

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa Laura MARTANO

Procedura n. R.G.E. 266/2024

RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da
ANDOR SPV S.R.L.
contro

XXXX XXXXX + XXXXXXX XXXXXXXX + XXXXXXX XXXXXXXX

arch. Emanuela ACCARINO

Viale Augusto, 9 - 80125 Napoli Cell. +39 338 9965414

PEC: emanuela.accarino@archiworldpec.it e-mail: architetto.accarino@gmail.com

C.F.: CCR MNL 78A54 F839Q - P.IVA: 06989471211

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

I N D I C E

1.	PARTI IN CAUSA	2
2.	DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	3
3.	PREMESSA	3
4.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
5.	RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	4
5.0	CONTROLLO PRELIMINARE	4
5.1	QUESITO "1"	5
5.2	QUESITO "2"	7
5.3	QUESITO "3"	15
5.4	QUESITO "4"	16
5.5	QUESITO "5"	16
5.6	QUESITO "6"	18
5.7	QUESITO "7"	20
5.8	QUESITO "8"	20
5.9	QUESITO "9"	27
5.10	QUESITO "10"	22
5.11	QUESITO "11"	22
5.12	QUESITO "12"	22
5.13	QUESITO "13"	27
5.14	QUESITO "14"	27
6.	CONCLUSIONI	33

A L L E G A T I

1.	MANDATO
2.	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3.	PROVA DI SPEDIZIONE ALLE PARTI
4.	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
5.	ESTRATTI DI MATRIMONIO
6.	ISPEZIONE IPOTECARIA
7.	SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON FOTO SATELLITARE
8.	PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE
9.	RILIEVO FOTOGRAFICO
10.	TITOLI
11.	ESITO ISTANZE COMUNE
12.	CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA

1. PARTI IN CAUSA

Creditore

- ANDOR SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n. 1 – C.F. e P.IVA 05428600265, rappresentata e difesa dagli avv.ti Valerio Iorio e Carmen Iorio ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Salerno al Corso G. Garibaldi n. 8, PEC: avvvalerioiorio@pec.ordineforense.salerno.it

Debitori esecutati

- Sig. XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
- Sig.ra XXXXX XXXXXXX, nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
- Sig.ra XXXXX XXXXXXX, nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
tutti residenti in Napoli alla Via Marco Aurelio n. 3, piano 6, int. 12

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Appartamento sito in **Napoli** alla **Via Marco Aurelio n. 1, isolato 63**
posto al sesto piano, interno n. 12

3. PREMESSA

La sottoscritta Emanuela ACCARINO, architetto, con studio in Napoli - 80125 - al Viale di Augusto n. 9, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 741, nominata *esperto stimatore* dal G.E. dott.ssa Laura Martano in data 06/02/2025 nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 191/2024 promossa da ANDOR SPV s.r.l. contro i Sigg. XXXX XXXXXXX, XXXXX XXXXXXX e XXXXX XXXXXXX, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e da quella acquisita, da quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

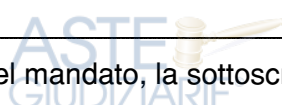


In data 10/02/2025 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice dott.ssa Martano le affidava il mandato.

(All. 1: Mandato)



4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI



Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni presso i Pubblici Uffici, quali Agenzia del Territorio e Comune di Napoli, volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

In data 28/02/2025 la scrivente CTU si è recata sui luoghi di causa, presso l'abitazione pignorata, per eseguire il sopralluogo di rito, congiuntamente al custode giudiziario avv. Giulia Devoti. In tale occasione è stato constatato lo stato dei luoghi ed effettuato rilievo metrico e fotografico, accertato lo stato di occupazione, verificati i confini, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, constatato che lo stesso non necessita di interventi urgenti.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale, controfirmato da tutti gli astanti.

(All. 2: Verbale di sopralluogo)



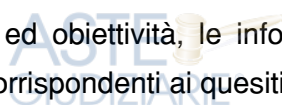
Acquisiti tutti gli elementi sufficienti per la stesura della perizia di stima, si è proceduto con le risposte ai quesiti del mandato, secondo l'ordine con cui esso è stato formulato.

Nel rispetto della normativa, l'elaborato peritale è stato trasmesso alle Parti interessate.

(All. 3: Prova di spedizione alle Parti)



5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO



Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, le informazioni richieste nel mandato. I paragrafi che seguono hanno i numeri corrispondenti ai quesiti stessi.

5.0 CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Agli atti della procedura risulta depositata dal creditore procedente la certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 II co. c.p.c., datata 03/02/2025, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Essa risale sino ad atto derivativo del 1971, antecedente quindi di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (31/05/2024).

Detta certificazione si ritiene completa: essa individua, oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti della proprietà, anche le iscrizioni e trascrizioni, tutte complete di data, numero e registro generale e particolare, soggetti a favore e contro. Riporta altresì i dati catastali del cespite in questione.

Si rinviene agli atti, tra la documentazione catastale, l'estratto di mappa, che si ritiene errato in quanto non identifica il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato.

La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale dell'immobile.

I dati catastali atti ad identificare l'immobile in questione non risultano variati negli anni intercorsi dalla data dell'impianto meccanografico (1987) ad oggi.

(All. 4: Documentazione catastale)

Agli atti della procedura non risulta depositato alcun certificato utile a desumere il regime patrimoniale dei debitori esegutati.

La scrivente ha provveduto ad acquisire gli estratti di matrimonio con annotazioni.

Il Sig. XXXX XXXXXX risulta coniugato con la Sig.ra XXXXXX XXXXXX, entrambi esegutati, dal XX/XX/XXXX. Non si rinvencono annotazioni a margine, pertanto si deduce che i coniugi abbiano scelto il regime di comunione legale dei beni.

L'esegutata Sig.ra XXXXXX XXXXXX risulta nubile.

(All. 5: Estratti di matrimonio)

5.1 QUESITO "1"

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Nell'atto di pignoramento viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione. Le quote spettanti agli esecutati sono le seguenti:

- XXXX XXXXX: 6/16 dell'intero (comunione dei beni)
- XXXXXXXX XXXXXXXX: 6/16 dell'intero (comunione dei beni)
- XXXXXXXX XXXXXXXX: 2/16 dell'intero (bene personale)
- XXXXXXX XXXXX: 2/16 dell'intero

(All. 6: Ispezione ipotecaria)

Il cespite nell'atto di pignoramento viene così descritto:

Appartamento sito nel Comune di Napoli alla Via Marco Aurelio n. 1 isolato 63, posto al sesto piano, distinto con il numero di interno 12, riportato nel NCEU alla sezione SOC, foglio 4, p.lla 341 sub 12, cat. A/3, cl. 3, vani 6,5, r.c. € 822,46.

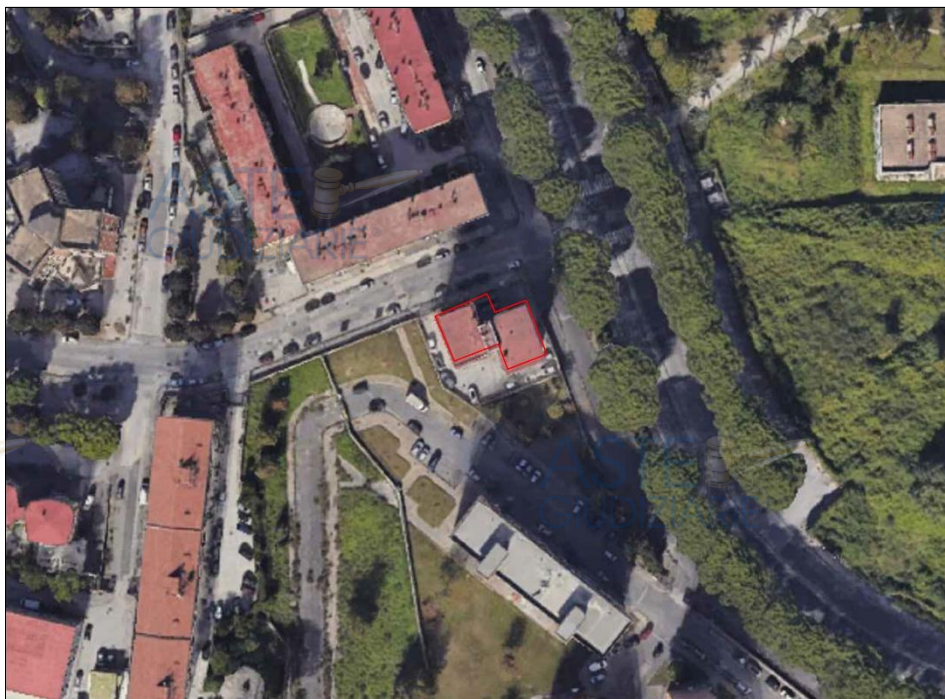
I dati contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto. Non emergono difformità.

A seguito del sopralluogo eseguito si sono appurate alcune difformità tra lo stato dei luoghi ed il grafico catastale, difformità legate ad una diversa distribuzione degli spazi interni, a variazioni nelle aperture e ad una diversa configurazione di un balcone, difformità che saranno meglio precisate nei paragrafi successivi.

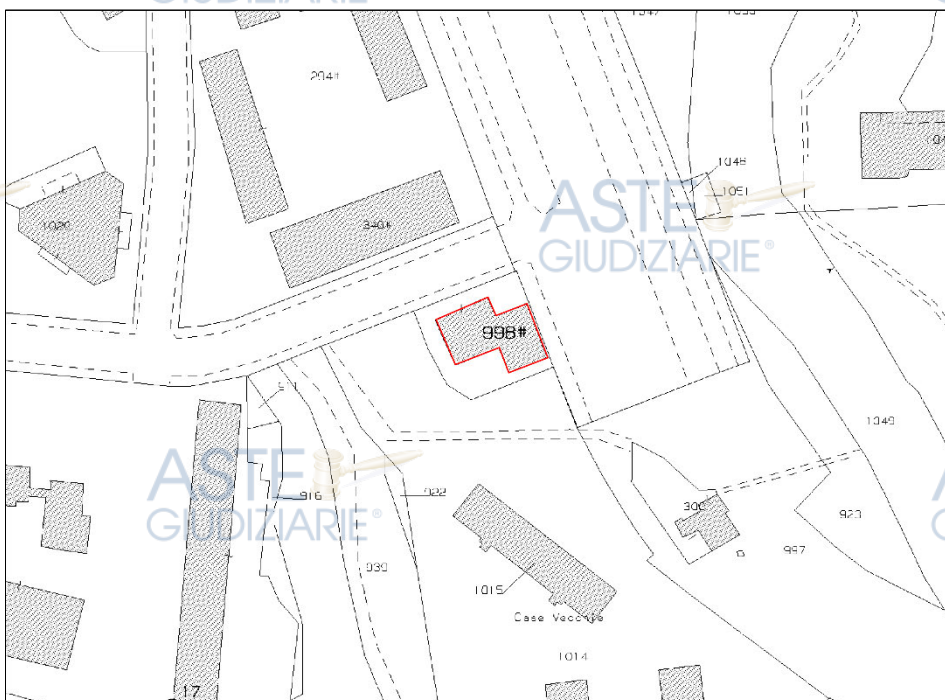
Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente, corrispondente allo stato dei luoghi.

Al fine dell'esatta individuazione del manufatto pignorato, fa seguito la sovrapposizione della foto satellitare del fabbricato in cui esso ricade reperito mediante Google Maps con la mappa catastale. Le sagome sono sovrapponibili.

(All. 7: Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare)



Sagoma del fabbricato rilevata dalla mappa satellitare



Sagoma del fabbricato sovrapposta alla mappa catastale

Il fabbricato in questione non è interessato da provvedimenti espropriativi per pubblica utilità.



La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, di provvedere alla formazione di un **LOTTO UNICO**, rappresentato pertanto dall'unità immobiliare identificata catastalmente al Comune di Napoli, sita in Napoli alla Via Marco Aurelio n. 1 isolato 63, posta al sesto piano, interno n. 12, identificata al N.C.E.U., sezione SOC, foglio 4, p.lla 341, sub 12, cat. A/3. Detta unità confina a nord, ad ovest e ad ovest con cortile interno, a sud con cortile interno e con vano scala.



5.2 QUESITO "2"

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

L'edificio in cui ricade il cespite oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Napoli, nel quartiere Soccavo, a sud-ovest della città. Trattasi del Rione Traiano, edificato negli anni '60, composto soprattutto da case popolari. Non sono presenti molti servizi, tuttavia si riscontra la linea della Circumflegrea (stazione di Traiano) che collega il quartiere con il centro storico di Napoli, delle linee bus e del centro commerciale Azzurro (ex San Paolo) e di vari supermercati, del mercatino rionale, del parco comunale denominato "Parco Costantino", di scuole, di un asilo, del centro polifunzionale efficiente e molti altri edifici. Il fabbricato in questione è stato difatti realizzato da INA Casa.

L'edificio è in calcestruzzo armato e si sviluppa per otto livelli, messi in collegamento dall'ascensore oltre che dalla scala. Il piano terra è occupato parzialmente da unità immobiliari, la restante parte è rappresentata da porticato. Il fabbricato è rifinito con pittura di colore grigio chiaro e marcapiani di tonalità più scura; lo stato manutentivo è discreto.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



L'accesso al fabbricato avviene da Via Marco Aurelio n. 1. Varcato il cancello di ingresso metallico, ci si immette nel cortile interno, ove è posto il portone di accesso alla scala condominiale.

La porta di ingresso dell'immobile in esame è posta, salendo al sesto piano, al termine della rampa di scale, sulla sinistra.

Trattasi di un appartamento di circa 105 mq calpestabili, di esclusiva proprietà degli esecutati Sigg. XXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXX, pignorato per intero. Allo stato è occupato dai debitori.

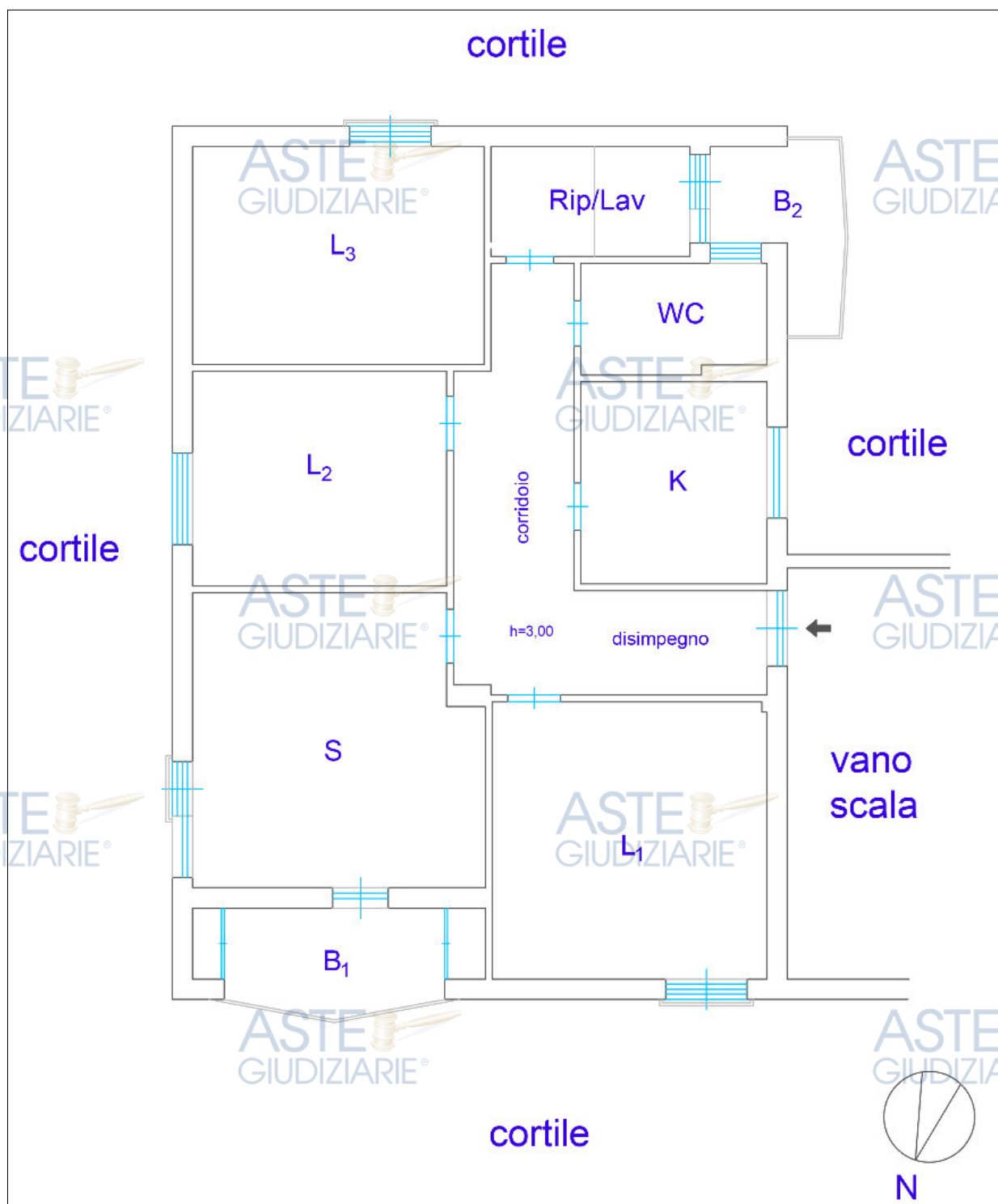
Si sviluppa su di un solo livello. Si presenta in discreto stato di manutenzione.

La porta di ingresso, blindata, immette nel disimpegno, collegato poi con il corridoio, dai quali è possibile l'accesso ai vari ambienti, quali salone, tre camere da letto, cucina, bagno, un vano lavanderia/ripostiglio. L'appartamento è dotato di due balconi con affaccio su Via Marco Aurelio e sulla strada di accesso ad altro fabbricato.

Confina a nord, ad ovest e ad ovest con cortile interno, a sud con cortile interno e con vano scala.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito e con il supporto del rilievo fotografico si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato attuale dell'appartamento.

(All. 8: Planimetria dello stato attuale; All. 9: Rilievo fotografico)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Disimpegno e corridoio



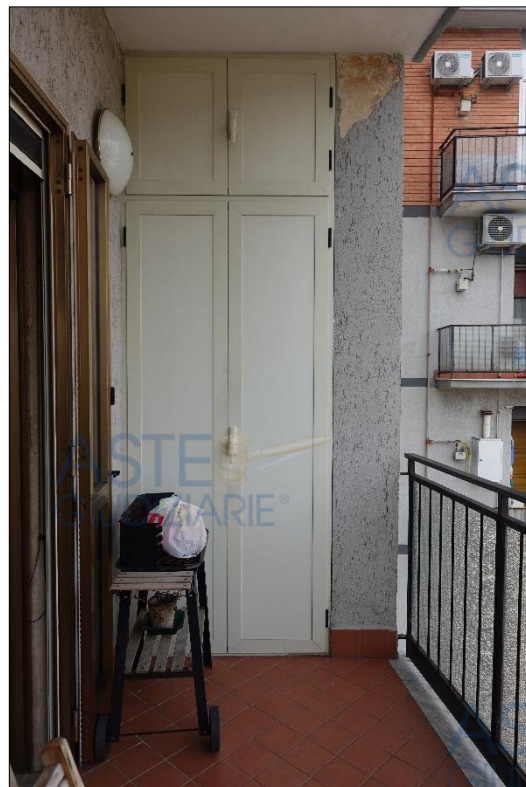
Camera da letto L1



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone B1



Camera da letto L2



Camera da letto L3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera da letto L3



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

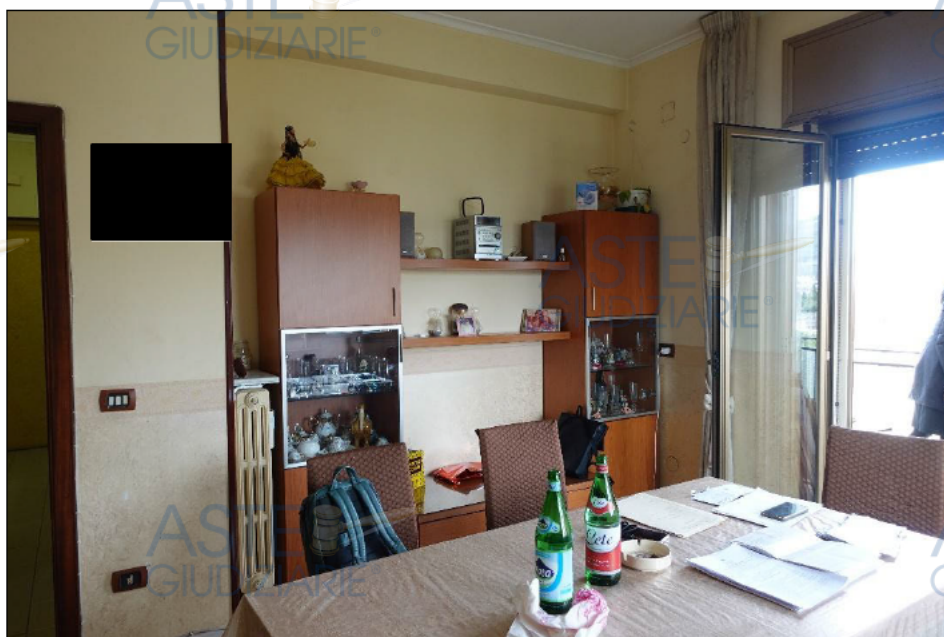
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



WC



Ripostiglio



Ripostiglio



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone B2



Vista dal Balcone B2

Tutti gli ambienti sono dotati di almeno un'apertura: la camera da letto L1 ed L3 presentano un balcone alla romana, la camera da letto L2, il bagno e la cucina sono dotati di finestra, il soggiorno ed il ripostiglio presentano una doppia apertura, una finestra accostata ad un balcone alla romana.

L'altezza interna degli ambienti è pari a circa 3,00 m; le pareti perimetrali sono spesse circa 30 cm, i tramezzi interni circa 10 cm. Le porte interne sono in legno, alcune miste a vetro; le aperture verso l'esterno presentano doppi infissi, entrambi in alluminio anodizzato intervallati da avvolgibili. Le **finiture** sono di discreta qualità. Tutti gli ambienti sono rifiniti con tinteggiatura lavabile di colore chiaro (rosa o giallo) mentre il bagno, la cucina ed il ripostiglio sono rivestiti a tutt'altezza con piastrelle.

La **pavimentazione** varia a seconda degli ambienti: le camere da letto presentano piastrelle in marmettone, gli altri vani in gres porcellanato di vario formato e colore.

L'alloggio è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- impianto *idrico-sanitario* per la produzione di acqua fredda e calda
- impianto *elettrico* di tipo sottotraccia
- impianto *gas*
- impianto *citofonico*

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

Ambiente	Superficie calpestabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Coefficiente (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Superficie commerciale (mq)
Soggiorno	17,83		1	17,83	
Cucina	8,17		1	8,17	
WC	4,38		1	4,38	
Ripostiglio/lavanderia	4,77		1	4,77	
Letto L1	16,55		1	16,55	
Letto L2	11,89		1	11,89	
Letto L3	13,81		1	13,81	
Disimpegno/corridoio	14,76		1	14,76	
Superficie netta	92,16			92,16	
Superficie commerciale					103,65
Balcone 1		6,00	0,30	1,8	
Balcone 2		3,96	0,30	1,19	
Superficie non residenziale		9,96	0,30	2,99	
Superficie commerciale					2,99
Superficie commerciale TOTALE					106,64



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

Per **superficie commerciale**, invece, si intende la somma delle *superfici coperte*, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle *superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo* (di *ornamento*, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed *accessorie a servizio dell'unità immobiliare*, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

Non si ha certezza della **rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa**. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una **Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti** detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € **1.500,00**.

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



5.3 QUESITO "3"

Identificazione catastale del bene pignorato

L'unità immobiliare in esame è così identificata al N.C.E.U.: Comune di Napoli, Via Marco Aurelio 3-5, interno 12, piano 6, Sezione SOC, Foglio 4, P.lla 341, Sub 12, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 115 mq (escluse aree scoperte 111 mq), Rendita € 822,46.

Detti dati identificativi sono rimasti invariati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il fabbricato insiste sulla particella terreno identificata al N.C.T. al foglio 125, p.lla 998, qualità Ente Urbano, da variazione d'ufficio del 28/08/2019.

Si è accertata la corrispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, e quelli nella nota di trascrizione e nelle risultanze catastali.

Non vi sono variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

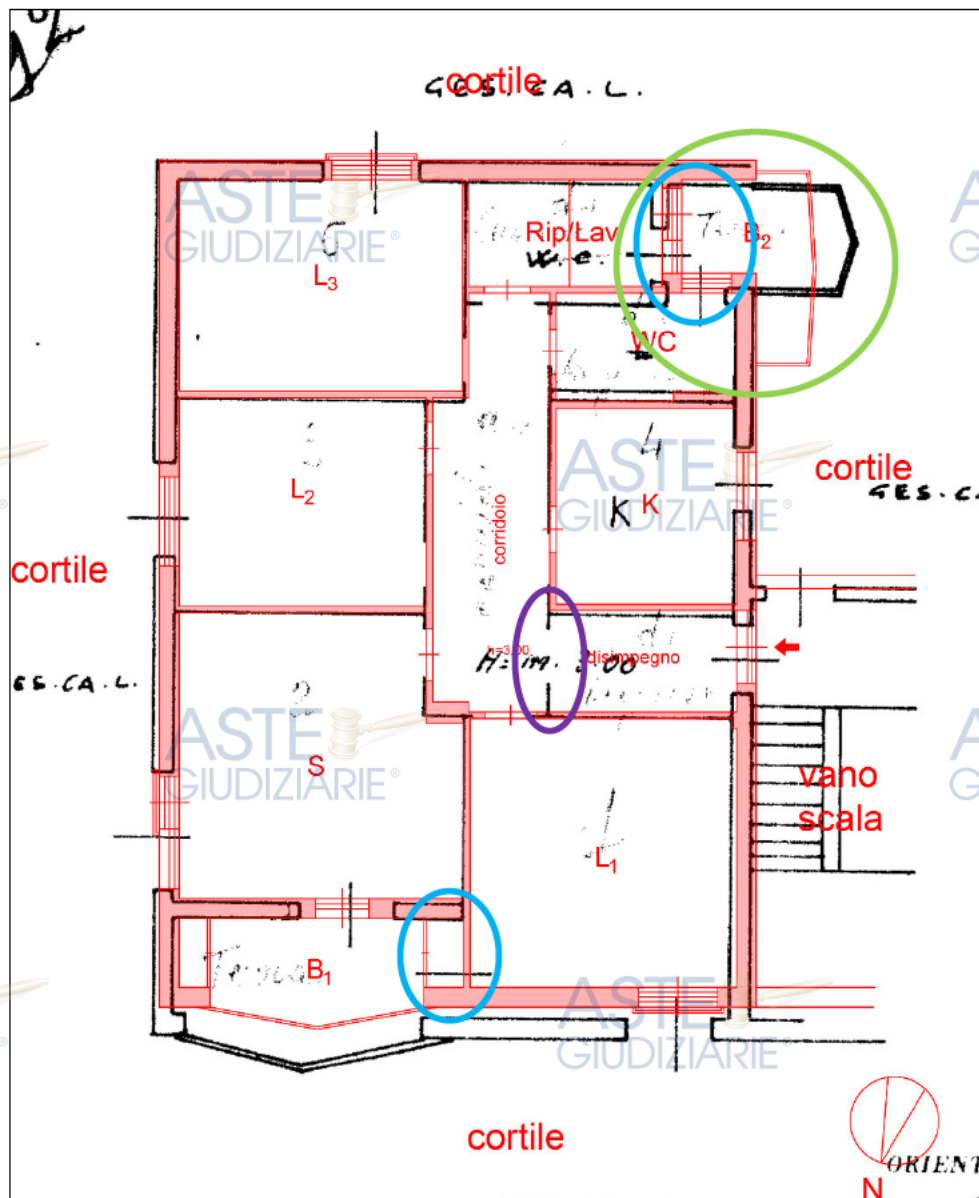
Si sono rilevate difformità tra lo stato dei luoghi (in rosso nel grafico che segue) e la planimetria catastale. Dalla sovrapposizione dei due grafici emerge:

1. diversa distribuzione degli spazi interni (cerchiato in viola) per eliminazione tramezzo tra attuale disimpegno e corridoio;
2. variazione delle bucatore (cerchiate in azzurro) che danno su entrambi i balconi;
3. variazione della configurazione del balcone B2 ed ampliamento dello stesso (cerchiato in verde).

Quanto alla difformità n. 1, essendo gli interventi eseguiti contemplati dalla normativa vigente, ma non autorizzati, è possibile sanarli mediante pratica CILA in sanatoria, i cui costi, comprensivi di oneri tecnici, si stimano in € 2.500,00.

Gli interventi che hanno comportato variazioni nelle bucatore non sono previsti dalla normativa vigente. Pertanto se ne dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi si stimano in € 5.000,00.

Per quanto attiene la variazione n. 3, della sagoma del balcone B2, sui luoghi si è riscontrata situazione analoga a tutti i balconi del fabbricato, della stessa verticale. Ciò fa pensare che sia stata eseguita una variante in corso d'opera, mai regolarizzata. Pertanto tale intervento non si configurerebbe come un abuso.



Sarà poi necessario l'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA, il cui costo si stima in € 500,00.

La scrivente si rende disponibile alla redazione e presentazione delle pratiche CILA in sanatoria e pratica DOCFA previa autorizzazione del Giudice Esecutore.

5.4 QUESITO "4"

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, di provvedere alla **formazione di un unico lotto**.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Napoli alla Via Marco Aurelio n. 1 isolato 63, piano sesto, interno n. 12, composta da soggiorno, tre camere da letto, cucina, ripostiglio e bagno; confina a nord, ad ovest e ad ovest con cortile interno, a sud con cortile interno e con vano scala; il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla sezione SOC, foglio 4, p.lla 341 sub 12, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 115 mq (escluse aree scoperte 111 mq), rendita € 822,46. Il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato realizzato da INA Casa negli anni '60, con numero cantiere 18438/E. La planimetria di detto permesso è sovrapponibile a quella catastale, che risale al 1966. Lo stato dei luoghi è difforme da detto grafico per una diversa distribuzione degli spazi interni, per variazione delle bucatore che danno su entrambi i balconi e per variazione della configurazione del balcone B2 ed ampliamento dello stesso. Le opere che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni sono sanabili mediante la presentazione di Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) in sanatoria; per gli interventi che hanno comportato variazioni nelle bucatore si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi; per quanto attiene la variazione della sagoma del balcone B2, la si ritiene una variante in corso d'opera, mai regolarizzata. Non risulta dichiarazione di agibilità; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale o esproprio per pubblica utilità; non risultano richieste di condono né altre pratiche edilizie. L'immobile è occupato dagli esecutati.

PREZZO BASE piena proprietà euro 162.732,64

PREZZO BASE CORRETTO piena proprietà euro 136.000,00.

5.5 QUESITO "5"

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

Alla data del 31/05/2024 (trascrizione del pignoramento), l'unità immobiliare in esame risulta essere di proprietà degli esecutati Sigg. XXX XXXXX, XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX per effetto di:

- a) **Atto di compravendita del 04/06/2008 del Notaio dott. Alfonso Monda**, Rep. n. 171096, con cui i coniugi XXX XXXXX e XXXXX XXXXX acquistano ciascuno il diritto pari a 6/8 in proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dai Sigg. XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXX e XXXXX XXXXX, ognuno comproprietario dei diritti pari ad 1/8 della proprietà e tutti in solido per i diritti complessivi pari a 6/8 in piena proprietà, già gravata dal diritto di abitazione in favore della Sig.ra XXXXX XXXXX. Con detto atto la Sig.ra XXXXX XXXXX rinuncia al diritto di abitazione sull'immobile.

Si riporta di seguito la descrizione del bene nel suddetto atto:

Immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli alla Via Marco Aurelio n. 1 isolato 63 e precisamente appartamento al piano sesto distinto dall'int. 12, composto da quattro vani ed accessori, confinante con pianerottolo e cassa scale, con cortile comune per più lati, con sottostante appartamento int. 10 e con sovrastante appartamento int. 14. Riportato nel N.C.E.U. di Napoli, in ditta ai costituiti, Via marco Aurelio n. 3, piano 6 interno 12, al foglio 4 della sez. SOC, p.lla 341 sub 12 z.c. 4 ctg A/3 cl. 3 vani 6,5 con rendita di euro 822,46.

- b) Ai Sigg. XXXXX, l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta per **Successione testamentaria** in morte del padre Sig. XXXXX XXXX (di stato libero), nato a Napoli il XX/XX/XXXX ed ivi deceduto il XX/XX/XXXX, il quale dispose delle sue sostanze con **Testamento olografo** del 13/11/1993 pubblicato con verbale per Notaio dott.ssa Silvana Fabrocini di Acerra del 07/09/2005 Rep. 4601/1828 legando in favore della figlia XXXXX XXXXX il diritto di abitazione sull'unità immobiliare in questione. La successione è stata trascritta all'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 il 13/10/2007 ai nn. 40452/19262. Si rileva atto di **Accettazione tacita di eredità** per Notaio dott. Monda Alfonso del 04/06/2008, Rep. 171096, trascritta a Napoli 1 il 03/02/2025 ai nn. 2744/2117 in favore dei Sigg. XXXXX XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX e XXXXX.

- c) Il Sig. XXXXXX XXXXXX acquistava l'immobile in oggetto con **Atto di compravendita** per Notaio dott. Antonio Tafuri del 06/04/1971 Rep. 5681/743 da XXXX XXXXXX.
- d) Si rileva **Atto di accettazione tacita di eredità** per Notaio dott. Monda Alfonso del 25/03/2010 Rep. 174877 trascritto a Napoli 1 l'01/10/2024 ai nn. 27513/21255 in favore delle Sigg.re XXXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX e contro il Sig. XXXXX XXXXXXXX.

(All. 10: Titoli)

5.6 QUESITO "6"

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade in zona Ba – *Agglomerati urbani di recente formazione – edilizia d'impianto* - della Variante al Piano Regolatore Generale.

Trattasi di fabbricato INA-Casa, piano di intervento statale per la costruzione di alloggi popolari nel secondo dopoguerra.

All'atto di compravendita del 1971 è allegata la planimetria dell'immobile, ove è riportato altresì il numero di cantiere, ovvero il numero di permesso a costruire. Detta planimetria corrisponde a quella catastale, risalente al 1966. Pertanto, per le difformità tra lo stato dei luoghi ed il grafico originario del permesso a costruire, ci si riporta a quelle già descritte in risposta al quesito n. 3 della presente relazione, con riferimento al grafico catastale.

Si sintetizzano, per comodità di lettura, di seguito, le suddette difformità ed i costi per la sanatoria.

1. diversa distribuzione degli spazi interni: pratica CILA in sanatoria, i cui costi si stimano in € 2.500,00;
2. variazione delle bucature: ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi si stimano in € 5.000,00;
3. variazione della configurazione del balcone B2 ed ampliamento dello stesso: tale intervento non si configura.

Sarà poi necessario l'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA, il cui costo si stima in € 500,00.



Non si rinvencono presso il Comune di Napoli pratiche edilizie e/o condono. Non risulta dichiarazione di agibilità; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale o esproprio per pubblica utilità.

(All. 11: Esito istanze Comune)



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

La scrivente ha tentato invano di mettersi in contatto con l'amministratore di condominio, nella persona dell'avv. Squadra, il quale non ha mai dato risposta alle telefonate ed ai messaggi inviati. Gli esecutati, all'accesso, forniscono l'importo degli oneri condominiali mensili, pari ad € 43 circa. Gli stessi dichiarano di essere in regola con gli oneri condominiali.



5.7 QUESITO "7"



Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

All'attualità l'immobile è occupato dagli esecutati.



La scrivente ha acquisito il certificato di residenza storica degli stessi. Essi risiedono presso l'unità immobiliare pignorata.

(All. 12: Certificato di residenza storica)



5.8 QUESITO "8"

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene



Sul bene in esame non si riscontrano altri pignoramenti.

Per il fabbricato in questione è costituito il Condominio.



Sull'immobile pignorato non gravano vincoli, diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, sequestri penali ed amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale, ricaduta su suolo demaniale, usi civici, censi e livelli.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Non è stato possibile reperire informazioni circa eventuali oneri condominiali
- Non sussistono vincoli

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Oneri per la cancellazione di gravami costituiti da: imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile, imposta di bollo di € 59,00, tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione (art. 3 comma 3 del D.L. n. 347/1990 e art. 44 del DPR n. 131/1986). La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita
- Costi per sanare le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, pari ad € 2.500,00, mediante presentazione di Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) in sanatoria
- Costi per l'allineamento catastale (DOCFA) pari ad € 500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura
- Costi per il ripristino dello stato dei luoghi pari ad € 5.000,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad € 300,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad € 1.500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta





5.9 QUESITO "9"

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Non ricorre tale circostanza



5.10 QUESITO "10"

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo



Non si rinvencono censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.



5.11 QUESITO "11"

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



Per il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato è costituito il Condominio. L'amministratore di condominio, nella persona del avv. Squadra non si è reso disponibile a fornire le informazioni richieste, utili ad una compiuta risposta del presente quesito.

Come già detto, gli esecutati all'accesso hanno dichiarato che l'importo degli oneri condominiali mensili è pari ad € 43 circa.



Non si hanno informazioni riguardanti eventuali procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato.



5.12 QUESITO "12"

Procedere alla valutazione dei beni

La determinazione del valore di mercato viene di seguito svolta con il metodo della stima diretta ovvero mediante la comparazione di beni che presentano caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima e dei quali si conosca il valore di mercato.

Si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dalla quotazione media in una determinata zona, si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ovvero individuare i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche dell'unità immobiliare da stimare sono rappresentati da:

K₁ - Taglio. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio, si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

K₂ – Stato conservativo. Lo stato conservativo influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame lo stato conservativo è discreto, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,02$$

K₃ – Qualità delle finiture. Concorre a formare il prezzo di un immobile la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è mediocre, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

K₄ – Dotazione impianti. Tiene conto della presenza degli impianti e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore



interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo immobile dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è leggermente superiore allo standard, per la presenza dell'impianto di riscaldamento autonomo, pertanto si assume il fattore:

$$K_4 = 1,02$$

K₅ – Presenza di parcheggio esclusivo. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,00$$

K₆ – Pertinenze esclusive. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame, non sono presenti pertinenze pertanto si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,00$$

K₇ – Livello di piano. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

- Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
- Piano terra: -10% del valore quotato
- Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato

L'unità abitativa è posizionata al sesto piano, con ascensore, per cui si assume il coefficiente:

$$K_7 = 1,05$$

K₈ – Affaccio e panoramicità. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Essendo l'immobile dotato di affaccio su cortile e sulla strada, si assume il valore:

$$K_8 = 1,00$$

K₉ – Luminosità. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. L'immobile ha una discreta illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,00$$

K₁₀ – Qualità distributiva e funzionalità ambienti. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è discreta. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}$$

$$K_{TOT} = 1,09$$

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (Vu) pari a **1.400,00 €/mq**. Tale quotazione rappresenta all'incirca la media tra il valore minimo e quello massimo presente nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il valore medio delle quotazioni immobiliari riportate sul Borsino Immobiliare. La quotazione presa in considerazione è stata opportunamente verificata mediante indagini di mercato sulla rete e presso le agenzie immobiliari di zona.

agenzia entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2 Provincia: NAPOLI Comune: NAPOLI Fascia/zona: Periferia/LA%20LOGGETTA,%20RIONE%20TRAIANO Codice zona: D23 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	1600	2450	L	5,1	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1650	L	3,4	5,2	L

Quotazione OMI

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni Vendita Quotazioni di Affitto			
Abitazioni in stabili di 1ª fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo euro 1.870	Valore medio euro 2.482	Valore massimo euro 3.094	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo euro 1.620	Valore medio euro 2.154	Valore massimo euro 2.668	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2ª fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo euro 1.137	Valore medio euro 1.444	Valore massimo euro 1.751	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di ville			
Valore minimo euro 1.701	Valore medio euro 2.264	Valore massimo euro 2.827	Valuta subito questo immobile

Quotazione Borsino



Calcolo del valore di mercato dell'immobile

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

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

Valore unitario al mq	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente correttivo (k)	Valore immobile
1.400,00 €	106,64	1,09	162.732,64 €



Calcolo del valore di mercato unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (V_u) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_u = V_m / Sc = \text{€ } 162.732,64 / 106,64 \text{ mq} = 1.526,00 \text{ €/mq}$$



Calcolo del prezzo a base d'asta

Per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10%, giustificata dall'assenza di una variante al permesso a costruire e dalle mancate informazioni dell'amministratore di condominio in merito ad eventuali oneri condominiali.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - 10 \%$$

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

$$P = \text{€ } 162.732,64 - 10 \% = \text{€ } 146.459,38$$



Si sono rilevati oneri di regolarizzazione catastale pari ad € 500,00, di regolarizzazione urbanistica pari a € 2.500,00. Si dovrà inoltre prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, stimato in € 5.000,00. Si dovrà produrre il certificato energetico e la certificazione degli impianti, il cui costo è stato stimato in € 1.800,00. Questi costi andranno decurtati dal prezzo base d'asta ottenuto. Si avrà:



CALCOLO VALORE BASE D'ASTA	
Valore di mercato immobile	162.732,64 €
Detrazioni	
Assenza garanzia vizi (10%)	16.273,26 €
Oneri regolarizzazione edilizia	7.500,00 €
Oneri regolarizzazione catastale	500,00 €
Redazione certificati	1.800,00 €
Valore al netto delle detrazioni	136.659,38 €
Valore base d'asta	136.000,00 €

Calcolo del prezzo a base d'asta unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo base d'asta espresso in €/mq:

$$Vu = P/Sc = € 136.659,38 / 106,64 \text{ mq}$$

$$Vu = 1.281,50 \text{ €/mq}$$

5.13 QUESITO "13"

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

L'immobile in questione è stato pignorato per l'intera quota. Esso non risulta comodamente divisibile, pertanto la valutazione è stata fatta per l'intero.



5.14 QUESITO "14"

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

La scrivente ha acquisito l'estratto di matrimonio ed il certificato di residenza storica degli esecutati.

Il Sig. XXXXX XXXXX risulta coniugato con la Sig.ra XXXXXX XXXXXX, entrambi esecutati, dal XX/XX/XXXX. Non si rinvencono annotazioni a margine, pertanto si deduce che i coniugi abbiano scelto il regime di comunione legale dei beni.

L'esecutata Sig.ra XXXXXX XXXXX risulta nubile.

Tutti risiedono in Napoli alla Via Marco Aurelio n. 3, piano 6, int. 12, presso l'unità immobiliare pignorata.



6. CONCLUSIONI

Attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena ed intera proprietà dell'immobile staggito che risulta pari ad € 162.732,64 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 136.000,00.

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente al mandato conferitole, la sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale, restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione.

Napoli, 30 Giugno 2025



L'esperto

Arch. Emanuela ACCARINO

