

LauraFerrante

CN=Laura Ferrante
O=Ordinedegli
ArchitettidiNapoli
C=IT

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile R.G.E.N.448/2024

G.E. dott.ssa MARTANO Laura

CTU arch. FERRANTE Laura

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

Perizia Immobiliare APPARTAMENTO

Arch.LAURAFERRANTE
ph.347.1095030—email:laura.ferrante@archworldpec.it



ALLEGATI:



- n.1 verbale sopralluogo;
- n.2 mandato RGE 448/20224
- n.3 nota trascrizione pignoramento;
- n.4 rilievo stato luoghi;
- n.5 rilievo fotografico stato dei luoghi;
- n. 6 doc catastale;
- n.7 provenienza;
- n.8 risp. U.T.C. Quarto, Licenza Edilizia 93/71;
- n.9 Ispezioni ipotecarie;
- n.10 uci civici;
- n.11 estratto di matrimonio-certificatore residenza e esecutato e occupante
- n.12 ricevute trasmissione perizia.



1. PARTI IN CAUSA

Creditore

- xxxxx), elettivamente domiciliata x, presso lo studio xxxxxxxx

Creditori intervenuti

xxxxxx

xxxxxx

Creditori iscritti non intervenuti

xxxxxx

Debitore esecutato

xxxxxx

2. DATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

**Unità immobiliare sita nel Comune di Quarto (NA)
Via Corso Italia n.360, piano secondo, int. 12. Cat. A/2- 5,5 vani catastali.
Identificata al N.C.E.U. di detto Comune al fg.12p.lla 517sub.11**

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli, iscritta all'Elenco Nazionale dei Consulenti tecnici d'Ufficio (Decreto n. 109 del 4 agosto 2023) con n. 862, nominata *esperto stimatore* in data 13/01/2025 nella procedura di espropriazione immobiliare xxxxxxxxxxxxxx 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 di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 15/01/2025 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Martano Laura le affidava il seguente mandato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Napoli - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Agenzia delle Entrate, Archivio Notarile - sia presso gli Uffici del Comune di Quarto (NA) - Edilizia Privata, Servizio Progetto Condono Edilizio, Agenzia del Demanio, Ufficio Anagrafe - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

In data **03.02.2025**, la sottoscritta, di comune accordo con il custode giudiziario avv. Stefania Scotto di Ciccariello, previa comunicazione di quest'ultima all'esecutato a mezzo raccomandata, si recava presso il cespite pignorato per effettuare il primo accesso. Sui luoghi si rinveniva la presenza del debitore esecutato xxxx che ne consentiva l'accesso, dichiarando che l'immobile è occupato xxxx xxxx La scrivente esperiva i rilievi peritali di rito, i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

(All.1: Verbale sopralluogo)

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(All.2:Mandato RGE 448/2024)

a. VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La scrivente ha verificato la documentazione presente in atti.

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.** datata 26/09/2024. Nella certificazione notarile vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (12/09/2024). Il primo atto *inter vivos* ai fini della ricostruzione del ventennio (coincidente con l'atto di provenienza) è **derivativo, atto di donazione accettata del 08/07/1998 rep. n. 45959 racc. n. 12347** a rogito del Notar Costantino Pratico, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 27/07/1998 xxxx; e successiva rettifica con **atto di tra vivi di ricognizione e di identificazione catastale del 11/05/2017 rep. n. 24527 racc. n. 9999** a rogito del Notar Roberto Carbone, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 01/06/2017 ai nn. xxxx

Alla suddetta certificazione notarile per Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano non vi sono allegati.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 12/09/2024 r.g. n. 44756 r.p.n.35327. Depositata in atti in data 15.10.2024. Il Pignoramento è stato notificato al xxxxx dell'esecutato in data 12/07/2024.

(All.3:Nota di trascrizione del pignoramento)

È stata verificata la continuità delle trascrizioni. Non risultano irregolarità.

In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al suddetto immobile, a partire dal titolo ante-ventennale (a seguito di rettifica del 2017) rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Non si rinviene agli atti la documentazione catastale del cespite staggito. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, visura storica, la planimetria catastale attuale e storica. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987).

L'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva è pervenuto per la quota di 1/1 dell'intero xxxxxxxxxxxx in virtù di atto di **donazione accettata del 08/07/1998 rep. n. 45959 racc. n. 12347** a rogito del Notar Costantino Prattico, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 27/07/1998 ai nn. xxxx; e successivo **atto tra vivi di ricognizione e di identificazione catastale del 11/05/2017 rep. n. 24527 racc. n. 9999** a rogito del Notar Roberto Carbone, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 01/06/2017 ai nnxxxx, in rettifica dell'atto di donazione *de quo*.

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI E I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

A seguito di sopralluogo, all'attualità si rinviene:

Trattasi di appartamento di medie dimensioni, ubicato al secondo ed ultimo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra (quattro considerando il piano rialzato) ed uno seminterrato. Dotato di doppia esposizione nord-ovest. Composto di ingresso, tre camere, cucina, bagno, disimpegno, un balcone ed un'ampia balconata. Confina a nord e nord-ovest con strada privata, ad est con a.u.i. (stesso fabbricato) e pianerottolo comune ed a sud con vano scala.

Nell'atto di pignoramento il cespite in questione viene così identificato:

"immobile sito nel Comune di Quarto (NA) e riportato in catasto al f.12 p.lla 517 sub.11 cat. A/2".

I dati dello stesso, agli atti del catasto attuale, sono i seguenti:

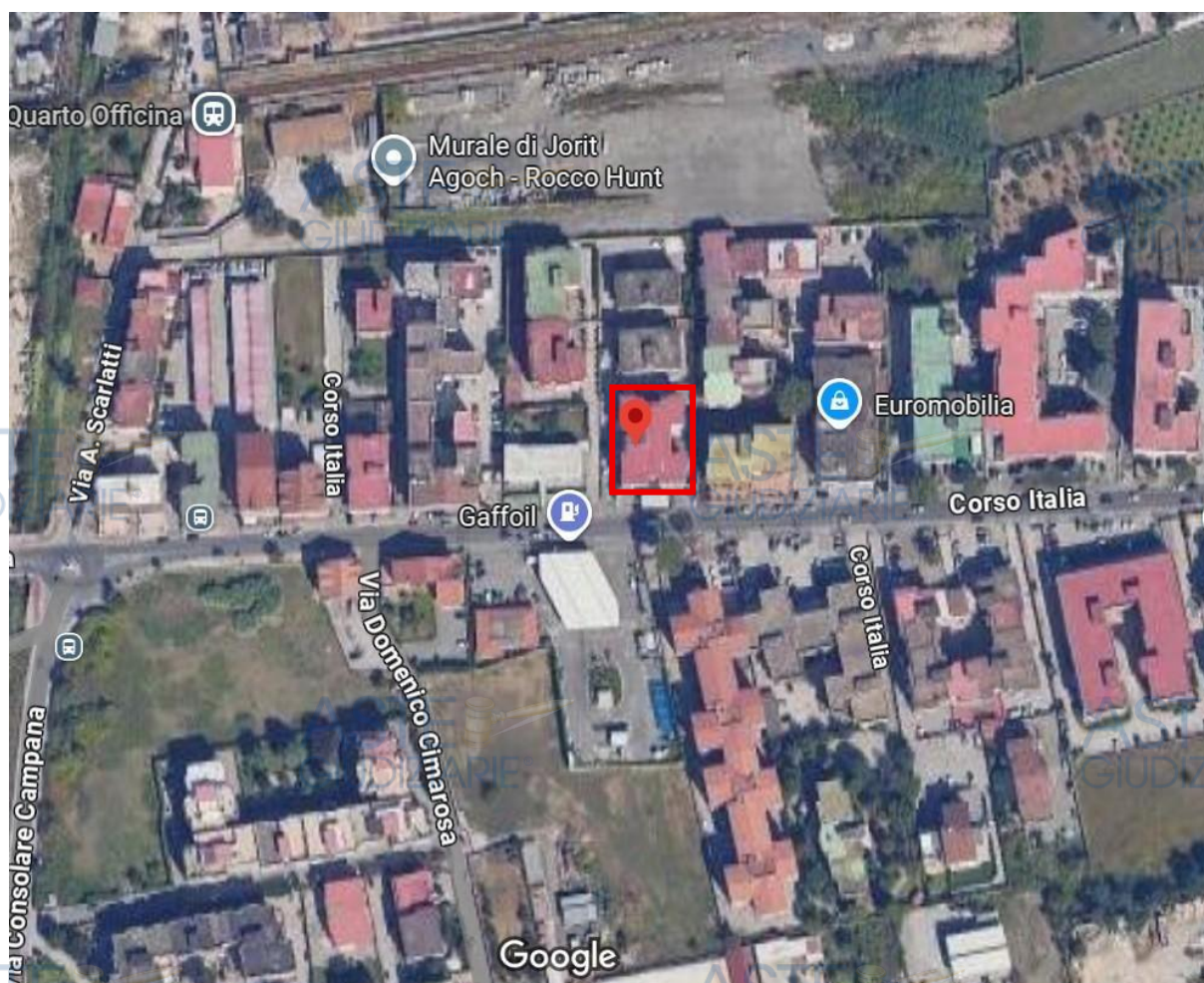
"Comune di Quarto (NA) al Fg. 12 P.lla 517 Sub. 11, cat. A/2, Classe 1, Cons. 5,5 vani, sup. totale: 112 m², sup. totale escluse aree scoperte: 104 m², r.c. euro 298,25. CORSO ITALIA n. 264 Interno 10 Piano 2".

I dati reali e attuali del cespite pignorato corrispondono a quelli contenuti nel titolo di provenienza (rettificato in data 11/05/2017), nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli del catasto alla data del pignoramento.

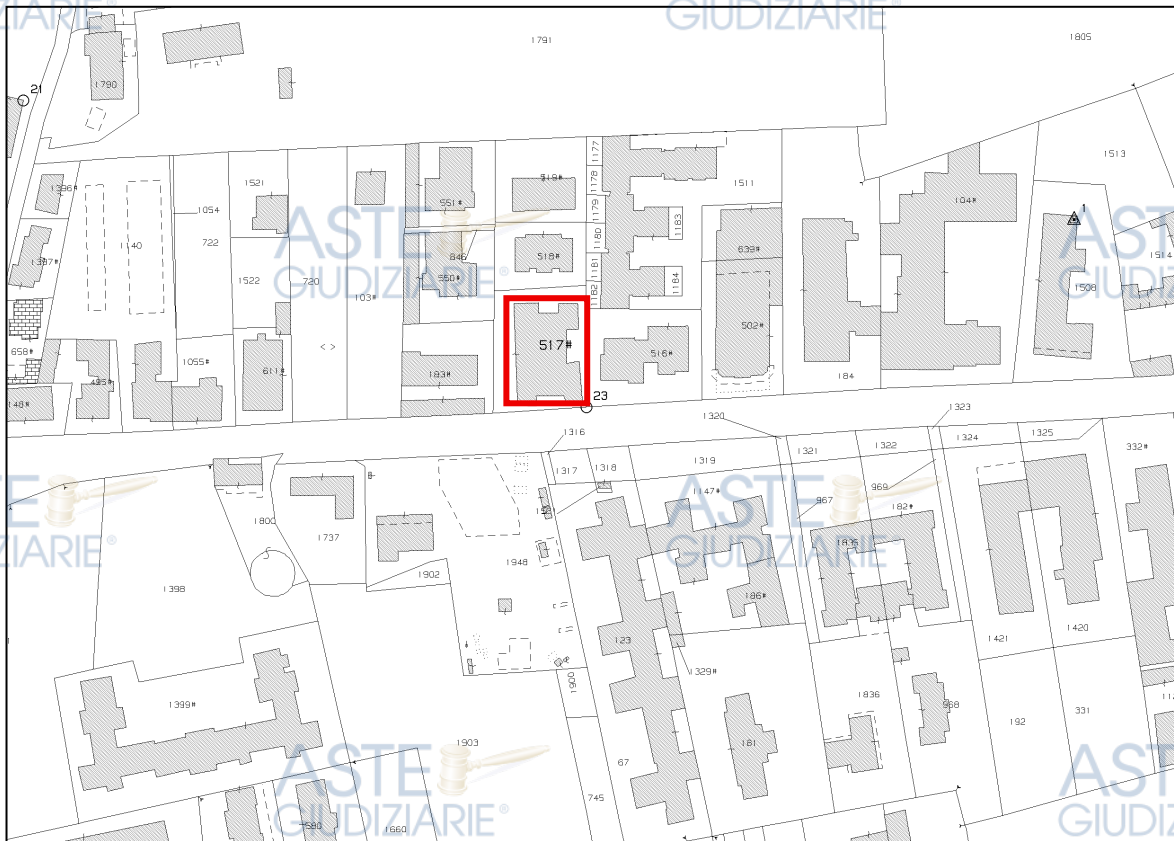
La descrizione individuata al piano di quota dell'immobile corrisponde all'attualità e lo individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO**.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene così come si presenta allo stato dei luoghi.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del cespite pignorato, fa seguito il confronto Della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale. Dal quale emerge che la sagoma dell'edificio prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale coincidono.



inquadrante territoriale-individuazione fabbricato cespite corso Italia civico n. 360



Inquadramento territoriale-stralcio mappali terreni foglio 12 p.lla 517 individuazione fabbricato cespite

QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

L'unità immobiliare pignorata è situata nel comune di Quarto (NA), i comuni limitrofi sono Giugliano in Campania a nord-ovest, Villaricca a nord, Marano di Napoli a est, Pozzuoli a sud-est e Napoli a sud-ovest. Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in questione, ricade nella periferia di Quarto, è prospiciente Corso Italia. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici residenziali, di quattro/cinque piani fuori terra. La zona è ben servita da esercizi commerciali ed istituti scolastici, ed altresì ben collegata con i Comuni limitrofi e la città di Napoli grazie ai trasporti su gomma ed alla fermata della Circumflegrea "Quarto – stazione Officina", nelle immediate vicinanze del fabbricato del cespite.

Trattasi di appartamento tipo civile di medie dimensioni sito nel Comune di Quarto (NA), al CORSO ITALIA n. 360, Interno 12, ubicato al secondo ed ultimo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra (quattro considerando il piano rialzato) ed uno seminterrato. Dotato di doppia esposizione nord e nord-ovest. Composto di ingresso, tre camere, cucina, bagno, disimpegno, un balcone ed un'ampia balconata. Con posto auto scoperto individuato dal numero 2, ubicato nella strada privata condominiale. Confina a nord e nord-ovest con strada privata, ad est con a.u.i. (stesso fabbricato) e pianerottolo comune ed a sud con vano scala.

Il fabbricato del cespite, con struttura in cemento armato, si presenta al suo esterno in medio stato di manutenzione. I prospetti sono tinteggiati con pittura di colore chiaro. La parte basamentale è rifinita con lastre in marmo travertino di altezza di circa 80 cm. La copertura è piana e praticabile. Alla quota terra fronte strada su corso Italia sono ubicate le attività commerciali, ai piani superiori le residenze. E' costituito da quattro piani fuori terra (considerando il piano rialzato) ed uno seminterrato.



inquadramento territoriale – Corso Italia – individuazione fabbricato civ. 360 e accesso alla strada privata



inquadratura territoriale - individuazione fabbricato cespite



strada privata - fabbricato civ. 360 ed indicazione affaccio cespite

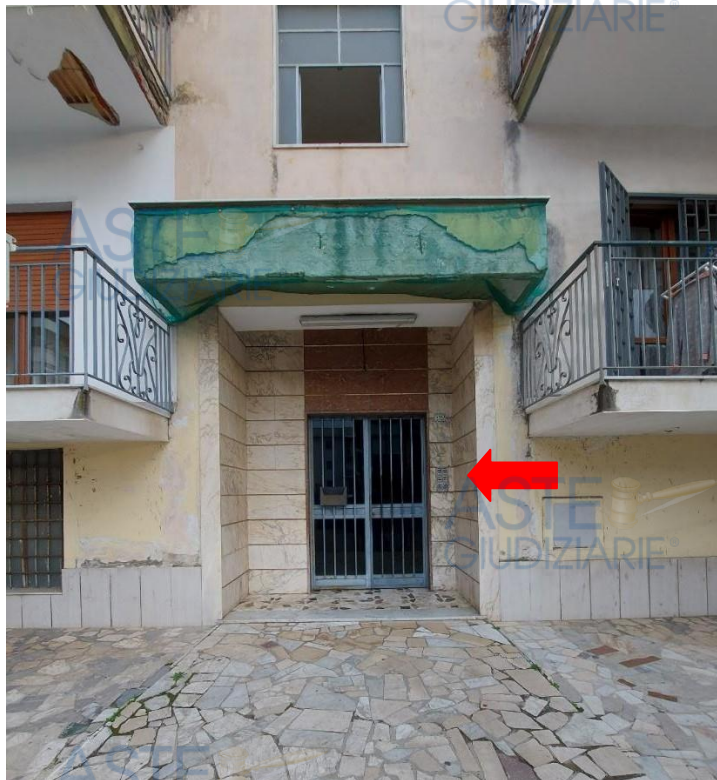


strada privata-fabbricato civ.360 ed indicazione affacci cespite

Vi è un'amministrazione condominiale per la gestione del fabbricato e per le parti comuni ai tre fabbricati che compongono il complesso residenziale. Non sussiste Regolamento di Condominio. Dall'atto di provenienza del 1998 e dal successivo atto in rettifica del 2017 si individuano le parti comuni afferenti al cespite staggitto ossia 1/6 del locale al piano seminterrato (foglio 12 p.lla 517 sub.101), 1/12 del lastrico solare (foglio 12 p.lla 517 sub.14) e dell'area esterna bene comuni non censibile (foglio 12 p.lla 517 sub.1).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Accesso fabbricato civ. 360

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

atrio e vano scala



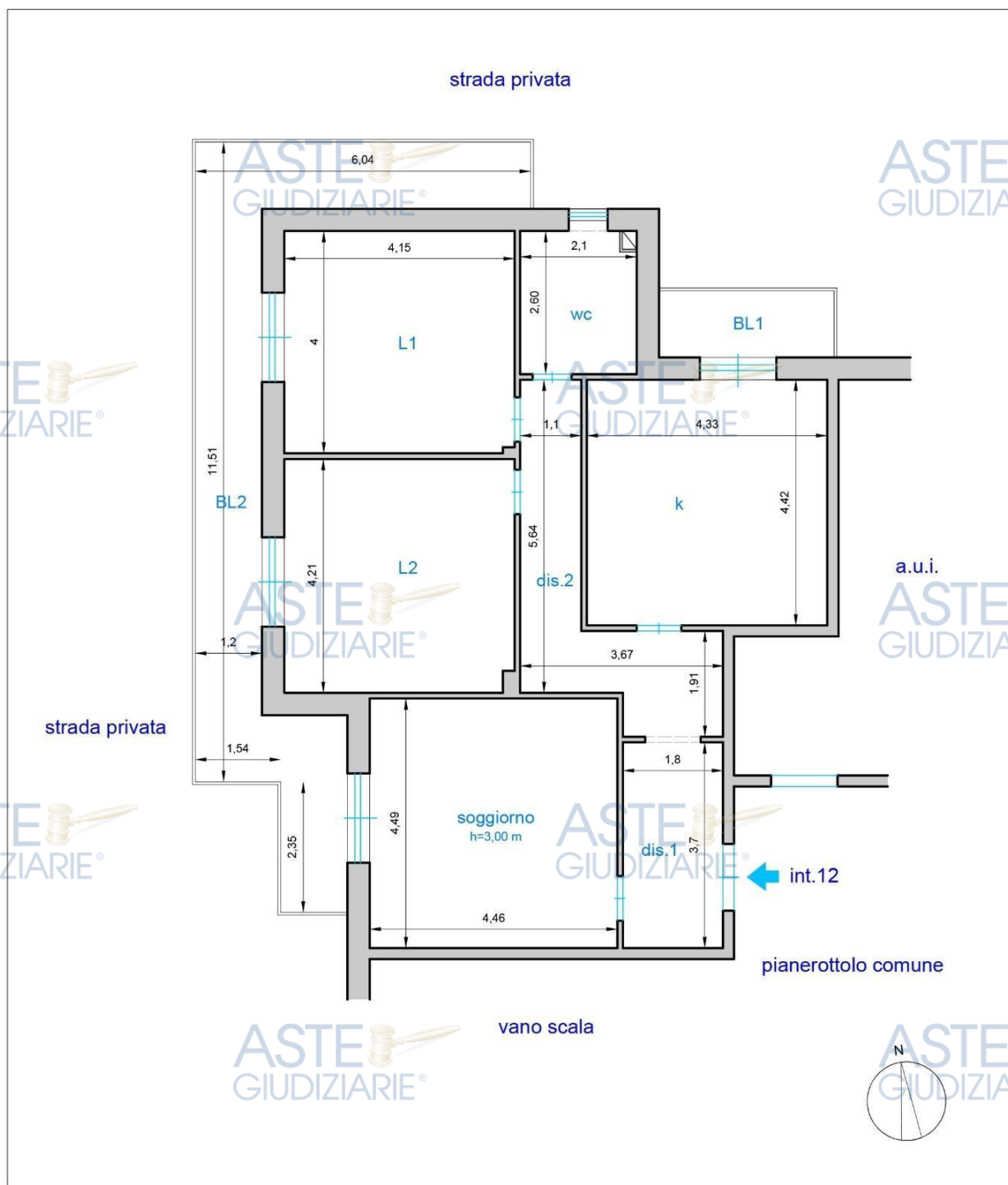
piano 2 – piano sottotetto comune – indicazione porta capo scala bene int. 12



piano 2 – porta capo scala bene

L'accesso al fabbricato del cespite staggito avviene dal Corso Italia immettendosi nella strada privata, dove sulla destra è ubicato il portone in ferro e vetro contrassegnato dal civico n.360, al cui esterno vi sono i citofoni. Varcando detto portone si entra nell'atrio del palazzo, dove non è presente l'ascensore. Giunti al piano secondo, la prima porta alla sinistra della rampa di scale che immette sul pianerottolo è la porta di caposcala del cespite staggito, contrassegnata dal numero interno 12, al cui esterno è presente il campanello.

Varcando la porta di caposcala si entra nell'ingresso/dis.1, da cui frontalmente si accede al soggiorno dotato di porta-finestra, proseguendo nel dis.1 ci si immette nel dis.2 dove, verso destra, si accede alla cucina dotata di porta-finestra con affaccio sul balcone BL1 prospiciente la strada privata. Proseguendo nel disimpegno 2 sulla sinistra vi è l'accesso alle camere L1 ed L2, entrambe dotate di porta-finestra, ed al termine al locale bagno dotato di finestra. Il soggiorno e le due camere affacciano sull'ampia balconata BL2 prospiciente la strada privata. Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la **distribuzione e lo stato dell'appartamento**.



Planimetria stato dei luoghi

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, l'altezza netta è circa 3,00 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10cm; i muri perimetrali di circa 40cm. Gli infissi esterni e di

relativi cassonetti sono realizzati in legno, dotati di persiane esterne in pvc del tipo "avvolgibile". Il locale cucina presenta un doppio infisso in alluminio. Le **porte** interne, tipologia a battente, sono in legno. Le finiture sono di media qualità.

Le superfici delle pareti sono tinteggiate con pittura di colore chiaro. Nel bagno le pareti presentano un rivestimento ad altezza di circa 2 m di piastrelle in gres porcellanato rettangolari di medio formato di colore bianco. La parete dell'angolo cottura della cucina è rivestita con piastrelle in gres formato quadrato dai toni del bianco.

I soffitti di tutti li ambienti sono piani e tinteggiati con pittura di colore chiaro.

La **pavimentazione** della cucina, del bagno e del soggiorno è costituita da piastrelle in gres porcellanato quadrate di medio formato di colore chiaro, quella delle camere in piastrelle in scaglie di marmo e quella dei restanti locali e dei balconi in piastrelle quadrate di medio formato dai disegni geometrici.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta medio.

Si riscontrano sull'intradosso del cornicione dei balconi a tracce di fenomeni infiltrativi quali sfondellamento delle pignatte, distacchi di intonaco, imballatura e caduta di pittura, ecc. Ad un primo esame visivo probabilmente ascrivibili ad infiltrazioni provenienti dal lastrico solare.

L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- *Impianto a gas;*
- *Impianto idrico-sanitario con caldaia per produzione di acqua fredda e calda;*
- *Impianto di riscaldamento autonomo;*
- *Impianto elettrico di tipo sottotraccia;*
- *impianto di condizionamento;*
- *impianto citofonico.*

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

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

▪ ingresso/dis.1	Sup.	6,65 mq
▪ disimpegno2	Sup.	10,56 mq
▪ k=cucina	Sup.	19,45 mq
▪ WC=bagno	Sup.	5,48 mq
▪ L1= camera	Sup.	16,92 mq
▪ L2= camera	Sup.	17,73 mq
▪ Soggiorno	Sup.	20,36 mq
▪ BL 1=balcone	Sup.	4,00 mq
▪ BL 2= balcone	Sup.	25,48 mq

TOTALE Superficie utile netta appartamento **Sup. 97,15mq**

TOTALE Superficie non residenziale**Sup. 29,48mq**

*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.*

Superficie commerciale appartamento	Sup.	111,84 mq
Superficie omogeneizzata balconi (30% della superficie fino a 25 mq)	Sup.	7,50 mq
Superficie omogeneizzata balconi (10% della superficie oltre 25 mq)	Sup.	0,45 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE**Sup. 119,79mq**

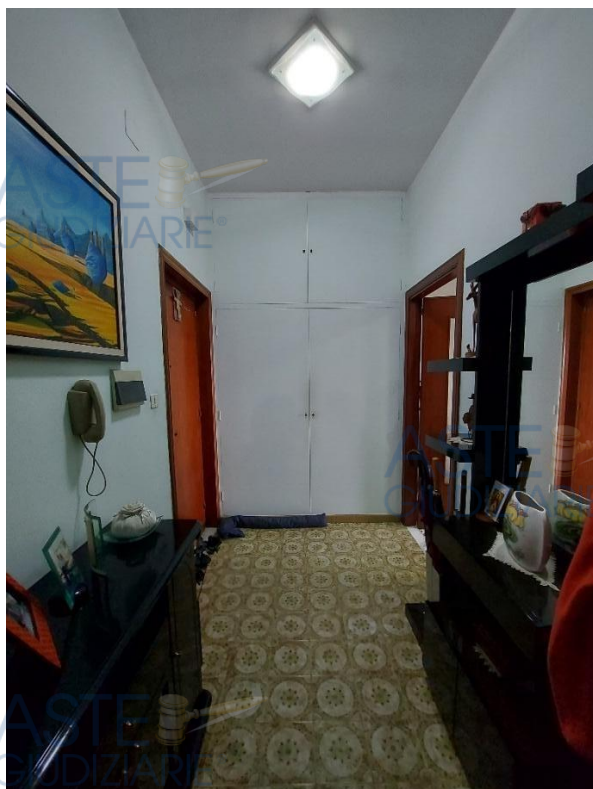
*Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) 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; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%).*

(All.4: planimetria stato dei luoghi; All.5 rilievo fotografico)

Al sopralluogo l'occupante dichiara che vi è posto auto scoperto contrassegnato dal numero 2 ubicato nella strada privata.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Anche se dall'indagine di tipo visivo è chiaramente emerso che trattasi di impianti di recente realizzazione, non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessarie specifiche verifiche, i cui **costi e la conseguente certificazione D.I.R.I.** (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) **sono forfettariamente pari a 3.000,00 €.**

Per il cespite staggito non si rinviene l'**attestato di prestazione energetica (APE)**, i costi per la sua redazione sono pari a **300,00 €.**



ingresso-dis.1



ingresso-dis.1



dis.2



Locale1



Cucina



Cucina



Bagno



bagno



Camera L1



Camera L1



GIUDIZIARIE® CameraL2



CameraL2



soggiorno



Balcone BL1



BalconeBL1



BalconeBL2



BalconeBL2



BalconeBL2



AffaccioprospectientecorsoItalia



Postoauto n.2

QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva all'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Quarto (NA) come segue:

" Fg. 12 P.III 517 Sub. 11, cat. A/2, Classe 1, Cons. 5,5 vani, sup. totale: 112 m², sup. totale escluse aree scoperte: 104 m², r.c. euro 298,25. CORSO ITALIA n. 264, Interno 10, Piano 2".

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 517 del foglio 12, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato l'atto del 1998 con cui l'immobile viene trasferito all'esecutato, sia il successivo atto di rettifica del 2017.

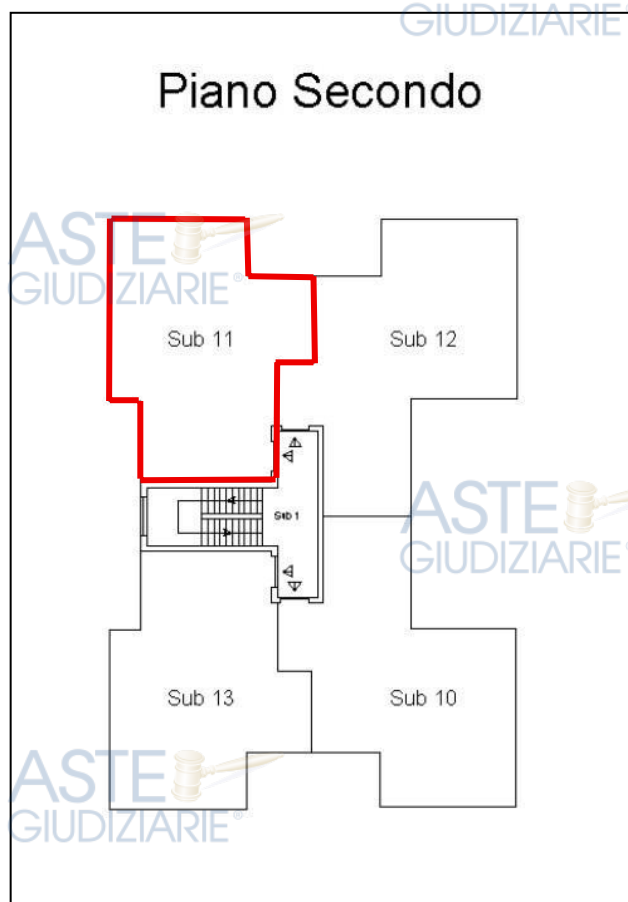
Si precisa che nella visura il civico è indicato come n. 264 mentre all'attualità risulta il n.360; il numero dell'interno del cespite è indicato come n. 10 laddove quello corretto è il n.12.

Il cespite non ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi originari, ovvero comune censuario, foglio, particella e sub.

Le uniche variazioni riguardano:

28/08/1973 COSTITUZIONE Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1973 Numero 446
SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA; 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
04/07/1996 VARIAZIONE da int. 11 a 10; 25/07/2005 VARIAZIONE ERRATA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA Pratica n. NA0500994; 10/10/2005 Pratica n. NA0616963
in atti dal 10/10/2005 RIPRISTINO UIU PER ANNULLAMENTO DOCFA
500994/05; 23/05/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA da VIANUOVA n.264a
CORSO ITALIA n. 264; 09/11/2015 Superficie di Impianto pubblicata dati relativi alla
planimetria : data di presentazione 04/07/1996, prot. n. 000010818.

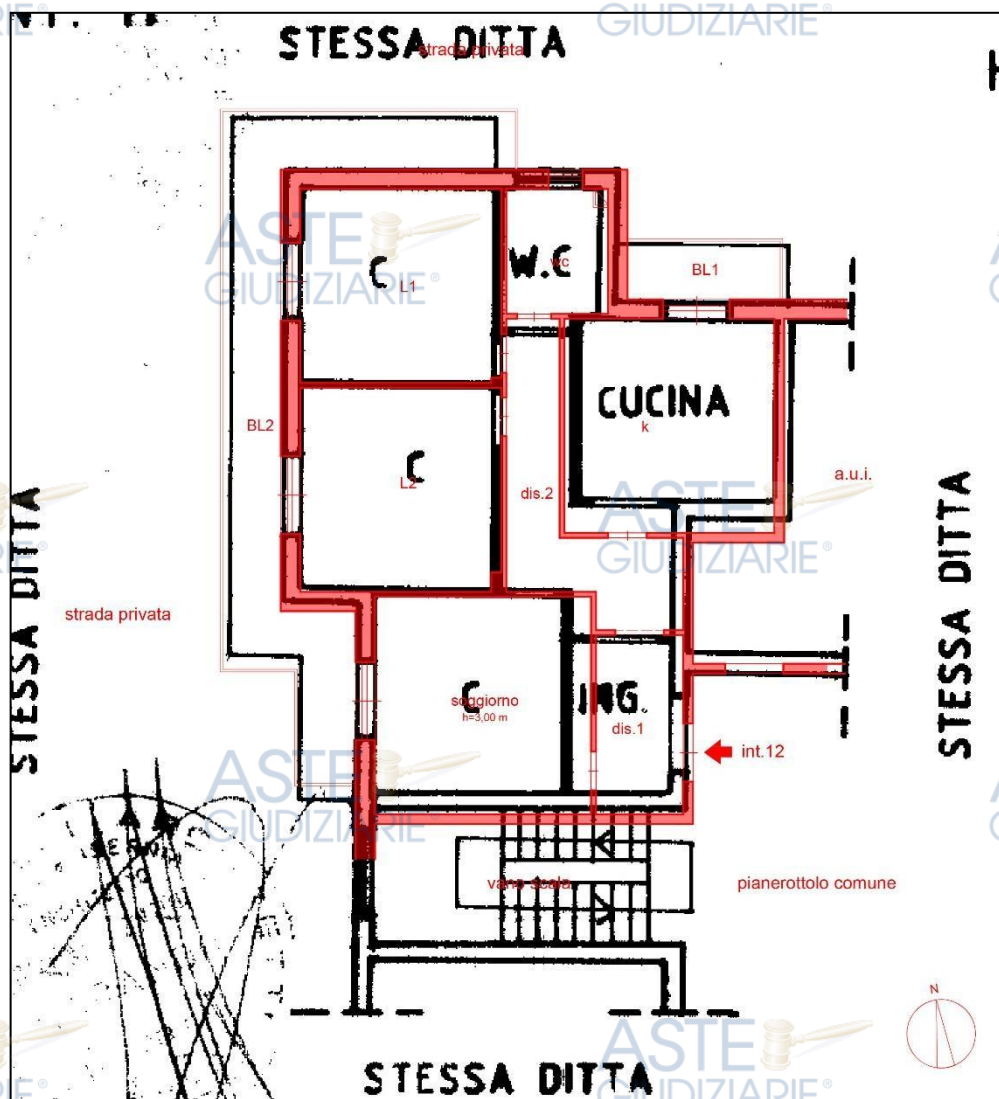
(All. 6: doc catastale: mappa terreni, visura catastale storica, planimetria catastale, elaborato planimetrico)



Elaborato planimetrico piano 2 - indicazione cespiti pignorato

I dati catastali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza del debitore (come da rettifica del 2017).

La descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, è conforme alla planimetria catastale attuale datata 04/07/1996. Dalla sovrapposizione del grafico del rilievo dello stato attuale dei luoghi (in rosso) con detta planimetria catastale (in nero) si evince che sussiste CONFORMITA', a meno di lievi discrasie che non fanno sovrapporre alcuni muriprosapienti i versanti sud e sud-est.



Confronto planimetria catastale attuale (nero) - stato dei luoghi (rosso)

L'orientamento della planimetria catastale è corretto.

Si riscontra altresì discrepanza tra le superfici catastali totali indicate nella visura attuale del cespite, pari a 112 mq e 104 mq, e le superfici commerciali totali pari a 119,79 mq e escluse aree scoperte 97,15 mq calcolate sul rilievo effettuato in fase di accesso. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuato un aggiornamento delle superfici catastali e della planimetria catastale con pratica DOCFA.

QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: appartamento

Piena ed intera proprietà di appartamento tipo civile di medie dimensioni sito nel Comune di Quarto (NA), al CORSO ITALIA n. 360, Interno 12, ubicato al secondo ed ultimo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra (quattro considerando il piano rialzato) ed uno seminterrato. Dotato di doppia esposizione nord e nord-ovest. Composto di ingresso, tre camere, cucina, bagno, disimpegno, un balcone ed un'ampia balconata. Con posto auto scoperto individuato dal numero 2, ubicato nel cortile condominiale. Confina a nord e nord-ovest con strada privata, ad est con a.u.i. (stesso fabbricato) e pianerottolo comune ed a sud con vano scala.

Superficie commerciale totale di 119,79mq.

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Quarto (NA) al "Fg. 12P.IIIa517 Sub.11, cat.A/2, Classe I, Cons.5,5vani, sup. totale:112m²,sup.totale escluse Aree scoperte:104m²,r.c. euro298,25. CORSO ITALIA n.264, Interno10, Piano2".

Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato dove è sito il cespite pignorato è stato costruito in data posteriore al 01.09.1967, è legittimato a seguito di titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Quarto (NA) in virtù di **Licenza Edilizia n. 93 del 31 marzo 1971** rilasciata dal Sindaco del Comune di Quarto (NA) ai xxxxxxxxxxxxxxxx per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni da realizzarsi in via Nuova (ora Corso Italia). Dall'esamina della documentazione afferente alla Licenza *de qua* emerge che il fabbricato del bene staggito è stato realizzato in maniera difforme rispetto allo stato legittimato. La difformità riguarda l'attuale porzione di fabbricato relativa al piano seminterrato, terra e rialzato.

Dalla comparazione tra la planimetria catastale storica del cespite, il grafico del "piano tipo" Allegato alla Licenza suddetta e lo stato dei luoghi, risulta che vi è conformità. Altresì è da effettuare un aggiornamento della planimetria e delle superfici catastali ed è da prevedere il rilascio del certificato di agibilità.

Non si è riscontrata la presenza di ulteriori pratiche edilizie né di pratiche di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale. All'attualità non sussistono oneri condominiali insoluti relativi al cespite *de quo*.

PREZZO BASE piena proprietà euro € 187.351,56

PREZZO BASE CORRETTO € 156.250,00

QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento e l'ultimo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo. Altresì non essendo presente in atti, il titolo d'acquisto in favore del debitore, che risulta anche il titolo anteventennale, è stato acquisito dalla scrivente.

Titoli di provenienza (ultraventennale):

1. **atto di donazione accettata del 08/07/1998 rep. n. 45959 racc. n. 12347** a rogito del Notar Costantino Pratico, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 27/07/1998 ai nn. 23978/18386, in forza del quale l'esecutato xxxxxxxxxxxx, entra in possesso come bene personale della piena proprietà per quota di 1/1 del cespite staggito (erroneamente identificato con il sub.12 invece che dal corretto sub.11), xxxxxxxxxxxx, proprietari dell'intero.

2. **atto tra vivi di ricognizione e di identificazione catastale del 11/05/2017 rep. n. 24527 racc. n. 9999** a rogito del Notar Roberto Carbone, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 01/06/2017 ai nn. 24345/18977, in rettifica dell'atto di cui al punto 1. Nello specifico *"xxxxxxxxxxx (del 1962) venne erroneamente trasferito in donazione l'immobile identificato in catasto fabbricati con il sub 12 laddove l'esatta identificazione catastale dell'immobile da trasferire ad esso era **sub 11**"*.

(All.7:provenienza)

QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Quarto (NA), emerge che il fabbricato del cespite staggito ricade in *zona Bb 31 "zona residenziale di completamento"* ed in Area di interesse archeologico della Tav.9-art.16 lett.

B) "*Aree sottoposte a vincolo archeologico*" delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'archivio Notarile di Napoli ed esaminati gli atti di provenienza del bene in oggetto, emerge che il fabbricato in cui ricade il cespite staggito, **edificato in data posteriore al 01.09.1967**, è legittimato a seguito di titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Quarto (NA) in virtù di **Licenza Edilizia n. 93 del 31 marzo 1971**. L'U.T.C. di Quarto, a seguito di istanza (prot. n. 5334/2025) presentata dalla scrivente, ha inviato la documentazione relativa alla Licenza *de qua*, rilasciata dal Sindaco del Comune di Quarto (NA) la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni da realizzarsi in via Nuova Santa Maria (ora Corso Italia). Comprensiva della domanda per l'esecuzione di opere edili e degli elaborati grafici.

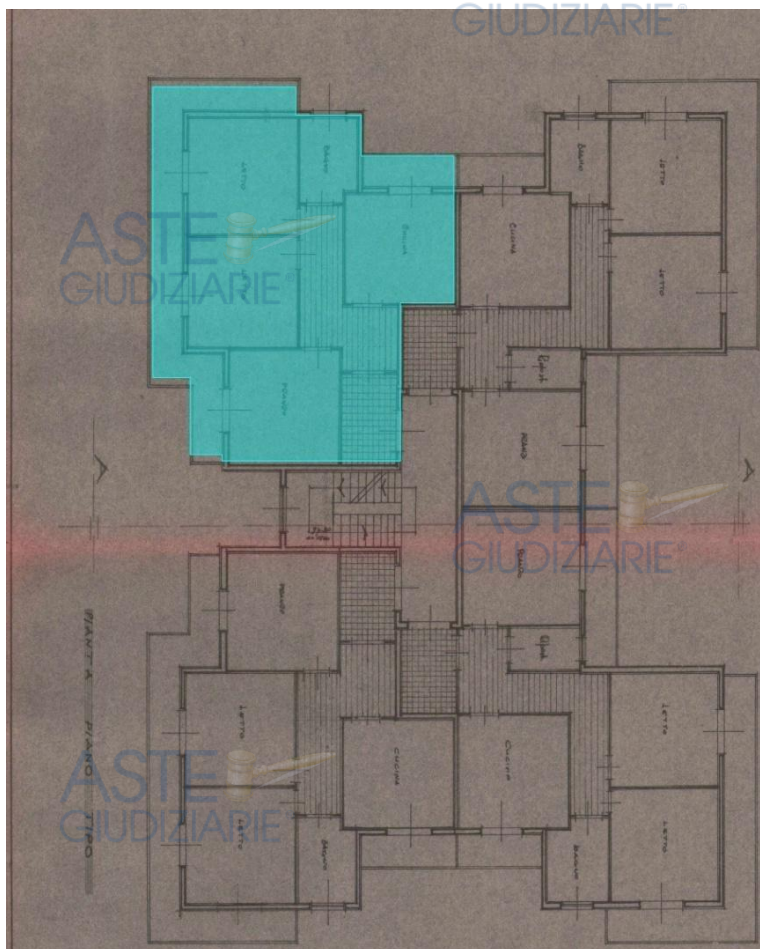
Non si rinviene Certificato di Abitabilità/agibilità afferente al cespite staggito.

Altresì l'U.T.C. di Quarto rinviene nei propri registri menzione della Licenza Edilizia n.151 del 1974 rilasciata, la cui documentazione non risulta reperibile presso i loro archivi cartacei e digitali.

(All.8riscontro Comune Quarto Licenza 93/1971)

La **destinazione d'uso** del bene pignorato, corrispondente ad abitazioni di tipo civile A/2, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Si rileva che la planimetria catastale del cespite staggito è CONFORME al grafico del "piano tipo" allegato alla Licenza Edilizia. Per un immediato confronto di seguito si riporta la planimetria piano tipo allegata alla Licenza 93/1971 e la sagoma della planimetria catastale storica (coincidente con quella attuale) datata 07/04/1996.

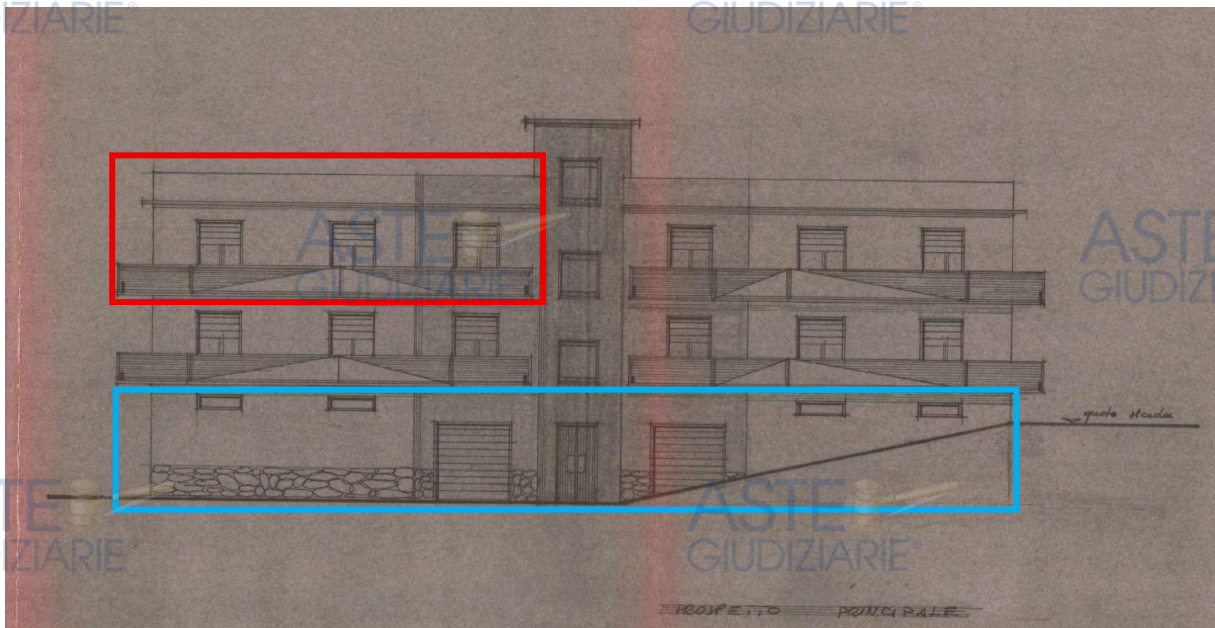


Confronto sagoma planimetrica catastrale dell'impianto e piano tipo Licenza n. 93/1971

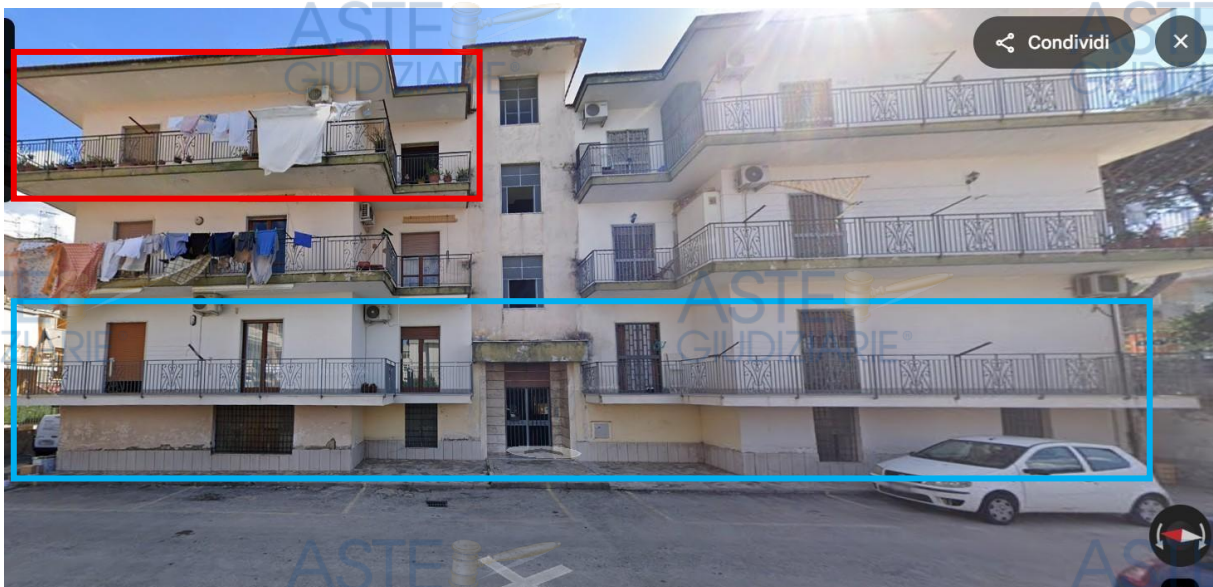
Dall'esamina della documentazione afferente alla Licenza *de qua* emerge che il fabbricato del bene staggito è stato realizzato in maniera difforme rispetto allo stato legittimato. Si evince infatti che il titolo abilitativo è stato rilasciato per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, composto di piano terra cantinato con atrio di accesso al fabbricato, primo e secondo piano dove sono ubicati n. 4 appartamenti per ciascun piano laddove allo stato attuale si rinviene un fabbricato composto di piano seminterrato adibito a cantinato/garage, piano terra con atrio di accesso al fabbricato, e piano rialzato, primo e secondo dove sono ubicati n. 4 appartamenti per ciascun piano.

Per un immediato riscontro si riporta il grafico del prospetto principale allegato alla Licenza 93/71 e la foto dello stato dei luoghi, dove in celeste è indicata la porzione difforme dell'edificio rispetto allo stato legittimato, corrispondente al piano terra e piano rialzato, ed in rosso l'ubicazione del cespite staggito.

Altresì non essendo stati rinvenuti ulteriori titoli abilitativi e non potendo verificare se la Licenza Edilizia n. 151 del 1974, rinvenuta nei registri dell'U.T.C. di Quarto, sia afferente al bene staggito, in quanto, come detto, la documentazione non risulta reperibile, per tale criticità sarà effettuata una decurtazione dal valore di mercato del cespite.



Licenza 93/71 Prospetto principale edificio – indicazione ubicazione cespite pignorato (rosso)



Prospetto principale edificio – indicazione ubicazione cespite pignorato (rosso)

Detto ciò, dalla comparazione tra il grafico del "piano tipo" della Licenza n.93/1971 con la pianta dello stato dei luoghi del cespite, rilevato a seguito di sopralluogo, emerge che lo stato rilevato risulta CONFORME a quello assentito, a meno di lievi discrepanze rientranti nelle "tolleranze costruttive", ai sensi del comma 1 dell'art. 34-bis. del D.P.R. 380/2001.



Confronto grafico piano tipo Licenza 93/1971 - rilievo attualità (rosso)

Altresì l'U.T.C. di Quarto non rinviene la presenza, presso i propri archivi, di istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi né precedenti di contenzioso amministrativo imputabili al cespite pignorato ed ai nominativi forniti.

QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO

In fase di accesso xxxxxxxxxx dichiarava che il cespite è occupato xxxxxxxxxxxxxx, *sine titolo*, dietro corresponsione dell'importo mensile pari a 200,00 €. In linea con quanto emerge dal certificato di residenza storico xxxxxxxxxxxxxx. Per continuare l'occupazione xxxxxxxxxxxxxx dovrà versare un'indennità di occupazione pari a 400,00 € mensile.

QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**a) ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE**

PIGNORAMENTO IMMOBILI – TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2011 - Registro Particolare 6809 Registro Generale 9619; Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO CORTE DI APPELLO rep. n. 2897/1 del 04/11/2010, in favore di xxxxxxxxxxxxxx. Detto pignoramento afferisce alla procedura esecutiva iscritta al R.G.E. 110/2011 di codesto Tribunale, **dichiarata definita** con provvedimento emesso dal G.E. Dott. Giulio Cataldi in data 14/11/2019.

b) PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI

Nessuno.

c) PROCEDIMENTI GIUDIZIALI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Nessuno.

d) VINCOLI

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite pignorato ricade in *Aree sottoposte a vincolo archeologico*.

Sull'immobile pignorato non risulta l'esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici, nè altri tipi di vincoli. Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

e) REGOLAMENTO CONDOMINIALE

È costituito condominio ma non sussiste regolamento condominiale. Si veda quesito n. 11.

f) ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Non sussiste tale evenienza.

FORMALITÀ

Dall'ispezioni ipotecarie, effettuate dalla scrivente in data 20/02/2025 presso la Conservatoria di Napoli 2, sull'immobile oggetto di pignoramento e sull'esecutato, gravano le seguenti formalità:

- iscrizione di **ipoteca volontaria del 28.07.2005 ai nn. xxxxxxxxxxxx** della BANCA xxxxxxxxxxxxxx nascente da mutuo fondiario del 22.07.2005 ai nn. 115560/21683 notaio Pratico Costantino con sede in Napoli. Cancellazione totale eseguita in data 27/01/2025 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).
- iscrizione di **ipoteca volontaria del 23.09.2005 ai nn. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx** - xxxxxxxxxxxxxx persona dei legali rappresentanti pro tempore nascente da mutuo fondiario del 22.07.2005 ai nn. 115560/21683 notaio Pratico Costantino con sede in Napoli. Cancellazione totale eseguita in data 27/01/2025 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).
- iscrizione di **ipoteca legale del 09.11.2005 ai nn. xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx** persona dei legali rappresentanti pro tempore -derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. del 27.10. rep. 16198/71). **N.B.: grava su Quarto F. 12 p.la 517 sub. 12.**
- iscrizione di **ipoteca giudiziale del 01.02.2011 ai nn. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** C.F. 00799960158 con sede in Torino (TO), in persona dei legali rappresentanti pro-tempore -, nascente da Decreto ingiuntivo del 28.01.2011 n. rep. 90/2011 Tribunale di Ancona sez. dis. Di Jesi). **N.B.: grava su Quarto F. 12 p.la 517 sub. 12.**
- iscrizione di **ipoteca giudiziale del 01.02.2011 ai nn. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** in persona dei legali rappresentanti pro-tempore -, nascente da Decreto ingiuntivo del 28.01.2011 n. rep. 90/2011 Tribunale di Ancona sez. dis. Di Jesi). **N.B.: grava su Quarto F. 12 p.la 517 sub. 12.**
- **PIGNORAMENTO della seguente procedura esecutiva.**

(All.9:Ispezioni ipotecarie)

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli urbanistici-edilizi.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente sarà tenuto al pagamento di eventuali quote condominiali insolute relative al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- Aggiornamento catastale il cui costo stimato di **500,00 €**;
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) alla Normativa vigente: stimate in **3.000,00 €**.
- Rilascio attestato di agibilità il cui costo stimato di **800,00 €**;
- Costo redazione APE (attestato di prestazione energetica) pari a **300,00 €**.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta di bollo di euro **59,00**;
2. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissata di euro **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*.

**L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro". L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".*

QUESITO N. 9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE

A seguito di istanza presentata all'Agenzia del Demanio, questa risponde che, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n. 33, ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati introducendo il portale Open Demanio.

Dalla consultazione del portale, si rinviene che il bene pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

L'ufficio della Regione Campania comunica che nell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise di archiviazione atti del 1° Aprile 1928, relativa al Comune di Marano di Napoli di cui **Quarto** all'epoca era frazione (ora invece è Comune autonomo), si può leggere che nel territorio di pertinenza dell'attuale Comune di Quarto (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici. Ergo il bene staggito non risulta gravato da usocivico.

(All.10: certificazione usi civici)

QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI

La scrivente ha contattato xxxxxxxxxxxxxxxxx, amministratore p.t. del condominio dov'è sito il bene oggetto della seguente procedura di proprietà dell'esecutato, la quale, alla data del 29/04/2025, ha fornito le seguenti informazioni:

- 1) L'importo fisso annuo per l'unità indicata in riferimento alle spese condominiali di natura ordinaria è di **360,00 €**;
- 2) Non vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) non vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna;
- 4) alla data odierna non vi è alcuna causa tra il condominio e l'unità immobiliare indicata;
- 5) non è presente portiere né esiste alloggio portiere;
- 6) non vi sono posti auto assegnati o pertinenze esclusive legate all'immobile indicato.
- 7) Non esiste regolamento condominiale né tabelle millesimali.

QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato del cespite proposto quale prezzo Base d'asta per la relativa vendita.

Il calcolo del valore dell'immobile verrà di seguito effettuato con il *metodo della stima diretta*, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto 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 dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2024, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Quarto (NA),

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: QUARTO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: PIANURA

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1300	2000	L	4,3	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1350	L	2,9	4,5	L
Box	NORMALE	710	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	2050	L	4,5	6,8	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Quarto, medesima zona, si rilevano i seguenti dati attuali:



Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.506	Euro 2.006	Euro 2.505

Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.304	Euro 1.741	Euro 2.177



Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.700,00 €.**

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo civile in quella zona nel secondo semestre 2024) e del Borsino Immobiliare aggiornato all'attualità. Detti valori sono stati opportunamente verificati mediante indagini di mercato relativamente alle offerte di immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi simili caratteristiche.



Metodo della stima diretta

Coefficienti di merito

Verranno di seguito individuati 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 di un'unità immobiliare sono

Rappresentati da:

- **K₁-TAGLIO.** In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di appartamento di taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

- **K₂-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare 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 medio, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

- **K₃-QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è normale, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3=1,00$$

- **K₄- DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile rispecchia lo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4=1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

- **K₅-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile è dotato di posto auto nel cortile condominiale, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5=1,02$$

- **K₆-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi è un balcone ed un'ampia balconata, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6=1,02$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- **K₇- LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi. Piani superiori: 5%(con ascensore) -30% (senza ascensore) del valore quotato. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al secondo ed ultimo piano e non è presente l'ascensore, si assume il coefficiente:

$$K_7=-0,85$$

- **K₈-AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su particolari pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci

particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Nel caso in esame il cespite è dotato di doppio affaccio su cortile interno e fronte strada, per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8=1,00$$

▪ **K₉- LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9=1,02$$

• **K₁₀- QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10}=1,02$$

$$K_{TOT}=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}=0,92$$

La superficie commerciale è pari a 119,79 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.700,00 €/mq.**

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

$$V_m = 1.700,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 1.700,00 \times 0,92 \times 119,79$$

$$V_m = 187.351,56 \text{ euro}$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario $V_{U \text{ relativo}}$

Al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = 187.351,56 / 119,79 \text{ mq} = 1.564,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) aggiornamento visura e planimetria catastale **500,00€**; rilascio attestato di agibilità **800,00€**; oneri ottenimento certificazione impianti D.I.R.I. **3.000,00€**; costi redazione APE **300,00€**.

In considerazione delle riscontrate difformità tra l'edificio del cespite assentito e quello realizzato si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 10%.

Altresì 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 occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*, nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

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

$$P = V_m - C - 10\% - 5\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 3.000,00 + € 800,00 + € 300,00 + € 500,00 = € 4.600,00$$

Poiché l'immobile è pignorato per l'intera proprietà il valore sarà pari a:

$$P = [(€ 187.351,56 - € 4.600,00) - 10\%] - 5\% = € 156.252,57$$

Considerando che tale valore potrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

$$\underline{V_{mcorretto} = € 156.250,00}$$

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dall'estratto
Comune di Q

la scrivente presso l'
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

idienza storico dell'ese
acquisito il certificato

te, risulta
XXXXXXX

6. INVIODELLARELAZIONEALLEPARTIEDEPOSITO

Entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., l'Esperto Stimatore trasmetteva in data 22/08/2025 la relazione all'esecutato a mezzo raccomandata a/r ed alle parti costituite e al nominato custode giudiziario a mezzo p.e.c.

(All.12:Ricevute trasmissione perizia).

Il medesimo giorno depositava, in via telematica, presso la cancelleria della XIV sez. civile del Tribunale di Napoli, la presente perizia.

7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE *piena proprietà* euro 187.351,56

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà* euro 156.250,00

Napoli, 21 agosto 2025

L'esperto

Arch. Laura Ferrante

(firma digitale)