



## TRIBUNALE DI NAPOLI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**GIUDICE dott. Roberto PELUSO**

PROCEDIMENTO n.424/2024 R.G.E.



Omissis  
**Creditore**



C/

Omissis

**Debitore esecutato**



## INTEGRAZIONE alla PERIZIA ESTIMATIVA



**CUSTODE avvocato Carolina VARRICCHIO**

**ESPERTO ESTIMATORE arch. Luca Imparato**



L'Esperto estimatore



## **INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA**

In riscontro a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente CTU espone quanto segue.

Come già riportato in perizia depositata in atti, l'unità immobiliare oggetto di procedura è interessata da una pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985, definita con il rilascio regolare di concessione edilizia in sanatoria nell'anno 2005, riguardante la realizzazione di una veranda su un terrazzo a livello e una più piccola sul balcone retrostante per una superficie totale di 59,56 mq.

Dalla documentazione già acquisita presso l'Amministrazione comunale e in atti, nonché da ulteriori atti non trasmessi dall'Ufficio comunale allo scrivente esperto ma dallo stesso visionata direttamente presso l'Ente e ora qui allegata, risulta che l'istanza di condono, gli elaborati grafici allegati, nonché le dichiarazioni rese dalla parte nel 2005, individuano in maniera chiara un intervento di chiusura parziale del terrazzo e del balcone retrostante mediante realizzazione di una veranda, avente una superficie utile pari a **mq 59,56** e una volumetria pari a **mc 180,00**, con epoca di realizzazione dichiarata nell'agosto del 1976. Gli importi richiesti dall'Ente, e versati regolarmente dall'istante a titolo di oblazione, oneri concessori e diritti di segreteria risultano coerenti con i parametri dimensionali sopra indicati. Non risultano atti amministrativi di limitazione o repressione dell'intervento.

Il provvedimento di concessione edilizia in sanatoria rilasciato nel 2005 **richiama espressamente gli elaborati grafici allegati alla pratica di condono, dichiarandoli parte integrante del titolo, difatti si legge:**

*"...opere rappresentate graficamente in n° 9 tavole allegata/e al suddetto modello o alla pratica di condono di riferimento all'epoca presentata, ed allegata/e alla presente concessione in sanatoria per formarne parte integrante...".* Tuttavia, nel testo del provvedimento è indicata una superficie pari a mq 21,06 e una volumetria di mc 59,46, difforme rispetto ai dati dimensionali riportati nell'istanza, negli elaborati grafici, nelle dichiarazioni e alle risultanze economiche fatte pagare dall'Ente alla parte.

In data 19 e 27 gennaio 2026 lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli sito in Via Commissario Ammaturo 61 — V piano, ove ha rappresentato la difformità riscontrata tra il dato testuale del provvedimento di sanatoria e la documentazione istruttoria allegata, procedendo nuovamente all'esame dell'intero fascicolo amministrativo scannerizzato relativo alla pratica. Dall'esame della documentazione istruttoria, è emerso che gli elaborati grafici allegati, le dichiarazioni rese dalla parte e l'istruttoria economica individuano in modo coerente una veranda avente superficie utile totale pari a **mq 59,56** e volumetria pari a **mc 180,00**, con epoca di realizzazione dichiarata nell'agosto **1976**. In tale sede è stato altresì rappresentato dallo stesso Ufficio comunale che la difformità riscontrata nel dato

testuale del provvedimento è suscettibile di rettifica in sede amministrativa, al fine di allineare il contenuto letterale del titolo alle risultanze dell'istruttoria già definita. Ciò attraverso la presentazione di idonea istanza tecnica.

Conseguentemente, ai fini estimativi, lo scrivente ha ritenuto tecnicamente corretto rappresentare la divergenza riscontrata mediante un adeguamento sintetico del valore di stima, applicando una riduzione complessiva pari al **5%** del valore determinato nella perizia originaria.

Tale adeguamento tiene conto del fatto che l'incongruenza rilevata tra il dato testuale del provvedimento di sanatoria e la documentazione istruttoria allegata, non incide sulla sanabilità dell'intervento oggetto di condono, come emerso del resto dagli incontri presso l'ufficio comunale, ma bensì rende opportuno procedere, anche in sede successiva all'aggiudicazione, all'allineamento formale del titolo edilizio mediante idonea istanza tecnica presso l'Amministrazione comunale, con tutti i correlati tempi istruttori che ne conseguono.

Pertanto, riprendendo la stima finale di cui alla perizia già in atti, si riepiloga come segue.

#### **STIMA FINALE DELL'U.I. AL NETTO DELLE DECURTAZIONI.**

Si ricorda che il valore dell'unità immobiliare senza decurtazioni è di € **261.938,78 (Valore 1/1 dell'u.i.)**. (Cfr. CALCOLATORE ALL. 12)

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

| Adeguamento o correzione                         | Modalità di determinazione                                                                                                                                                                                                                                                                 | Valore [€]        |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 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, ritenuta congrua nella misura pari al 10% del valore di stima.                                          | 26.193,878        |
| Oneri per APE                                    | Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) come prevede la normativa vigente.                                                                                                                                                                                                     | 200,00            |
| Stato d'uso e manutenzione                       | Lo stato d'uso dell'u.i. anche se è ottimo, ha la presenza di leggere cavillature d'intonaco al soffitto della camera da letto e della camera da pranzo. Per il ripristino delle stesse, con verifica della parte impiantistica, si stimano euro 5.000,00 di lavori in misura forfettaria. | 5.000,00          |
| Riduzione per rettifica provvedimento di condono | Come emerso nella predetta integrazione, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per gli adempimenti tecnici e relativa tempistica, ritenuta congrua nella misura pari al 5% del valore di stima.                                                                       | 13.096,939        |
| <b>Totale</b>                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>44.490,817</b> |



Totale = **€ 44.490,817**.

Quindi, decurtando tutte le spese di cui sopra, il valore dell'u.i. è pari a:

**€ 261.938,78 – 44.490,817 = € 217.447,963** che arrotondato diviene:  
**217.000,00.**

Risultano altresì oneri condominiali insoluti pari a € 8.468,79, come da prospetto in allegato n°11.

Ulteriori oneri risultano per la cancellazione dei gravami costituiti dall'imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria.

**Pertanto, fermo restando le criticità riscontrate il più probabile valore di mercato, della piena proprietà in quota 1/1 dell'immobile qui in parola, nello stato in cui si trova, riferito all'attualità e con l'approssimazione pertinente al giudizio di stima, basandosi sui dati ufficiali e da indagini di mercato anche verso operatori indipendenti, sarà di:**

**€ 261.938,78.**

**Corretto con le decurtazioni innanzi descritte e a base d'asta giudiziaria:**

**€ 217.000,00**

Con la presente integrazione alla relazione già in atti, rassegna il mandato e rimane a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento.

RingraziandoLa per la fiducia accordata, porge distinti saluti.

Napoli, 28-01-2026

l'esperto estimatore  
arch. Luca Imparato  
(firmato digitalmente)

Si allega la documentazione relativa alla pratica di **condono**, composta da **n. 5** file PDF contenuti in un'unica cartella compressa in formato **.rar**

