
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

ASTE -V SEZIONE CIVILE -
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva R.G.E. 531/2024

██████████ E PER ESSA QUALE MANDATARIA ██████████
██████████

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo. Pres. Dott. Roberto Peluso

Custode giudiziario: avv. ██████████

Esperto stimatore: arch. ██████████

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con decreto dell'Ill.mo Giudice dott. [REDACTED] V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, la sottoscritta arch. [REDACTED], matricola [REDACTED] con studio in Napoli alla via [REDACTED] veniva nominata quale esperto per la stima del bene pignorato nella procedura di espropriazione immobiliare RG.E. N° 531/2024 e in data 05.11.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta fissava congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. [REDACTED] l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 2 dicembre 2024 presso l'unità immobiliare sita in Napoli, alla via Oronzio Costa n. [REDACTED]. In tale data non era possibile accedere all'immobile per mancanza del debitore esecutato. Il sopralluogo si svolgeva quindi in data 12.12. 2024. La sottoscritta, in occasione dell'accesso, eseguiva il rilievo planimetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi ([all.to 1](#)), ([cfr.all.to 2](#)), ([cfr. all.to 3](#)).

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

Come richiesto dall'Ill.mo G.E. prima di rispondere ai quesiti si chiarisce quanto segue:
il creditore procedente, con riferimento all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ha depositato agli atti certificazione notarile sostitutiva del dott. [REDACTED] ([cfr. all.to 4](#)), attestante sia le risultanze dei titoli di provenienza del bene oggetto di pignoramento, sia i dati contenuti nei Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari. La certificazione notarile si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni, sia a favore che contro, risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio, tuttavia si è depositata ispezione ipotecaria con le relative note di trascrizione e/o iscrizione ([cfr. all.to 5](#)).
I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile depositata agli atti. Il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile

del debitore. La sottoscritta ha acquisito ed allega alla presente relazione certificato di stato civile e di residenza aggiornati del debitore esecutato ([cfr. all.to 6](#)).

Per completezza la sottoscritta ha provveduto altresì ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) apposita visura catastale storica, planimetria catastale attuale dell'immobile pignorato ed estratto di mappa ([cfr. all.to 7](#)), ([cfr.all.to 8](#)), ([cfr.all.to 9](#)).

TANTO PREMESSO DI SEGUITO SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO.

QUESITO 1- IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Il pignoramento ha ad oggetto:

Un **Appartamento** di tipo popolare (cat. A/4) di circa 44,00 mq commerciali sito in Napoli alla via Oronzio Costa n. [REDACTED] L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati; Sez. Urb. VIC., Foglio 13, Particella 127, Sub. 12, zc. 8, cat. A/4, classe 3, cons. 2,5 vani, sup. cat. Tot. 39,00 mq., Tot. escluse aree scoperte 39,00 mq, rend. euro 72,30 via Oronzio Costa n. [REDACTED] Piano T ([cfr. all.to 7](#)).

TITOLARITÀ E DIRITTI REALI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di proprietà del sig.re [REDACTED]

[REDACTED] per i seguenti diritti e le seguenti quote:

quota 1/1 della piena proprietà.

Il Diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto per Notaio Dott. [REDACTED]

[REDACTED] con cui il sig.

[REDACTED] dichiarandosi di essere di stato libero, acquistava dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] 7, il bene oggetto della presente procedura ([cfr. all.to 13](#)).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di unità abitativa. Si procede alla formazione di un unico lotto. Di seguito si descrive il lotto:

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 di piena proprietà di un'unità abitativa di tipo popolare sita in Napoli alla via Oronzio Costa n. ■■■ Piano T, identificata al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sez. Urb. VIC., Foglio 13, Particella 127, Sub. 12, cat. A/4. Confina a nord est con scala condominiale, a sud est con altra u.i prop. aliena, a sud ovest con area scoperta proprietà aliena, a Nord ovest con altra u.i. prop aliena.

QUESITO 2- DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Il lotto è costituito da:

Quota pari a 1/1 di un'unità abitativa, cat. A/4 sita in Napoli alla via Oronzio Costa n. ■■■ composta da un ambiente con angolo cottura, un wc ed un terrazzino.

L'unità abitativa è individuata al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati; Sez. Urb. VIC., Foglio 13, Particella 127, Sub. 12, cat. A/4. classe 3, cons. 2,5 vani, sup. cat. Tot. 39,00 mq., Tot. escluse aree scoperte 39,00 mq, rend. euro 72,30, via Oronzio Costa n. ■■■ Piano T ([cfr. all.to 7](#)).

I confini dell'unità abitativa di cui al presente lotto sono i seguenti:

A Nord Est con scala condominiale, a Sud Est con altra u.i prop aliena, a Sud Ovest con area scoperta proprietà aliena, a Nord Ovest con altra U.I. prop aliena.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è sito nel Comune di Napoli alla via Oronzio Costa n. ■■■ nel quartiere San Lorenzo.

Come si evince dal rilievo fotografico ([cfr. all.to 3](#)) **all'appartamento** oggetto di pignoramento si accede dal civico n. ■■■ di via Oronzio Costa. Il bene oggetto di esecuzione è situato al piano terra di un fabbricato in muratura di antico impianto.



Fig. 1. Individuazione particella terreni su cui insiste il bene pignorato

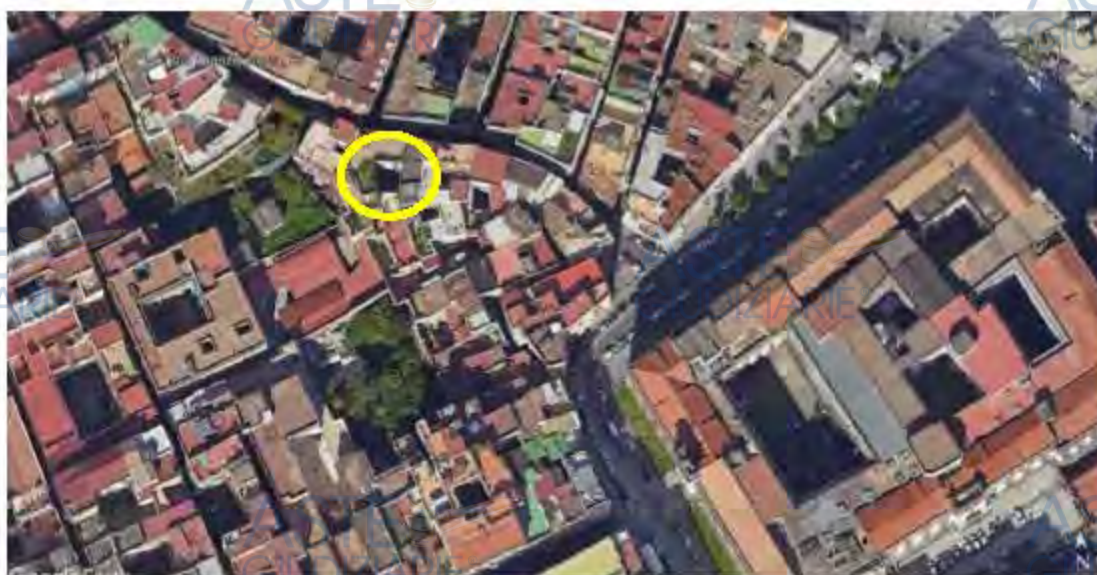


Fig. 2 Vista aerea immobile staggitto sito in via Oronzio Costa n. 37

Attraversato il portone dell'edificio, si entra in un cortile interno sulla cui destra insistono le scale condominiali. Salite queste ultime per una rampa si smonta sul pianerottolo, su cui insiste la porta d'accesso all'appartamento oggetto della presente procedura. Varcata la porta di caposcala si entra in un ambiente che si sviluppa su due quote, dotato di angolo cottura e di porta finestra di accesso ad un terrazzino. Da tale ambiente si accede al wc che risulta dotato di finestrino.

Per rendere visibile la sua consistenza è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 (cfr. all.to 2) riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti:

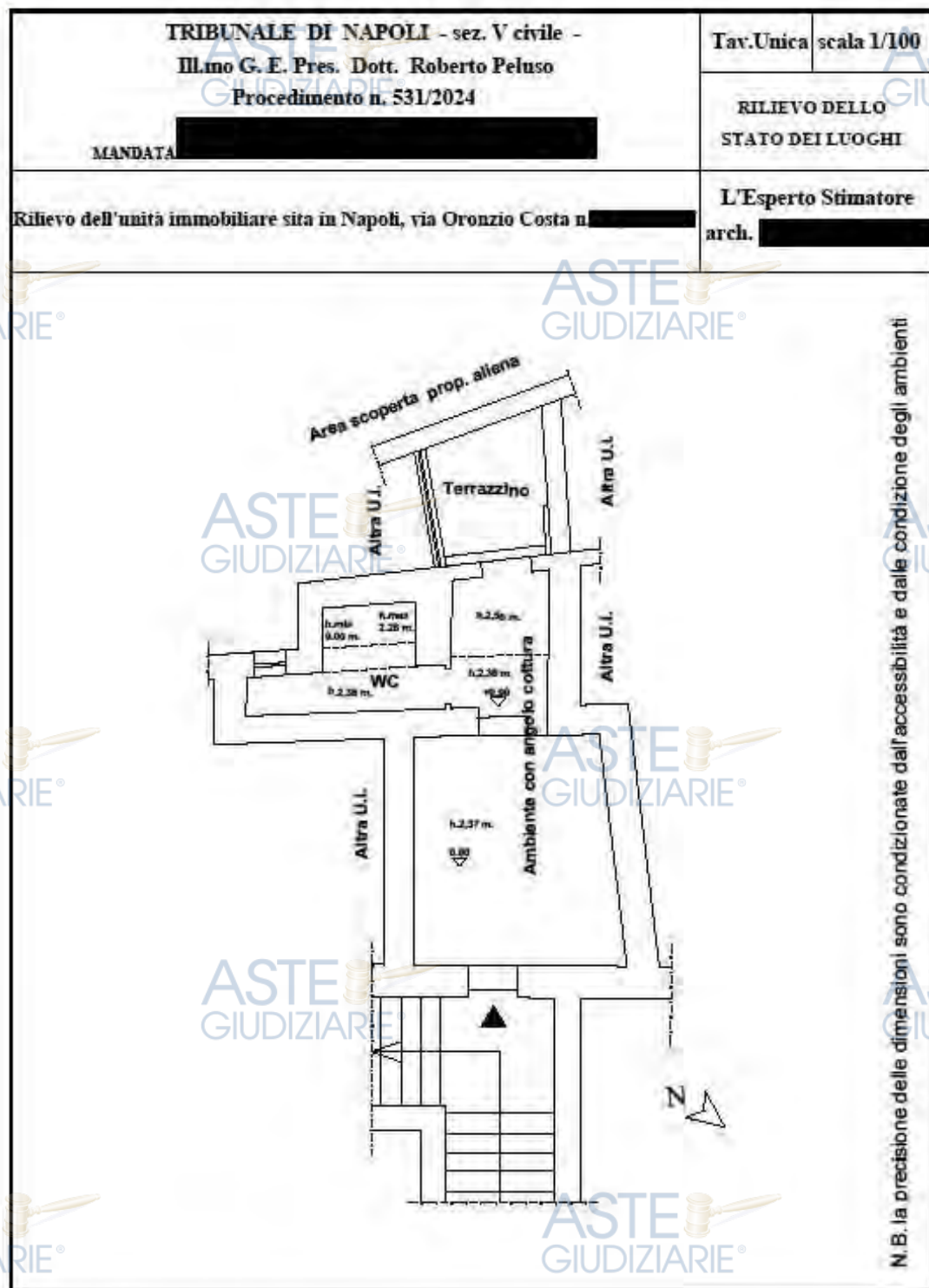
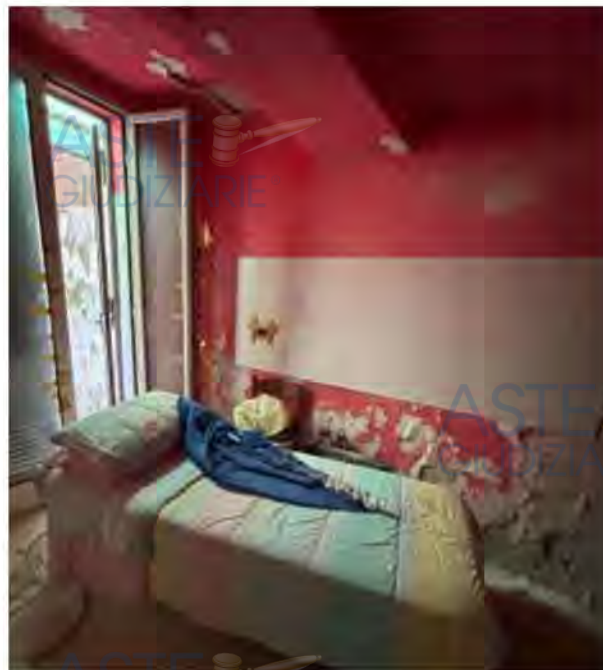


Fig. 3 -Rilievo Stato dei Luoghi immobile di via Oronzio Costa n. [REDACTED]

Ambiente con angolo cottura: vi si accede dalla porta di caposcala, dal wc e dal terrazzino. Tale ambiente, con una superficie utile pari a circa 25,40 mq e un'altezza max. di circa 2.56 ml e min. di circa 2.36 ml., risulta dotato di porta finestra con accesso ad un terrazzino. La pavimentazione è costituita da mattonelle di gres di colore chiaro con finitura lucida, le pareti ed il soffitto presentano, in più parti, distacco di intonaco e di pitture. L'ambiente versa in cattive condizioni ([all.to 3](#)).



AMBIENTE CON ANGOLO COTTURA

Wc: vi si accede dall'ambiente con angolo cottura, ha una superficie utile pari a circa 5.80 mq ed un'altezza max di circa ml. 2.36. Le pareti sono in parte rivestite con mattonelle di colore grigio chiaro ed in parte con pitture. La pavimentazione è composta da mattonelle in gres di colore chiaro con finitura opaca. Tale bagno, dotato di finestrino e privo di porta, è completo di servizi igienici e di doccia e versa in un cattivo stato di conservazione ([all.to 3](#)).



WC



TERRAZZINO

Terrazzino: vi si accede dall' ambiente con angolo cottura. Ha una superficie utile pari a circa 6,00 mq, risulta delimitato da muretti con ringhiera e da muri, e versa in cattivo stato di conservazione ([all.to 3](#)).

Dotazioni:

Infissi: Gli infissi esterni sono in alluminio, sono dotati di napoletane e versano in condizioni mediocri;

Impianti: sono presenti impianto idraulico ed elettrico.

Pitture: Le pareti degli ambienti si presentano in cattive condizioni con distacco di intonaco e sfogliamento di pitture.

Manutenzione: Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'appartamento è pessimo, mentre il fabbricato in cui insiste il bene versa in condizioni di manutenzione mediocri.

Esposizione: Nord-Est.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è privo di servizio di portineria.

L'appartamento come descritto ha una Superficie calpestabile (utile) di circa mq. 33,00 e una Superficie Commerciale di circa 44,00 mq.



Fig. 4- Prospetto del Fabbricato di via Oronzio Costa n. 11

Attestato di certificazione energetica (APE)

L'immobile non risulta dotato dell'attestato di certificazione energetica (APE) come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania [\(all.to 11\)](#). Il costo per la redazione della certificazione energetica (APE) ammonta a circa 200,00 €.

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il quartiere San Lorenzo, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è un quartiere a ridosso del centro antico di Napoli, facente parte della Municipalità IV insieme ai quartieri Vicaria, Zona Industriale e Poggioreale. Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento pignorato, sorge su via Oronzio Costa in prossimità di Castel Capuano e nelle vicinanze della Stazione Centrale di Napoli, della Tangenziale, della Metropolitana e della Circumvesuviana, in una zona servita dai bus di linea della città e da numerose attività commerciali.

Per completezza di inquadramento del bene pignorato, si rappresenta inoltre che il fabbricato nel quale lo stesso è ubicato:

-ricade nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, nella zona "B8-Centrale/Parte Est/Centro Antico/Piazza Mercato/Mezzocannone";

-rientra, secondo la zonizzazione -Tav. 5-della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, nella zona territoriale omogenea "A Centro Storico disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

La particella su cui sorge il fabbricato, Particella 44 (maggiore estensione) del Foglio 106, è classificata:

- come risulta dalla tavola 7 - **Classificazione Tipologica:** in parte come Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte – art.64, in parte come Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco – art.69, in piccola parte come Unità di spazio scoperto concluse – spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unità edilizie speciali - art.119;

-è riportato nel N.C.T. con Foglio 106 P.III 44 ([cfr. all.to 7](#)), ([cfr.all.to 9](#)).

CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

1) **La superficie commerciale (Sc)** è determinata secondo i criteri riportati nelle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" (D.M. 138/98 All.C). Nell'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ..." del "Manuale della Banca Dati dell'OMI" si specifica quanto segue.- " *Unità Immobiliare Parte di un edificio*" 2.1 *Superficie commerciale. La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini). Misurazione: a) Vani Principali ed accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono*

computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. b) **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**, per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; Superficie omogeneizzata a) **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare. Balconi, terrazze e similari** va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25".

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		41,85 mq	100%	41,85 mq
Superficie Non residenziale Snr	Terrazzino	6,00 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	1,80 mq
Totale Sr + Snr				43,65 mq
Arrotondato				44,00 mq

Superficie commerciale (Sc) = 44,00 mq.

2) **La superficie utile netta** si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole applicate nel calcolo della superficie commerciale.

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		31,20 mq	100%	31,20 mq
Superficie Non residenziale Snr	Terrazzino	6,00 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	1,80 mq
Totale Sr + Snr				33,00 mq

Superficie calpestabile (utile) = 33,00 mq

QUESITO 3- IDENTIFICAZIONE CATASTALE**DATI CATASTALI**

Trattasi di unità abitativa, di tipo popolare sita in Napoli alla via Oronzio Costa n. ■■■ avente una superficie commerciale di circa 44,00 mq. L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati:

Sez. Vic., Foglio 13, Particella 127, Sub. 12, zc. 8, cat. A/4, classe 3, cons. 2,5 vani, sup. cat. Tot. 39,00 mq., Tot. escluse aree scoperte 39,00 mq, rend. euro 72,30, via Oronzio Costa n. ■■■ Piano ■■■ Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Napoli: Foglio 106 Particella 44, ([cfr. all.to 7](#)), ([cfr. all.to 9](#)).

OSSERVAZIONI GENERALI

I dati catastali risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione ([cfr. all.to 10](#)), nella certificazione notarile sostitutiva in atti ([all.to n.4](#)), e nell'Atto di compravendita del 07.11.2008, per notaio ■■■ (cfr. [all.to 13](#)).

Dal confronto tra la planimetria catastale, risalente al 1999 e l'attuale stato dei luoghi non si rilevano difformità.

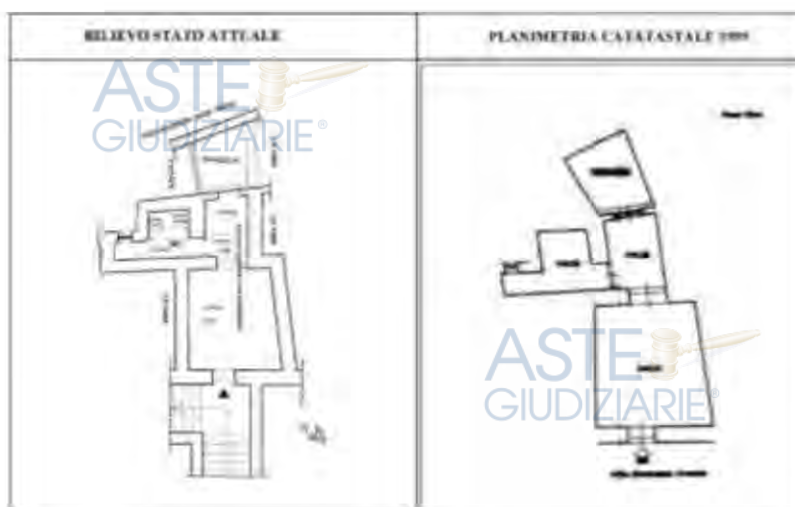


Fig. 5 - A destra la planimetria catastale attuale, a sinistra lo stato attuale dei luoghi

Tuttavia, si segnala, che nella **planimetria catastale** l'**accesso all'immobile** è **erroneamente** situato direttamente su via Oronzio Costa, pertanto la planimetria catastale attuale andrà rettificata. Il costo per la redazione e il deposito di una nuova planimetria ammonterà a circa € 500,00.

Allo stato l'intestazione in catasto risulta la seguente:

		Diritto di: Proprieta' per 1/1
--	--	--------------------------------

Cronistoria delle variazioni catastali

L'immobile oggetto della presente esecuzione, **dall'impianto** meccanografico del 30.06.1987 ad oggi, non ha subito variazioni che hanno alterato i principali dati catastali (sezione, foglio, particella e subalterno). Si registra la seguente variazione riguardante la distribuzione interna: Variazione del 25.03.1999 in atti dal 25.03.1999 Diversa Distribuzione degli Spazi Interni Ristrutturazione (n. 6669.1/1999) ([cfr.all.to 7](#)).

La descrizione e l'identificazione dei beni pignorati:

- **corrisponde ai dati indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione** (cfr. all.to 10)

- **corrisponde ai dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore per notar** [REDACTED] del 07.11.2008 ([cfr. all.to 13](#)).

QUESITO 4- PASSAGGI DI PROPRIETA DEL BENE

PROVENIENZE VENTENNALI

Dall'esame della documentazione depositata e dagli atti di compravendita acquisiti dalla sottoscritta risultano le seguenti vicende traslative:

- 1) Con atto per Notaio [REDACTED] trascritto a Napoli il [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] a piena proprietà del bene oggetto della presente relazione ([cfr. all.to 17](#)).

2) Con atto per Notaio [REDACTED] trascritto a Napoli il [REDACTED] (debitore esecutato) acquistava dalla sig.ra E. [REDACTED] piena proprietà del bene oggetto della presente relazione ([cfr. all.to 13](#)).

QUESITO 5- REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Trattasi di **unità abitativa** di tipo popolare (cat. A/4) sita in Napoli alla via Oronzio Costa n. [REDACTED] ed avente una superficie commerciale di circa 44,00 mq. L'unità risulta censita nel C. F. del Comune di Napoli: Sez. VIC., Foglio 13, P.lla 127, Sub 12.

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia fa parte di un fabbricato di antico impianto sito nel Comune di Napoli nel quartiere San Lorenzo.

L'immobile è legittimo urbanisticamente in quanto trattasi di un'unità immobiliare di antico impianto, edificata ante 1935 anno di entrata in vigore del "Regolamento Edilizio del Comune di Napoli" che prevede l'obbligo della Licenza Edilizia per i manufatti di nuova costruzione. **Per tale motivo non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità** e si può affermare che è garantita la legittimità e la commerciabilità del bene oggetto della presente esecuzione.



Fig. 6 - "Pianta della Città di Napoli" datata 1863-1880 conosciuta come Pianta Schiavoni"

A sostegno di quanto innanzi asserito si deposita ingrandimento stralcio della tav. 13 della **“Pianta della Città di Napoli” datata 1863-1880** conosciuta come **Pianta Schiavoni**” ([cfr. all.to 19](#))

La destinazione d’uso dell’unità immobiliare è residenziale ed è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico. Il PRG del Comune di Napoli individua l’area su cui sorge il fabbricato, di cui fa parte l’immobile per cui è causa, come zona territoriale omogenea **“A- Centro Storico”** disciplinata dall’art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

PRATICHE EDILIZIE E ISTANZE IN SANATORIA

Dagli accertamenti esperiti presso gli Uffici competenti risulta la seguente documentazione:

1) Come attestato dal Servizio Condono e Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli ([cfr. all.to 12](#)):

- a) **Non risultano pervenute istanze di Condono Edilizio** ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L.326/03, **per l’unità immobiliare in oggetto**,
- b) **Non risultano fascicoli di contenzioso Amministrativo relativi ad Accertamenti di Abusi Edilizi** come attestato dal Servizio Condono e Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli ([cfr. all.to 12](#));

2) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia-Area Urbanistica del Comune di Napoli:

- a) “a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatizzati dello scrivente Servizio si sono avute le seguenti risultanze:
 - **“pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna nessuna documentazione rinvenuta ”** ([cfr. all.to 14](#));
 - **“pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna nessuna documentazione rinvenuta”** ([cfr. all.to 14](#));

3) **“Relativamente alla ricerca cartacea presso l’archivio del Servizio non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati”** ([cfr. all.to 14](#)) ;

- a) *“Dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche DIA, SCIA o CIL negli anni 2010-2025”, (cfr. all.to 14).*

Attestato di certificazione energetica (APE)

L'immobile non risulta dotato dell'attestato di certificazione energetica (APE) come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania [\(all.to n. 11\)](#). Il costo per la redazione della certificazione energetica (APE) ammonta a circa € 200,00.

NORMATIVA URBANISTICA E REGIME VINCOLISTICO

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Napoli l'immobile (cfr. all.to 21):

- **Ricade in zona “A- Centro Storico”** disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale. E' classificata come risulta dalla tav. 7 – Classificazione tipologica- in parte come Unita' edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte – art.64, in parte come Unita' edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco – art.69, in piccola parte come Unita' di spazio scoperto concluse – spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unita' edilizie speciali - art.119.
- **Rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico della tav.14 del PRG.
- **Non rientra** nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo"(Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
- **E' classificata** come risulta dalla Tav. 12 – vincoli geomorfologici-Area Stabile.
- **Rientra** nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Come attestato dalla Soprintendenza di Napoli:

- Per l'immobile in oggetto *“al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/2004 [...]”*.

-L'immobile in questione, inoltre, *“non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici”* ([all.to16](#));

Difformità riscontrate nel corso del sopralluogo rispetto alla Planimetria del 1999

Non avendo rinvenuto alcun titolo edilizio ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dell'U.I., si farà riferimento all'unica planimetria catastale rinvenuta datata 1999.

Dal confronto tra la planimetria catastale risalente al 1999 e l'attuale stato dei luoghi non sono state rilevate difformità (cfr. fig.6 e [all.to 2](#)).

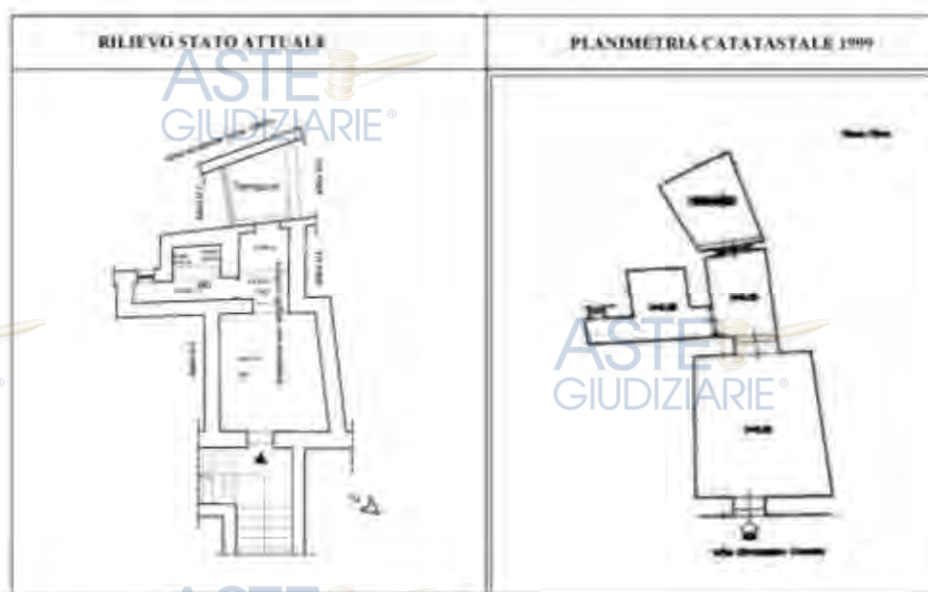


Fig. 6 – Confronto tra Stato dei luoghi e planimetria catastale del 1999

QUESITO 6- STATO DI POSSESSO

In occasione del primo sopralluogo del 02.12.2024 non si rinveniva la presenza di nessuno presso l'unità immobiliare pignorata, pertanto si procedeva a compiere un secondo accesso,

con l'ausilio di un fabbro, in occasione del quale si accedeva all'immobile e si constatava che lo stesso era libero da persone ([cfr. all.to 1](#)).

VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'Agenzia delle Entrate interpellata ha fornito la seguente risposta in ordine al quesito sull'esistenza o meno di contratti di locazione *“a seguito di verifica in sistema Serpico a nome del soggetto menzionato in richiesta non risultano registrati contratti di locazione per nessun cespite”* ([cfr. all.to 22](#)).

QUESITO 7- FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Rientra come risulta dalla tavola della zonizzazione nella Zona Territoriale Omogenea
- **“A- Centro Storico”** disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale. E' classificata come risulta dalla tav. 7 – Classificazione tipologica- in parte come Unita' edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte – art.64, in parte come Unita' edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco – art.69, in piccola parte come Unita' di spazio scoperto concluse – spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unita' edilizie speciali - art.119.
- Rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico della tav.14 del PRG;
- **Non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 [...]** ([cfr. all.to 16](#));
- Non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici ([cfr. all.to 16](#));
- Non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo"(Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi

Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004), ([cfr. all.to 21](#));

- E' classificata come risulta dalla Tav. 12 – vincoli geomorfologici-Area Stabile;
- Rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso
- Non sussistono sequestri penali o amministrativi
- Alla data della trascrizione del pignoramento non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi.
- In relazione a pesi, limitazioni d'uso, cause in corso, spese e debiti di natura condominiale, la scrivente è suo malgrado impossibilitata a rispondere. Ed invero l'Amministratore Condominiale sollecitato a fornire i chiarimenti e la documentazione richiesta, a mezzo pec e telefonicamente, non ha dato seguito alle richieste formulate ([cfr. all.to 20](#)).

Vincoli ed Oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati nel contesto della procedura

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** iscritta il 10.11.2008 ai [REDACTED] nascente da concessione a garanzia di mutuo atto notarile Notaio [REDACTED] rep/racc [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 78.000,00 – durata 30 anni-totale €156.000,00 a favore di [REDACTED] COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, contro [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED]. Grava sull'immobile in oggetto.

TRASCRIZIONI

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data [REDACTED] e notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP c/o Corte d'Appello Tribunale di Napoli a

ASTE GIUDIZIARIE® favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Grava sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile descritto.

Per completezza e a beneficio della risposta si sono eseguite e si allegano alla presente perizia le Ispezioni ipotecarie aggiornate. Dall'analisi delle stesse non risulta altro oltre quanto richiamato nel corpo della risposta al presente quesito ([cfr. all.to 5](#)).

- Il costo per la redazione della certificazione energetica APE ammonta a circa € 200,00 come determinato nella risposta al quesito n. 2. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.
- Il costo per la redazione e il deposito di una nuova planimetria ammonta a circa € 500,00. come determinato nella risposta al quesito n. 3. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.

QUESITO 8 - VERIFICA EDIFICAZIONE SUL SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita non è edificato su suolo demaniale.

QUESITO 9 – SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI

Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti

QUESITO 10 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

In relazione a pesi, limitazioni d'uso, cause in corso, spese e debiti di natura condominiale, la scrivente è suo malgrado impossibilitata a rispondere, non avendo l'Amministratore

Condominiale sollecitato a fornire i chiarimenti e la documentazione richiesta, a mezzo pec e telefonicamente, dato seguito alle richieste formulate ([cfr. all.to n 20](#)).

QUESITO 11 – VALUTAZIONE DEI BENI

STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Criterio di Stima

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno determinare il suo valore adottando il metodo di “Stima Sintetico – Comparativa” in base al valore medio di mercato.

Stima Sintetica Comparativa in base al valore medio di mercato

Tale metodo, il cui procedimento si ritiene possa essere quello che fornisce un risultato maggiormente attendibile, consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato. Con tale metodo il più Probabile Valore di Mercato Vpm si determina mediante la comparazione con il Valore Medio Vm di altri immobili che hanno le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Per scegliere gli immobili da comparare vi è dunque la necessità di individuare un mercato immobiliare omogeneo e dunque una parte di area urbana all'interno della quale la formazione del mercato immobiliare presenta caratteri comuni e ben precisi.

Per la determinazione del valore di mercato Vm si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) fornite dall'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare.(cfr. all.to n.15):

1) OMI (anno 2024, 2° semestre): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale di tipo economico insistenti nella Zona **“B8- Centrale/Parte Est/Centro Antico/Piazza Mercato/Mezzocannone”** del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare. In detta fascia per **“abitazioni di tipo economico”**, in stato di conservazione scadente, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min. di 980,00 €/mq., un max. di 1.500,00 €/mq. e un valore medio di 1.240,00 €/mq.

2) Borsino immobiliare (dati maggio 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona Parte Est Centro Antico: Piazza Mercato Mezzocannone del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare. In detta fascia per "abitazioni in stabili di seconda fascia", il valore di mercato unitario risulta compreso tra 1137,00 €/mq (valore minimo) e 1.733,00 €/mq. (valore massimo); 1.435,00 €/mq (valore medio).

L'appartamento oggetto di stima è stato confrontato con immobili analoghi per dimensione e destinazione d'uso, considerando la tipologia dell'immobile in oggetto, le sue caratteristiche costruttive, il grado di finitura e di manutenzione.

Dall'analisi delle banche dati si assume un valore medio pari a 1350,00 €/mq.

Il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà dato quindi da:

$$V_m = v_m \times S_c$$

S_c rappresenta la Superficie Commerciale

L'immobile oggetto di stima come precedentemente calcolato presenta una superficie commerciale pari a circa 44,00 mq. ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà:

$$V_m = v_m \times S_c = 1.350,00 \text{ €/mq.} \times 44,00 \text{ mq.} = \text{€ } 59.400,00$$

Coefficiente correttivi

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo K sintetizza le caratteristiche specifiche dell'immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore medio calcolato per una serie di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati	
Esposizione	0,95
Manutenzione	0,90
Coefficiente di piano	0,90

Totale coefficiente K	0,77
------------------------------	-------------

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm}=K \times V_m = 0,77 \times \text{€ } 59.400,00 = \text{€ } 45.738,00$

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14, comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento e correzioni	Modalità di determinazione	Valore in €
Regolarizzazione urbanistica	Redazione della pratica edilizia e opere di ripristino dello stato dei luoghi	0,00
Variazioni catastali	Rettifica della planimetria catastale dell'unità abitativa	500,00
APE	Redazione di attestato di prestazione energetica	200,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione ai fini della stima è da considerarsi libero	0,00
TOTALE DECURTAZIONI		700,00

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

$V_m = \text{€ } 45.738,00 - \text{€ } 700,00 = \text{€ } 45.038,00$

Da tale valore andrà detratto il 10% per l'assenza di garanzia vizi occulti :

$\text{€ } 45.038,00 - \text{€ } 4.503,80 = \text{€ } 40.534,20$ arrotondato **€ 40.500,00.**

VALORE FINALE DEL BENE :

Valore di Stima = € 40.500,00 che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite "de quo" .

QUESITO 12 – VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Non si tratta di quota indivisa.

QUESITO 13 – CERTIFICATI

La sottoscritta ha acquisito ed allega alla presente relazione Certificato di Stato civile e residenza del debitore esecutato sig.re [REDACTED] nonché Certificato di matrimonio della sig.ra [REDACTED] ([cfr.all.to 6](#)).

QUESITO 14- SCHEMA PROSPETTO SINTETICO DEL BENE

LOTTO UNICO- Piena ed intera proprietà di unità immobiliare di tipo popolare, cat. A/4, ubicata in Napoli alla via Oronzio Costa n. [REDACTED] composta da un ambiente con angolo cottura, un wc e un terrazzino, avente una superficie commerciale di circa 44,00 mq, confina a Confina a nord est con scala condominiale, a sud est con altra u.i prop. aliena, a sud ovest con area scoperta proprietà aliena, a Nord ovest con altra U.I. prop aliena. Riportata al N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. Vic., Foglio 13, Particella 127, Sub. 12, zc. 8, cat. A/4, classe 3, cons. 2,5 vani, sup. cat. Tot. 39,00 mq., Tot. escluse aree scoperte 39,00 mq, rend. euro 72,30, via Oronzio Costa n. 3 [REDACTED]

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale attuale del 1999 unica planimetria in atti. **Nella planimetria catastale l'accesso all'immobile è erroneamente situato direttamente su via Oronzio Costa, pertanto la planimetria andrà rettificata.**

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO: € 40.500,00 (quarantamilacinquecento/00).

Valore di stima **dell'immobile** sito in Napoli, alla via Oronzio Costa n. [REDACTED] è di:

€ 40.500,00 (quarantamilacinquecento/00)

Nel rassegnare la presente relazione la sottoscritta ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, 26.05.2025

L'Esperto Incaricato

arch. [REDACTED]

Allegati :

- 1) Verbali di Accesso
- 2) Rilievo Planimetrico dello Stato dei luoghi
- 3) Rilievo Fotografico
- 4) Certificato Notarile in atti dott. [REDACTED]
- 5) Ispezione Ipotecaria Aggiornata
- 6) Certificati Anagrafici
- 7) Visura Catastale Storica Unità Immobiliare
- 8) Planimetria Catastale Attuale del 1999
- 9) Estratto di Mappa
- 10) Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione
- 11) Certificazione Regione Campania -APE
- 12) Certificazione Antiabusivismo e Condonò Edilizio
- 13) Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] 2008
- 14) Certificazione Edilizia Privata
- 15) Valori Immobiliari
- 16) Certificazione Soprintendenza
- 17) Atto di Compravendita Ultraventennale Notaio [REDACTED] 2001
- 18) Documentazione Agenzia Entrate Catasto
- 19) **Pianta della Città di Napoli” datata 1863-1880 conosciuta come Pianta Schiavoni”**
- 20) Richieste Documentazione Condominiale
- 21) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 22) **Certificazione Agenzia Entrate “Esistenza Contratti di Locazione”**