



TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari



G.E. dott. Gabriele MONTEFUSCO

Procedura n. R.G.E. 31/2025



RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



promossa da



PRISMA SPV s.r.l.

contro



arch. Emanuela ACCARINO

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

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

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

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





INDICE

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

ALLEGATI

1.	MANDATO
2.	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3.	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
4.	ESTRATTO DI MATRIMONIO
5.	ISPEZIONI IPOTECARIE
6.	SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON FOTO SATELLITARE
7.	PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE
8.	RILIEVO FOTOGRAFICO
9.	TITOLI
10.	ESITO ISTANZE COMUNE
11.	CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA





1. PARTI IN CAUSA

Creditore

- PRISMA SPV s.r.l., con sede legale in Roma, alla Via Lungotevere Flaminio n. 18, C.F. e P.IVA 05028250263, e per essa, quale mandataria, DO VALUE S.p.A., con sede legale in Verona al Viale dell'Agricoltura n. 7, C.F. 00393840239 e P.IVA 02659940239, rappresentata e difesa dall'avv. Paoloandrea Monticelli ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Napoli, alla Via F. Crispi n. 62, PEC: paoloandrea.monticelli@pec.it

Debitore esecutato

- Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] residente in [REDACTED].

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Appartamento sito in Napoli alla Via Sedil Capuano n. 43
posto al piano terra

3. PREMESSA

La sottoscritta Emanuela ACCARINO, architetto, con studio in Napoli - 80125 - al Viale di Augusto n. 9, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 741, nominata *esperto stimatore* dal G.E. dott. Gabriele Montefusco in data 06/03/2025 nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 31/2025 promossa da PRISMA SPV s.r.l. contro il Sig. [REDACTED] è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e da quella acquisita, da quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.





In data 07/03/2025 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice dott. Montefusco le affidava il mandato.

(All. 1: Mandato)



4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

In data 20/03/2025 la scrivente CTU si recava sui luoghi di causa, presso l'abitazione pignorata, per eseguire il sopralluogo di rito, congiuntamente al custode giudiziario avv. Miki Luca Prisco. Non rinvenendo presenza alcuna e risultando pertanto inaccessibile l'unità abitativa, le operazioni peritali venivano rinviate al 18/04/2025, quando si constatava lo stato dei luoghi ed effettuava rilievo metrico e fotografico, accertando lo stato di occupazione, verificando i confini, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, constatando che lo stesso non necessitava di interventi urgenti.

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

(All. 2: Verbale di sopralluogo)

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



5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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



5.0 CONTROLLO PRELIMINARE

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

Agli atti della procedura risulta depositata dal creditore procedente la certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 Il co. c.p.c., datata 14/02/2025, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Essa risale sino ad atto derivativo del 1976, antecedente quindi di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (31/01/2025). Si precisa che, con riferimento al detto titolo del 1976, nella certificazione è riportato erroneamente il nome del Notaio dott. De Luca Francesco, in luogo di quello corretto dott. de Vivo Francesco.

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

Si rinviene, allegata alla certificazione, l'estratto di mappa catastale con identificazione del fabbricato in cui ricade il cespite pignorato.

Sono riportati, altresì, i dati catastali del cespite in questione: essi non sono variati nel tempo.

La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, visura storica e planimetria catastale dell'immobile risalente al 2008. Fa richiesta altresì, all'archivio storico catastale, di verificare l'esistenza di ulteriore planimetria catastale originaria, ma ad oggi ancora non si ha riscontro.

(All. 3: Documentazione catastale)

L'estratto catastale storico prende in esame il medesimo periodo valutato nella certificazione notarile, ovvero sino alla data dell'atto di acquisto derivativo antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

Agli atti della procedura non risulta depositato alcun certificato utile a desumere il regime patrimoniale del debitore esecutato.

La scrivente ha provveduto ad acquisire l'estratto di matrimonio con annotazioni. L'esecutato Sig. [REDACTED] risulta coniugato con la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], dal [REDACTED]. Non è presente alcuna annotazione per quanto attiene il regime





patrimoniale dei coniugi. Pertanto si deduce che essi abbiano scelto il regime di comunione dei beni.

(All. 4: Estratto di matrimonio)



5.1 QUESITO "1"

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Nell'atto di pignoramento viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà dell'appartamento oggetto della presente relazione.

Detta quota corrisponde a quella in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto trascritto in suo favore.

Precisamente la Sig. ██████████ è proprietario dell'immobile per la quota di 1/1.

(All. 5: Ispezioni ipotecarie)

Il cespite nell'atto di pignoramento viene così descritto:

Appartamento sito in Napoli alla Via Sedil Capuano n. 43, posto al piano terra, riportato nel NCEU alla sezione SLO, foglio 2, p.lla 492 sub 10, cat. A/4, cl. 2, vani 2,5, r.c. € 99,42.

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

Rispetto alla planimetria catastale, a seguito del sopralluogo eseguito si è appurata una diversa distribuzione degli spazi interni, che sarà precisata nei paragrafi successivi.

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

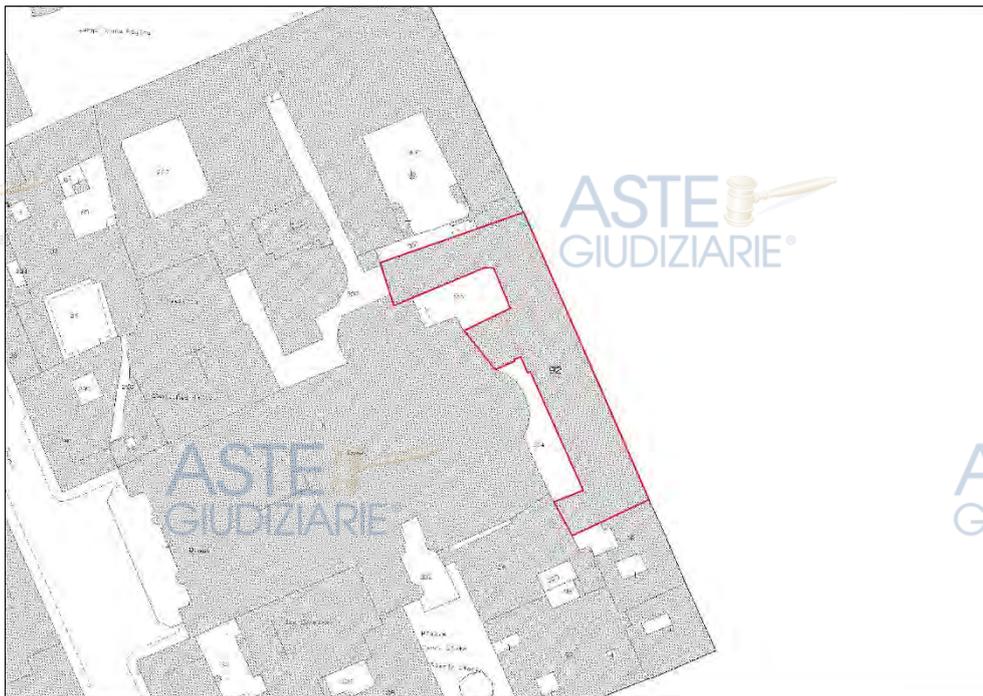
Al fine dell'esatta individuazione del manufatto pignorato, fa seguito la sovrapposizione della foto satellitare del fabbricato in cui esso ricade reperito mediante Google Maps con la mappa catastale. Le sagome sono sovrapponibili.

(All. 6: Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare)





Sagoma del fabbricato rilevata dalla mappa satellitare



Sagoma del fabbricato sovrapposta alla mappa catastale

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



La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, di provvedere alla formazione di un **LOTTO UNICO**, rappresentato pertanto dall'unità immobiliare identificata catastalmente al Comune di Napoli, sita in Via Sedil Capuano n. 43, posta al piano terra, identificata al N.C.E.U., sezione SLO, foglio 2, p.lla 92, sub 10, cat. A/4. Detta unità confina a nord-ovest con cortile, a nord-est con altra unità immobiliare, a sud-est con Via Sedil Capuano, a sud-ovest con altra unità immobiliare.

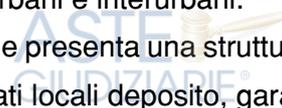
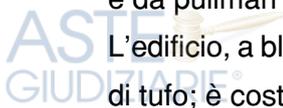


5.2 QUESITO "2"

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

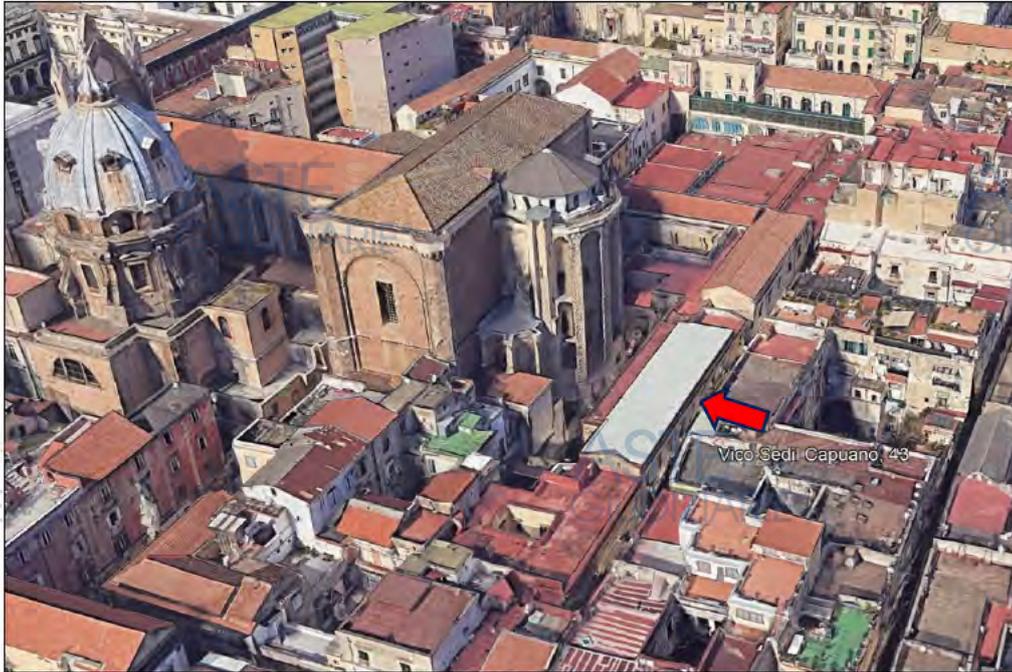
L'edificio in cui ricade il cespite oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Napoli, nel territorio della Municipalità n. 4 (Poggioreale, San Lorenzo, Vicaria, Zona Industriale), nella parte semi-centrale della città, in un contesto residenziale e commerciale. Il quartiere di San Lorenzo, ove ricade l'immobile, è considerato il cuore storico della città. È servito dalla linea metropolitana e da pullman e tram per i collegamenti urbani, suburbani e interurbani.

L'edificio, a blocco, risale ad epoca preottocentesca e presenta una struttura in muratura portante di tufo; è costituito da un piano terra ove sono ubicati locali deposito, garage e tipiche abitazioni napoletane, i *bassi*, con accesso da Via Sedil Capuano, e da ulteriori quattro livelli, ad uso residenziale. Sul retro, il fabbricato affaccia sul Duomo di Santa Maria Assunta. Si presenta rifinito con pittura di colore chiaro, in scarso stato manutentivo.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Via Sedil Capuano

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





L'accesso all'immobile avviene da Via Sedil Capuano, dal civico n. 43. Una porta in ferro immette nell'abitazione, leggermente sottoposta al livello stradale. Pertanto, per accedervi è necessario discendere alcuni gradini.

Trattasi di un immobile di circa 50 mq, di esclusiva proprietà dell'esecutato Sig. ██████████ pignorato per intero. Allo stato è occupato da un nucleo familiare, senza titolo.

Si sviluppa su di un solo livello. Lo stato di manutenzione è mediocre, per la presenza di problemi di infiltrazioni, verosimilmente di risalita.

Tipica unità immobiliare antica, priva di corridoi, dove per raggiungere il vano in fondo è necessario attraversare quelli che precedono.

La porta di ingresso immette in un primo ambiente destinato a cucina (ove è presente anche un letto), superato il quale si passa ad un piccolo vano ove sono presenti due letti, poi ad altro vano, destinato a ripostiglio e successivamente ad un piccolo bagno, unico dotato di finestra.

Confina a nord-ovest con cortile, a nord-est con altra unità immobiliare, a sud-est con Via Sedil Capuano, a sud-ovest con altra unità immobiliare.

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

(All. 7: Planimetria dello stato attuale; All. 8: Rilievo fotografico)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Cucina GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vano 1





Vano 1



Vano 2





Vano 2



Bagno



L'altezza interna utile dei vari ambienti è variabile. Nel vano destinato a cucina nonché in quello successivo (vano 1), si rileva un'altezza (variabile) pari a circa 2,25 m; essi presentano una copertura piana, con travi lignee a vista. L'ambiente n. 2 presenta una copertura a volta, con altezza massima pari a 2,20 m. il bagno, anch'esso presenta una copertura a volta con altezza massima pari a 2,20 m.. Le pareti che separano i vari ambienti sono spesse da circa 60 cm a circa 80 cm, così come anche quelle perimetrali. Solo il tramezzo che separa la cucina dal vano 1 è spesso circa 10 cm. Non esistono porte interne, con esclusione del bagno che presenta una porta a soffietto in pvc. L'infisso della finestra in bagno è in alluminio mentre l'apertura posta in cucina, in adiacenza alla porta di ingresso, presenta esternamente un infisso in ferro e internamente in alluminio.

Le **finiture** sono di mediocre qualità. Tutti gli ambienti sono rifiniti con tinteggiatura lavabile di colore bianco mentre il bagno ed il cucinino sono rivestiti, fino ad oltre metà altezza, con piastrelle di colore blu scuro.

La **pavimentazione** è unica per tutti gli ambienti e consta di piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro.

L'alloggio è asservito dai seguenti impianti tecnici:

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

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

Ambiente	Superficie calpestabile (mq)	Coefficiente (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Superficie commerciale (mq)
Cucina	18,11	1	18,11	
1	9,54	1	9,54	
2	16,65	1	16,65	
Bagno	5,75	1	5,75	
Superficie netta	50,05		50,05	
Superficie commerciale TOTALE				64,42

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie.

Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici





occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

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

Non si ha certezza della **rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa**.

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

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. Non si ritiene necessaria la redazione di detto certificato per le motivazioni meglio in appresso specificate.

5.3 QUESITO "3"

Identificazione catastale del bene pignorato

L'unità immobiliare in esame è così identificata al N.C.E.U.: Comune di Napoli, Via Sedil Capuano n. 43, piano terra, Sezione SLO, Foglio 2, P.Illa 92, Sub 10, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 77 mq, Rendita € 99,42.

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato insiste sulla particella terreno identificata al N.C.T. al foglio 104, p.lla 92, qualità Ente Urbano, dall'impianto meccanografico del 30/04/1962.

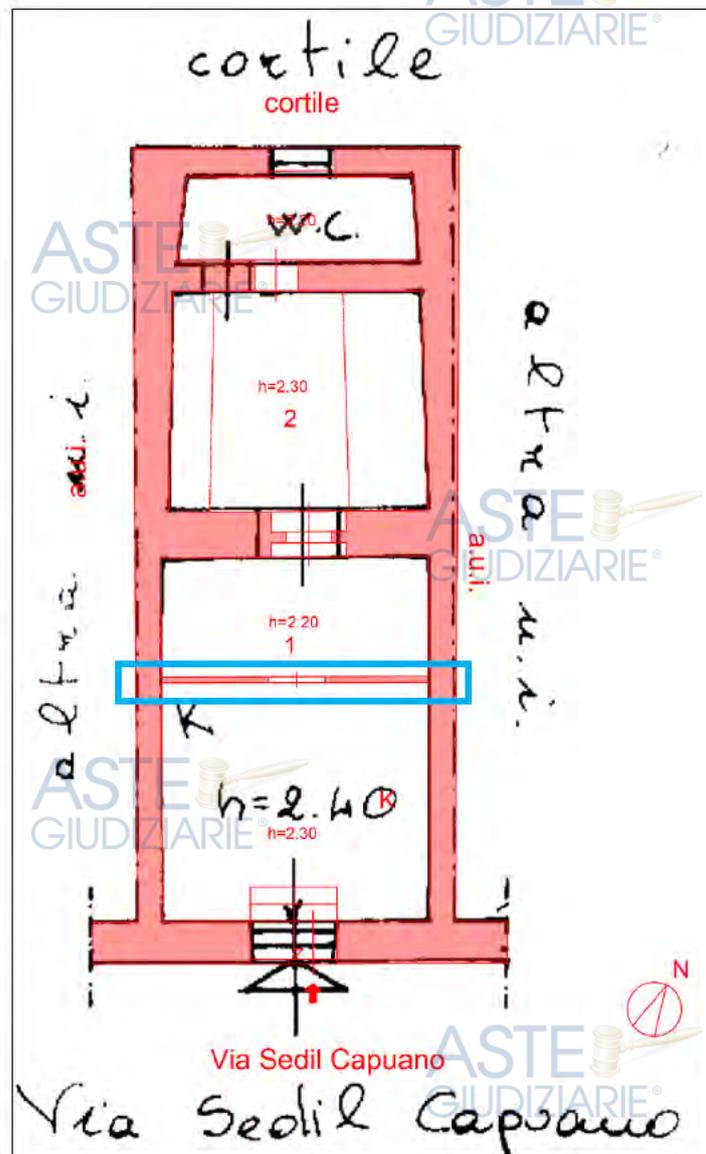
Si è accertata la corrispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, e quelli nella nota di trascrizione e nelle risultanze catastali.

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

Si è rilevata una difformità tra lo stato dei luoghi (in rosso nel grafico che segue) e la planimetria catastale, in ordine alla creazione di un tramezzo realizzato tra la cucina e l'ambiente n. 1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Trattasi di diversa distribuzione degli spazi interni che potrà essere sanata mediante CILA in sanatoria, i cui costi, comprensivi di oneri tecnici, si stimano in € 2.500,00. Sarà poi necessario l'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA, il cui costo si stima in € 500,00. Detta sanabilità verrà meglio precisata nei prossimi paragrafi.



5.4 QUESITO "4"

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso **deposito** ubicata in Napoli alla Via Sedil Capuano n. 43, piano terra, composta da tre vani e bagno; confina a nord-ovest con cortile, a nord-est con altra unità immobiliare, a sud-est con Via Sedil Capuano, a sud-ovest con altra unità immobiliare; il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla sezione SLO, foglio 2, p.lla 92 sub 10, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 77 mq, rendita € 99,42. Il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è di epoca preottocentesca, costruito quindi prima dell'entrata in vigore della L. 1150/42 del 31/10/1942 che poneva l'obbligo del titolo edilizio per costruire. Non rispettando i requisiti minimi per l'abitabilità, l'abitazione deve essere declassata a deposito. La planimetria catastale agli atti del Catasto (unica al momento disponibile) risale al 2008, e risulta presentata per diversa distribuzione spazi interni. Con essa viene confrontato lo stato dei luoghi, che si presenta difforme in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Le opere eseguite sono sanabili mediante la presentazione di Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) in sanatoria. Non risulta dichiarazione di agibilità; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale o esproprio per pubblica utilità; non risultano richieste di condono. L'immobile è occupato senza titolo.

PREZZO BASE piena proprietà euro 37.685,70.

PREZZO BASE CORRETTO piena proprietà euro 31.000,00.



5.5 QUESITO "5"***Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato***

Alla data del 31/01/2025 (trascrizione del pignoramento), l'unità immobiliare in esame risulta essere di proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED] per effetto di:

- a) **Atto di compravendita del 21/11/2008 del Notaio dott.ssa Fiorella Covino, Rep. n. 83839, Racc. n. 5007, con cui [REDACTED] acquista la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED]**

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

Immobilie facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli alla Via Sedil Capuano n. 43 e precisamente appartamento posto al piano terra, di due vani e mezzo catastali, censito nel N.C.E.U. di Napoli, alla sez. SLO, foglio 2 p.lla 92 sub 10 Via Sedil Capuano n. 43, piano T, z.c. 13, ctg A/4, cl. 2, vani 2,5, rendita euro 99,42, confinante con Via Sedil Capuano e proprietà aliena per due lati.

- b) **Ai coniugi Sigg. [REDACTED], l'immobile in oggetto è pervenuto per atto di compravendita del 18/05/1976 del Notaio dott. Francesco de Vivo, Rep. n. 203760, Racc. n. 17561, dai Sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED]**

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

Terraneo in Napoli alla Via Sedil Capuano n. 43 confinante da un lato con la Via Sedil Capuano da un altro lato con proprietà della mensa Arcivescovile di Napoli ed aliena proprietà, riportato nel N.C.E.U. di Napoli, alla partita 89840, foglio 2 p.lla 92 sub 10 Via Sedil Capuano n. 43, z.c. 13, ctg A/5, vani 2, rendita lire 804.

La scrivente provvede ad acquisire gli atti.

(All. 9: Titoli)

5.6 QUESITO "6"

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade in zona A - *insediamenti di interesse storico* - della Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale del PRG della città di Napoli. Trattasi di unità edilizia speciale preottocentesca, a struttura complessa, costruita quindi prima dell'entrata in vigore della L. 1150/42 del 31/10/1942 che poneva l'obbligo del titolo edilizio per costruire. Per tale motivo, non esiste licenza edilizia del fabbricato.

Il Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975 stabiliva requisiti minimi per l'abitabilità. L'art. 1 fissava «*L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli*».

All'attualità, nell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si riscontra un'altezza interna utile di circa 2,30 m, ovvero ben al di sotto della soglia minima per l'abitabilità.

Tale requisito di altezza minima inderogabile non si applicherebbe per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio *legittimato* esistente ante 1975, e ciò è stato confermato dalla norma di interpretazione autentica emanata con l'art.10, comma II, del D.L. 120/2020 (Decreto Semplificazioni). Una ulteriore conferma è stata disposta dalla sentenza TAR Napoli 1277/2024, che fornisce interpretazione costituzionalmente orientata della norma. Secondo la consolidata giurisprudenza costituzionale, infatti, è possibile derogare all'applicazione del principio generale di irretroattività delle fonti normative, sancito dall'art. 11, comma 1, delle Preleggi, nei limiti del criterio di ragionevolezza di cui all'art. 3 Cost., ossia senza mai incidere arbitrariamente sulle situazioni sostanziali poste in essere da leggi precedenti. Le formulate considerazioni conducono dunque a ritenere che la controversa disposizione non può trovare applicazione per gli immobili edificati anteriormente alla sua entrata in vigore, ove costruiti in conformità ai criteri previsti dalla legislazione all'epoca vigente, e, in particolare, alla normativa che fissava i criteri di abitabilità.

Pertanto è fondamentale riconoscere la regolarità e legittimità dell'unità immobiliare oggetto di intervento, per poter derogare al requisito dell'altezza minima.

Si può intervenire su un immobile risalente o d'epoca, che all'attualità non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi per l'abitabilità, purché esso sia legittimo.

All'attualità, per il caso specifico in esame, si riscontrano varie problematiche.

La prima riguarda appunto la legittimità. Come già anticipato nei precedenti paragrafi, si è riscontrata esclusivamente una planimetria catastale dell'immobile risalente al 2008, la quale,





come si evince dalla visura catastale, risulta presentata per diversa distribuzione degli spazi interni. Ciò lascia dedurre che l'unità in questione sia stata oggetto di interventi (tra l'altro non autorizzati in quanto presso il Comune non si è riscontrata alcuna pratica edilizia) che abbiano trasformato lo stato originario legittimo. La scrivente ha tentato anche di verificare l'esistenza di una planimetria catastale del 1939 ma l'archivio ad oggi ancora non ha fornito informazioni. In ogni caso, è palese che lo stato originario sia stato variato.

La seconda criticità ha a che fare con i requisiti minimi di altezza per l'abitabilità, precisando che nel caso specifico in esame si è riscontrata un'altezza pari a circa 2,30, ben al di sotto di quella minima.

La terza criticità riguarda le aperture. Non tutti i vani dell'unità immobiliare in oggetto sono dotati di aperture. L'art. 5 del D.M. del 5 luglio 1975 stabilisce che «*Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso*».

Alla luce di quanto emerso, delle varie criticità riscontrate, e avendo appurato che l'unità immobiliare all'attualità appare trasformata rispetto ad una configurazione originaria (di cui non si ha traccia), la stessa non può essere destinata ad abitazione, ma può esclusivamente essere declassata ad uso deposito.

Per tale motivo, sarà necessario regolarizzarla mediante una pratica catastale, i cui costi si stimano in € 500,00 nonché mediante una pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso. Avendo già precisato che è necessario sanare gli interventi già eseguiti che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante pratica CILA in sanatoria, con la medesima pratica edilizia si potrà prevedere anche il cambio di destinazione d'uso.

Da ricerche effettuate non si rinvencono pratiche edilizie ovvero DIA o SCIA e/o altre autorizzazioni atte a legittimare gli interventi eseguiti che hanno comportato una diversa configurazione dell'immobile.

(All. 10: Esito istanza Comune)

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

Non è stato possibile rinvenire notizie dell'amministratore di condominio.





5.7 QUESITO "7"

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

All'attualità l'immobile si presenta occupato, in assenza di titolo, dai coniugi Sigg. [REDACTED], [REDACTED], identificato a mezzo carta di identità n. [REDACTED], rilasciata dal Comune di [REDACTED] in data [REDACTED] e valida fino al [REDACTED], nata in [REDACTED], identificata a mezzo carta di identità n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED] e valida fino [REDACTED]; attualmente entrambi risiedono presso l'immobile staggito.

La scrivente ha acquisito il certificato di residenza storica dell'esecutato. Lo stesso risiede in Quarto (NA) alla Via Giorgio De Falco n. 38 – 80010

(All. 11: Certificato di residenza storica)



5.8 QUESITO "8"

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sul bene in esame si riscontra altro pignoramento. Trascrizione del 11/10/2012 - Registro Particolare 18736 Registro Generale 25004 del Tribunale di Napoli, Repertorio 21135 del 07/08/2012, a favore di Unicredit S.p.A. e contro il medesimo esecutato Sig. [REDACTED]

Da indagini eseguite presso il Tribunale di Napoli, si chiarisce:

- **Numero ruolo generale:** 1410/2012
- **Oggetto del fascicolo:** Espropriazione immobiliare post L.80
- **Data di iscrizione a ruolo:** 25/09/2012
- **Giudice:** GIUGLIANO MARIA ROSARIA
- **Stato del fascicolo:** ESTINTO



Per il fabbricato in questione non è dato sapere se sia costituito il Condominio.





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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

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

5.9 QUESITO "9"

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Non ricorre tale circostanza





5.10 QUESITO "10"

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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



5.11 QUESITO "11"

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

Per il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato non è dato sapere se sia costituito il Condominio.



5.12 QUESITO "12"

Procedere alla valutazione dei beni

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

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

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





K_1 – Stato conservativo. Lo stato conservativo influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame lo stato conservativo è mediocre, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 0,95$$

K_2 – Facilità di accesso. La possibilità di eseguire agevolmente manovre, di sostare, di poter effettuare operazioni quali carico e scarico, incidono notevolmente sul valore dell'immobile. Il coefficiente correttivo, nel caso fossero possibili tali manovre, può essere quantificato tra il 5% e il 10% del valore quotato. Nel caso in esame, il fabbricato in cui ricade il deposito, non è agevolmente raggiungibile con autovettura né tantomeno vi è all'esterno area di sosta o area idonea per la manovra. Pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 0,95$$

K_3 – Livello di piano. Il livello di piano cui è posizionato l'immobile ha notevole influenza sul prezzo. Trattandosi di un piano terra si applica il coefficiente neutro:

$$K_3 = 1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3$$

$$K_{TOT} = 0,90$$

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (V_u) pari a **650,00 €/mq**. Il valore stabilito rappresenta all'incirca la media tra il valore medio presente nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il valore medio delle quotazioni immobiliari riportate sul Borsino Immobiliare. La quotazione presa in considerazione è stata opportunamente verificata mediante indagini di mercato sulla rete e presso le agenzie immobiliari di zona.





agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Centrale/PARTE%20EST%20CENTRO%20ANTICO:%20%20PIAZZA%20MERCATO%20MEZZOCANNONE
 Codice zona: B8
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	480	970	L	2	4	L
Negozi	Normale	1600	3300	L	8	16,5	L

Quotazione OMI

ASTE GIUDIZIARIE

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Magazzini

Valore minimo Euro 547	Valore medio Euro 1.010	Valore massimo Euro 1.473	Valuta questo immobile
---------------------------	----------------------------	------------------------------	------------------------

Laboratori

Valore minimo Euro 899	Valore medio Euro 1.670	Valore massimo Euro 2.441	Valuta questo immobile
---------------------------	----------------------------	------------------------------	------------------------

Capannoni tipici

Valore minimo Euro 378	Valore medio Euro 701	Valore massimo Euro 1.024	Valuta questo immobile
---------------------------	--------------------------	------------------------------	------------------------

Capannoni produttivi

Valore minimo Euro 335	Valore medio Euro 692	Valore massimo Euro 1.049	Valuta questo immobile
---------------------------	--------------------------	------------------------------	------------------------

Quotazione Borsino Immobiliare

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

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

$$Vm = Vu (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times Sc (\text{mq})$$

Valore unitario al mq	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente correttivo (k)	Valore immobile
650,00 €	64,42	0,9	37.685,70 €

Calcolo del valore di mercato unitario

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

$$Vu = Vm/Sc = \text{€ } 37.685,70 / 64,42 \text{ mq} = \text{€ } 585,00 \text{ €/mq}$$



Calcolo del prezzo a base d'asta

Per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 5%, giustificata dall'assenza di qualunque titolo edilizio e dall'incertezza della legittimità dei luoghi.

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

$$P = Vm - 5\%$$

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

$$P = € 37.685,70 - 5\% = € 35.801,42$$



Si sono rilevati oneri di regolarizzazione catastale pari ad € 500,00, di regolarizzazione urbanistica pari a € 2.500,00. Si dovrà produrre la certificazione degli impianti, il cui costo è stato stimato in € 1.500,00. Questi costi andranno decurtati dal prezzo base d'asta ottenuto. Si avrà:

CALCOLO VALORE BASE D'ASTA	
Valore di mercato immobile	37.685,70 €
Detrazioni	
Assenza garanzia vizi (5%)	1.884,29 €
Oneri regolarizzazione edilizia	2.500,00 €
Oneri regolarizzazione catastale	500,00 €
Certificazione impianti	1.500,00 €
Valore	31.301,42 €
Valore base d'asta	31.000,00 €



Calcolo del prezzo a base d'asta unitario

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

$$Vu = P/Sc = € 31.000,00 / 64,42 \text{ mq}$$

$$Vu = 481,22 \text{ €/mq}$$





5.13 QUESITO "13"

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

L'immobile in questione è stato pignorato per l'intera quota. Esso è stato acquistato dall'esecutato Sig. [REDACTED] con atto del 2008, e non risulta comodamente divisibile, pertanto la valutazione è stata fatta per l'intero.



5.14 QUESITO "14"

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

La scrivente ha acquisito l'estratto di matrimonio ed il certificato di residenza storica dell'esecutato presso il Comune di Napoli.

Il Sig. [REDACTED] all'attualità risulta coniugato con la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] dall'[REDACTED]. Non è presente alcuna annotazione per quanto attiene il regime patrimoniale dei coniugi. Pertanto si deduce che essi abbiano scelto il regime di comunione dei beni.

L'esecutato risiede n [REDACTED].



6. CONCLUSIONI

Attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena ed intera proprietà dell'immobile staggito ad uso deposito che risulta pari ad € 31.000,00 da porre a base d'asta.





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



Napoli 26 Maggio 2025



L'esperto

Arch. Emanuela ACCARINO

