500,00
- una decurtazione per l'ottenimento DI.RI. (dichiarazione di rispondenza degli impianti) pari ad € 500,00
- una decurtazione per spese di gestione condominiali insolute: € 405,00

$$\text{€} 80.400,00 - \text{€} 11.405,00 = \text{€} 68.995,00$$

A seguito della riforma dell'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 – art. 13, comma 1, lett. o) e art. 14, comma 1, lett. e), al valore di mercato stimato verrà applicata una **riduzione, nel caso di specie, pari al 10%**, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, le cui differenze potrebbero essere:

- le diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;





nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione.

Prezzo base d'asta: € 68.995,00 - € 6.899,50 = € 62.095,50
arrotondato per difetto a € 62.000,00



PREZZO BASE D'ASTA € 62.000,00



QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

- Il bene pignorato **NON** è stato pignorato solo pro quota.
- E' possibile vendere il bene pignorato in un **solo lotto**.



QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(allegato n. 16)

CONCLUSIONI



L'Esperto ritiene, con la presente relazione, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità.

Rimane disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento in merito a quanto sopra esposto e ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata.

Fanno parte integrante della relazione di stima i seguenti allegati:



– Relazione di stima – Procedimento n. 25/2025 R.G.E. –

- Allegato n. 01 Visura storica catastale Sez. SCA - Fl. 13 - p.la 53 – sub. 27
- Allegato n. 02 Planimetria catastale (1951) Sez. SCA - Fl. 13 - p.la 53 – sub. 27
- Allegato n. 03 Planimetria catastale (2019) Sez. SCA - Fl. 13 - p.la 53 – sub. 27
- Allegato n. 04 Planimetria rilievo Calata Capodichino 201 Napoli
- Allegato n. 05 Diffidenza stato luoghi/planimetria catastale 1 del 1951
- Allegato n. 06 Diffidenza tra planimetrie catastali del 1951 e 2019
- Allegato n. 07 Allegato fotografico immobile Calata Capodichino 201 Napoli
- Allegato n. 08 Atto di provenienza immobile Notaio Angela Caputo
- Allegato n. 09 Esito ricerca ACER _ IACP
- Allegato n. 10 Esito ricerca – Settore Urbanistica – SUE _ Pratiche edilizie/agibilità
- Allegato n. 11 Esito ricerca – Settore Urbanistica – SUE _ SCIA_DIA_CILA
- Allegato n. 12 Esito ricerca – Servizio Antiabusivismo
- Allegato n. 13 1° Titolo di acquisto (1969)
- Allegato n. 14 Nota 1° Titolo di acquisto (1969)
- Allegato n. 15 Oneri condominiali
- Allegato n. 16 XXXXXXXXXXXXXXXX

XXX

- Allegato n. 17 Attestazione di invio relazione alle parti



Napoli, 14.06.2025

L'Esperto stimatore
arch. Carla Conte

— Relazione di stima — Procedimento n. 25/2025 R.G.E. —



- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli - Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
- Via Andrea Belvedere, 172 - 80127 - Napoli - 081.5791011 - 081.5584701 - 338.8294716 -

