

Tribunale Ordinario di Napoli
Quattordicesima Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. ssa Manuela Granata

Procedura Esecuzione Immobiliare n. 283/2025

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

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. 8</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. 21</i>
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>pag. 22</i>
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	<i>pag. 23</i>
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	<i>pag. 26</i>
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>pag. 27</i>
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>pag. 29</i>
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>pag. 29</i>
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile alle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>pag. 29</i>
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	<i>pag. 30</i>
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>pag. 37</i>
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	<i>pag. 37</i>



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Manuela Granata



Con ordinanza emessa in data 28.10.2025, il Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Manuela Granata 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. 283/2025 R.G.E. promossa da:



[REDACTED]



contro



DEBITORE:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]



In data 29 ottobre 2025 prestava il giuramento di rito ed accettava il mandato conferito.

RELAZIONE DI STIMA

ACCERTAMENTI ESEGUITI

Dopo aver acquisito, all'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, la documentazione relativa all'immobile oggetto di espropriazione: visura storica e planimetria dell'appartamento sito in Napoli alla Via Ravello, n° 4 _ int. 217, l'Esperto iniziava le operazioni peritali:

- **si fissava un accesso in data 18 novembre 2025 alle ore 12,30.** Recatasi sul posto, unitamente al nominato Custode giudiziario Avv. Gabriella Carandente Tartaglia, si constatava la presenza della debitrice esecutata, Sig. ra [REDACTED] che si rendeva disponibile allo svolgimento delle operazioni peritali. La scrivente effettuava rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile.

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 la planimetria catastale (*allegati nn. 01 –02*)
- **Comune di Napoli – Servizio Sportello Unico Edilizia** - per ricerca di titoli abilitativi e di pratiche edilizie presentate per l'immobile;
- **Comune di Napoli – Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio** - per ricerca eventuale documentazione;
- **Archivio Notarile** per 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

*Immobile sito in Napoli alla Via Ravello, n° 4
_ Sez. SGO _ foglio 9 _ part.lla 145 _ sub. 7 _
Scala A _ piano terzo _ int. 217 _ 4,5 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 procedente 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 del 04 giugno 2025 RR.II. della Conservatoria di Napoli 1 al n. 8502 ed è stata redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, con studio in Maddaloni (Ce) alla Via San Francesco d'Assisi, n° 6, in data 17 luglio 2025.
- Il creditore procedente ha depositato **l'estratto catastale storico ed il Mappale Terreni Correlato: Foglio 168 – Particella 145**
- I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione.
- Il creditore procedente ha depositato **l'Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** degli esecutati.
- 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 che vi è continuità tra le trascrizioni nel ventennio anteriore la trascrizione dell'atto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Immobile alla Via Ravello, n° 4 _ Comune di Napoli _ Sez. SGO – foglio 9 – part.IIa
145 – sub. 7 _ Scala A _ piano 3 _ int. 217 – cat. A/3 _ classe 4 _ 4,5 vani catastali.

Diritti di 1/2 di proprietà di [REDACTED]

in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

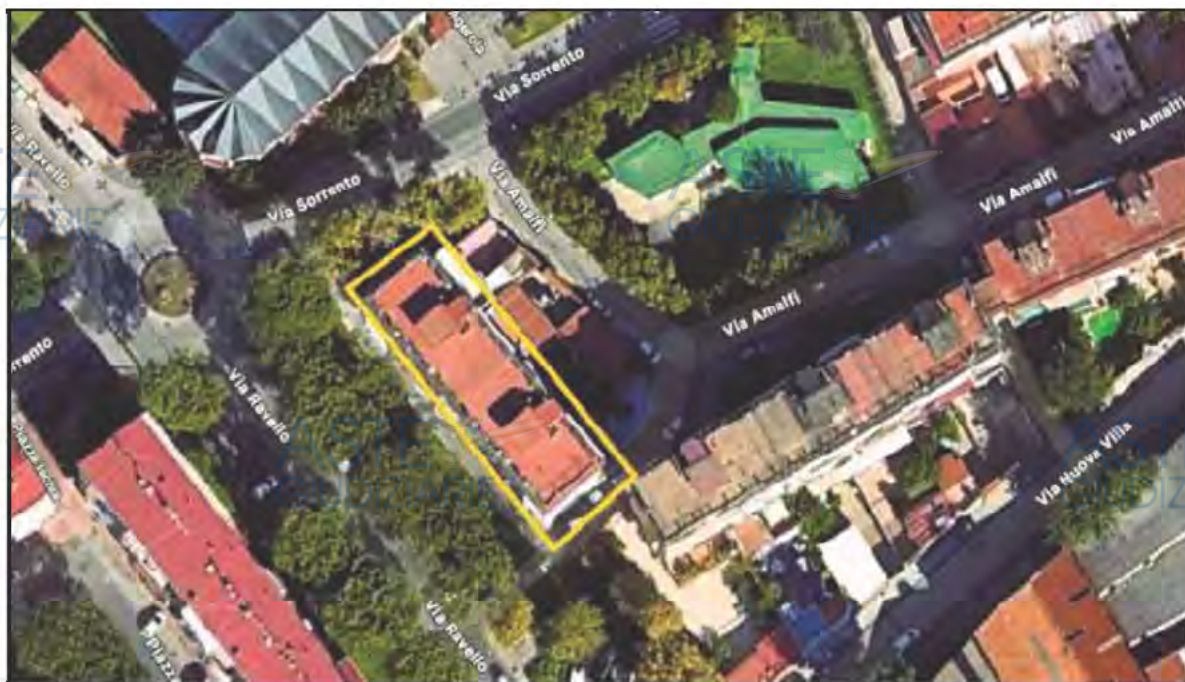
Diritti di 1/2 di proprietà di [REDACTED]

il 21 settembre 1983 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Confini:

sud: int. 218 e cassa scala – ovest: viale comune – nord: viale comune – est:
proprietà aliena.

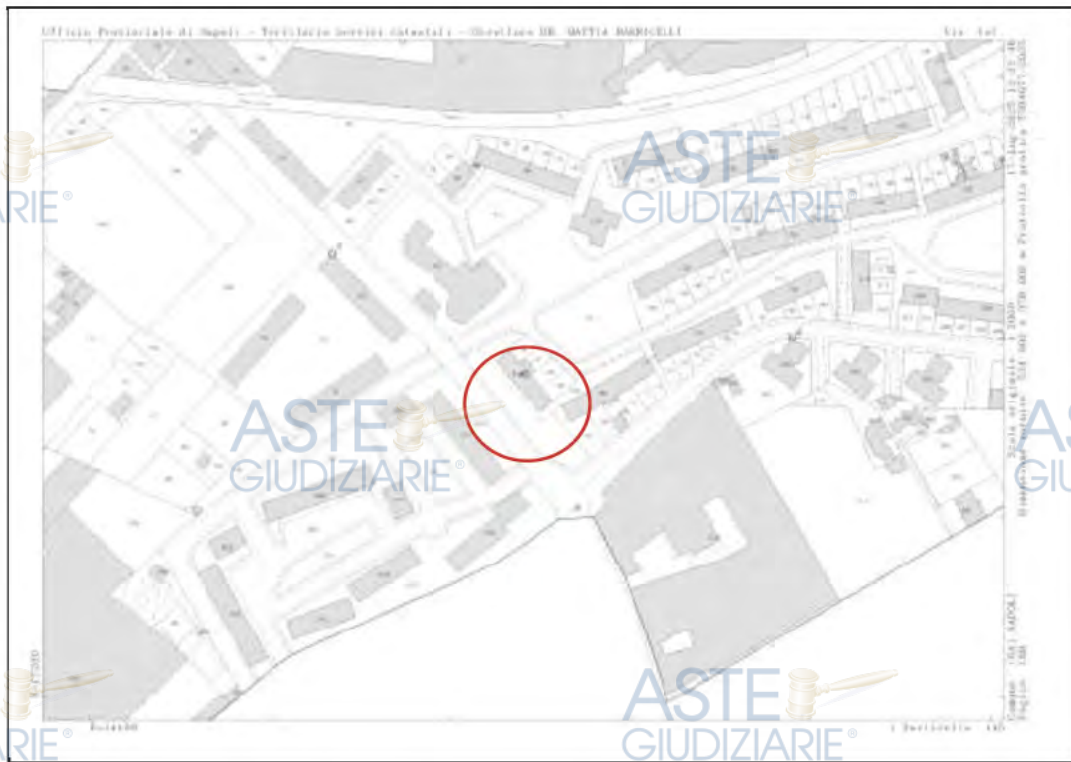
I dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, riportata nella
certificazione notarile, è conforme a quella contenuta nella nota di trascrizione del
pignoramento e corrisponde ai dati catastali storici dell'immobile.



– Foto satellitare fabbricato Via Ravello, 4 – Fabbricato 10 _



Mappa catastale SOGEI _ Foglio 168 _ Particella 145 _ (allegato n. 03)



_ Mappale Terreni Correlato: Foglio 168 – Particella 145 _

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 Via Ravello, n. 4 – Fabbricato 10 – Scala A – piano 3 – int. 217.

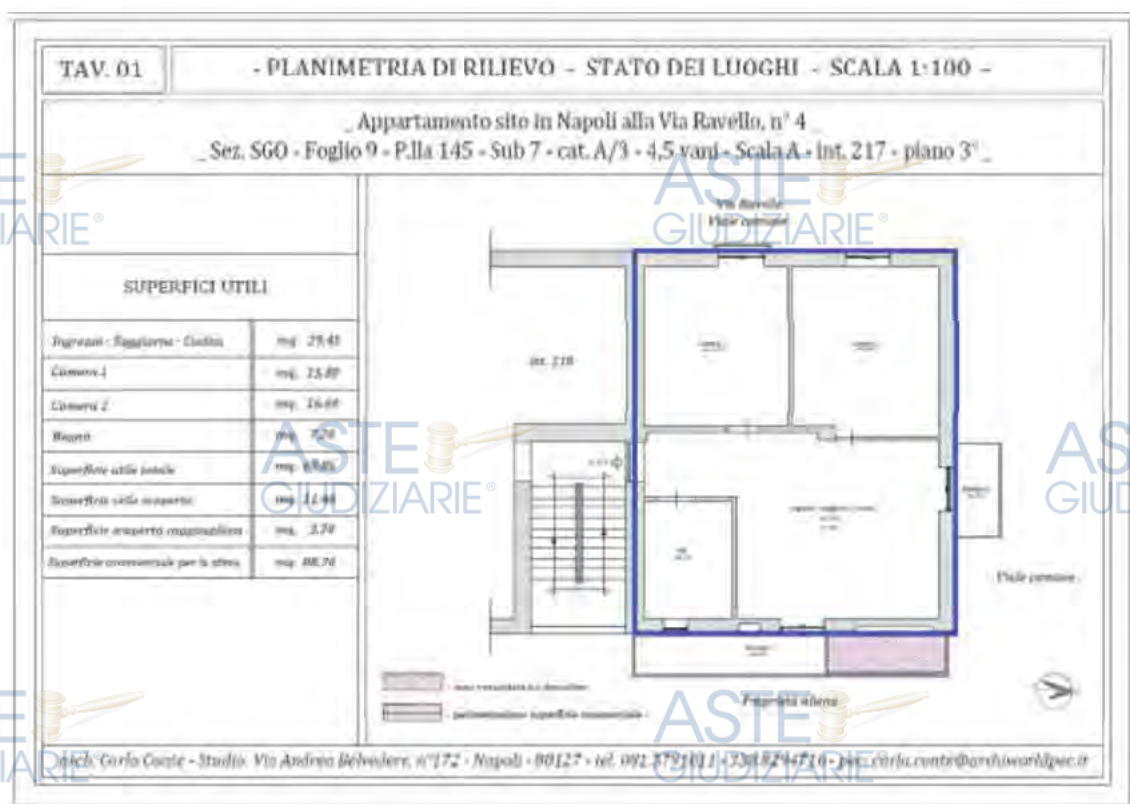
Allo stato attuale il bene staggito si presenta composto da: ingresso, soggiorno - cucina, con due affacci (una lunga balconata e un altro ampio balcone), due camere da letto e bagno.

Gli ambienti sono orientati su tre lati: a nord su Via Sorrento, ad est su Via Amalfi, ad ovest su Via Ravello. (allegato n. 04)

L'appartamento ha, attualmente, una superficie netta interna di circa mq. 69,05 oltre alla superficie scoperta totale di circa mq. 11,40.

L'altezza totale rilevata dell'immobile è di circa mt. 2,98.

Il bagno ha un'altezza di mt. 2,70 per la presenza di un gradino di accesso.



_ 03. Allegato _ Planimetria di rilievo _ Stato dei luoghi _

- 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 –

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 -Soggiorno - Cucina	29,45
Camera 1	15,80
Camera 2	16,60
Bagno	7,20
Superficie netta interna	69,05
Balcone 1	8,60
Balcone 2	2,80
Superficie scoperta	11,40
Superficie scoperta ragguagliata	3,70
Superficie commerciale	88,70

La superficie commerciale risultante per la stima dell'immobile è di circa mq. 88,70.

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 mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari. 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 del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei balconi è stata ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,33: Balcone 1 = $8,60 \times 0,33 = 2,80$ mq e Balcone 2 = $2,80 \times 0,33 = 0,90$ mq per un totale di 3,70 mq.

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

Descrizione particolareggiata dell'edificio:

Il fabbricato 10, in cui ricade l'immobile staggito, è parte del cosiddetto “*Rione Nuova Villa*” a San Giovanni a Teduccio. È un insediamento residenziale ultimato nel 1956, progettato dal gruppo Aymonino per l'emergenza senzatetto, in base alla Legge speciale n. 200/1952. Fu costruito dall'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.).

Nello specifico l'edificio si presenta con un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, con struttura in calcestruzzo armato ed è composto da due scale, con cinque piani fuori terra, senza ascensore e senza servizio di portierato, con due alloggi per piano per ogni scala. I prospetti risultano con una composizione prospettica rigorosa e semplice, priva di apparato decorativo.

Lo stato di conservazione delle parti comuni esterne ed interne è mediocre.

L'edificio non gode di alcun affaccio di pregio. Le lunghe aiuole su cui prospetta il fabbricato sono in totale stato di abbandono.

L'accesso è da Via Ravello, quindi con ingresso diretto su strada.

- Non esiste regolamento condominiale del fabbricato.
- È nominato un Amministratore di condominio.

Descrizione particolareggiata dell'immobile:

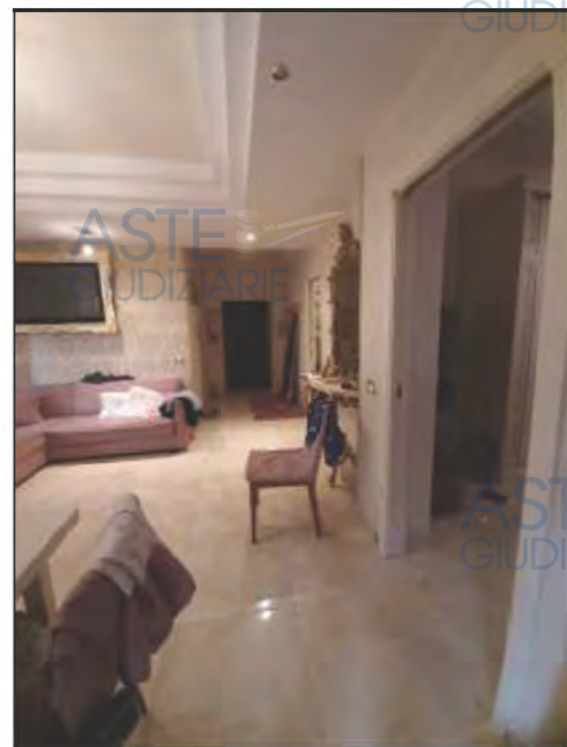
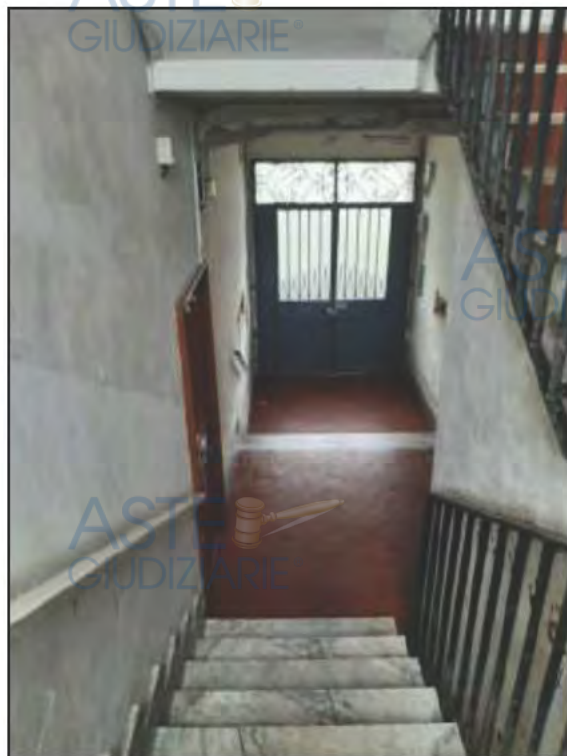
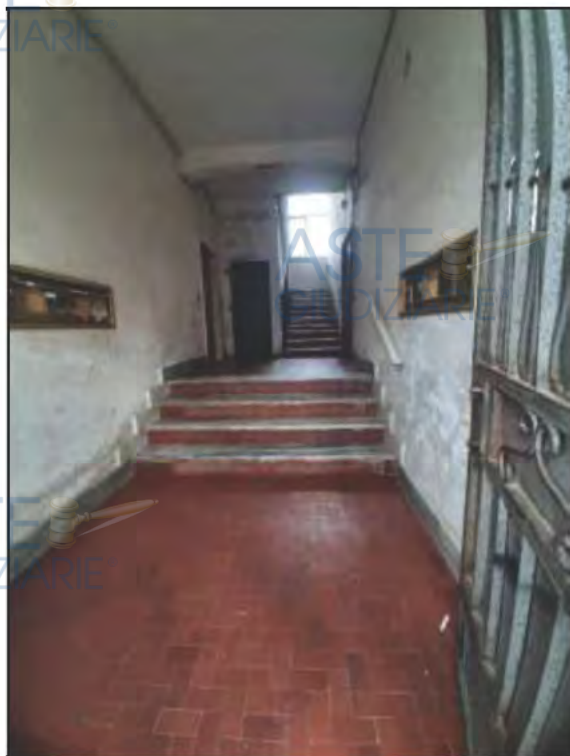
La quasi totalità delle pareti dell'appartamento è tinteggiata, solo in alcune zone sono rivestite con carta da parati.

- **Pavimentazione:** in tutti gli ambienti, compreso il bagno, è stato posato lo stesso pavimento in gres porcellanato colore crema dimensioni 60 x 60 cm.
- **Angolo cottura:** rivestimento con il medesimo gres porcellanato colore crema dimensioni 60 x 60 cm.

- **Bagno:** dotato di lavabo, w.c., bidet, doccia e vasca idromassaggio. Rivestimento con il medesimo gres porcellanato colore crema dimensioni 60 x 60 cm. a tutt'altezza.
- **Serramenti esterni:** i serramenti sono in alluminio di colore marrone.
- **Serramenti interni:** le porte, scorrevoli a scomparsa, sono in legno bianco. 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
- **Non è dotato di impianto di riscaldamento.**
- **Impianto citofonico:** presente
- **Impianto di condizionamento:** è dotato di impianto di condizionamento solo nel vano denominato "camera 1".
- **Veduta ed esposizione:** ha tre esposizioni - lato ovest con affaccio su Via Ravello, a nord su Via Sorrento, ad est su Via Amalfi. È abbastanza luminoso.
- **Condizioni:** si presenta in ottimo stato di manutenzione con finiture di livello buono. Si segnala soltanto la necessità del ripristino del soffitto dell'intradosso del balcone sovrastante ammalorato da danni infiltrativi. L'umidità ha causato il distacco dell'intonaco e l'esposizione dei ferri d'armatura, che presentano segni di ossidazione.
- **Non risultano pertinenze indicate nel titolo di provenienza.**
- **Non è dotato di Attestato di prestazione energetica,** non obbligatorio alla data della compravendita dell'immobile. (26 giugno 2009)

In allegato Rilievo fotografico dell'immobile (*allegato n. 05*)



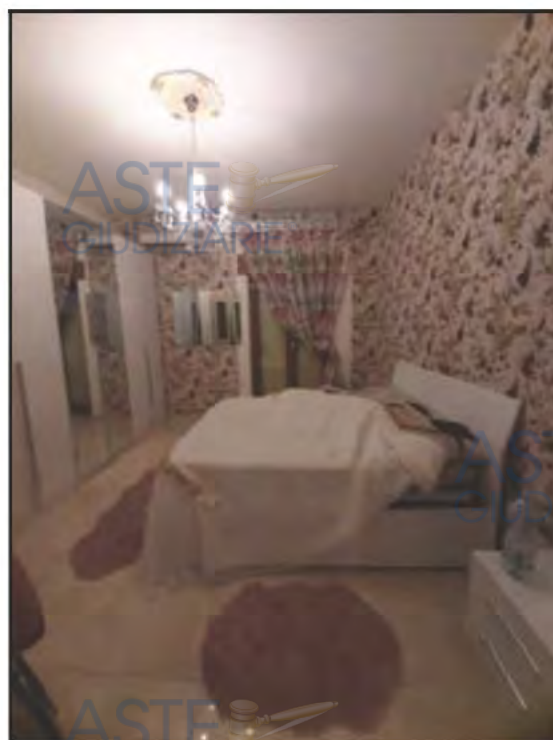


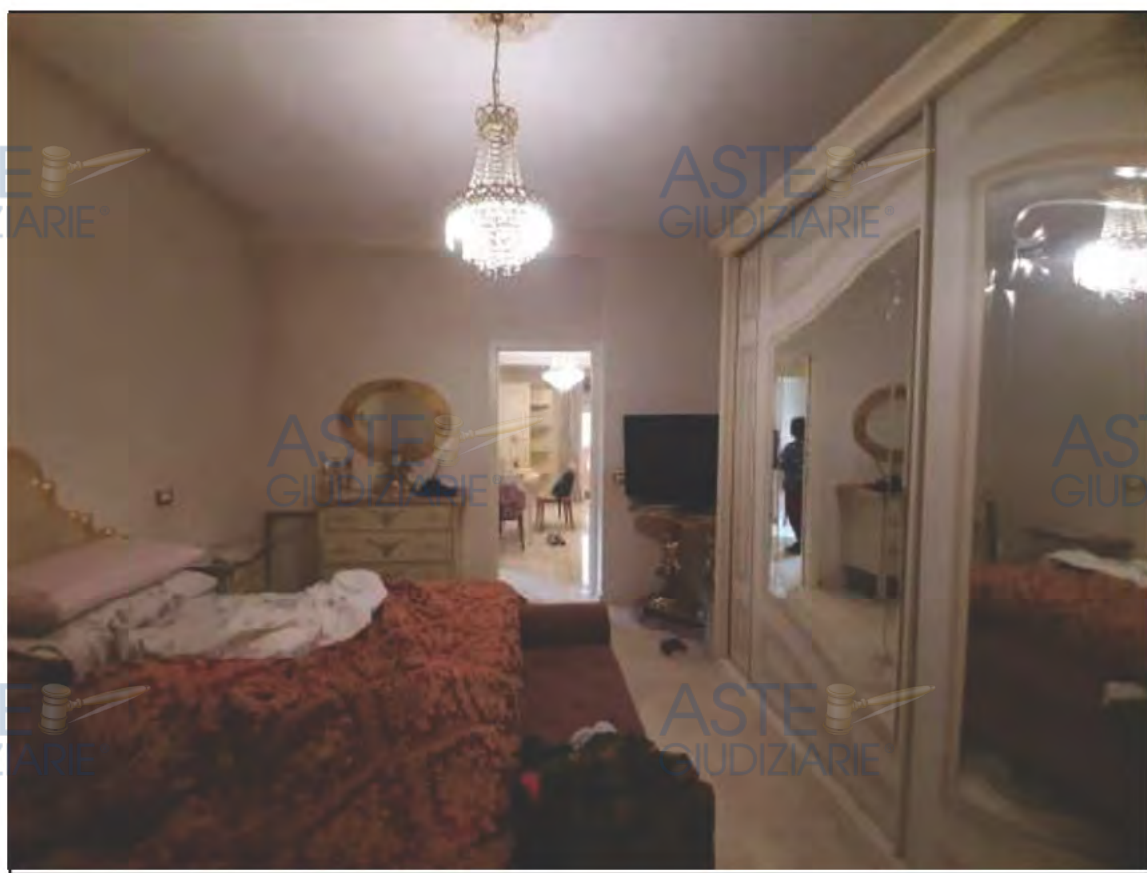


- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli - Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
 - Via Andrea Belvedere, 172 - 80127 - Napoli - 081.5791011 - 081.5584701 - 338.8294716 -

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



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



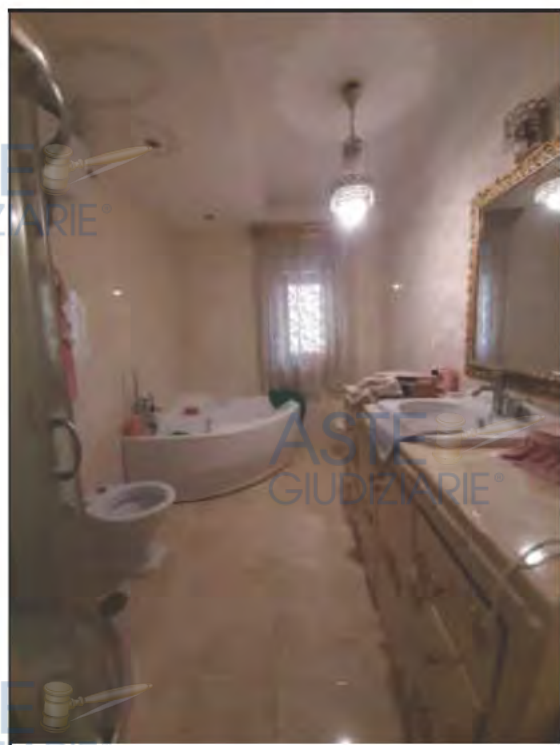
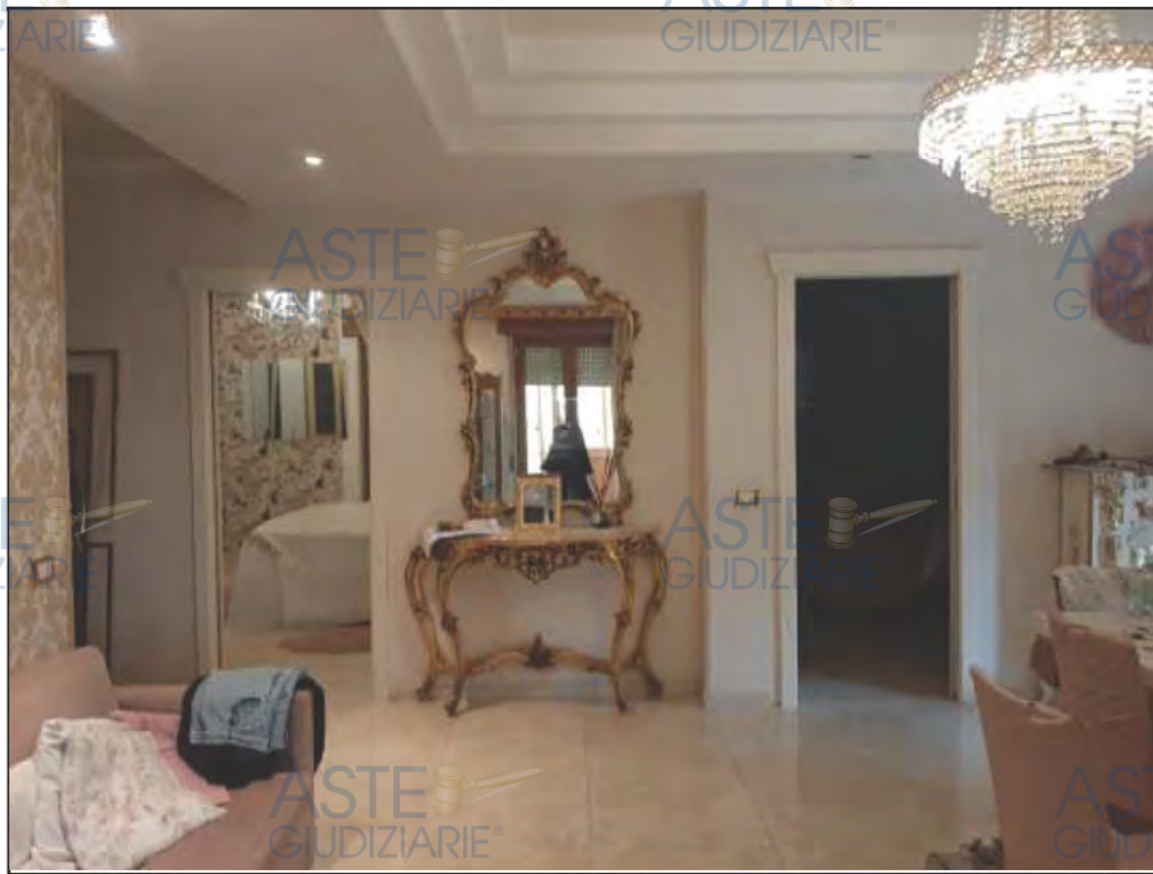
- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli – Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639

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

Publicazione ufficiale 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 14/10/1997 (*allegato n. 2*)

TIPOLOGIA: Porzione di fabbricato - APPARTAMENTO -

Comune di Napoli, alla Via Ravello, n. 4 _ Fabbricato 10 _ Scala A _ piano 3 – int. 217.

Confini:	sud: int. 218 e cassa scala – ovest: viale comune – nord: viale comune – est: proprietà aliena.
-----------------	---

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

Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categ	Classe	Cons.	Superf. Catast.	Rendita
SGO	9	145	7	14	A/3	4	4,5 vani	Tot. 89 m ² Totale: escluse aree scoperte: 85 m ²	€ 232,41

- La consistenza dell'immobile risulta variata in data 14/10/1997 per *“Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni”*.
- Mappale dei terreni correlati: Foglio 168 – Particella 145.
- È 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.

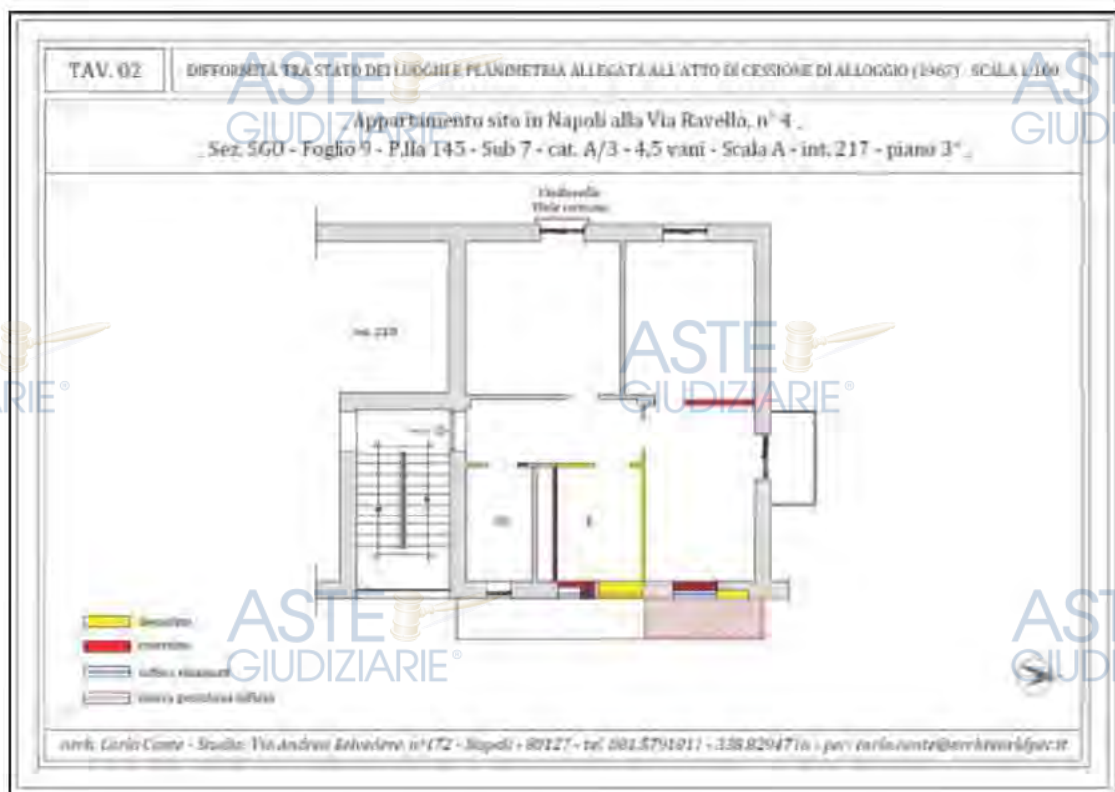
L'immobile, allo stato attuale, non è conforme alla planimetria allegata al contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare del 20 febbraio 1967. (*allegato n. 06*)

L'immobile, allo stato attuale, non è conforme neanche alla planimetria catastale presentata il 14/10/1997 ed estratta dalla scrivente in data 13/11/2025. (*allegato n. 07*)

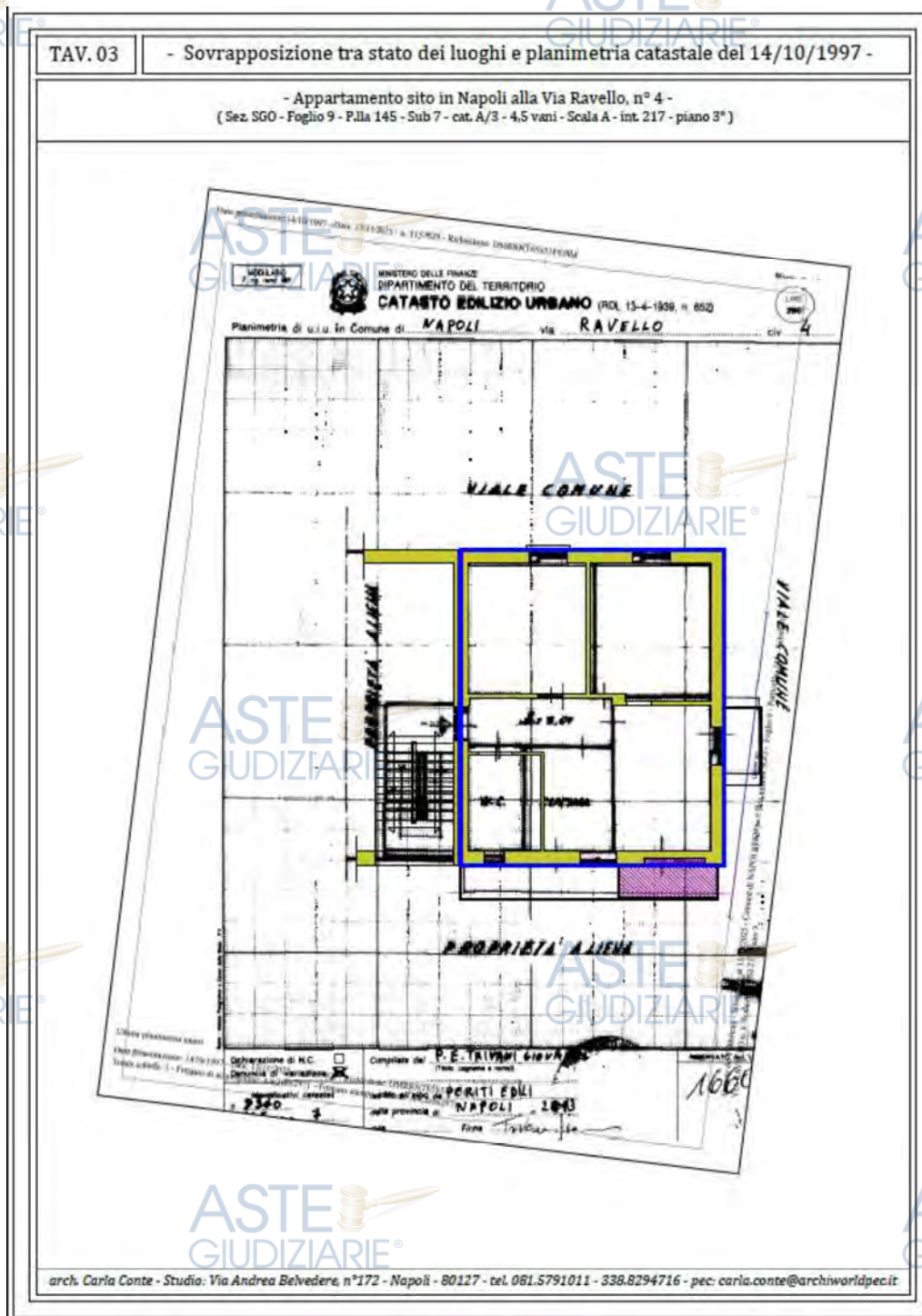
Le difformità, evidenziate nelle planimetrie di confronto, sono:

1. **Rimodulazione del layout distributivo:** ridistribuzione degli spazi interni mediante la demolizione e ricostruzione di tramezzature non portanti.

2. **Modifica dell'apertura zenitale/verticale nel locale igienico:** intervento di ampliamento del vano finestra esistente nel bagno.
3. **Traslazione dell'infilso esterno in zona living:** spostamento planimetrico del vano porta-finestra di accesso al balcone situato nel soggiorno, con conseguente ripristino della continuità muraria nella posizione originaria.
4. **Soppressione di punto luce in zona cottura:** chiusura definitiva del vano finestra nel locale angolo cottura mediante tamponamento in muratura.
5. **Balconata a sviluppo longitudinale** sul prospetto orientale del fabbricato, in corrispondenza dei vani soggiorno – cucina e bagno. Realizzazione, su una porzione di tale balconata, di una volumetria vetrata.
6. **Balcone "alla romana"** (caratterizzato da una minima e trascurabile sporgenza) sul fronte occidentale dell'immobile, in corrispondenza del vano denominato "camera 1".



04. Allegato_ Difformità tra stato luoghi e planimetria allegata all'atto di cessione alloggio _



_ 05. Allegato_ Sovrapposizione tra stato dei luoghi e planimetria catastale del 1997 _

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

- **Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Napoli, alla Via Ravello, n. 4 _ Fabbricato 10 _ Scala A _ piano 3° - int. 217.**
- **Composto:** da un unico grande ambiente comprensivo di ingresso – soggiorno – angolo cottura, con affaccio su una lunga balconata e su un altro ampio balcone, due camere da letto e bagno.
- **Confina con:** sud: int. 218 e cassa scala – ovest: viale comune – nord: viale comune – est: proprietà aliena.
- **Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli – C.F.:** Sez. SGO – Foglio 9, p.lla 145, sub 7 - Cat. A/3 - Classe 4 - Consistenza: 4,5 vani – superficie catastale 89 m² totale (escluse aree scoperte 85 m²) - rendita euro 232,41.
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
- lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale del 14/10/1997 per la diversa distribuzione interna.
- Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade in: *“Zona B – Sottozona Ba – edilizia d'impianto - art. 31 e 32 - 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 Pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010 - 2026 negli archivi informatizzati del Comune di Napoli – Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia come attestato con nota P.G. 2026/184435 del 09.02.2026
- Non sono presenti Pratiche edilizie negli archivi del Comune di Napoli – Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia come attestato con nota P.G. 2026.236568 del 20/02/2026.
- Non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nell'immobile, come attestato dal Servizio Condono Edilizio con nota PG/2026/0273952 del 02/03/2026.
- NON risultano fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi”, come attestato dal Servizio Antiabusivismo con nota PG/2026/0196321 del 11/02/2026.

PREZZO BASE D'ASTA euro 110.000,00

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. SGO _ foglio 9 _ part.lla 145 _ sub. 7 _ Fabbricato 10 _Scala A _ piano 3°_ int. 217 – 4,5 vani catastali, è pervenuto per compravendita:

- a favore di [REDACTED]*
- [REDACTED] coniugi in comunione legale dei beni per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, con Atto di Compravendita per Notaio VALENTINO Concetta Repertorio 15073 Raccolta 8166, del 26 giugno 2009, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, ai nn. di Registro Particolare 20397 e di Registro Generale 27735 in data 26/06/2009 dai sig.ri [REDACTED]
- [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{3}$ di piena proprietà di bene personale,
- [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{3}$ di piena proprietà di bene personale,
- [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{3}$ di piena proprietà di bene personale,
- a favore dei sig.ri [REDACTED]*
- i diritti pari ad $\frac{1}{3}$ di proprietà erano pervenuti in virtù di successione:
- per i $\frac{1}{3}$ ($\frac{1}{9}$ per ciascuno dei tre) dalla madre Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Napoli in data 31/10/2008 repertorio n.3562/93 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 25/03/2009 ai numeri di Registro Particolare 11970 e Registro Generale 16017, cui ha fatto seguito l'accettazione dell'eredità trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 29/06/2009 ai numeri di Registro Particolare 20396 e Registro Generale

27734, trascrizione effettuata ai sensi del terzo comma dell'art. 2648 del c.c. utilizzando l'atto di compravendita del Notaio Valentino Concetta Repertorio 15073 Raccolta 8166;

– per gli ulteriori 2/3 (2/9 per ciascuno dei tre) g. [REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Napoli in data 10/05/2000 repertorio n.4209/3331 non rilevata trascritta, cui ha fatto seguito l'accettazione dell'eredità trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 29/06/2009 ai nn. di Registro generale 27733 e Registro particolare 20395, trascrizione effettuata ai sensi del terzo comma dell'art. 2648 del c.c. utilizzando l'atto di compravendita del Notaio Valentino Concetta Repertorio 15073 Raccolta 8166;

È stato acquisito **copia del titolo di acquisto** a rogito del Notaio Concetta Valentino. (allegato n. 08)

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

Il Rione ex Villa a San Giovanni a Teduccio, di cui è parte il fabbricato 10, fu costruito dall'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) nel 1956.

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 anche all'ACER Campania (che dal gennaio 2020 è subentrata in tutte le procedure dell'I.A.C.P.), ma questo Ente non ha fornito risposta alla pec inviata dalla scrivente in data 14.01.2026. (allegato n. 09)

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 Zonizzazione** _ art. 31 e 32 _ Sottozona Ba _ Edilizia di impianto – Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
- **Tavola 12 vincoli geomorfologici** _ in area stabile.
- **Piano stralcio di assetto idrogeologico - carta del rischio da frana – R1 - rischio basso**

Nelle planimetrie di confronto sono state evidenziate alcune difformità, realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo ed alcune in violazione delle normative edilizie.

Non è stato possibile accertare l'epoca di esecuzione delle stesse, che nello specifico sono:

1. **Rimodulazione del layout distributivo:** ridistribuzione degli spazi interni mediante la demolizione e ricostruzione di tramezzature non portanti.
2. **Modifica dell'apertura zenitale/verticale nel locale igienico:** intervento di ampliamento del vano finestra esistente nel bagno.
3. **Traslazione dell'infilso esterno in zona living:** spostamento planimetrico del vano porta-finestra di accesso al balcone situato nel soggiorno, con conseguente ripristino della continuità muraria nella posizione originaria.
4. **Soppressione di punto luce in zona cottura:** chiusura definitiva del vano finestra nel locale angolo cottura mediante tamponamento in muratura.
5. **Realizzazione di una volumetria vetrata** sulla balconata del prospetto Est
6. **Balconata a sviluppo longitudinale** sul prospetto orientale del fabbricato, in corrispondenza dei vani soggiorno – cucina e bagno.
7. **Balcone "alla romana"** (caratterizzato da una minima e trascurabile sporgenza) sul fronte occidentale dell'immobile, in corrispondenza del vano denominato “camera 1”.

La difformità del punto 1 è sanabile presentando, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, una mancata CILA.

Le difformità dei punti 2-3-4-5 non sono sanabili, in quanto trattasi di opere non previste dallo strumento urbanistico vigente e, pertanto, dovrà essere ripristinato lo stato legittimo.

In merito alla **legittimità edilizio-urbanistica** dei balconi descritti ai punti 6 e 7, si espone quanto segue: nonostante le diligenti verifiche documentali e le ricerche d'archivio effettuate presso i competenti uffici comunali non è stato possibile reperire titoli abilitativi specifici (o varianti in corso d'opera) o elaborati grafici di progetto atti a comprovare la regolarità edilizia dei manufatti. Allo stato attuale, pertanto, non è possibile asseverare con



certezza la **conformità dello stato di fatto** rispetto all'ultimo progetto approvato o, di contro, l'eventuale natura abusiva.

Tuttavia, sotto il profilo dell'analisi architettonica e strutturale, si rilevano i seguenti elementi di fatto:

- **Omogeneità Prospettica:** Le intere facciate sul lato Est ed Ovest presentano la medesima tipologia di balconate per tutte le unità immobiliari, caratterizzate da una perfetta continuità materica e formale.
- **Uniformità dei Componenti:** Il disegno delle ringhiere e i dettagli costruttivi risultano identici per gli interi fronti, suggerendo un'esecuzione contestuale alla costruzione dell'edificio.
- **Assenza di Interventi Estemporanei:** Tale configurazione induce a ipotizzare che le opere non siano riconducibili a iniziative isolate dei singoli condomini, bensì a una **realizzazione unitaria** risalente alla fase di edificazione del complesso o a una successiva variante globale.

Nota Tecnica: In assenza di riscontro documentale (Stato Legittimo ex Art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. 380/01), la presunzione di conformità resta subordinata al reperimento di eventuali prove fotografiche storiche o aerofotogrammetriche che ne attestino la preesistenza.

Criteri di Stima: Ai fini della determinazione del **valore di mercato**, la **superficie della balconata verrà computata** nella consistenza ragguagliata dell'immobile, applicando il relativo coefficiente di merito, **pur dando atto della suddetta incertezza documentale**.

Dalle ricerche effettuate e dalle attestazioni rilasciate dal Comune di Napoli – **Servizio SUE** - **NON** è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo nonostante le ricerche esperite, sia negli archivi informatici, sia negli archivi cartacei:

- Non sono presenti Pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010 - 2026 negli archivi informatizzati del Comune di Napoli – Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia come attestato con nota P.G. 2026/184435 del 09.02.2026 (*allegato n. 10*)
- Non sono presenti Pratiche edilizie negli archivi del Comune di Napoli – Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia come attestato con nota P.G. 2026.236568 del 20/02/2026. (*allegato n. 11*)
- Non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge



326/03 per abusi realizzati nell'immobile, come attestato con nota PG/2026/0273952 del 02/03/2026. (allegato n. 12)

- La ricerca di eventuali 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", come attestato con nota PG/2026/0196321 del 11/02/2026. (allegato n. 13)

La sottoscritta è risalita al primo titolo di acquisto dell'immobile: *Contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare costruito a totale carico dello Stato* (20/02/1967) acquisendolo presso l'Archivio Notarile di Napoli. La ricerca è stata infruttuosa in quanto non è indicata la Licenza Edilizia con cui è stato realizzato il fabbricato. Sono allegate ad esso, però, la planimetria generale del Rione Nuova Villa San Giovanni e la planimetria dell'immobile. (allegato n. 14)

Si riporta dall'atto di compravendita a rogito Notaio Concetta Valentino all'art. 3 – DICHIARAZIONI URBANISTICHE: *"La parte venditrice, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche, a norma del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, consapevole delle responsabilità penali previste dall'art. 76 del citato decreto, per le ipotesi di mendacio, dichiara che il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al primo settembre millenovecentosettantasette. In argomento, la stessa parte venditrice precisa che l'immobile conserva la sua originaria configurazione, non essendo stata eseguita alcuna modificazione alla sua planovolumetria complessiva. In conseguenza garantisce che nessuna delle previsioni sanzionatorie contemplate dalle vigenti normative urbanistiche trova applicazione nel caso di specie."*

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

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

La parte debitrice Sig.ra [REDACTED], presente al momento del sopralluogo in data 18 novembre 2025, ha dichiarato di occupare l'immobile con il proprio nucleo familiare.

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. provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli che graveranno a carico dell'acquirente:

1. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:
 - TRASCRIZIONE del 30/10/2013 - Registro Particolare 22746 – Registro Generale 30667 Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA Repertorio 4984 del 13/09/1934 Atto Amministrativo – Delimitazione dei perimetri di contribuzione di un comprensorio consortile. (allegato n. 15)

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

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** atto Notaio Valentino Concetta del 26 giugno 2009 repertorio n. 15074/8167 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 29 giugno 2009 al numero generale 27736 e al numero particolare 4682 a favore di [REDACTED] con sede in Milano C.F. 80123490155, domicilio ipotecario eletto in Milano Via Della Moscova, 18 per capitale di € 148.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 220.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] pe ri pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su NCEU Sezione Urbana SGO Foglio 9 Particella 145 Subalterno 7.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** atto Uff. Giud. Corte D'appello di Napoli del 4 giugno 2025 repertorio n. 8502 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 17 luglio 2025 al numero generale 21633 e al numero particolare 16510 a favore di [REDACTED] [REDACTED] a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana SGO Foglio 9 Particella 145 Subalterno 7.

▪ **DIFFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIE:**

Prospetto Oneri per la Sanatoria delle Difformità (Rif. Quesito n. 6)

In relazione alle opere prive di titolo abilitativo descritte nel precedente punto 6, si riporta la stima analitica degli esborsi necessari per il conseguimento della **conformità urbanistica ed edilizia**:

ONERI AMMINISTRATIVI E COMPETENZE PROFESSIONALI:

Voce di Costo	Descrizione	Stima Indicativa
Sanzione Pecuniaria	Oblazione minima per CILA in sanatoria	€ 1.000,00
Parcella Tecnico	Rilievo, redazione pratica edilizia, relazione tecnica asseverata e aggiornamento catastale.	€ 1.200,00
Diritti di Segreteria	Spese d'istruttoria comunali.	€ 166,00
Variazione Catastale	Diritti DOCFA per l'aggiornamento della planimetria.	€ 50,00 (tributi)
	Totale	€ 2.416,00



OPERATIVI (Intervento edile)

- **Demolizione e Taglio Pareti**
- **Chiusura Vecchi Vani:** Ricostruzione delle porzioni di muro dismesse con isolamento termico e finitura esterna coerente con il resto della facciata.
- **Ripristino Soglie e Finiture:** Fornitura e posa di nuove soglie in marmo/pietra e ripristino dell'intonaco.
- **Demolizione pareti vetrate della veranda.**

Stima costi opere: Per i costi vivi di cantiere e per la fornitura dei tre nuovi infissi si indica in via prudenziale un costo complessivo di circa € 6.000.

Si stima un costo complessivo dell'intervento pari a € 8.500, comprensivo degli oneri amministrativi, competenze professionali ed intervento edile.

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 **NON** dispone di Regolamento di condominio; è stato nominato un Amministratore condominiale.

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a € 445,00.
- Non risultano spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute.
- Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia risultano essere pari a € 1.909,37 come attestato dal dott. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

██████████ Amministratore pro tempore del condominio, con pec datata 09 marzo 2026. (allegato n. 16)

- Non ci sono pertinenze o beni condominiali, né vincoli ed oneri di nessuna natura.
- Non si è a conoscenza di eventuali procedimenti in corso relativi al cespite pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

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

San Giovanni a Teduccio è un quartiere dell'area orientale di Napoli, facente parte della Municipalità VI, insieme ai quartieri di Barra e Ponticelli.

Confina a nord col quartiere di Barra, ad ovest col quartiere Zona Industriale, ad est coi comuni di San Giorgio a Cremano e Portici, mentre al sud si affaccia sul Mar Tirreno.

Attualmente la Regione Campania ha avviato un progetto per la costruzione di edifici per l'Università Federico II.

Nel quartiere è presente il raccordo E45, che collega la tangenziale all'autostrada A3.

Gli assi viari principali sono corso San Giovanni a Teduccio e corso Nicolangelo Protopisani. A San Giovanni a Teduccio sono presenti la stazione di Napoli San Giovanni - Barra, servita dai servizi metropolitani Trenitalia denominati linea 2 e quella denominata San Giovanni a Teduccio, sulla ferrovia Napoli-Pompei-Poggiomarino e sulla ferrovia Napoli-Ottaviano-Sarno della rete denominata Circumvesuviana, distante circa 1 Km. Da Via Ravello.

Relativamente alla tipologia abitativa, il luogo è omogeneo, in quanto il tessuto urbanistico è composto dagli edifici del "Rione Nuova Villa".

Non sono presenti attività commerciali che si ritrovano invece su Corso San Giovanni a Teduccio distante circa 1 Km.

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 I semestre 2025 della banca dati **dell'O.M.I. – Agenzia delle Entrate**;
- b) i valori ufficiali tratti dal **“Borsino Immobiliare della provincia di Napoli” anno 2026**;

2) **Le fonti dirette** (annunci di agenzie di intermediazione immobiliare, siti specializzati di settore, informazioni assunte in loco) forniscono indicazioni quantitative puntuali 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 2025 – Semestre I

Fascia/Zona: Suburbana/ San Giovanni a Teduccio

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq.)	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	Normale	910 – 1.400	Lorda

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

Valore Medio (€/mq)		Valore (€/mq)		Superficie (L/N)	
Tipologia	Stato conservativo	Min.	Max.	Min.	Max.
Abitazioni di tipo economico	Normale	910	1.400	100	150
Abitazioni di tipo economico	Normale	910	1.400	100	150

Borsino Immobiliare Napoli –**Comune:** NAPOLI**Fascia/zona:** San Giovanni a Teduccio**Quotazioni:** riferite all'attualità: anno 2026**Tipologia prevalente:** Abitazioni economiche - **Destinazione:** Residenziale**Abitazioni** in stabili di fascia mediaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **963**

Valore medio

Euro **1.280**

Valore massimo

Euro **1.597**

- Listino Borsino Immobiliare -

Valori Agenzie immobiliari _ Zona San Giovanni a Teduccio _ Napoli –

Agenzie immobiliari	Indirizzo	Stato manutenzione	Livello finiture	Metratura (mq)	Valore	Prezzo (€/mq)
Tecnorete: Immobiliare est Sas	Via Nuova Villa - P 1°	Buono	Buono	90	130.000	1.444

- 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

Tecnorete: Immobiliare est Sas	Via Vietri – Rione Nuova Villa - P 4°	Mediocre	Mediocre	70	105.000	1.500
Andromeda	Via Amalfi – Rione Nuova Villa - P 4°	Mediocre	Mediocre	90	130.000	1.444
Progetto CASA	Via Vietri – Rione Nuova Villa - P 4°	Buono	Buono	40	49.000	1.225
Tecnorete: Immobiliare est Sas	Via Vietri – Rione Nuova Villa - P 4°	Mediocre	Mediocre	70	99.000	1.414
Prezzo medio (€/mq)						1.405

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):

$$V_m = \underline{1.467,00 \text{ €/m}^2}$$

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 $S_c = mq. 88,70$

Arrotondata per eccesso = mq. 89,00

Determinazione del prezzo di vendita**- Appartamento Via Ravello, n° 4 –****_ Sez. SGO - fl. 9 - p.lla 145 - sub. 7 - Scala A - piano 3° - int. 217 – cat. A3 _**

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:

Caratteristiche relative all'edificio	
Qualità del palazzo rispetto a quelli medi della zona (aspetto architettonico mediocre; senza ascensore e privo di servizio di portierato: 0%)	$K_1 = 1,00$
Incidenza per spese di manutenzione straordinaria parti comuni (facciate ed interni fabbricato in pessimo stato di manutenzione: 15%)	$K_2 = 0,85$
Caratteristiche relative all'appartamento	
Coefficienti relativi all'esposizione e posizione (piano terzo senza ascensore, luminoso e soleggiato: -5%)	$K_4 = 0,95$
Incidenza della superficie dell'appartamento (da 60 a 80 m ² : + 10%)	$K_5 = 1,10$
Caratteristiche intrinseche (corretta distribuzione degli spazi: + 10%)	$K_6 = 1,10$
Incidenza per il suo stato di manutenzione (stato di manutenzione ottimo: + 5%)	$K_7 = 1,05$

Coefficiente sintetico K_t prodotto dei parziali $K_1 \times K_2 \dots \times K_7$: **$K_t = 1,026$**

Il valore dell'appartamento per m² (V_a) è: $V_a = K_t \times V_m$

$$V_a = 1,026 \times 1.467,00 \text{ €/m}^2 = \text{€/m}^2 \text{ 1.505,00}$$

arrotondato per difetto a €/m² 1.500,00

Il valore dell'immobile (V) è: $V = V_a \times S_c$

$$V = \text{€/m}^2 \text{ 1.500,00} \times \text{m}^2 \text{ 89,00} = \text{133.500,00}$$

VALORE DI MERCATO € 133.500,00

A tale valore vanno detratti i seguenti costi:

- una decurtazione per i costi delle demolizioni, delle ricostruzioni e le forniture, i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, e la parcella del tecnico abilitato: pari ad € 8.500,00
- una decurtazione per l'ottenimento DI.RI. (dichiarazione di rispondenza degli impianti) pari ad € 500,00
- una decurtazione per spese di gestione condominiali insolute: € 1.909,37
- una decurtazione per redazione Attestato prestazione energetica: € 150,00

€ 133.500,00 – € 11.059,37 = € 122.440,63

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: € 122.440,63 - € 12.244,00 = € 110.196,63
arrotondato per difetto a € 110.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 110.000,00

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.
- È 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.

Il custode nominato Avv. Gabriella Carandente Tartaglia ha provveduto a depositare certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia, Anagrafico di matrimonio e di Residenza (*allegato n. 17*), oltre all'Estratto matrimonio dei debitori [REDACTED] [REDACTED]. (*allegato n. 18*)

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:

- Allegato n. 01 Visura storica catastale Sez. SGO - Fl. 9 - p.lla 145 – sub. 7
- Allegato n. 02 Planimetria catastale (1951) Sez. SGO - Fl. 9 - p.lla 145 – sub. 7
- Allegato n. 03 Mappa catastale SOGEI _ Fl. 168 _ p.lla 145
- Allegato n. 04 Planimetria rilievo Via Ravello, n. 4 _ Napoli
- Allegato n. 05 Allegato fotografico immobile Via Ravello 4 Napoli
- Allegato n. 06 Difformità stato luoghi/planimetria atto cessione alloggio
- Allegato n. 07 Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale del 1997
- Allegato n. 08 Atto di provenienza immobile Notaio Concetta Valentino
- Allegato n. 09 Richiesta ricerca documentazione ACER _ IACP
- Allegato n. 10 Esito ricerca – Settore Urbanistica – SUE _ SCIA _ DIA _ CIL
- Allegato n. 11 Esito ricerca – Settore Urbanistica – SUE _ Pratiche edilizie

- Allegato n. 12 Esito ricerca – Servizio Condono Edilizio
Allegato n. 13 Esito ricerca – Servizio Antiabusivismo
Allegato n. 14 Contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare
Allegato n. 15 Ispezione ipotecaria immobile
Allegato n. 16 Oneri condominiali _ Pec Amministratore pro tempore
Allegato n. 17 Certificato contestuale Stato civile, famiglia, Anagrafe, matrimonio
Allegato n. 18 Estratto matrimonio
Allegato n. 19 Attestazione di invio relazione alle parti

Napoli, 12.03.2026

L'Esperto stimatore
arch. Carla Conte