

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO
 ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 354/2025 R.G.Esec.**
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa GRANATA MANUELA
Promosso da
ALTEA SPV S.R.L.
RAPPRESENTATA DA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.
Contro
Xxxxxxxxxx Xxxxxxx

Contenuto:
**Relazione di Consulenza
 Tecnica d'Ufficio**

L'Esperto

dott. arch. Simona Balmas
 Via G. Orsini n.42 Napoli
 pec: arch.balmas@archiworldpec.it

Data:
Napoli, 10 aprile 2026

FILE:
**Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio-
 RGE n.354-2025.doc**

L'ESPERTO
 arch. Simona Balmas

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. dott.ssa Granata Manuela della Quattordicesima Sezione Civile del Tribunale di Napoli

PREMESSA

Con ordinanza del 12 novembre 2025 la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Simona Balmas, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n°9837, quale Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n.354/2025 promosso da ALTEA SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. contro XXXXXXXX XXXXXXXX, affidandole l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica e stima secondo quanto prescritto dall'art.173bis disp. att. c.p.c. e invitando la stessa ad essere presente all'udienza del 13 maggio 2026 di comparizione delle parti per rendere gli eventuali opportuni chiarimenti in merito all'incarico svolto.

La S.V.I. in sede di conferimento di incarico autorizzava la sottoscritta ad accedere presso i pubblici uffici per l'acquisizione di tutti i documenti necessari all'espletamento dello stesso.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Oggetto della presente perizia è una **unità immobiliare sita nel Comune di Napoli al Vico Pergole S. Antonio Abate n.19** di proprietà della debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, **pignorata per la piena ed intera proprietà a favore di ALTEA SPV S.R.L., con atto del 31 luglio 2025 Rep.1165 trascritto presso i RR.II. di Napoli 1 il 16 settembre 2025 ai nn.26414/20182** in virtù contratto di MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO Rep.14295/Racc.6150 del 30.01.2008 per notaio Luigi Castaldo di Napoli di € 158.500,00, e relativa ipoteca di € 317.000,00, a favore dei signori XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a Napoli il xx.xx.xxxx) e XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a Napoli il xx.xx.xxxx) danti causa della debitrice esecutata XXXXXXXX XXXXXXXX; con atto di precetto in rinnovazione notificato il 14.05.2025 alla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, e ai signori XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, per la somma complessiva di € 57.363,99 oltre interessi maturati e maturandi come per legge.

Le operazioni di consulenza, con accesso ai luoghi oggetto di procedimento, hanno avuto inizio il giorno 25 novembre 2025, così come stabilito e comunicato alle parti dal Custode Giudiziario dr. Salvatore Bonagura; erano presenti al sopralluogo, oltre alla sottoscritta e al suddetto Custode Giudiziario, la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, identificata a mezzo di Carta di Identità n. XXXXXXXX

Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 354/2025

rilasciata dal Comune di Napoli il xx.xx.xxxx, che ha dichiarato di abitare nell'immobile pignorato in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato unitamente al nipote XXXXXXXX XXXXXX (nato a Napoli il xx.xx.xxxx) e di essere ivi residente (Allegato 1- Verbale di accesso).

In quella sede la sottoscritta eseguiva i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le operazioni di consulenza si sono svolte inoltre con gli accertamenti presso gli uffici competenti della Pubblica Amministrazione per il reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e con le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e la consultazione delle pubblicazioni delle quotazioni immobiliari relative alla zona afferente all'immobile oggetto di procedimento, sulla cui base è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**Verifica della completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.**

Risulta agli atti certificazione notarile a firma del Notaio dott. Vincenzo Calderini attestante le risultanze di iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato identificato con i dati catastali attuali nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 16 settembre 2025 ai nn.26414/20182 a favore di ALTEA SPV S.R.L. con sede Milano C.F. 12398590963, con individuazione dell'atto traslativo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del suddetto pignoramento.

Risulta depositato il certificato di stato civile, rilasciato dal Comune di Napoli il 1.12.2025, ed estratto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Napoli il 5.12.2025, della debitrice eseguita da cui risulta che la sig.ra XXXXXXXX XXXXXX ha contratto matrimonio con il sig. XXXXXXXX XXXXXX a Napoli il xx.xx.xxxx e successivamente con atto del 26.07.2006 Rep.324400 a rogito del notaio Carlo Iaccarino gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (annotato il 12.12.2006).

Si allega certificazione notarile, certificato di stato civile ed estratto di matrimonio già agli atti (Allegato 3).

QUESITO 1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

Oggetto della presente procedura esecutiva è un appartamento ad uso abitativo sito nel Comune di Napoli, pignorato per l'intera e piena proprietà, identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Comune di Napoli Sez. VIC Foglio 10 particella 495 subalterno 12** categoria A/4, classe 7, vani 5, superficie catastale totale 85mq, totale escluse aree scoperte 83mq, rendita € 271,14, Vico Pergola all'Avvocata n.19 interno 6 piano 3, in ditta XXXXXXXX XXXXXX nata a NAPOLI (NA) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto al momento del pignoramento ed a quelli attuali.

Si precisa che l'indirizzo dell'immobile pignorato presente nei dati catastali e nella nota di trascrizione del pignoramento, ovvero Vico Pergola all'Avvocata n.19, non risulta corretto in quanto l'esatto indirizzo dell'immobile, riportato anche nell'atto di provenienza, risulta essere Vico Pergole S. Antonio Abate n.19.

I diritti reali pignorati corrispondono a quelli in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di compravendita per notaio Luigi Castaldo del 12.11.2009 Rep.16461/7800 più precisamente descritto in risposta al quesito n.5 in cui sono stati ricostruiti i passaggi di proprietà del bene pignorato.

Si allega la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale con l'esatta individuazione del fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, insistente sulla particella 291 del Foglio 80 del Comune di Napoli (Allegato 7).



Sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare



Sulla base delle caratteristiche dell'immobile pignorato lo stesso costituisce **LOTTO UNICO**: **appartamento sito nel Comune di Napoli al Vico Pergole S. Antonio Abate n.19 piano terzo int.6** riportato al N.C.E.U. alla Sez. VIC foglio 10 particella 495 subalterno 12, confinante a nord con ballatoio del vano scala e cortile condominiale, a sud con Vico Pergole.



QUESITO 2: Individuazione e descrizione del bene pignorato costituente lotto unico

Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli al Vico Pergole S. Antonio Abate n.19, pignorata per la piena ed intera proprietà, costituita da un appartamento ad uso abitativo posto al piano terzo di un fabbricato di quattro piani fuori terra senza ascensore.



Vico Pergole S. Antonio Abate



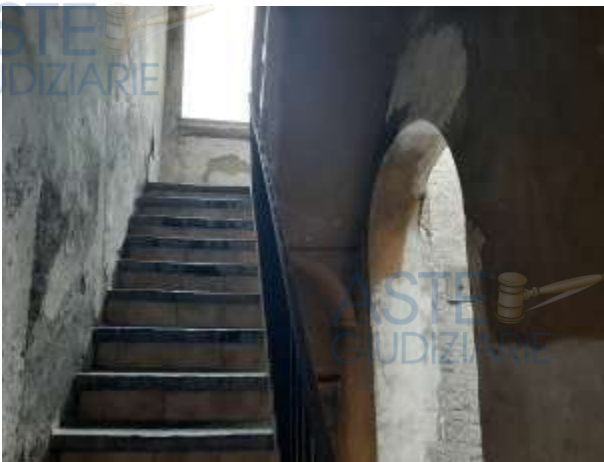
Portone di ingresso e piccolo cortile del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, su Vico Pergole



Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 354/2025

Il fabbricato risulta ubicato in una traversa di Corso Giuseppe Garibaldi nel quartiere San Lorenzo cuore storico del Comune di Napoli (Municipalità 4) a destinazione prevalentemente residenziale, in prossimità di Corso e Piazza Garibaldi dove sono ubicate molteplici attività commerciali, servizi e mezzi di trasporto pubblici, la stazione ferroviaria di Napoli Centrale e la fermata Garibaldi delle linee metropolitane 1 e 2.

In particolare il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, presenta un portone d'ingresso pedonale sul Vico Pergole S. Antonio Abate n.19 che immette in un piccolo cortile condominiale da cui si accede alla scala di distribuzione ai piani superiori.



Scala di distribuzione ai piani e cortile del fabbricato

Il fabbricato non è dotato di ascensore né risulta amministrazione condominiale così come dichiarato dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX in sede di accesso.

L'appartamento pignorato, ubicato al terzo ed ultimo piano del fabbricato, ha la porta di ingresso posta alla fine del ballatoio a cui si giunge percorrendo la scala di distribuzione ai piani, e risulta composto da ingresso, corridoio, soggiorno, due camere, cucina, bagno e balconata.



Scala di distribuzione ai piani e ballatoio con porta d'ingresso dell'immobile pignorato

La porta d'ingresso dell'appartamento immette nell'ingresso/corridoio da cui si accede alla cucina, al bagno, ad una delle camere e al soggiorno; da quest'ultimo si accede all'altra camera e alla balconata prospiciente Vico Pergole che presenta una copertura in muratura con struttura in ferro. In particolare una camera ed il soggiorno, che accedono alla balconata dell'appartamento, affacciano su Vico Pergole ed hanno esposizione a sud, mentre la cucina affaccia sul cortile condominiale e ha esposizione a nord, e l'altra camera risulta esposta ad ovest; il bagno non presenta bucaure esterne.



Ingresso e corridoio dell'immobile





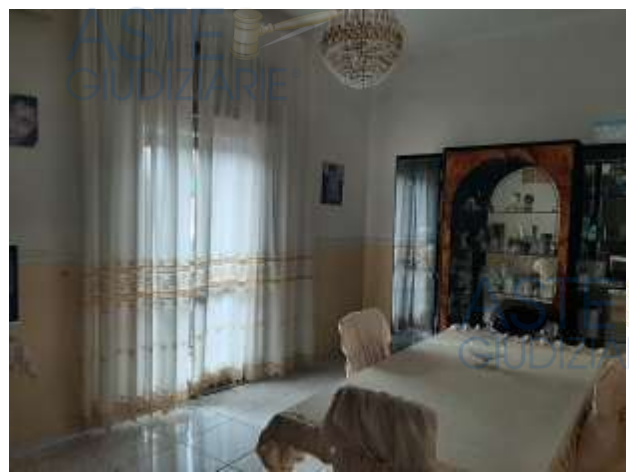
Cucina



Bagno



Camera con esposizione ad ovest



Soggiorno



Camera con esposizione a sud



Balconata





Balconata a cui si accede dal soggiorno e da una delle camere

Più specificatamente l'appartamento presenta: pavimenti e rivestimenti in ceramica; infissi esterni in alluminio con tapparelle in pvc, cancelletto in ferro in cucina e persiane nella camera con esposizione ad ovest; porte interne in legno e vetro; carta da parati sulle pareti e soffitti tinteggiati; balconata con ringhiera in ferro.

L'altezza interna è variabile tra 305cm e 323cm.

L'immobile non risulta avere pertinenze esclusive.

La superficie utile dell'immobile risulta pari a mq 67.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 87.

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile è stata quantificata, secondo quanto stabilito dalla Norma UNI 10750 sostituita dalla UNI EN 15733/2011, calcolando la somma di quanto di seguito specificato:

- il 100% della superficie utile netta calpestabile,
- il 100% dello spessore dei muri interni e dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50cm,
- il 50% dello spessore dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di 25cm,
- il 25% della superficie dei balconi.

La superficie utile abitabile invece è stata calcolata al netto delle murature perimetrali ed interne, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle superfici esterne.



PLANIMETRIA STATO ATTUALE



Da un punto di vista impiantistico l'immobile presenta quanto segue:

- lo scaldabagno presente nel bagno non risulta funzionante così come i due condizionatori presenti nel soggiorno e nella camera esposta a sud, con relative macchine esterne installate sulla balconata, secondo quanto dichiarato dalla conduttrice dell'immobile in sede di accesso;
- l'impianto elettrico risulta datato e la conduttrice in sede di accesso ha dichiarato di avere la propria utenza elettrica momentaneamente allacciata al contatore dell'unità confinante;

- non dispone di impianto di riscaldamento né di fornitura gas.

Si precisa che al momento dell'accesso il wc presente nel bagno non era collegato alla cassetta di scarico.

L'unità immobiliare presenta condizioni manutentive mediocri, così come il fabbricato di cui fa parte.

Per il suddetto fabbricato non risulta amministrazione condominiale come dichiarato dalla conduttrice dell'immobile sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXX in sede di accesso.

Non risulta attestato di prestazione energetica (APE) per l'unità immobiliare in oggetto la cui redazione ha un costo stimato pari a € 100,00 (Allegato 13).

Si allega: documentazione fotografica (Allegato 6) e planimetria dello stato attuale dell'immobile (Allegato 5).

QUESITO 3: Identificazione catastale dei beni pignorati

L'immobile pignorato è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati:

- **Comune di Napoli Sez. VIC Foglio 10 particella 495 subalterno 12** categoria A/4, classe 7, vani 5, superficie catastale totale 85mq, totale escluse aree scoperte 83mq, rendita € 271,14 in ditta XXXXXXXXX XXXXXXXX nata a NAPOLI (NA) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Tali dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e sono quelli derivanti dalla variazione catastale del 17.12.1986 per "FRAZIONAMENTO" in atti dal 22/10/1988 AMP (n. F2045/1986).

Nella suddetta variazione, così come desunto anche dall'analisi della documentazione relativa alla richiesta di condono afferente l'immobile pignorato meglio descritta in risposta al quesito 6, l'unità immobiliare identificata con il subalterno 10 è stata ampliata e frazionata in due unità distinte subalterni 12 e 13 per cui è stata presentata istanza di condono edilizio.

In data 22.01.2008 è stata effettuata una variazione catastale Pratica n. NA0062136 in atti dal 22/01/2008 per "PLANIMETRIA NON REPERIBILE IN ATTI" (n.5383.1/2008).



QUESITO 4: schema sintetico descrittivo del Lotto

LOTTO UNICO:

piena ed intera proprietà di **appartamento sito nel Comune di Napoli al Vico Pergole S. Antonio Abate n.19 piano terzo int.6** composto da ingresso, corridoio, soggiorno, due camere, cucina, bagno e balconata; **confina a nord con ballatoio del vano scala e cortile condominiale, a sud con Vico Pergole;** è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. VIC al Foglio 10 Particella 495 sub.12, categoria A/4, classe 7, consistenza 5 vani, rendita di € 271,14; non risulta licenza edilizia o altro titolo edilizio autorizzativo per il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ma lo stesso risulta d'impianto ottocentesco; risulta per l'immobile pignorato istanza di condono edilizio prat. 5635/10/86 non ancora esitata; lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attuale ed a quella allegata all'istanza di condono edilizio.

PREZZO BASE euro 99.500,00 (euro novantanovemilacinquecento/00)

QUESITO 5: ricostruzione passaggi di proprietà del bene pignorato

L'appartamento pignorato è pervenuto alla debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX in regime di separazione dei beni per la piena ed intera proprietà in virtù **dell'atto di compravendita per Notaio Castaldo Luigi del 12 novembre 2009 Rep. n. 16461/7800** trascritto a Napoli 1 in data 13 novembre 2009 ai nn.42802/30478 da XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a Napoli il XX/XX/XXXX) e XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a Napoli il XX/XX/XXXX) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno.

Ai signori XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile pignorato erano pervenuti in virtù **dell'atto di compravendita per Notaio Castaldo Luigi del 30 gennaio 2008 Rep. n.14294/6149** trascritto a Napoli 1 in data 1.02.2008 ai nn.3926/2439 da XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a Napoli il XX/XX/XXXX).

Al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX in regime di separazione dei beni la piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato era pervenuta in virtù **dell'atto di compravendita per Notaio Iaccarino Carlo del 15 gennaio 2007 Rep. n.325514/44007**, trascritto a Napoli 1 il 13.02.2007 ai nn.6439/3234 da XXXXXXXX XXXXXXXX (nato a Napoli il XX/XX/XXXX).

Al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX in regime di separazione dei beni la piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato era pervenuta in virtù **decreto di trasferimento immobili del**

Tribunale di Napoli del 7 marzo 2006 Rep. n.368, trascritto a Napoli 1 il 1.04.2006 ai nn. 13676/5914 da XXXXXXXX XXXXXXX (nata a Napoli il XX/XX/XXXX).

A XXXXXXXX XXXXXXX la piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. VIC Foglio 10 particella 495 **sub.10**, era pervenuta in virtù dell'**atto di compravendita per Notaio Susanna Ingrosso del 29 maggio 1991 Rep. n.8986**, trascritto a Napoli 1 il 31.05.1991 ai nn.14295/9916 da XXXXXXXX XXXXXXX (nata a Napoli il XX/XX/XXXX).

Si allega (Allegato 11):

- copia dell'atto di compravendita per notaio Luigi Castaldo del 12 novembre 2009 Rep. n. 16461/7800.

QUESITO 6: verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato

L'immobile pignorato ricade in:

- nella "Zona A" Insedimenti di interesse storico della Variante Generale del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.323 dell' 11.06.2004 regolata dall'art.26 delle relative Norme di Attuazione; Classificazione tipologica: Unità Edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco disciplinata dall'art.79,
- nel perimetro del centro edificato individuato con Delibera consiliare n.1 del 4.07.1972 ai sensi dell'art.18 della Legge 865/71.

Non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici ai sensi del D.Lgvo 42/2004 Parte Terza e non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico così come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 12).

Da ricerche effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli è emerso che per il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, non risulta alcuna licenza edilizia come certificato dallo stesso, nè è stato rintracciato alcun altro titolo edilizio né provvedimento autorizzativo né dichiarazioni di agibilità/abitabilità relativi all'unità immobiliare pignorata (Allegato 10).

Per quanto riguarda l'accertamento dell'epoca di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, si può fare riferimento alla zona urbanistica di appartenenza "A" quale

Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 354/2025

centro storico e relativa classificazione tipologica quale impianto ottocentesco nella Variante Generale del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli; conseguentemente la legittimità urbanistica risulta verificata.

Non risultano per l'immobile pignorato contenziosi amministrativi come certificato dall'ufficio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli (Allegato 15).

Risulta invece **istanza di condono edilizio prat. 5635/10/86 intestata alla sig.ra Robustelli Rosa**, trasmessa in copia alla sottoscritta dall'ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, relativa all'ampliamento e frazionamento dell'immobile identificato con il sub.10, che ha originato due unità immobiliari tra cui il sub.12 pignorato, per una superficie complessiva di mq 117,84, non ancora esitata stante l'analisi della documentazione ricevuta (Allegato 14).

In particolare la sig.ra Xxxxxxxx Xxxx ha dichiarato che "la sopraelevazione esistente a Vico Pergola n.19 3° piano è composta da due appartamentoini attigui, l'epoca di costruzione è antecedente al 1954....che alcune opere di ampliamento sono state eseguite nel 1979".

Nella copia dell'istanza di condono edilizio ricevuta dalla sottoscritta risulta ricevuta di versamento di £ 376.200 quale pagamento della prima rata delle oblazioni dovute, comprensiva del 21% dovuto come penale, mentre l'importo complessivo delle oblazioni da pagare nella suddetta istanza risulta pari a £ 1.128.468.

Si precisa che nell'indice degli atti relativo all'istanza di condono edilizio risulta richiesta del 10.04.1991 da parte dell'Uff. Condono alla parte di integrare la pratica con i seguenti documenti:

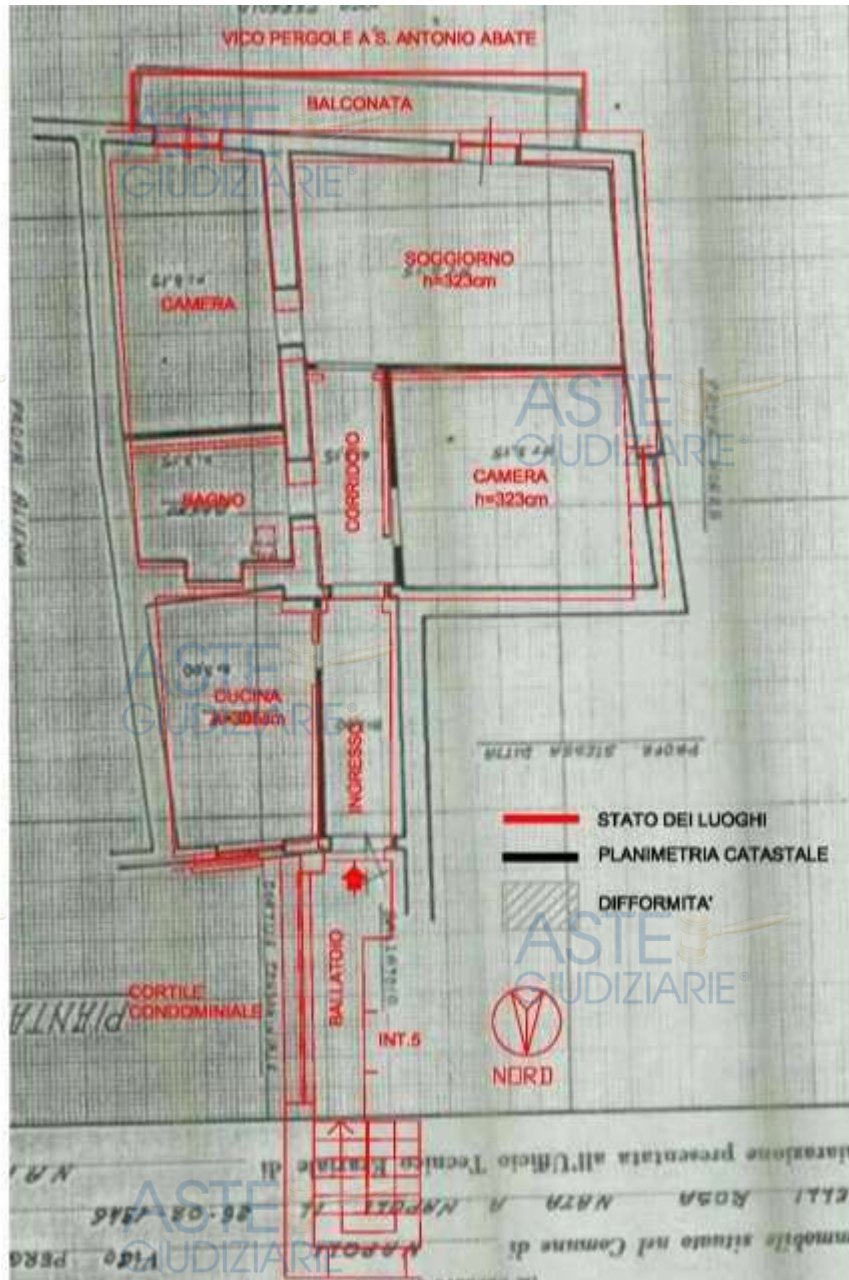
- descrizione delle opere ,
- certificato di idoneità statica e collaudo,
- titolo di proprietà,
- n.5 marche da bollo da £ 10.000,
- n.3 progetti con planimetria della zona in rapp. 1:2000 o 1:1000, planimetria della zona d'intervento in scala 1:200 oltre a piante, prospetti e sezioni scala 1:100,
- 2° e 3° rata dell'avvenuto pagamento dell'oblazione,
- Ricevute dei singoli appartamenti oggetto di condono,
- Documentazione catastale dello stato pregresso.

Tale documentazione non risulta nell'incartamento trasmesso in copia alla sottoscritta, ed il relativo completamento ha un costo stimato pari a € 6.000,00.

Relativamente alla conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, non essendo stata rintracciata alcuna licenza edilizia né altri titoli autorizzativi la stessa può essere valutata dalla

Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 354/2025

sottoscritta solo facendo riferimento all'istanza di condono edilizio sopradescritta rispetto alla cui planimetria catastale allegata l'attuale stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme.



Sovrapposizione planimetria catastale dell'Istanza di CONDONO EDILIZIO del 1986 e stato attuale dei luoghi

Non risulta attestato di prestazione energetica (APE) per l'unità immobiliare in oggetto la cui redazione ha un costo stimato pari a € 100,00 (Allegato 13).



QUESITO 7: stato di possesso attuale del bene pignorato

Al sopralluogo del 25.11.2025 effettuato dalla sottoscritta, unitamente al Custode giudiziario, nell'immobile oggetto di procedimento esecutivo era presente la sig.ra XXXXXXXX XXXXXX, identificata a mezzo di Carta di Identità n. XXXXXXXX rilasciata dal Comune di Napoli il 10.03.2017, che ha dichiarato di abitare nell'immobile pignorato in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato, unitamente al nipote XXXXXXXX XXXX (nato a Napoli il xx.xx.xxxx).

La sig.ra XXXXXXXX ha fatto successivamente pervenire in copia al custode giudiziario il suddetto contratto di locazione.

Da verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Napoli è risultato per l'immobile pignorato il **contratto di locazione ad uso abitativo**, fornito in copia anche dalla sig.ra XXXXXXXX, stipulato tra la debitrice sig.ra XXXXXXXX XXXX e la sig.ra XXXXXXXX XXXX quale conduttrice per la durata di 4 anni tacitamente rinnovabile con inizio dal 4.04.2025 con canone di locazione mensile pari a € 200,00.

Il contratto presenta come data di stipula il 4.04.2025 ma risulta registrato presso l'Ufficio Territoriale di Napoli 1 dell'Agenzia delle Entrate in data 28/11/2025 al n. 23415/3T, pertanto successivamente alla trascrizione del pignoramento del 16.09.2025.



QUESITO 8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Per l'immobile pignorato alla data del 14.11.2025 non risultano diritti reali e personali a favore di terzi, pesi, servitù e formalità pregiudizievoli a meno di quelle già indicate nella certificazione notarile agli atti di seguito riportate:

- **Iscrizione del 1.02.2008 nn.3927/779 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 317.000,00 di cui capitale € 158.500,00 – Pubblico Ufficiale LUIGI CASTALDO Repertorio 14295/6150 del 30.01.2008 a favore di BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma C.F. 06978161005 e contro XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile in oggetto,
- **Trascrizione del 16.09.2025 nn.26414/20182 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili** – Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO NAPOLI Repertorio



Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 354/2025

1165 del 31.07.2025 a favore di ALTEA SPV S.R.L. con sede in Milano C.F. 12398590963 contro
XXXXXXXXX XXXXXXXX gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile in oggetto.

L'immobile in oggetto non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici ai sensi del D.Lgvo 42/2004 Parte Terza e non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico così come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 12).

Oneri e vincoli da regolarizzare:

- 1) Costi relativi alla regolarizzazione edilizia, come descritto nella risposta al quesito 6, con un costo complessivo stimato per il completamento dell'istanza di condono edilizio pari a € 6.000,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO 9: verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

L'immobile pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

QUESITO 10: verifica di pesi od oneri di altro tipo.

Non ne risultano.

QUESITO 11: informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile pignorato non risulta far parte di alcun Condominio, così come dichiarato dalla sig.ra
XXXXXXXXX XXXXXXXX in sede di accesso, pertanto la sottoscritta non è in grado di fornire alcuna informazione circa le spese fisse annue di gestione dello stesso.

QUESITO 12: valutazione del bene

Per calcolare il valore del immobile pignorato si è applicato sia il metodo diretto (sintetico) sia il metodo indiretto (analitico), e si è ottenuto il più probabile valore dello stesso mediando i valori calcolati con i criteri sopra menzionati.

Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 354/2025

Il metodo diretto consiste nella comparazione dei valori di mercato di beni noti che abbiano caratteristiche di omogeneità con l'immobile oggetto di stima rispetto ad un parametro di riferimento (superficie espressa in metri quadrati), applicando gli opportuni correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione rispetto al campione degli immobili presi a riferimento.

In particolare il metodo si applica sulle informazioni ottenute da fonti dirette, quali le agenzie immobiliari operanti nel settore, e fonti indirette quali listini OMI dell'Agenzia delle Entrate, quotazioni del Borsino Immobiliare, della F.I.M.A.A.....

Il metodo indiretto si basa invece sulla capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti ordinari ritraibili dall'immobile da valutare sulla base dell'ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.

Valutazione del bene con il metodo diretto.

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato ubicato in una traversa di Corso Giuseppe Garibaldi nel quartiere San Lorenzo, cuore storico del Comune di Napoli (Municipalità 4), a destinazione prevalentemente residenziale, in prossimità di Corso e Piazza Garibaldi dove sono ubicate molteplici attività commerciali, servizi e mezzi di trasporto pubblici, la stazione ferroviaria di Napoli Centrale e la fermata Garibaldi delle linee metropolitane 1 e 2.



Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari (Affiliato Tecnocasa, Frimm Napoli centro, Tecnorete,..) con riferimento alle trattative di compravendita e di locazione nella zona di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata, oltre che alle quotazioni medie indicative pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare e

Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 354/2025

dalla F.I.M.A.A., si è riscontrato che i valori unitari commerciali attribuiti ad immobili simili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe oscillano tra 1.400€/mq e 1.500€/mq per le vendite.

In particolare:

- le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona semicentrale di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata "Via Cirillo-Via Rosaroll-Borgo Sant'Antonio-Maddalena" riportano per abitazioni di tipo economico un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.200,00 ed un valore massimo pari a €/mq 1.800,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 1.500,00),

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anno 2025 - Semestre 1

Provincia NAPOLI

Città NAPOLI

Località Semicentrale VIA CIRILLO - VIA ROSAROLL - BORGO SANTANTONIO - MADDALENA

Codice di zona C22

Micromercato catastale n. 0

Tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico

Destinazione Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2650	L	6,3	9,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1800	L	4,3	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	810	1250	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	1300	1950	L	5,5	8,1	L

- le quotazioni del Borsino Immobiliare riportano per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.119,00 ed un valore massimo pari a €/mq 1.870,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 1.495,00),

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quotazioni Immobiliari di Zona

ASTE
GIUDIZIARIE®

 Quotazioni
 Abitazioni & Ville


 Quotazioni
 Uffici & Negozi


 Quotazioni
 Box & Posti auto
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

ASTE
GIUDIZIARIE®**Abitazioni in stabili di 1° fascia**

Quotazioni di appart. In stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo
Euro 1.292Valore medio
Euro 1.727Valore massimo
Euro 2.163ASTE
GIUDIZIARIE®**Abitazioni in stabili di fascia media**

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo
Euro 1.119Valore medio
Euro 1.495Valore massimo
Euro 1.870**Abitazioni in stabili di 2° fascia**

Quotazioni di appart. In stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo
Euro 814Valore medio
Euro 1.031Valore massimo
Euro 1.248ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo
Euro 1.435Valore medio
Euro 1.909Valore massimo
Euro 2.382ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

immobiliare.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

- le quotazioni Metroquadro della F.I.M.A.A. di Napoli e Provincia riportano un valore di mercato medio pari a €/mq 900,00 riferito alla superficie utile.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 354/2025

L'appartamento pignorato, ubicato al terzo ed ultimo piano del fabbricato senza ascensore, risulta attualmente composto da ingresso, corridoio, soggiorno, due camere, cucina, bagno e balconata, e presenta un triplo affaccio su Vico Pergole, sul cortile del fabbricato e su fabbricato adiacente.

Le condizioni manutentive generali interne dell'appartamento risultano mediocri così come quelle del fabbricato di cui fa parte.

Per l'immobile pignorato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, quali la localizzazione (ubicazione rispetto al centro urbano), l'accessibilità (livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico), i servizi di zona (presenza di attrezzature collettive, di esercizi commerciali), il livello di qualificazione dell'ambiente esterno (verde pubblico, assenza di inquinamento, possibilità di parcheggio, etc), l'esposizione (panoramicità, luminosità, prospicenza, altezza dal piano stradale), lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e del fabbricato nel suo complesso (età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, etc), la tipologia delle finiture, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, si assume un valore unitario pari a €/mq 1.400,00.

Conseguentemente moltiplicando il valore unitario assunto per la superficie commerciale dell'immobile pari a 87mq otteniamo il valore di mercato ricercato:

VALORE DI MERCATO €/mq 1.400,00 x 87 mq = € 121.800,00

Valutazione del bene con il metodo indiretto.

La stima analitica del valore di mercato di un immobile urbano si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari ritraibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.

Pertanto il valore di mercato di un fabbricato (Vm) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo (Rn) e il tasso di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula:

$$Vm=Rn/r$$

Determinazione del reddito annuo lordo

Dalla valutazione della situazione in cui si trova l'immobile analizzato e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, tipologia, livello di piano, vetustà, stato di manutenzione, conservazione e dimensionamento), si può pervenire alla determinazione del

Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 354/2025

relativo canone di locazione mensile, che nella zona per immobili simili è stimato pari a €450,00.

Pertanto si avrà:

$$Rl \text{ annuo} = 12 \text{ mesi} \times €450,00 = € 5.400,00$$

Determinazione del reddito annuo netto

Per la determinazione del reddito netto annuo bisogna depurare il reddito lordo annuo dalle aliquote annue di spese e passività gravanti sul proprietario.

Le detrazioni vengono quantificate pari al 30% pertanto il reddito netto annuo risulta pari € 3.780,00.

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione che verrà applicato sarà il risultato del valore del saggio medio pari al 2,8% incrementato e decrementato in base a coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche dell'immobile:

posizione dell'unità immobiliare +0,15%,

localizzazione dell'immobile +0,15%,

caratteristiche tecnologiche e produttive +0,25%.

Valore finale del saggio di capitalizzazione:

$$r = 2,8 + 0,15 + 0,15 + 0,25 = 3,35\%$$

Da tutto quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato desunto dell'unità immobiliare risulta pari a :

$$V_m = R_n / r = € 3.780,00 / 0,0335 = € 112.835,82 \text{ arrotondando } \mathbf{€ 112.836,00}$$

Valore medio di mercato

Per ottenere il valore medio di mercato dell'immobile si effettua la media dei valori ricavati con il metodo sintetico e analitico per cui si avrà:

$$V_m = \frac{€ 121.800,00 + € 112.836,00}{2} = € 117.318,00$$

Adeguamento della stima

Al valore stimato dell'immobile in condizioni di libero mercato, tenuto conto di tutto quanto fin ora esposto e dell'assenza di garanzia per vizi occulti si ritiene applicabile una riduzione del 10% pari a € 11.731,80.

Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 354/2025

Inoltre dal valore stimato devono essere decurtati anche tutti gli oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario e che sono di seguito specificati:

- oneri per la regolarizzazione edilizia valutati pari a € 6.000,00
- oneri per la redazione dell'attestato di prestazione energetica valutati pari a € 100,00.

Pertanto il **PREZZO BASE DI VENDITA DELL'IMMOBILE è pari a € 99.486,20**
arrotondando € 99.500,00 (euro novantanovemilacinquecento/00)

QUESITO 13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile oggetto della presente procedura è stato pignorato per la piena ed intera proprietà costituente Lotto unico.

QUESITO 14: Certificato stato civile dell'esecutata e precisazione regime patrimoniale in caso di matrimonio

Risulta depositato il certificato di stato civile, rilasciato dal Comune di Napoli il 1.12.2025, ed estratto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Napoli il 5.12.2025, della debitrice eseguita da cui risulta che la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX ha contratto matrimonio con il sig. XXXXXXXX XXXXXXX a Napoli il 5.07.1971 e successivamente con atto in data 26.07.2006 Rep.324400 a rogito del notaio Carlo Iaccarino gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (annotata il 12.12.2006).

La sottoscritta, avendo espletato l'incarico conferitole, rassegna la presente relazione completa di tutti gli allegati, che ne costituiscono parte integrante, restando a disposizione dell'Ill.mo GE per qualsiasi ulteriore chiarimento o approfondimento necessari.

Napoli, 10 aprile 2026

L'Esperto

Arch. Simona Balmas

Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 354/2025

ALLEGATI:

- Allegato 1 - Verbale di accesso
- Allegato 2 - Documentazione catastale
- Allegato 3 - Certificazione notarile, certificato di stato civile ed estratto di matrimonio già agli atti
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie
- Allegato 5 - Planimetria stato attuale dell' immobile
- Allegato 6 - Rilievo fotografico
- Allegato 7 - Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale
- Allegato 8 - Sovrapposizione planimetria catastale attuale e stato dei luoghi
- Allegato 9 - Sovrapposizione stato attuale dei luoghi e planimetria catastale allegata all'istanza di condono
- Allegato 10 - Certificazioni rilasciate dallo Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli
- Allegato 11 - Titolo di provenienza
- Allegato 12 - Certificazione Sovrintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli
- Allegato 13 - Certificazione dell' U.O.D. Energia, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania
- Allegato 14 - Certificazione e documentazione rilasciate dall'Uff. Condonò del Comune di Napoli
- Allegato 15 - Certificazione rilasciata dall'Uff. Antiabusivismo del Comune di Napoli
- Allegato 16 - Contratto di locazione
- Allegato 17 - Quotazioni immobiliari
- Allegato 18 - Attestazione invio relazione di stima

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®