



Tribunale di Napoli

V Sezione Civile

Ill.mo G.E. dott. Mario CICCARELLI



Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE

promossa da

SOLFERINO SPV s.r.l.

contro

Xxxxxx XXXXXXXXXXXX1



Relazione di stima



L'esperto stimatore

dott. ing. Davide Portolano



TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE

RELAZIONE DI STIMA

1/45





TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile

Ill.mo G.E. dott. Mario CICCARELLI



Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE

promossa da

SOLFERINO SPV s.r.l.

contro

Xxxxxx XXXXXXXXXXXX1



RELAZIONE DI STIMA

Sommario

Sommario.....	2
Incarico.....	4
Operazioni peritali	5
A. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c. e provenienza.....	6
A.1. Verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c	6
A.2. Provenienza ventennale	7
A.3. Stato civile dell'esecutato	10
A.4. Copia della certificazione notarile	10
B. Identificazione e descrizione attuale dei beni	11
B.1. Identificazione catastale e confini	11
B.2. Descrizione dello stato attuale dei beni	13
B.3. Parti comuni.....	20
B.4. Destinazione urbanistica.....	20
B.5. Identificazione pregressa dei beni.....	21
B.6. Difformità catastali	23
C. Stato di possesso.....	24

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE

RELAZIONE DI STIMA

2/45



D. Formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale.....	25
D.1. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	25
D.2. Oneri condominiali	26
E. Regolarità edilizia e urbanistica	27
E.1. Inquadramento urbanistico	27
E.2. Accertamento della conformità edilizia.....	31
F. Formazione dei lotti	38
F.1. Opportunità della vendita in più lotti	38
G. Valore del bene e costi	39
G.1. Determinazione del più probabile valore di mercato	39
G.2. Valutazione della quota indivisa.....	43
ELENCO ALLEGATI	45
A. Documentazione catastale	45
B. Rilievi planimetrici.....	45
C. Rilievi fotografici	45
D. Documentazione urbanistica	45
E. Titoli di provenienza.....	45
F. Documentazione anagrafica	45
G. Ispezione Ipotecaria.....	45
H. Altri documenti	45
I. Trasmissione relazione	45

**Incarico**

Con provvedimento comunicato in data 20.01.2025 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Mario CICCARELLI nominava il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 15614, Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. nel giudizio promosso dalla SOLFERINO SPV s.r.l. nei confronti di Xxxxxx Xxxxxxxxxx1, iscritto al n. 574/2024 R.G.E. del Tribunale di Napoli.

Il G.E. invitava lo scrivente a procedere all'accettazione dell'incarico con modalità telematica e a provvedere alla trasmissione e al deposito della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza di comparizione fissata al 02.07.2025.

Lo scrivente, in data 21.01.2025, procedeva all'accettazione dell'incarico e al giuramento di rito con modalità telematiche, prendendo atto del contenuto dell'incarico conferitogli e delle prescrizioni formulate dal G.E.

*

A motivo delle problematiche di natura catastale e urbanistica rilevate nel corso dell'incarico, lo scrivente CTU, in data 04.06.2025, procedeva al deposito di un'istanza di proroga per il deposito della perizia, favorevolmente accolta dal G.E. che, con provvedimento del 05.06.2025, rinviava l'udienza di comparizione al 26.11.2025, fermi i termini per il contraddittorio tecnico sulla relazione già indicati nel provvedimento di conferimento incarico.

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE

RELAZIONE DI STIMA

4/45





Operazioni peritali

Ai fini dell'espletamento del mandato il sottoscritto ha espletato le seguenti attività:

- acquisizione e studio preliminare della documentazione agli atti del fascicolo telematico;
- acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate;
- accesso materiale presso gli immobili pignorati in data 17.02.2025 con effettuazione di rilievi planimetrici e fotografici ed accertamento dell'attuale stato di manutenzione e di possesso;
- accertamento della provenienza dei beni previa acquisizione dei titoli di provenienza;
- esame della regolarità urbanistica dei beni nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze agli uffici comunali competenti;
- indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;
- determinazione del più probabile valore degli immobili.

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente relazione che, per comodità espositiva, è stata articolata in separati capitoli rispondenti alla numerazione dei quesiti.



TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE



RELAZIONE DI STIMA

5/45



A. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c. e provenienza**A.1. Verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.**

L'odierna procedura esecutiva, iscritta al n. 574/2024 RGE del Tribunale di Napoli, trae origine dal pignoramento immobiliare eseguito dalla SOLFERINO SPV s.r.l. nei confronti dell'esecutata Xxxxxx Xxxxxxxxxx1, notificato in data 28.10.2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 28.11.2024 ai nn. 33634/25943, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare censita nel C.F. del Comune di Napoli, sezione SFE, al foglio 3, particella 204, subalterno 15.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della certificazione notarile redatta in data 24.12.2024 dal notaio Giulia MESSINA VITRANO, depositata in atti il 15.01.2025 (riprodotta in allegato E-1, redatta ad integrazione della prima relazione depositata in data 11.12.2024, manchevole dell'individuazione di idoneo titolo di provenienza anteventennale).

In essa viene correttamente individuato un idoneo titolo di acquisto ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento, nella fattispecie l'atto di compravendita per notaio Alfonso BASILE del 23.05.1978, mediante cui il bene è pervenuto a Xxxxxx Xxxxxxxxxx2 dante a causa dell'odierna esecutata (il tutto come meglio esplicitato nella ricostruzione della provenienza ventennale riportata nel successivo paragrafo).

Quanto, inoltre, ai dati catastali, nella certificazione notarile risultano correttamente riportati gli identificativi catastali del bene pignorato in essere alla data del pignoramento.

La documentazione prodotta dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. risulta, pertanto, completa.



A.2. Provenienza ventennale

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia del più recente titolo di acquisto in favore dell'esecutata nonché dei precedenti titoli fino all'atto di acquisto a carattere traslativo antecedente di venti anni l'odierno pignoramento immobiliare (trascritto il 28 novembre 2024).

Onde procedere ad una più compiuta verifica della regolarità urbanistica del bene, si è, inoltre, ritenuto opportuno provvedere al reperimento anche di titoli più remoti, fino all'atto di compravendita del 26 novembre 1960 recante in narrativa una sintetica descrizione del cespite, utile alla ricostruzione della originaria consistenza dello stesso e, quindi, alla individuazione di alcune porzioni realizzate in assenza di idoneo titolo abilitativo edilizio (questione che verrà diffusamente trattata nello specifico capitolo E). A seguire si riporta, quindi, la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra il più recente titolo di acquisto in favore dell'esecutata e, a ritroso, il più remoto titolo sopra menzionato risalente al 1960:

- ♦ la piena ed intera proprietà del bene pignorato risulta pervenuta a Xxxxxx Xxxxxxxx1, nata a Napoli il xx.xx.xxxx, per averlo ricevuto da Xxxxxx Xxxxxxxx2, nata a Napoli (NA) il xx.xx.xxxx, e Xx Xxxxxxxx Xxxxxxxx3, nato a Napoli (NA) il xx.xx.xxxx, in virtù di atto di compravendita per notaio Gabriele GIUSTINIANI del 29.04.2010, repertorio n. 69242, raccolta n. 5431, trascritto a Napoli 1 in data 30.04.2010 ai nn. 11601/7491 (cfr. allegato E-2); si osserva: nell'atto l'immobile viene descritto come *"appartamento in Napoli alla via Pallonetto Santa Lucia n. 95, sito al secondo piano (terzo catastale) avente accesso dalla porta a sinistra di chi sale le scale, composto di due vani ed accessori e più esattamente da ingresso-living, due vani utili, cucina e bagno, confinante con fabbricato di via Pallonetto Santa Lucia n. 98, casse delle scale e con primo e secondo cortile del fabbricato stesso, riportato in catasto fabbricati del Comune di Napoli, sez. SFE, foglio 3, p.lla 204, sub 15, ctg. A/4, cl. 3, vani 4, r.c. 247,90 €, via Pallonetto Santa Lucia n. 95, p. 3"*;

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE

RELAZIONE DI STIMA

7/45





♦ a Xxxxxx Xxxxxxxxxx2 e Xx Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx3, sopra generalizzati, la piena ed intera proprietà del bene era pervenuta per acquisto fattone dalla sola Xxxxxx Xxxxxxxxxx2, all'epoca già coniugata in regime di comunione legale dei beni con esso Xx Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx3, in forza di atto di compravendita per notaio Alfonso BASILE del 23.05.1978, repertorio n. 14084, raccolta n. 1034, trascritto a Napoli 1 in data 08.06.1978 ai nn. 9965/8290, da Xxxxxx Xxxx4, nata a Napoli il xx.xx.xxxx (cfr. allegato E-3); si osserva: nell'atto l'immobile viene descritto come *"in Napoli alla via Pallonetto Santa Lucia n. 95 e precisamente appartamento sito al secondo piano (o terzo) interno 12 composto di due vani ed accessori, confinante con fabbricato Pallonetto Santa Lucia n. 98, casse scala, nonchè primo e secondo cortile del fabbricato stesso, riportato in catasto in ditta ad essa venditrice alla partita 87563 sezione SFE, folio 3, mappale 204/15, via Pallonetto Santa Lucia n. 95, piano 3, categoria A/4, classe 3, vani 4, r.c. Lire 1.592"*;

♦ a Xxxxxx Xxxx4, sopra generalizzata, la piena ed intera proprietà del cespita era pervenuta per successione del proprio padre Xxxxxx Xxxxxx5, nato a Napoli il 04.03.1885, apertasi a Napoli il 13.09.1965, regolata da testamento pubblico del 14.06.1965 ricevuto dal notaio Sabatino SANTANGELO, registrato il 30.09.1965 al n. 2170 del vol. 1565, presso l'Ufficio Successioni di Nola, e susseguente atto di divisione per notaio Canio RESTAINO del 24.04.1966, rep. n. 992, racc. n. 190, registrato a Castellammare di Stabia l'11.05.1966 al n. 907 vol. 156, trascritto in data 21.05.1966 al n. 26270 (cfr. allegato E-4); si osserva: nell'atto di divisione, avente ad oggetto plurimi soggetti ed immobili, il cespite in oggetto viene descritto: nella prima parte dell'atto (elencazione dei cespiti) come *"(B) PARTITA CATASTALE 83520, foglio 3, S. Ferdinando, Zona 12, Pallonetto Santa Lucia 95, (...) – b) terzo piano, mappale 204/15"*; nella seconda parte dell'atto (valutazione dei cespiti) come *"quartino al 3° piano (secondo sull'ammezzato) nella prima scala e nel 1° cortile (interno 12), mappale 204/15"*; nella terza parte dell'atto (provenienza) come *"(...) le unità alla via Pallonetto S. Lucia 95 con atto Casale"*

TRIBUNALE DI NAPOLI – V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE

RELAZIONE DI STIMA

8/45





26 novembre 1960"; nella quarta parte dell'atto (formazione dei lotti) come "DODICESIMO LOTTO: a) Pallonetto S. Lucia 95, quartino di due vani al 2° piano (o 3° piano interno 12); in catasto: partita 83520; mappale 204/15; zona 12; categ. A/4; classe 3; vani tre; rendita L. 47.760; confini: con fabbricato Pallonetto S. Lucia 98, cassa scale nonché 1° e 2° cortile del fabbricato stesso"; nella quinta parte dell'atto (sorteggio) come "6) Xxxxxxx Xxxx4, quota dodicesima" (tutte le parti innanzi citate, ai fini di una più immediata visualizzazione, sono state evidenziate nella copia prodotta in allegato E-4 in colore arancione);



♦ a Xxxxxxx Xxxxxxx5, sopra generalizzato, il cespite era infine pervenuto da Xxxxxxx Xxxxxxx6, nata a Napoli il 05.11.1887, in forza di atto di compravendita per notaio Emanuele CASALE del 26.11.1960, rep. n. 19358, racc. n. 10643, trascritto in data 29.11.1960 al n. 42272 (cfr. allegato E-5); si osserva: nell'atto di compravendita l'immobile è descritto come "c) appartamento al terzo piano (o secondo sull'ammezzato) nella prima scala e nel primo cortile (interno 12), di due camere ed accessori, riportato in catasto consistenza terzo piano, vani tre, mappa 2075/5, imponibile di lire 1.136 e confinante col primo cortile, con la cassa della scala del primo cortile e col secondo cortile".



*



I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (piena e intera proprietà dell'immobile) corrispondono, dunque, a quelli nella titolarità dell'esecutata Xxxxxx Xxxxxxxxxx1 alla data del pignoramento medesimo (correttamente indicata, sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come nata a Napoli il xx.xx.xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX).



TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE
RELAZIONE DI STIMA

9/45

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



**A.3. Stato civile dell'esecutato**

Dal certificato di residenza acquisito presso il Comune di Napoli in data 29.05.2025 (cfr. allegato F-1), si evince che l'esecutata Xxxxxx Xxxxxxxxxx1, nata a Napoli il xx.xx.xxxx, risulta residente in Napoli "in Xxxxx Xxxxxxxxx n. xx Piano x - Quartiere Montecalvario" (indirizzo diverso da quello del cespite pignorato).

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni (cfr. allegato F-2), si desume, altresì, che l'esecutata ha contratto matrimonio con Xx Xxxxxxxxxx Xxxx8, nato a Napoli il xx.xx.xxxx, in data xx xxxxxx 2006, optando per il regime della separazione dei beni (il cespite, acquistato soltanto dall'esecutata con atto del 29.04.2010 allorquando la stessa risultava già coniugata in regime di separazione dei beni, risulta quindi di sua piena ed esclusiva proprietà).

A.4. Copia della certificazione notarile

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della certificazione notarile redatta in data 24.12.2024 dal notaio Giulia MESSINA VITRANO, depositata in atti il 15.01.2025, riprodotta in allegato E-1 (redatta ad integrazione della prima relazione depositata in data 11.12.2024, manchevole dell'individuazione di idoneo titolo di provenienza anteventennale).



TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE



RELAZIONE DI STIMA

10/45



B. Identificazione e descrizione attuale dei beni**B.1. Identificazione catastale e confini**

L'odierno pignoramento riguarda la piena ed intera proprietà dell'immobile attualmente censito con i seguenti identificativi catastali (cfr. allegato A-1):

- unità immobiliare censita nel **Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, alla sezione SFE, foglio 3, particella 204, subalterno 15, categoria A/4** (abitazioni di tipo popolare), classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale --- (non annotata in quanto, come si dirà, all'immobile non risulta abbinata la planimetria catastale), rendita 247,90 €, indirizzo via Pallonetto Santa Lucia n. 95, piano 3, intestata a XXXXXX XXXXXXXXXX1, nata a Napoli il xx.xx.xxxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

*

Dalla visura catastale si deduce che il fabbricato cui afferisce il bene pignorato risulta correlato alla particella 326 del foglio 199 del Catasto Terreni del Comune di Napoli.



Figura 1. Individuazione della particella ove insiste il fabbricato.

I beni pignorati non risultano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.





*



Trattandosi di un'unica unità immobiliare, tra l'altro di consistenza modesta e dotata di unico accesso, si ritiene opportuno procedere alla formazione di **un unico lotto per la vendita** costituito dall'appartamento pignorato censito in C.F. del Comune di Napoli, sezione SFE, foglio 3, particella 204, subalterno 15, via Pallonetto Santa Lucia n. 95, piano secondo sull'ammezzato (terzo catastale), **confinante** con cassa scale del primo cortile, unità aliena afferente ad altro fabbricato (civico n. 92), secondo cortile, unità aliena afferente al medesimo fabbricato (civico n. 95), primo cortile, salvo altri e più precisi confini.



TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE



RELAZIONE DI STIMA

12/45



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



B.2. Descrizione dello stato attuale dei beni

L'unità immobiliare in oggetto afferisce ad un fabbricato civile ubicato nel Comune di Napoli alla Via Pallonetto Santa Lucia n. 95, nel quartiere San Ferdinando (che assieme ai quartieri Chiaia e Posillipo forma la prima Municipalità del Comune), confinante ad ovest col quartiere Chiaia, a nord coi quartieri Montecalvario, Porto e San Giuseppe, a sud e ad est sul golfo di Napoli.



Figura 2. Individuazione del fabbricato su foto satellitare.

Il Pallonetto Santa Lucia afferisce, più nello specifico, all'omonimo Borgo Santa Lucia, e collega le zone terrazzate dell'Egiziaca, di Monte di Dio e di Pizzofalcone, col primo tratto ad est del lungomare di Via Caracciolo. Trattasi di una zona popolare, originariamente prospiciente al mare e caratterizzata da modeste abitazioni di pescatori, ciò fino al risanamento di Napoli quando, con la costruzione di nuovi fabbricati, tutta la zona si ritrovò ad essere privata della vista sul golfo e in posizione elevata rispetto alla nuova urbanizzazione.

La zona è a carattere prevalentemente residenziale con presenza di un discreto numero di esercizi commerciali al dettaglio e conserva numerosi luoghi di interesse storico e artistico con una densità abitativa medio/alta.



La zona è discretamente servita dalla rete di trasporto pubblico dovendosi, in particolare, segnalare, oltre alla linea ordinaria urbana "E6 - Circolare P.zza Trieste e Trento - Rampe Brancaccio" del servizio autobus della ANM, l'impianto ascensore di Chiaia, gestito sempre dalla ANM, nonché la stazione "Chiaia - Monte di Dio" della Linea Metropolitana 6, entrambi ubicati a circa 400 m dal fabbricato in esame.



Figura 3. Ingresso da via Pallonetto S. Lucia n. 95, androne e primo cortile.

Il fabbricato cui afferisce l'immobile pignorato consta di un edificio di remota costruzione (nel PRG del Comune di Napoli esso risulta classificato nella tipologia edilizia "unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte"), la cui forma originaria risulta pesantemente compromessa dalla presenza di evidenti molteplici superfetazioni abusive (in particolare volumetrie abusive aggettanti dai prospetti, sia esterni che interni) che ne restituiscono un aspetto molto disomogeneo e disgregato.

Le unità immobiliari in esso ricomprese, sviluppantesi per sei livelli fuori terra ivi compreso l'ammezzato (dal piano terra al piano quinto catastale), traggono accesso per mezzo di casse scale sviluppantesi da due cortili contigui preceduti dall'androne con ingresso dal civico n. 95 della predetta via Pallonetto Santa Lucia.

Lo stato dei prospetti risulta complessivamente **scadente** con ampie porzioni di intonaco ammalorate, distacchi e fessurazioni nonché efflorescenze e macchie di umidità. L'interno del fabbricato (androne, cortili e scale) presenta parimenti uno stato

conservativo complessivamente **scadente**, dovendosi segnalare diffusi ammaloramenti dell'intonaco, della tinteggiatura e delle pavimentazioni.



Figura 4. Prospetti interni, cassa scale e particolare pavimentazione pianerottolo.

*

L'unità immobiliare costituente il lotto in oggetto consta di un appartamento sviluppantesi al piano secondo sull'ammezzato (ossia al piano terzo catastale), e vi si accede dalla scala posta a sinistra entrando dall'androne nel primo cortile, dalla porta a sinistra salendo sul pianerottolo di smonto.

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola in allegato B-1 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n] nonché la superficie utile) ed ai rilievi fotografici in allegato C-1 (pure annotati con i medesimi identificativi numerici) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

L'appartamento si articola in un ambiente di ingresso/disimpegno [#1] di superficie utile pari a 5,4 mq, prima cameretta [#2] di superficie utile pari a 6,2 mq priva di finestre, seconda camera [#3] avente superficie utile pari a 9,7 mq priva di finestre, soggiorno/cucina [#4] di superficie utile pari a 22,2 mq dotato di finestra prospettante ad ovest, bagno [#5] di 7,3 mq dotato di finestrino con affaccio a ovest, terza camera [#6] di 13,3 mq dotata di finestra con affaccio a est sul cortile interno.

L'altezza interna, al netto della controsoffittatura, misura circa 3,10 m, fatta eccezione per il bagno laddove essa misura circa 2,30 m.



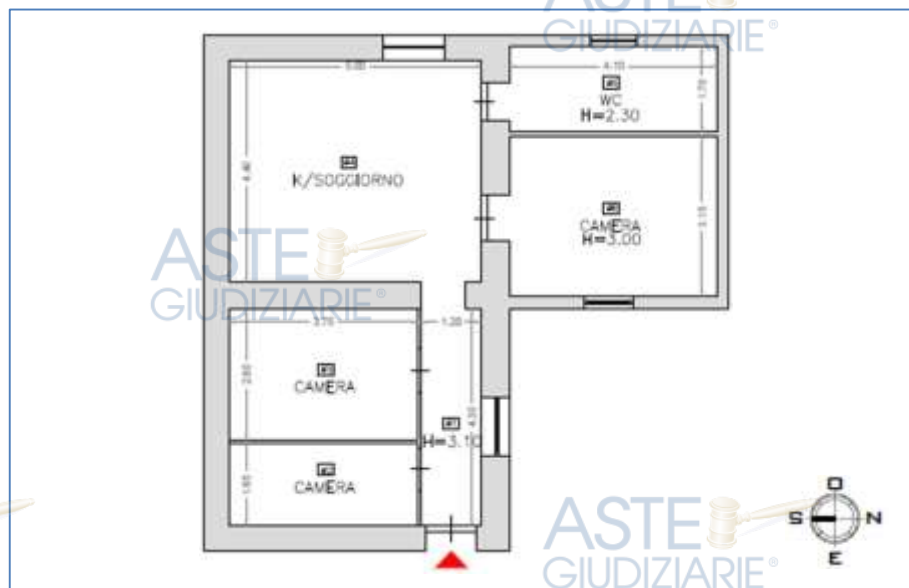


Figura 5. Rilievo dello stato dei luoghi (estratto della Tavola B-1).

Occorre rilevare che sia la cameretta [#2] che la camera [#3], pure se attualmente utilizzate come camere da letto, non presentano i requisiti minimi di abitabilità di cui al D.M. 5 luglio 1975, ciò in quanto prive di finestre apribili (la prima camera presenta, inoltre, una superficie molto esigua, inferiore ai limiti minimi fissati dallo stesso D.M.

pari a 9 mq). Anche l'altezza interna del bagno [#5] risulta lievemente inferiore all'altezza minima imposta dal D.M. pari a 2,40 m (seppure detto bagno, proprio in quanto caratterizzato da un'altezza sensibilmente inferiore rispetto a quella dei restanti ambienti, parrebbe volutamente ribassato per mezzo di un controsoffitto).

Anticipando quanto si dirà nel seguito in ordine alla verifica della conformità edilizia dell'immobile (cfr. capitolo E), va, inoltre, segnalato che sia il bagno [#5] che la camera [#6], risultano ricavati dalla illegittima chiusura di un originario terrazzo coperto, circostanza di cui si terrà conto non soltanto ai fini della determinazione dei costi di demolizione e ripristino dello stato originario dei luoghi, ma anche della determinazione della consistenza commerciale del cespite.

L'unità immobiliare, avente esposizione prevalente a ovest, presenta condizioni di illuminazione e ventilazione naturale alquanto mediocri stante la dimensione esigua delle finestre.



Figura 6. Estratto rilievi fotografici (estratto allegato C-1).

L'appartamento, in complessivo **mediocre** stato manutentivo, presenta finiture di livello civile e, in particolare: la pavimentazione è in piastrelle; le pareti sono intonacate e tinteggiate, con diffuse porzione ammalorate (annerimenti dovuti alla formazione di condensa, macchie di infiltrazione); il bagno e la parete cottura del soggiorno presentano un rivestimento in piastrelle; il soffitto è tinteggiato di bianco ed è caratterizzato, in tutti gli ambienti (e in particolare in corrispondenza del bagno [#5] e della camera [#6]) da evidenti macchie di umidità ed infiltrazioni; le porte interne sono parte in legno con inserti in vetro e parte in materiale plastico (a soffietto); gli infissi interni (finestre) sono in materiale plastico; non vi sono infissi esterni.

Quanto agli impianti è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia con produzione di acqua calda mediante boiler elettrico;

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE

RELAZIONE DI STIMA

17/45

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

non è presente impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento; non vi è allaccio alla rete del gas metano.

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, all'esito della quale appare evidente che, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si rende necessario uno specifico intervento di revisione (o meglio di rifacimento sia dell'impianto elettrico che di quello idrico), circostanza di cui si terrà opportunamente conto in fase di stima mediante l'introduzione di un opportuno coefficiente di decurtazione.

Si rileva, infine, che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per acquisire il quale è stimabile un costo pari a 250,00 €.

*

Quanto alla determinazione della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare (parametro utilizzato nelle compravendite), si è fatto riferimento ai criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni in oggetto.

Per il computo della superficie commerciale vanno nella prassi considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali, balconi, terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento": nel caso di specie, quanto alla superficie del bagno [#5] e della camera [#6], trattandosi, come

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE

RELAZIONE DI STIMA

18/45

detto, di volumetrie ottenute dalla illegittima chiusura di un originario terrazzo coperto, in previsione degli interventi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi più avanti prospettati, verrà applicato un coefficiente pari a 0,40 (nella prassi estimativa riferito a siffatti terrazzi coperti);

- ◆ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori": nel caso di specie non presenti.

Tutto ciò premesso si riporta una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti sopra descritti, l'attuale utilizzazione, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, la superficie commerciale calcolata sulla base dei criteri sopra riportati.

AMBIENTE	ATTUALE UTILIZZAZIONE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE
-	-	[mq]	[mq]	-	[mq]
#1	ingresso/disimpegno	5,40	8,20	1,00	8,20
#2	cameretta	6,20	7,90	1,00	7,90
#3	camera	9,70	11,60	1,00	11,60
#4	soggiorno/cucina	22,20	28,50	1,00	28,50
#5	bagno (*)	7,30	8,90	0,40	3,56
#6	camera (*)	13,30	15,50	0,40	6,20
TOTALE					66,00

(*) Trattasi di volumetrie ottenute dalla illegittima chiusura di un originario terrazzo coperto, motivo per il quale, in previsione degli interventi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi prospettati, va applicato un coefficiente pari a 0,40 (nella prassi estimativa riferito ai terrazzi coperti).

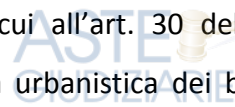
La consistenza commerciale legittima del bene pignorato risulta, dunque, pari a 66 mq (quella lorda attuale misura, invece, 81 mq circa).

**B.3. Parti comuni**

Quanto alle parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel suddetto fabbricato, esse sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice civile non essendovi alcuna specifica indicazione al riguardo nei titoli di provenienza acquisiti e non risultando trascritto alcun regolamento di condominio.

**B.4. Destinazione urbanistica**

Il compendio immobiliare pignorato consta di un'unica unità immobiliare destinata ad abitazione e censita in catasto fabbricati, sicché non si rende necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR n. 380/2001. Nell'ambito dell'accertamento della conformità urbanistica dei beni lo scrivente ha, comunque, provveduto anche all'esame dell'inquadramento urbanistico dell'area di sedime del fabbricato con particolare riferimento ai vincoli eventualmente sussistenti e alle previsioni del piano regolatore attualmente in vigore (cfr. paragrafo E.1).



TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE



RELAZIONE DI STIMA

20/45



B.5. Identificazione pregressa dei beni

Quanto alla cronistoria catastale dell'immobile pignorato, attualmente censito in C.F. del Comune di Napoli alla sezione SFE, foglio 3, particella 204, subalterno 15, categoria A/4, consistenza 4 vani, dalla relativa visura storica (cfr. allegato A-1) si ricava che detta unità immobiliare deriva dalla variazione del 05.12.2006 annotata come "INTEGRAZIONE IMPIANTO MECCANOGRAFICO ISTANZA N. 742656/06" (n. 9573.1/2006, pratica n. NA0781754). Null'altro è possibile ricavare dalla visura, proprio in quanto trattasi di unità recuperata sotto il profilo catastale soltanto con la summenzionata integrazione del 2006.

Trattasi, cionondimeno, di unità catastalmente costituita in epoca ben più remota, come direttamente si evince dai titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E), che, già a far data dal 1966, riportano l'immobile con gli identificativi catastali tutt'oggi in essere (SFE/3/204/15). Al riguardo si segnala che l'unico dato di classamento che varia nel tempo, oltre alla rendita (soggetta, tra l'altro, alla variazione da lire a euro), è la consistenza catastale, che passa dai tre vani originari ai quattro attuali, circostanza sulla quale si tornerà nel capitolo E in ordine all'accertamento della legittimità urbanistica del cespite.

Si rileva, inoltre, che stando alla consultazione del portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dedicato ai servizi catastali (SISTER), all'immobile risulterebbe correlata una planimetria catastale presentata in data 23.12.1939, rubricata con protocollo 1939/55016 (planimetria c.d. *di impianto* vale a dire risalente al primo accatastamento del fabbricato effettuato ai sensi del Regio D.L. 13 aprile 1939 n. 652), il che costituisce un'ulteriore conferma della remota originaria costituzione catastale del cespite.

Immobili inseriti

☐ Comune NAPOLI Sezione urbana: sfe Foglio: 3 Particella: 204 Subalterno: 15 Formato Stampa: A4 Protocollo: 1939 / 55016 Data presentazione: 23/12/1939

Figura 7. Estratto della schermata SISTER.

Riguardo alla suddetta planimetria catastale di impianto va, tuttavia, segnalato che essa non risulta acquisibile dal predetto portale telematico, il quale, all'esito



dell'elaborazione della richiesta, restituisce la comunicazione "richiesta chiusa con errore, planimetria non leggibile".

Lo scrivente ha, quindi, formulato al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate (UPT Napoli - Archivio), due specifiche richieste di acquisizione ottica della suddetta planimetria, negativamente riscontrate dall'ente che ha comunicato che trattasi di "planimetria al momento non reperibile", invitando alla presentazione di un atto di aggiornamento DOCFA (cfr. allegato A-2).

Deve, quindi, concludersi che all'unità immobiliare pignorata non risulta attualmente abbinata la planimetria catastale.

Al riguardo deve porsi in evidenza che, stante la sussistenza di sostanziali difformità urbanistiche non sanabili (volumetria abusivamente ottenuta dalla chiusura di un originario terrazzo coperto), alla presentazione di una nuova planimetria tramite procedura DOCFA potrà procedersi solo all'esito dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi (descritti nel successivo capitolo E), dal momento che, ove diversamente si procedesse alla presentazione della planimetria con l'attuale stato dei luoghi (che andrebbe necessariamente riportato quale effettivamente esistente), ciò potrebbe costituire una indiretta e impropria legittimazione della volumetria abusiva (soprattutto se effettuata dall'esperto nell'ambito di un incarico d'ufficio, per di più in mancanza della planimetria originaria di impianto e, quindi, di un elemento di verifica dell'originaria consistenza).

L'aggiudicatario, una volta realizzati gli interventi di ripristino atti a regolarizzare il bene sotto il profilo urbanistico, sarà quindi tenuto anche a presentare la planimetria catastale del bene, nella sua legittima ed effettiva consistenza.

A tal proposito, quale ulteriore anomalia, va rilevato che al contratto di mutuo depositato in atti (atto per notaio Gabriele GIUSTINIANI del 29.04.2010) è allegata sotto la lettera "D" una planimetria catastale recante quale data di presentazione il 23.07.1999. Trattasi di una planimetria molto approssimativa (riprodotta, soltanto ai fini di un più immediato riscontro, in allegato A-3), priva della rappresentazione di alcune bucatore e comunque non allineata allo stato attuale dei luoghi.

Tuttavia, stando alla ricerca tramite SISTER e al riscontro del competente UPT dell'Agenzia delle Entrate di cui si è detto innanzi, tale planimetria, quandanche allegata al contratto di mutuo, non può ritenersi effettivamente abbinata all'immobile e risulta certamente inidonea alla ricostruzione della originaria conformazione e consistenza dello stesso.

B.6. Difformità catastali

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono congruenti con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, sicché non sussistono "difformità formali".

Per quanto concerne, invece, la sussistenza di eventuali "difformità sostanziali", si ribadisce che all'unità immobiliare pignorata non risulta attualmente abbinata la planimetria catastale.

L'aggiudicatario, una volta realizzati gli interventi di ripristino atti a regolarizzare il bene sotto il profilo urbanistico, sarà quindi tenuto anche a presentare la planimetria catastale del bene a mezzo di idonea pratica DOCFA, nella sua legittima ed effettiva consistenza.



C. Stato di possesso

All'atto del sopralluogo effettuato in data 17 febbraio 2025 unitamente al custode giudiziario, presso l'immobile pignorato (cfr. verbale in allegato H-1) si rinveniva la debitrice esecutata Xxxxxx Xxxxxxxxxx1, la quale dichiarava di risiedervi unitamente a tre figli minorenni. Tale dichiarazione, tuttavia, risultava sin da subito poco plausibile, dal momento che l'appartamento appariva piuttosto dimesso ed arredato in guisa di dormitorio per extracomunitari.

In seguito alla richiesta formulata dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate (Anagrafe Tributaria) al fine di verificare la sussistenza di eventuali contratti di locazione, è stata riscontrata l'esistenza di un contratto ad uso abitativo (durata 4 + 4 anni con decorrenza 22.06.2015) stipulato in data 22.06.2015 da Xxxxxx Xxxxxxxxxx1 con un cittadino straniero, tale Xxxxxx Xxxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxxxxx9, nato in Sri Lanka il xx.xx.xxxx, contratto registrato in data 24.06.2015 al n. 9019, serie 3T (cfr. allegato H- 2).

Il custode giudiziario ha, quindi, ritenuto necessario eseguire una nuova verifica in merito all'effettivo stato di occupazione del cespite, eseguendo un ulteriore accesso presso l'immobile pignorato in data 28.05.2025 (cfr. allegato H-1), durante il quale è stata appurata l'occupazione, in assenza di formale titolo, da parte di un altro cittadino straniero, tale Xxxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxxxxx10, nato a Gampaha (Sri Lanka) il xx.xx.xxxx, che ha dichiarato di risiedervi dal mese di marzo 2025 unitamente al proprio nucleo familiare, composto da due figlie minorenni e dalla moglie (Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxxxxx10, nata a Negombo, Sri Lanka, il xx.xx.xxxx), nonché dalla sorella di quest'ultima (Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxxxxx11, nata a Negombo, Sri Lanka, il xx.xx.xxxx), a fronte di un canone pari a 300,00 € mensili (che, stando alle informazioni assunte dal custode giudiziario, risultano regolarmente versati alla custodia a titolo di indennità di occupazione almeno fino alla data di deposito della presente relazione).

L'immobile risulta, dunque, occupato senza titolo opponibile alla procedura, motivo per il quale non si rende necessaria alcuna decurtazione per lo stato di possesso.

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE
RELAZIONE DI STIMA

24/45





D. Formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale



D.1. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla certificazione notarile in atti può desumersi la sussistenza dei seguenti gravami (con esclusione delle formalità scadute o cancellate), opportunamente verificati ed integrati dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria per nominativo (dell'odierno esecutato e suoi danti causa nel ventennio) e per immobile (inserendo i dati catastali del cespite pignorato), riprodotta per un diretto confronto in allegato G-1 (elenchi formalità) e G-2 (note di iscrizione e trascrizione).



Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'aggiudicatario



1. Non risultano sussistere domande giudiziali.
2. Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
3. L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale, non risulta gravato da censo, livello o usi civici e non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.
4. L'immobile pignorato non risulta gravato da servitù.
5. Non risultano sussistere convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
6. Non risultano sussistere provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici.



Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nella procedura



1. Sui beni pignorati risultano le seguenti **iscrizioni**:
 - **IPOTECA LEGALE** iscritta a Napoli 1 in data 15.02.2005 ai nn. 4745/1778 derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99, atto amministrativo GEST LINE S.p.A. del 04.02.2005, rep. 105313/71, capitale 2.610,83 € (totale 5.221,66 €), a favore di GEST LINE S.P.A. con sede in Napoli, C.F. 07843060638, contro Xxxxxx Xxxxxxxxxx2, nata a Napoli il xx.xx.xxxx (dante causa dell'esecutata). **Nota:** trattasi di formalità non rinnovata nel ventennio e, dunque, inefficace (già nell'atto di acquisto





del 29.04.2010 viene precisato che trattasi di ipoteca derivante da debito integralmente estinto).

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Napoli 1 in data 30.04.2010 ai nn. 11602/2455 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, nascente da atto per notaio Gabriele GIUSTINIANI del 29.04.2020, rep. n. 69243/5432, capitale 97.062,27 € (totale 194.124,54 €), a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, C.F. 09339391006, contro Xxxxxx Xxxxxxxxxx1, nata a Napoli il xx.xx.xxxx.

2. Sui beni pignorati risultano le seguenti **trascrizioni**.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto a Napoli 1 in data 28.11.2024 ai nn. 33634/25943, nascente da atto esecutivo notificato in data 28.10.2024, rep. 17387, a favore di SOLFERINO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), C.F. 05179900260, contro Xxxxxx Xxxxxxxxxx1, nata a Napoli il xx.xx.xxxx. **Nota:** trattasi del pignoramento originante l'odierna procedura esecutiva.

D.2. Oneri condominiali

Stando alle informazioni acquisite dall'esecutata, il fabbricato non è amministrato da alcun amministratore di condominio (circostanza anomala trattandosi di edificio composto di molteplici unità immobiliari e, dunque, soggetto all'obbligo della nomina dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129 del Codice civile). L'esecutata non ha, inoltre, fornito alcuna notizia in ordine ad eventuali spese di gestione (anche se minime, tenuto conto dello stato in cui versa il fabbricato) e/o insoluti.

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE

RELAZIONE DI STIMA

26/45

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



E. Regolarità edilizia e urbanistica**E.1. Inquadramento urbanistico**

Per l'**inquadramento urbanistico e la verifica dei vincoli territoriali** insistenti sull'area in esame si è fatto riferimento alle informazioni desumibili dal portale istituzionale del Comune di Napoli dal quale è possibile accedere alla cartografia e alle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale attualmente in vigore (servizio visure urbanistica online).

Secondo quanto desumibile dal suddetto portale, l'area di sedime del fabbricato cui afferisce l'unità immobiliare oggetto di valutazione:

- ❖ rientra nella zona A "insediamenti di interesse storico" di cui all'art. 26 delle Norme di Attuazione (nel seguito NTA) della Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004;
- ❖ il fabbricato è classificato nella categoria tipologica "unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte" di cui all'art. 64 delle NTA della predetta Variante al PRG;
- ❖ rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- ❖ ricade in "area stabile" come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici del PRG (Tavola 12);
- ❖ ricade in area di interesse archeologico di cui all'art. 58 della Variante al PRG;
- ❖ rientra nel perimetro delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", parte terza (beni paesaggistici), e, in particolare, in area di rispetto coste e corpi idrici (vincoli c.d. *ope legis* di cui all'art. 142, comma 1);
- ❖ non rientra nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo", né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli.



Di seguito si riportano, per estratto, i principali articoli di norma citati nonché quelli di carattere generale tratti dalle Norme di Attuazione della citata Variante al Piano Regolatore Generale (rimandando, per ogni opportuno approfondimento, alla lettura integrale delle NTA e della disciplina urbanistica vigente pubblicate sul sito istituzionale del Comune di Napoli).

PRG parte I - Disciplina generale

Art. 26 - Zona A - Insediamenti di interesse storico

1. La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.
2. Gli interventi previsti nella zona A - centro storico sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione. Le parti di territorio non assoggettate alla suddetta normativa sono articolate nelle seguenti sottozone:
sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati
sottozona Ab - Siti archeologici
sottozona Ac - Porto storico
sottozona Ad - Agricolo in centro storico

PRG parte II - Disciplina del centro storico

Art. 64 - Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte si intende: - l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto e connotata dalla sequenza portone, di androne, scala, cortile e, generalmente, orto-giardino; - l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi preottocenteschi sopra descritti.
2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive, strutturali e compositive, al rapporto con lo spazio aperto o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati della sequenza androne, scala, cortile, al contesto urbano di appartenenza, l'unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 65, 66, 67 e 68: - corte preottocentesca rurale; - corte preottocentesca semplice; - corte di casa palaziata; - corte preottocentesca complessa.
3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68.
4. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli assetti alterati, mediante: a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte quale fondamento del modello abitativo strutturato intorno allo spazio aperto, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero; b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti; c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE

RELAZIONE DI STIMA

28/45

restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia; d) il restauro o il ripristino di ambienti interni; e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali; f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti preottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche: a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe; che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; b) l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piano terra e piano ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; c) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti né con i prospetti delle scale aperte e non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo delle stesse. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia; d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE

RELAZIONE DI STIMA

29/45

dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti; e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi ed edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatere coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d); f) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto e); è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al precedente punto e).

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68: - abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono altresì consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguirne la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

E.2. Accertamento della conformità edilizia

Per quanto riguarda la **verifica della regolarità edilizia** dell'unità immobiliare oggetto di stima, sulla scorta delle informazioni sopra riportate (desunte dal PRG attualmente in vigore), dei titoli di provenienza, dei documenti catastali e delle certificazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli, è possibile riferire quanto segue.

Il fabbricato in cui è ricompreso il cespite oggetto di valutazione è classificato nella vigente variante al PRG come "unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte" sicché esso risulta certamente antecedente sia al 31.10.1942 (data di entrata in vigore della prima legge urbanistica nazionale n. 1150/1942 che ha introdotto l'obbligo di richiedere un'autorizzazione - la licenza edilizia - per qualunque edificazione, sia essa nuova costruzione sia ristrutturazione dell'esistente), sia al 16.11.1935 (data di entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che, prima ancora della suddetta legge nazionale, ha introdotto l'obbligo di licenza per le nuove costruzioni edilizie).

Lo scrivente, come da prassi, onde accertare la sussistenza di eventuali più recenti pratiche edilizie, ha formulato una specifica istanza al Servizio Sportello Unico Edilizia (SUE) Privata del Comune di Napoli (assunta al prot. PG/2025/195596 del 03.03.2025) che, con certificazioni prot. PG/2025/234757 del 13.03.2025 (SUE - Pratiche Edilizie/Agibilità) e prot. PG/2025/195681 del 03.03.2025 (SUE - DIA/SCIA/CIL), ha comunicato di non aver rinvenuto, presso l'archivio informatico (attivo per il periodo dal 1975 ad oggi), alcuna pratica edilizia e/o di agibilità né DIA/SCIA/CIL riferibile all'immobile in oggetto nonché all'esecutato e/o suoi danti causa e che non risulta nemmeno rinvenuto alcun documento dalla ricerca cartacea (per i periodi antecedenti) (cfr. allegato D-1).

Analoga richiesta documentale è stata formulata all'ufficio Condono Edilizio (assunta al prot. PG/2025/206791 del 05.03.2025) che, con certificazione prot. PG/2025/239179 del 15.3.2025, ha comunicato che non risulta rubricata alcuna istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994 e L. 326/2003 per abusi realizzati nell'immobile in oggetto ai nominativi dell'esecutata e suoi danti causa (cfr. allegato D-2).

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE

RELAZIONE DI STIMA

31/45

Anche nei titoli di provenienza non si fa alcuna menzione di eventuali titoli abilitativi edilizi e istanza di condono riferiti all'immobile in esame (anche nel più recente atto di compravendita del 29.04.2010 viene, infatti, soltanto riferito, su dichiarazione delle parti, che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 senza subire modificazioni necessitanti il rilascio di titoli abilitativi edilizi).

Per la verifica della congruità urbanistica del bene staggito occorre, dunque, far riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001, il quale prevede espressamente che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.

Ciò posto, a valle dell'esame della documentazione acquisita, è possibile riportare le seguenti considerazioni:

- l'immobile pignorato, ricompreso in zona A del vigente PRG, afferisce ad un fabbricato realizzato in epoca pre-ottocentesca, certamente antecedente al 16.11.1935 (data di entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli);
- onde desumerne lo stato legittimo originario, in forza di quanto previsto dal succitato art. 9-bis del DPR n. 380/2001, è quindi necessario far riferimento alle informazioni catastali di primo impianto e agli atti di trasferimento susseguiti nel tempo;
- quanto alle informazioni catastali di primo impianto, alla luce di quanto già riportato nel paragrafo B.5, occorre rilevare la planimetria risalente al 23.12.1939, presentata ai sensi del Regio D.L. 13 aprile 1939 n. 652, seppure rubricata con il relativo protocollo, non risulta reperibile presso gli archivi del competente UPT di Napoli;
- d'altra parte, all'immobile non risulta attualmente abbinata alcuna planimetria catastale, nemmeno successiva (quella allegata al contratto di mutuo, seppure

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE

RELAZIONE DI STIMA

32/45



recante la data di presentazione del 23.07.1999, non risulta mai agganciata all'immobile, fermo rimanendo che trattasi di planimetria molto approssimativa e comunque inidonea a fornire elementi certi, utili all'accertamento della legittimità del cespite);

- tornano, quindi, utili ai fini della ricostruzione dello stato legittimo i titoli di provenienza e, in particolare, le descrizioni e i dati catastali in essi contenuti, dovendosi, in particolare, rilevare che:
 - nei più remoti atti di trasferimento reperiti, risalenti al 26.11.1960 (compravendita a favore di Xxxxxx Xxxxxxxx6) e al 24.04.1966 (divisione a favore di Xxxxxx Xxxxxx5), l'immobile è descritto come composto di *due camere ed accessori, vani catastali tre* (numeri di vani congruente con la descrizione¹);
 - nell'atto di trasferimento del 23.05.1978 (acquisto a favore di Xxxxxx Xxxxxxxx2), l'immobile viene ancora descritto come composto di *due vani ed accessori* ma di *vani catastali quattro* (numeri di vani non congruente con la descrizione);
 - nel più recente atto di trasferimento del 29.04.2010 (acquisto a favore di Xxxxxx Xxxxxxxx1) l'immobile viene, infine, descritto ancora come composto di *due vani ed accessori*, sebbene venga poi precisato che esso si articola in *ingresso-living, due vani utili, cucina e bagno*, il tutto per *vani catastali quattro* (numeri di vani non congruente con la prima descrizione ma allineato alla seconda più dettagliata rappresentazione, tra l'altro corrispondente all'attuale stato dei luoghi);

¹ Per il calcolo della consistenza catastale degli immobili appartenenti al gruppo A, ai sensi del Regolamento del 01.12.1949 n. 1142, si conteggiano: - i vani principali per i loro numeri effettivi; - i vani accessori a servizio diretto dei vani principali (bagni, corridoi, ingressi o disimpegni, ripostigli, ecc.), cui è assegnata una misura corrispondente a 1/3 di vano; - i vani accessori indiretti (o complementari), ai quali si accede dall'esterno dei vani principali, contando per essi 1/4 di vano. Il risultato del conteggio così eseguito va arrotondato al mezzo vano.



- da quanto sopra si desume una modifica della originaria consistenza, non solo per il numero dei vani catastali variati da 3 a 4 (ciò già nel periodo tra il 1966 e il 1978), ma soprattutto tenuto conto che dalle originarie *due camere ed accessori* del 1960 si è passati all'*ingresso-living, due vani utili, cucina e bagno* descritti nel 2010, con un ampliamento di consistenza pari almeno un vano;
- detto vano in ampliamento, dall'osservazione del prospetto e in considerazione della tipologia del fabbricato, corrisponde, con ogni probabilità, al volume attualmente adibito a bagno [#5] e camera da letto [#6] (cfr. tavola in allegato B-2) ricavato dalla chiusura di un originario terrazzo coperto, sviluppantesi a cavallo dei due corpi principali del fabbricato (circostanza che parrebbe trovare conferma nelle vistose infiltrazioni che caratterizzano dette porzioni dell'immobile, evidentemente derivanti da una approssimativa tamponatura delle arcate del terrazzo originariamente aperte).

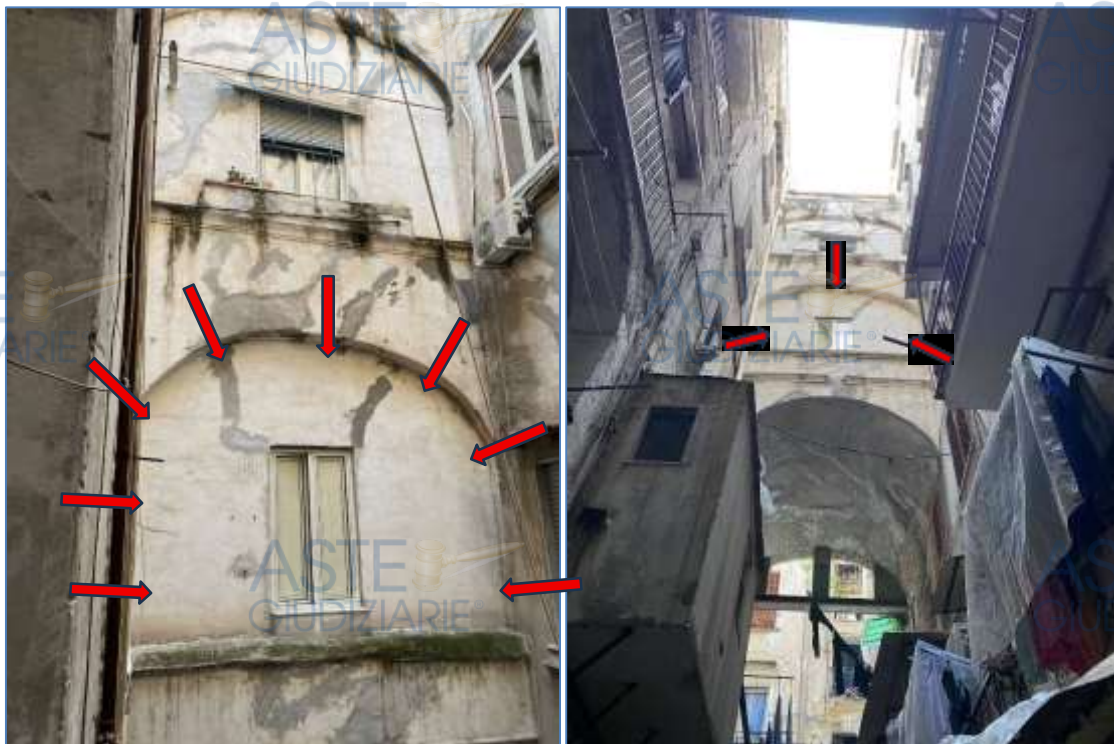


Figura 8. Individuazione della tamponatura dell'originario terrazzo coperto.





Figura 9. Individuazione della originaria porzione di terrazzo coperto abusivamente chiusa (cfr. allegato B-2).

Ciò premesso, per quanto concerne le prospettive di sanatoria delle difformità sopra discusse, trattandosi verosimilmente di opere realizzate dopo il 1960 senza la preventiva presentazione di idonee pratiche edilizie, tenuto conto di quanto previsto dal PRG vigente e dalla attuale normativa urbanistica, si rileva che:

- non trova applicazione la sanatoria c.d. “ordinaria” di cui all’art. 36 del DPR n. 380/2001, ciò tenuto conto di quanto disposto dal vigente PRG che prevede la rimozione di siffatte superfetazioni negli edifici ottocenteschi e vieta la realizzazione di nuove volumetrie, venendo così a mancare l’indispensabile requisito della doppia conformità;
- non risulta prospettabile la sanatoria c.d. “speciale” di cui all’art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all’art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001, per la cui applicabilità è necessario a un tempo che la realizzazione degli abusi sia avvenuta anteriormente al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all’art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), e che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva sia anteriore al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigenza il citato

comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.), condizione quest'ultima non soddisfatta dal momento che le ragioni del credito temporalmente più antiche risalgono al contratto di mutuo fondiario stipulato nel 2010.

Per tali abusi, dunque, l'aggiudicatario dovrà procedere con il **ripristino dello stato dei luoghi** consistente nella demolizione delle pareti realizzate a chiusura delle arcate dell'originario terrazzo, nonché in tutte le opere connesse e conseguenziali (installazione di un ponteggio, rimozione finestre e impianti, conferimento in discarica dei materiali demoliti, opere di intonacatura e tinteggiatura, etc.).

Si evidenzia che l'intervento di ripristino prospettato rientra nella fattispecie degli "interventi di restauro e di risanamento conservativo" se non addirittura in quella degli "interventi di ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR n. 380/2001, subordinati a SCIA ai sensi dell'art. 22 del medesimo DPR.

L'aggiudicatario dovrà, quindi, dapprima provvedere alla predisposizione di idoneo progetto delle opere a farsi da presentare agli uffici competenti (ufficio tecnico, genio civile per le opere strutturali, etc.), previo assolvimento degli oneri amministrativi previsti.

Quanto alla determinazione dei costi di ripristino, sulla scorta del Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Campania nonché dell'esperienza acquisita dallo scrivente nell'ambito di analoghi interventi edilizi, può essere prospettato un costo forfettario pari a 20.000,00 €, comprensivo delle spese tecniche (progettazione e direzione lavori), dei costi amministrativi per la predisposizione delle pratiche edilizie necessarie, delle opere murarie di ripristino e dei costi di smaltimento dei materiali di risulta.

Con la stessa pratica edilizia (o con ulteriore pratica qualora ritenuto opportuno dall'ufficio tecnico comunale) potrà, inoltre, essere legittimata l'effettiva distribuzione interna del cespite, che andrà anch'essa modificata con l'eliminazione della prima cameretta (come detto avente dimensioni non compatibili con i requisiti minimi per l'abitabilità di cui al D.M. 5 luglio 1975, a meno di non destinarla a ripostiglio) nonché con la creazione di un nuovo bagno (interventi i cui costi che devono ritenersi assorbiti

nella decurtazione che verrà applicata in fase di stima a ragione dell'attuale stato manutentivo, necessitante di consistenti lavori di manutenzione straordinaria).

A seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata nonché della messa a norma degli impianti, il futuro aggiudicatario, **previo allineamento catastale del bene** (mediante presentazione di aggiornamento DOCFA, cfr. paragrafo B.6), sarà infine tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222. I costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica (diritti di segreteria pari a circa 400,00 €) e dei costi tecnici e di allineamento catastale, il tutto per un onere complessivo stimabile in ulteriori 2.500,00 €.

In definitiva, può essere considerato il seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica, di cui si terrà conto nella formulazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato:

- Ripristino stato dei luoghi:	20.000,00 €
- Agibilità e allineamento catastale:	2.500,00 €
- Totale costi di regolarizzazione urbanistica:	22.500,00 €

Tali costi verranno opportunamente sottratti dal valore venale del bene risultante dalla stima, la cui determinazione, come già precisato nei precedenti capitoli, verrà chiaramente effettuata in considerazione dello stato legittimo dell'immobile come risultante dall'intervento di ripristino.



F. Formazione dei lotti



F.1. Opportunità della vendita in più lotti

Trattandosi di un'unica unità immobiliare non divisibile in natura, si ritiene opportuno procedere alla formazione di **un unico lotto per la vendita**



TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE



RELAZIONE DI STIMA

38/45



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



G. Valore del bene e costi**G.1. Determinazione del più probabile valore di mercato**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche del bene.

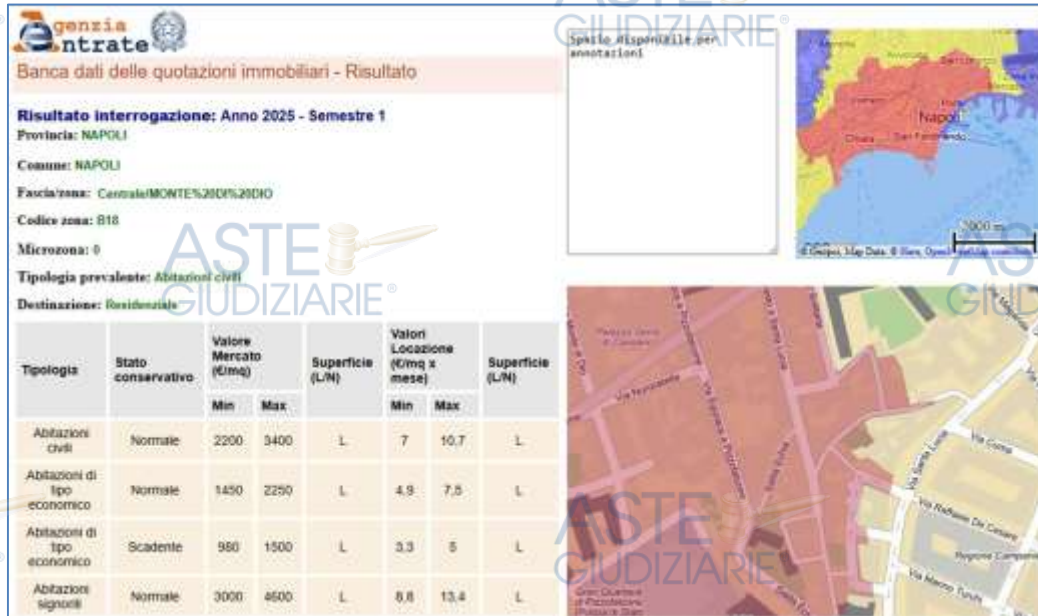
Lo scrivente ha, quindi, esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (BI);
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (dati aggiornati al I semestre 2025): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia "Centrale/MONTE DI DIO" (codice zona B18) del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto. Per le abitazioni civili, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 2.200 a 3.400 €/mq (valore medio pari a 2.800 €/mq).





- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati a settembre 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona “Centrale/MONTE DI DIO”. Per la categoria delle abitazioni in *stabili di fascia media*, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 1.661 e 2.765 €/mq (con un valore medio pari a 2.213 €/mq).



- ❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati a settembre 2025): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso abitazione attualmente sul mercato nell’area urbana di interesse (via Pallonetto Santa Lucia e strade limitrofe) si attestano su un valore medio unitario pari a circa 2.400 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) del bene in oggetto rispetto al più ampio areale cui si riferiscono le quotazioni

OMI e BI, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** pari a quello medio restituito dalle quotazioni sopra riportate, dunque **pari a circa 2.470 €/mq**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, livello di piano, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito all'unità immobiliare in esame può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

	Caratteristica	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,05	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,85
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
Pessimo		0,80		
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,90	
	Stato manutentivo finiture e impianti	Ottimo	1,10	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
		Pessimo	0,80	
	Livello di piano (senza ascensore)	Seminterrato	0,70	0,95
		Terra	0,90	
		Rialzato	0,95	
		Primo	1,00	
		Secondo	0,95	
		Terzo	0,90	
		Quarto e ultimo	0,80	
	Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	0,98
		Tapparelle	1,00	
		Assenti/altro	0,98	
	Orientamento prevalente	nord	0,98	1,00
		nord-est/nord-ovest	0,99	
		est-ovest	1,00	
		sud-est/sud-ovest	1,01	
		sud	1,02	
Coefficiente globale				0,71

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE

RELAZIONE DI STIMA

41 / 45

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



Si ottiene, in definitiva, un valore medio di mercato unitario pari a:

$$2.470,00 \text{ €/mq} \times 0,71 \approx \mathbf{1.750,00 \text{ €/mq}}$$

Si osserva che tale valore unitario riporta, congruentemente, all'intervallo di valori forniti dall'OMI per le abitazioni di tipo economico.

Nota la superficie commerciale complessiva legittima dell'immobile pignorato, pari a 66 mq (cfr. paragrafo B.2), si ottiene la seguente determinazione del valore di stima:

$$1.750,00 \text{ €/mq} \times 66 \text{ mq} = \mathbf{115.500,00 \text{ €}}$$

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

Correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	115.500,00
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, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	5.775,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono sostanziali difformità catastali e urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere con alcuni lavori di demolizione e ripristino nonché con la presentazione di idonee pratiche edilizie e successivo accatastamento. Il costo complessivo di siffatta regolarizzazione è stato stimato in 22.500,00 €.	22.500,00
Oneri per APE	L'immobile pignorato non risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.	250,00
Stato d'uso, manutenzione e revisione degli impianti	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo di finiture e impianti, sia relativamente al fabbricato che alle specifiche unità immobiliari. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	L'immobile risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura, motivo per il quale non si rende necessaria alcuna decurtazione per lo stato di possesso.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul cespite pignorato. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Insoluti condominiali	Stando alle informazioni acquisite in fase di accesso non risulta costituito alcun condominio.	0,00
Totale correzioni	-	28.525,00
Valore finale	-	86.975,00

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE

RELAZIONE DI STIMA

42/45





Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 28.525,00 €.



Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:



=87.000,00 €=
(ottantasettemila/00EURO)



G.2. Valutazione della quota indivisa

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.



TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE



RELAZIONE DI STIMA
43/45





Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 23 ottobre 2025



Il CTU

dott. ing. Davide Portolano



TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 574/2024 RGE



RELAZIONE DI STIMA

44/45



**ELENCO ALLEGATI****A. Documentazione catastale**

- A-1. Visura catastale storica
- A-2. Planimetria catastale (non presente)
- A-3. Planimetria catastale (estratta da mutuo)

B. Rilievi planimetrici

- B-1. Rilievo dello stato dei luoghi
- B-2. Difformità urbanistiche

C. Rilievi fotografici

- C-1. Rilievi fotografici

D. Documentazione urbanistica

- D-1. Attestazione Ufficio SUE
- D-2. Attestazione Ufficio Condono

E. Titoli di provenienza

- E-1. Certificazione notarile
- E-2. Atto compravendita notaio Giustiniani 29.04.2010
- E-3. Atto compravendita notaio Basile 23.05.1978
- E-4. Atto divisione notaio Restaino 24.04.1966
- E-5. Atto compravendita notaio Casale 26.11.1960

F. Documentazione anagrafica

- F-1. Certificato residenza
- F-2. Estratto matrimonio

G. Ispezione Ipotecaria

- G-1. Elenchi formalità
- G-2. Note di iscrizione e trascrizione

H. Altri documenti

- H-1. Verbali di accesso
- H-2. Nota AE su contratti locazione

I. Trasmissione relazione

- I-1. Trasmissione relazione e ricevute
- I-2. Relazione in versione PRIVACY

