

LOTTO 9

Piena e intera proprietà dell'abitazione civile riportata nel C.F. del Comune di Napoli, sezione CHI, foglio 8, particella 793, subalterno 30, categoria A/2, classe 8, consistenza 2 vani, rendita 397,67 €, indirizzo via Nicola Romeo n. 46bis (oggi via Nicola Romeo n. 28), scala B, interno 3, piano T.



Figura 79. Individuazione immobile su foto satellitare (scala vasta e scala locale).

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

265/376

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

9.1. Confini

Il lotto in esame consta di un'abitazione civile al piano terra, distinta con l'interno n. 3, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sezione CHI, foglio 8, particella 793, subalterno 30, confinante con vano scala B, proprietà aliena subalterno 29 (scala B, interno n. 2), proprietà aliene subalterni 8, 9 e 10 (box auto n. 7, 8 e 9), proprietà aliena subalterno 12 (scala A, interno n. 1) e corte comune.

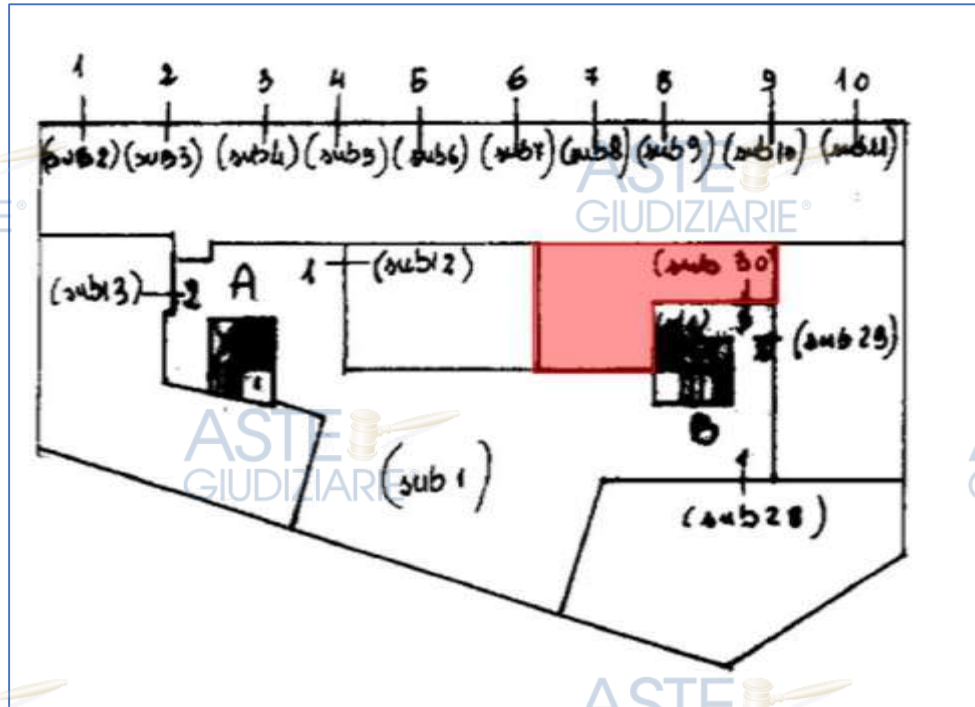


Figura 80. Individuazione dell'immobile su elaborato planimetrico catastale (dimostrazione grafica dei subalterni della particella CHI/8/793, piano terra).

9.2. Individuazione e descrizione

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel quartiere Fuorigrotta, facente parte, insieme al quartiere Bagnoli, della decima municipalità del Comune di Napoli.

Il quartiere Fuorigrotta è situato nell'area occidentale della città e si estende per una superficie pari a circa 6,2 kmq. Con la sua popolazione di circa 77 mila residenti è il quartiere più popolato della città. La topografia attuale del quartiere è frutto di un progetto di risanamento attuato fin dal 1925 e completatosi dopo la Seconda guerra mondiale. Fuorigrotta è sede dei principali impianti sportivi napoletani come lo stadio San Paolo, il Pala Eldo/Pala Barbuto, la Piscina Scandone e la sede del complesso polisportivo CUS Napoli. È sede della Mostra d'Oltremare, dello Zoo di Napoli, e di importanti atenei universitari.



Figura 81. Prospetti fabbricato.

L'ambito urbano in cui è ricompreso tale fabbricato è a prevalente destinazione residenziale con un'elevata presenza di esercizi commerciali (principalmente negozi di vendita al dettaglio), sicché la zona risulta quotidianamente soggetta ad elevatissimi volumi di traffico veicolare non bilanciati da una adeguata disponibilità di aree parcheggio. L'intera zona è servita da una fitta rete di linee di trasporto pubblico. Quanto, in particolare, ai collegamenti su ferro, vanno segnalate le stazioni "Piazza Leopardi" e "Campi Flegrei" della Linea 2 della Metropolitana di Napoli.

Il fabbricato, avente ingresso principale da numero civico 28 di via Nicola Romeo (già via Nino Bixio n. 46bis, già lotto 11 della lottizzazione "Sagnotta" di via Consalvo n. 169),

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

267/376

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



risulta realizzato verso la metà degli anni '80, presenta una struttura portante in cemento armato e si compone di sei piani fuori terra (piano terra e cinque piani in elevazione) oltre al piano seminterrato, il tutto articolato in due scale (A e B) dotate di impianto ascensore.

Le condizioni conservative dell'edificio, che presenta prospetti intonacati e tinteggiati, risultano nel complesso **mediocri**, essendo rinvenibile, già ad un esame macroscopico, un generale stato di deterioramento sia delle parti esterne che di quelle interne, con diffusi distacchi di intonaco sulle facciate e in corrispondenza dei sottobalconi.

L'immobile staggito è ubicato al piano terra/rialzato del corpo scala B ed è individuato con l'interno n. 3 (numero desunto dagli atti e dalla visura catastale, non essendo attualmente presente alcuna targhetta identificativa dell'interno).

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola in allegato B-9 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n] nonché la superficie utile) ed ai rilievi fotografici (cfr. allegato C-9) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

Il bene consta di un'abitazione (attualmente utilizzata e locata come studio professionale, utilizzazione non congruente con la categoria A/2 e con l'originaria destinazione dell'immobile ad uso abitativo), articolata in ingresso [#1, di superficie utile pari a 14,7 mq] privo di finestre, disimpegno [#2, di superficie utile pari a 7,4 mq], bagno [#3, di superficie utile pari a 8,6 mq] e camera [#4, di superficie utile pari a 16,2 mq]. Si rileva l'attuale assenza di una cucina (a motivo, come detto, dell'attuale impropria utilizzazione).

L'altezza interna misura circa 3,00 m.

L'immobile, dotato soltanto di due finestre prospettanti sul cortile condominiale, presenta mediocri condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.

Quanto alle finiture, di tipologia civile e in complessivo **discreto** stato conservativo, è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione interna è in gres; il bagno presenta un rivestimento in piastrelle; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il soffitto di tutte le camere è tinteggiato di colore bianco; le porte di accesso alle varie camere sono

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

268/376

in legno tamburato con vetri; la porta di ingresso è del tipo blindato; gli infissi interni sono in legno con vetro singolo; gli infissi esterni constano di tapparelle in materiale plastico e cancelli di protezione in ferro.



Figura 82. Rilievo fotografico (estratto dell'allegato C-9).

Quanto agli impianti è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia (la fornitura è condominiale), con produzione di acqua calda mediante caldaia a gas (attualmente fuori uso); l'impianto di riscaldamento con termosifoni è alimentato sempre dalla caldaia a gas (fuori uso); non vi sono unità di condizionamento.

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non

sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare. Ad ogni modo, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si rende necessario uno specifico intervento di revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in circa 4.000,00 €.

L'unità immobiliare non risulta, inoltre, essere dotata di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa aggiuntiva stimabile in circa 250,00 €.

Di tali costi si terrà opportunamente conto nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

*

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

Per il computo della superficie commerciale vanno nella prassi considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali, balconi, terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento": nel caso di specie non presenti;
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori": nel caso di specie non presenti.

*

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA
270/376

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

Tutto ciò premesso, si riporta una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti innanzi descritti, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, la superficie commerciale calcolata sulla base dei criteri sopra riportati.

#ID	Piano	Descrizione	Superficie utile	Superficie lorda	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale
			[mq]	[mq]		[mq]
#1	T	ingresso	14,70	17,30	1,00	17,30
#2	T	disimpegno	7,40	10,20	1,00	10,20
#3	T	bagno	8,60	12,10	1,00	12,10
#4	T	camera	16,20	18,50	1,00	18,50
TOTALE						58,10

La consistenza commerciale del lotto in oggetto, a seguito di arrotondamento, risulta, dunque, pari a 58 mq.

9.3. Identificazione catastale

Il lotto in oggetto si compone dei beni attualmente censiti con i seguenti identificativi (cfr. allegato A-9):

- **bene n. 11:** piena e intera proprietà dell'abitazione civile riportata nel C.F. del Comune di Napoli, sezione CHI, foglio 8, particella 793, subalterno 30, categoria A/2, classe 8, consistenza 2 vani, rendita 397,67 €, indirizzo via Nicola Romeo n. 46bis (oggi via Nicola Romeo n. 28), scala B, interno 3, piano T, intestata a XXXXXXXX XXXXXX1 nato a NAPOLI (NA) il XX.XX.XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX1, proprietà per 1000/1000.

La suddetta unità immobiliare afferisce al fabbricato civile insistente sul suolo attualmente censito in C.T. del Comune di Napoli, al foglio 207, particella 791, qualità *ente urbano* di are 10.60 (area di sedime del fabbricato).



Figura 83. Estratto di mappa con individuazione del fabbricato.

Quanto alla cronistoria catastale della suddetta unità immobiliare pignorata (ossia alla modifica dei dati identificativi essenziali), dalla lettura della relativa visura storica nonché alla luce di ulteriori accertamenti espletati dallo scrivente presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, è possibile riferire quanto segue:



- l'odierna unità immobiliare censita alla sezione CHI, foglio 8, particella 793, subalterno 30, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 2 vani, risulta catastalmente costituita in data 24.09.1986, data di presentazione della prima planimetria catastale abbinata all'immobile all'esito della realizzazione del fabbricato;
- fin dalla data di costituzione non risulta intervenuta alcuna modifica degli identificativi essenziali (foglio, particella, subalterno, categoria).

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

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

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria catastale attualmente abbinata alla predetta unità immobiliare (cfr. tavola in allegato B-9), può infine desumersi la sostanziale conformità dello stato dei luoghi, non essendo rilevabile alcuna significativa discrasia.

A rigore si segnala che l'immobile è attualmente utilizzato come studio professionale, destinazione non congruente con la categoria catastale A/2.



9.4. Schema sintetico descrittivo del lotto



LOTTO 9: piena e intera proprietà dell'abitazione civile riportata nel C.F. del Comune di Napoli, sezione CHI, foglio 8, particella 793, subalterno 30, categoria A/2, classe 8, consistenza 2 vani, rendita 397,67 €, indirizzo via Nicola Romeo n. 28, piano T (rialzato), scala B, interno 3; l'immobile si articola in ingresso, disimpegno, bagno e camera (manca la cucina); **la consistenza commerciale del lotto è pari a 58 mq**; lo stato conservativo dell'unità immobiliare è nel complesso discreto; il descritto stato dei luoghi risulta conforme alla consistenza riportata nella planimetria catastale; non sussistono difformità urbanistiche seppure vada segnalato che l'immobile, seppure destinato ad abitazione (sia sotto il profilo catastale che urbanistico), è attualmente utilizzato come studio professionale.

PREZZO BASE: 115.000,00 €



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 290/2024



RELAZIONE DI STIMA
274/376



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





9.5. Provenienza ventennale

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E-4), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (10 giugno 2024) e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta all'odierno esecutato XXXXXXXX XXXXXX1, nato a Napoli il XX.XX.XXXX, in forza dell'atto di compravendita per notaio **Luigia FINOJA SANSEVERINO in Napoli del 17.01.1989, rep. n. 50635, racc.**

n. 9350, trascritto a Napoli 1 in data 24.01.1989 ai nn. 1772/1318, dalla società "San GAETANO s.r.l." con sede in Napoli, codice fiscale 01549310637 (si segnala che nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, in luogo del suddetto atto di compravendita del 17.01.1989 rep. 50635, è erroneamente indicato l'atto per medesimo notaio del 03.11.1988 rep. 49361, riferito ad altri soggetti ed altri immobili, ciò a causa dell'errore materiale riportato nell'annotazione della nota di trascrizione del 24.01.1989 nn. 1772/1318, cfr. allegato E-3).

Si precisa che alla data della stipula l'esecutato era di stato civile libero (cfr. paragrafo 9.14) nonché minorenni, motivo per il quale nell'atto di compravendita risultano per esso costituiti i coniugi XXXXXXXX XXXXX3, nato a Napoli il XX.XX.XXXX, e XXXXXXXXXXXX XXX4, nata a Napoli il XX.XX.XXXX, nella qualità di genitori esercenti la potestà familiare sul figlio minore, a tale atto autorizzati in virtù di provvedimento del Giudice Tutelare del 3.08.1988.

Si precisa, altresì, che, conformemente alle risultanze catastali, l'immobile trasferito viene descritto nel modo che segue (si segnala che l'atto ha per oggetto il trasferimento di ulteriori beni estranei all'odierno pignoramento, motivo per il quale si riporta un estratto relativo al solo cespite staggitto):



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

ASTE GIUDIZIARIE®
RELAZIONE DI STIMA
275/376



al Sig. [REDACTED] che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista la piena proprietà, delle seguenti unità immobiliari facenti parte della lotizzazione "Sagnotta" in Napoli alla Via Consalvo 169 e precisamente: _____

del fabbricato facente parte del "lotto 11" _____

c) appartamento sito in Napoli alla Via Nino Bixio 46 bis, scala "B", piano terra, interno 3, composto di due vani ed accessori; _____

confinante con box n.7, box n.8 e box n.9, con appartamento interno 1 della scala "A". _____

Detto appartamento risulta accatastato in Ditta "S. GAETANO S.r.l." alla partita 220286, sez. CHI, foglio 6, mappa 793 sub 30, piano terra, Via Nino Bixio 46 bis, non ancora censito. _____

Figura 84. Estratto atto L. FINOJA SANSEVERINO del 17.01.1989, rep. n. 50635 (cfr. allegato E-4).

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA
276/376

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

9.6. Accertamento della regolarità edilizia

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

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

- ❖ rientra nella zona B - sottozona Bb "espansione recente" di cui agli artt. 31-33 delle Norme di Attuazione (nel seguito NTA) della Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (tavola 6 del PRG);
- ❖ non rientra nel perimetro delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (tavola 13 del PRG);
- ❖ ricade in "area a bassa instabilità" come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici del PRG (tavola 12 del PRG).

Di seguito si riportano, per estratto, gli articoli di norma citati nonché quelli di carattere generale tratti dalle Norme di Attuazione della citata Variante al Piano Regolatore Generale.

PRG parte I - Disciplina generale - Art. 31 - Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione

1. La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.
2. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:
 - sottozona Ba - Edilizia d'impianto;
 - sottozona Bb - Espansione recente;
 - sottozona Bc - Porto di recente formazione.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, salvo quanto previsto dalla disciplina degli ambiti, di cui alla parte III delle presenti norme.
4. È consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18 e 19.

PRG parte I - Disciplina generale - Art. 33 - Zona Bb - Espansione recente

1. La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.
2. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. È ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.
3. Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. È consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio. La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indicato nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti. Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti.
4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21 [a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera; c) attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio].
5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.
6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purché legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.
7. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali. In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

278/376

superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

8. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.

*

Per quanto riguarda la **verifica della regolarità edilizia** delle unità immobiliari oggetto di stima, sulla scorta dei titoli di provenienza, dei documenti catastali e della ulteriore documentazione acquisita, è possibile riportare le seguenti considerazioni.

Dal titolo di provenienza (cfr. allegato E-4), si desume che l'immobile oggetto di trasferimento afferisce ad un fabbricato facente parte di un più ampio compendio immobiliare denominato "lottizzazione Sagnotta" (dal nome della società originariamente proprietaria dei suoli "ING. GIUSEPPE SAGNOTTA e C. S.p.A.") realizzato a metà degli anni '80 in esecuzione della convenzione n. 52229 del 28.02.1983, approvata dal Comitato Regionale di Controllo del 29.03.1983, registrata il 18.04.1983 al n. 7225/A, trascritta a Napoli 1 in data 20.06.1983 ai nn. 14023/11031, comprendente molteplici fabbricati tra cui:

- **lotto 10** (via Consalvo n. 169, oggi via Nicola Romeo n. 14), realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 113 rilasciata dal Comune di Napoli il 02.05.1984 (pratica n. 673/66), licenza volturata con rinnovo alla società "S. GAETANO s.r.l." il 26.11.1985 con il n. 322 e successiva concessione in variante n. 286 del 06.10.1986;
- **lotto 11** (via Consalvo n. 169, oggi via Nicola Romeo n. 28), realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 110 rilasciata dal Comune di Napoli il 02.05.1984 (pratica n.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

279/376

673/66), licenza volturata con rinnovo alla società "S. GAETANO s.r.l." il 09.11.1985 con il n. 305 e successiva concessione in variante n. 257 del 22.07.1986;

Lo scrivente, come da prassi, ha formulato una specifica istanza al Servizio Sportello Unico Edilizia Privata (SUE) del Comune di Napoli, assunta al prot. PG/2024/1064851 del 09.12.2024, con richiesta di tutte le pratiche edilizie (Licenze, Concessioni, DIA, SCIA, CILA, etc.) riconducibili ai beni oggetto di valutazione e al fabbricato di afferenza e/o ai soggetti succedutisi nella titolarità degli stessi (nell'istanza puntualmente generalizzati). Con certificazione prot. PG/2025/35157 del 14.01.2025, detto Servizio SUE ha, quindi, confermato il rilascio e gli estremi delle licenze edilizie innanzi indicate, comunicando, però, il mancato rinvenimento dei fascicoli delle relative pratiche edilizie presso l'archivio comunale (cfr. allegato D-2), motivo per il quale per dette pratiche, non risulta nemmeno possibile verificare l'eventuale rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità (l'amministratore p.t. del Condominio ha a tal riguardo comunicato che per il lotto 11 risulta rilasciata autorizzazione all'abitabilità in data 19.06.1990, cfr. allegato H-3).

Oggetto: Richiesta di accesso agli atti di cui alla nota PG/2024/1064851.

Con riferimento alla Sua richiesta di accesso agli atti di cui alla nota sopra indicata, si conferma che per gli immobili di via Consalvo 181 e 191 sono state rilasciate le seguenti licenze:
 n. 143/1984 di cui alla pratica edilizia n. 672/66, con variante 282/84 e variante 258/86 (lotto 2);
 n. 110/84 di cui alla pratica edilizia 673/66 con variante 257/86 (lotto 11);
 n. 113/84 di cui alla pratica edilizia 55/67 e variante 286/86 (lotto 10);
 n. 303/84 di cui alla pratica edilizia 25/67 con variante 285/86 (lotto 1).

Dette pratiche edilizie, tuttavia, al momento non sono state rinvenute e pertanto non è possibile fornire gli atti richiesti.

Figura 85. Estratto della certificazione SUE prot. prot. PG/2025/35157.

Con nota prot. PG/2024/1065661 del 09.12.2024, lo stesso Servizio SUE, ha inoltre comunicato che non risultano pratiche DIA/SCIA/CIL trasmesse nel periodo 2010-2024 riconducibili all'immobile in oggetto e/o ai soggetti indicati.

Analoga richiesta documentale è stata formulata all'ufficio Condono Edilizio che, con certificazione prot. PG/2025/0426962 del 09.05.2025, ha comunicato che non risulta rubricata alcuna istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994 e L. 326/2003 riferibile agli immobili in oggetto nonché all'esecutato e suoi danti causa o altri soggetti (cfr. allegato D-3).

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

280/376

Tutto ciò premesso, per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), deve, quindi, farsi riferimento alla planimetria catastale presentata in data 24.09.1986 risalente al primo accatastamento del fabbricato.

Al riguardo si osserva che, sotto il profilo temporale, dette concessioni edilizie (e in particolare quelle riferite al lotto 11 cui afferisce il bene in oggetto, realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 110 rilasciata dal Comune di Napoli il 02.05.1984, volturata con rinnovo alla società "S. GAETANO s.r.l." il 09.11.1985 con il n. 305, e successiva concessione in variante n. 257 del 22.07.1986) risultano congruenti con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento in data 24.09.1986 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato).

Ciò premesso, dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata in detta planimetria catastale **si evince l'insussistenza di difformità sostanziali** (al pari di quanto già emerso sotto il profilo catastale).

Si ribadisce a tal proposito che, proprio in virtù della categoria A/2 (abitazione di tipo civile) assegnata con il primo accatastamento, deve desumersi che l'immobile è destinato a civile abitazione, motivo per il quale l'attuale utilizzazione a studio professionale (definita anche nel contratto di locazione), che richiederebbe la categoria catastale A/10 (di rendita significativamente maggiore), non risulta congruente né con la categoria catastale A/2 né con la destinazione urbanistica ad uso abitativo.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

281/376



9.7. Stato di possesso

All'atto dell'accesso materiale tenutosi in data 15 novembre 2024 (cfr. verbale di accesso in allegato L-1), l'immobile risultava occupato dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXX15, nata a Napoli il XX.XX.XXXX, ciò in forza di contratto di locazione ad uso non abitativo sottoscritto con l'esecutato in data 17.10.2012, registrato a Napoli 1 in data 31.10.2012 col n. 14316/3, della durata di 6 anni tacitamente rinnovabili decorrenti dal 18.10.2012 (prossima scadenza 17.10.2030), a fronte di un canone mensile pari a 553,20 € (cfr. allegato I-4).

Trattasi di contatto registrato in data anteriore alla notifica e alla trascrizione del pignoramento immobiliare e, quindi, opponibile all'odierna procedura fino alla prossima scadenza contrattuale.

Ciò posto, quanto alla verifica della congruità del canone, può farsi riferimento alle quotazioni riportate nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del Borsino Immobiliare (BI).

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

- ❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia "Semicentrale/FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SANPAOLO" (codice zona C28) del Comune di Napoli all'interno della quale ricade il fabbricato in esame. Per le abitazioni civili, in stato conservativo "normale", il valore locativo unitario (€/mq di superficie lorda al mese) risulta ricompreso nell'intervallo da 7,00 a 10,70 €/mq, con un valore medio pari a 8,85 €/mq al mese.
- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati ad aprile 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona "FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO". Per la categoria delle *abitazioni in stabili di fascia media*, è riportato un valore locativo unitario

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

282/376





(€/mq di superficie lorda al mese) compreso tra 5,51 e 9,22 €/mq, con un valore medio pari a 7,36 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) del bene in oggetto rispetto al più ampio areale di riferimento, si ritiene appropriata la scelta di un valore di locazione unitario pari a quello medio restituito dalle quotazioni massime innanzi riportate e, dunque, pari a circa 8,10 €/mq.

A tale valore vanno poi apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Tale coefficiente di merito, analogo a quello determinato per la stima del valore venale (cfr. paragrafo 9.12), risulta pari a 0,78.

Il più probabile valore di locazione unitario per l'immobile in oggetto risulta, dunque, pari a circa 6,30 €/mq.

Posto che la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta pari a 58 mq, si ottiene che il canone di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile in oggetto ammonta a circa 365,00 €/mese.

L'attuale canone pari 553,20 €/mese (risalente ad un contratto del 2012 oltre agli adeguamenti ISTAT) risulta, quindi, sensibilmente maggiore di quello di mercato (essendo evidentemente correlato ad un uso dell'immobile non congruente con quello legittimo), motivo per il quale in fase di stima, pure in considerazione dell'opponibilità del contratto, non verrà applicata una alcuna decurtazione a ragione dell'attuale stato di possesso (cfr. paragrafo 9.12).



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 290/2024



RELAZIONE DI STIMA
283/376

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



9.8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla certificazione notarile in atti può desumersi la sussistenza dei seguenti gravami, opportunamente verificati dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria per nominativo (degli esecutati) e per immobile (inserendo i dati catastali dei cespiti pignorati) riprodotta per un diretto confronto in allegato G-1 (elenchi formalità) e G-2 (formalità pregiudizievoli).

Sezione A. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Non risultano trascritte domande giudiziali.
2. Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
3. Non risultano sussistere convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
4. Non risultano sussistere altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).
5. Non risultano sussistere provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

1. Sui beni pignorati risultano le seguenti iscrizioni:
 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso Napoli 1 il 11.12.2023 ai nn. 35432/4510 emesso dal Tribunale di NAPOLI il 17.01.2023 per EURO 1.600.000,00 a garanzia di EURO 1.250.000,00, contro XXXXXXXX Xxxxxx1 nato in Napoli il XX.XX.XXXX a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede in ROMA gravante sulla piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Napoli (NA): - sezione CHI, foglio 8, particella 786, sub 52; - sezione CHI, foglio 8, particella 793, sub 30; - sezione CHI, foglio 8, particella 793, sub 48; - sezione CHI, foglio 8, particella 793, sub 57; - sezione CHI, foglio 8, particella 888, sub 58; - sezione CHI, foglio 8, particella 888, sub 77.
 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso Napoli 1 il 18.04.2025 ai nn. 11552/1835 emesso dal Tribunale di NAPOLI il 23.06.2021 per

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

284/376



EURO 8.073,47 a garanzia di EURO 6.101,72, contro XXXXXXXX XXXXXX1 nato in Napoli il XX.XX.XXXX a favore CONDOMINIO IN NAPOLI ALLA VIA CONSALVO 169 LOTTO 11 con sede in NAPOLI gravante sulla piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Napoli (NA): - sezione CHI, foglio 8, particella 793, sub 30; - sezione CHI, foglio 8, particella 793, sub 48.

2. Sui beni pignorati risultano le seguenti trascrizioni:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso Napoli 1 il 10.06.2024 ai nn. 17175/13316 emesso dal Tribunale di NAPOLI e notificato il 29.04.2024 contro XXXXXXXX XXXXXX1 nato in Napoli il XX.XX.XXXX a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede in ROMA, gravante sulla piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Napoli (NA): - sezione CHI, foglio 8, particella 786, sub 52; - sezione CHI, foglio 8, particella 793, sub 30; - sezione CHI, foglio 8, particella 793, sub 48; - sezione CHI, foglio 8, particella 793, sub 57; - sezione CHI, foglio 8, particella 888, sub 58; - sezione CHI, foglio 8, particella 888, sub 77; trattasi del pignoramento che ha originato l'odierna procedura esecutiva.



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 290/2024



RELAZIONE DI STIMA
285/376





9.9. Suolo demaniale

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



9.10. Pesi o oneri di altro tipo

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



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 290/2024



RELAZIONE DI STIMA
286/376



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





9.11. Oneri condominiali

L'immobile afferisce al Condominio di via Nicola Romeo n. 28 (ex Lotto 11 via Consalvo n. 169) attualmente amministrato dal dott. XXXXXXXX XXXXXXXX della GICA s.a.s. che, con nota del 06.12.2024, ha fornito, tra l'altro, le seguenti informazioni (cfr. allegato H-3):

- vi è regolamento di condominio (trasmesso in copia), unico per i lotti 10 e 11 della lottizzazione, depositato agli atti del notaio Luigia FINOJA SANSEVERINO con verbale del 19.05.1987, trascritto a Napoli 1 in data 23.05.1987 ai nn. 10851/7709 (estremi desunti dal titolo di provenienza, cfr. allegato E-4);
- all'unità immobiliare in oggetto (B3) afferiscono 13,18 millesimi di tabella generale; la quota per la gestione ordinaria è pari a 52,00 € per trimestre oltre la fornitura dell'acqua;
- vi sono insoluti condominiali sia per la gestione ordinaria che per alcuni interventi straordinari maturati a far data dall'anno 2011, pari a complessivi 7.900,00 € (in fase di stima verrà applicata una specifica decurtazione pari 416,00 €, corrispondenti soltanto agli insoluti ordinari maturati negli ultimi due anni);
- nei confronti dell'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXX1 il Condominio ha ottenuto ingiunzione di pagamento in data 19.06.2021, non andata a buon fine;
- i lavori al fabbricato, eseguiti con il godimento dei benefici fiscali, hanno dato luogo alle seguenti azioni giudiziarie: -- ricorso ex art. 696 e 696 bis ss. c.p.c. ad istanza del Condominio nei confronti del General Contractor INGENIUM s.r.l., della Ideal Costruzioni (impresa esecutrice), nonché della D.L.; -- atto di citazione della Ideal Costruzioni s.r.l. nei confronti della INGENIUM s.r.l. e del Condominio di via N. Romeo 28 per il quale è successivamente pervenuto atto di rinuncia al giudizio; -- ricorso alla Corte di Giustizia Tributaria di Primo Grado per la regolarizzazione dello scarto ADE;
- circa il lastrico di copertura sono stati approvati lavori appaltati alla New General s.r.l.s. sotto la direzione dell'ing. XXXXX XXXXXXXX a seguito dei gravi danni verificatisi negli appartamenti degli ultimi piani, a causa di infiltrazioni rivenienti

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

287/376



dal lastrico di copertura, per l'interruzione dei lavori di cui al Superbonus; tali danni sono stati certificati con perizia stragiudiziale e perizia giurata dell'ing.

Xxxxx XXXXXXXX;

- nello stabile non vi sono posti auto assegnati all'interno delle aree comuni, né casa portiere.

In tale sede si ritiene opportuno segnalare che sia nel titolo di provenienza (cfr. allegato E-4) che nel regolamento di condominio (cfr. allegato H-3), sono riportate molteplici precisazioni in ordine alle limitazioni nella utilizzazione dei beni di proprietà privata e alle parti comuni e, in particolare, in ordine agli accessi e alle servitù gravanti tra i fabbricati della lottizzazione (precisazioni che, in gran parte, parrebbero superate dal riordino toponomastico e viario recentemente concluso dal Comune di Napoli lungo via Nicola Romeo, già via Nino Bixio, già ancora strada di lottizzazione di via Consalvo n. 169).

Quanto ai box ubicati al piano seminterrato viene, in particolare, disposto che:

<p>Maggio, 1987 al nr. 1023/1987, relativamente ai detti lotti 10 e 11 la società "S. GREANE S.r.l." precisa che i due fabbricati anche se elevati in virtù di differenti autorizzazioni amministrative, per destinazione del padre di famiglia devono in- tendersi costituiti a favore e contro ciascun lotto e servitù tutte necessarie per ritenere la legi- tima "servitù" dei due fabbricati, specie per quanto si attiene al piano interrato e al piano superiore, ai relativi accessi e alle servitù dovute in di- pendenza degli attraversamenti di condotte e fognari.</p>	<p>Peraltro, resta convenuto che il viale di accesso al piano interrato dei lotti 10 e 11 è di esclusi- va proprietà degli acquirenti dei locali box che della stessa hanno accesso e che sullo stesso viale è vietata la sosta delle auto.</p> <p>Perimenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria della zona di distacco tra il lotto 10 e il lotto 11 è a carico in ragione del 50% dei pro- priari dei locali box situati al piano interrato dei detti lotti 10 ed 11 e dei quali costituisce coper- tura anche solo per la zona di accesso ed in ragio- ne del 50% a carico dei proprietari dei locali box al piano terreno dei lotti 10 ed 11 che da esso ac- cedono.</p>
---	---

Figura 86. Estratto atto L. FINOJA SANSEVERINO del 17.01.1989, rep. n. 50635 (cfr. allegato E-4).

Per ogni approfondimento si rimanda in ogni caso alla lettura integrale delle succitate allegazioni.

9.12. Determinazione del più probabile valore di mercato

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

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

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, l'immobile è occupato in forza di contratto opponibile a fronte di un canone incongruo rispetto al segmento di mercato locale (correlato ad un'utilizzazione più remunerativa non congruente con quella legittima). Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con il bene in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

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

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

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

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

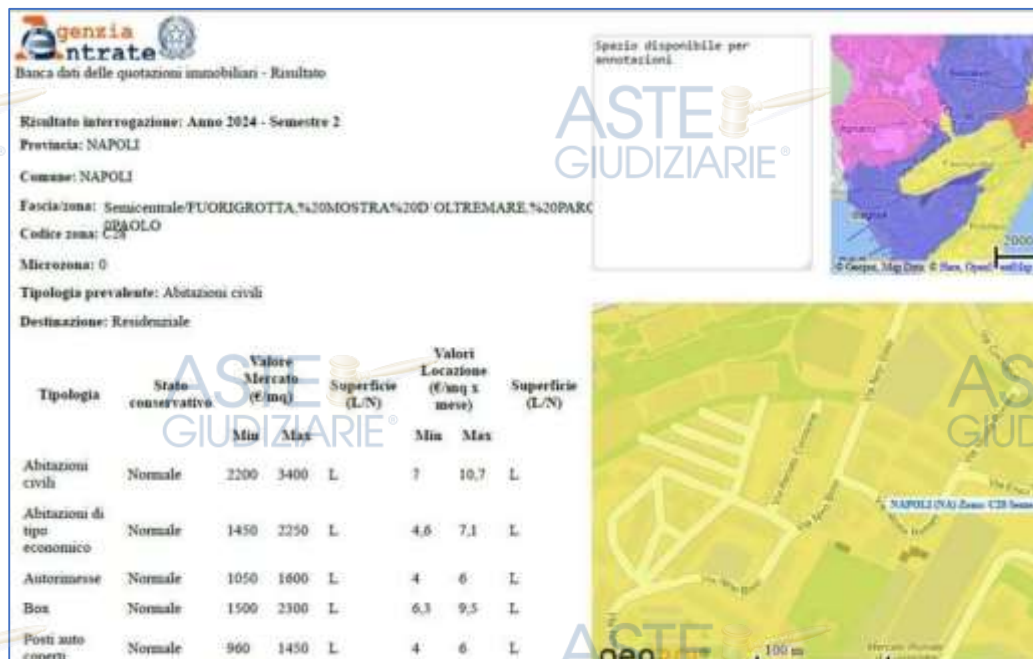
Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

289/376



❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia “Semicentrale/FUORIGROTTA, MOSTRA D’OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO” (codice zona C28) del Comune di Napoli all’interno della quale ricade il fabbricato in esame. Per le abitazioni civili, in stato conservativo “normale”, il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 2.200 a 3.400 €/mq, con un valore medio pari a 2.800 €/mq.



❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati ad aprile 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona “FUORIGROTTA, MOSTRA D’OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO”. Per la categoria delle *abitazioni in stabili di fascia media*, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 2.169 e 3.619 €/mq, con un valore medio pari a 2.894 €/mq.

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2.169	Euro 2.894	Euro 3.619

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 290/2024
RELAZIONE DI STIMA
290/376



Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati ad aprile 2025): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso abitazione attualmente sul mercato nell’area urbana di interesse variano da 2.150 a 3.300 €/mq con un valore medio unitario pari a circa 2.725 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) del bene in oggetto rispetto al più ampio areale di riferimento, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** pari a quello medio restituito dalle quotazioni medie innanzi riportate, pari a **2.800 €/mq**.

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

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

Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,00
		Civile	
		Economica	
	Dotazioni condominiali	Piscina, aree attrezzate, posti auto	1,00
		Aree attrezzate e posti auto	
		Posti auto	
		Nessuna	
	Stato manutentivo	Ottimo	0,90
		Buono	
		Normale	
		Discreto	
		Mediocre	
		Scadente	
		Pessimo	

(segue...)



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA
291/376

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



Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,95
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
		Pessimo	0,70	
		Livello di piano (con ascensore)	Seminterrato	
	Terra		0,90	
	Rialzato		0,95	
	Primo		1,00	
	Secondo		1,05	
	Ultimo		1,00	
	Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,02	0,98
		Centrale	1,00	
		Assente/Dismesso	0,98	
	Impianto aria condizionata	Autonomo tutti i vani	1,02	0,98
		Autonomo parziale	1,00	
		Assente	0,98	
	Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,00
		Tapparelle	1,00	
		Assenti/altro	0,98	
	Infissi interni (finestre)	Termo-acustiche	1,02	0,98
		Doppi vetri	1,00	
Assenti/altro		0,98		
Panoramicità	Panoramico di pregio	1,10	1,00	
	Panoramico	1,05		
	Doppio/ordinario	1,00		
	Su strada pubblica	0,95		
Orientamento prevalente	nord	0,98	1,02	
	nord-est/nord-ovest	0,99		
	est-ovest	1,00		
	sud-est/sud-ovest	1,01		
	sud	1,02		
Coefficiente globale			0,78	

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

$$2.800,00 \text{ €/mq} \times 0,78 \approx \mathbf{2.180,00 \text{ €/mq}}$$

Nota la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato pari a 58 mq, si ottiene la seguente determinazione del valore di stima:

$$2.180,00 \text{ €/mq} \times 58 \text{ mq} = \mathbf{126.440,00 \text{ €}}$$

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

292/376

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

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

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	126.440,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	6.322,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Non sussistono difformità urbanistiche, fermo rimanendo che trattasi di immobile destinato a civile abitazione quandanche attualmente adibito a studio professionale (cfr. paragrafo 9.6).	0,00
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di revisione il cui costo è stato stimato in circa 4.000 (cfr. paragrafo 9.2).	4.000,00
Oneri per APE	L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa stimabile in circa 250 € (cfr. paragrafo 9.2).	250,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso e delle specifiche unità immobiliari. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	L'immobile è occupato in forza di titolo opponibile fino alla prossima scadenza contrattuale a fronte di un canone maggiore di quello di mercato (in quanto correlato ad una più remunerativa, per quanto illegittima, utilizzazione del bene), motivo per il quale non si rende necessaria alcuna decurtazione a motivo dell'attuale stato di possesso (cfr. paragrafo 9.7).	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali	Sussistono insoluti condominiali ordinari negli ultimi due anni assurgenti a 416 € circa (cfr. paragrafo 9.11).	416,00
Totale correzioni	-	10.988,00
Valore finale	-	115.452,00

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 10.988,00 €.

Il più probabile valore di mercato del lotto in esame alla data della presente relazione,
al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

LOTTO 9**(NAPOLI/CHI/8/793/30)****=115.000,00 €=****(centoquindicimila/00EURO)****9.13. Valutazione della quota indivisa**

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

9.14. Residenza e regime patrimoniale

Dal certificato di residenza si evince che l'esecutato risulta residente in Napoli alla via
XXXXXXXX XXXXXXXX n. 24 (cfr. allegato F-1).

Dal certificato di stato civile si desume, inoltre, che l'esecutato è di stato libero (cfr.
allegato F-2).

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 290/2024

RELAZIONE DI STIMA

294/376