



# TRIBUNALE DI NAPOLI



SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDIMENTO R.G.E. N° 68/2023



## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



GIUDICE ESECUTORE: DR. SSA S. STANZIONE



L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Emma Ciampa



**PARTI IN CAUSA**

**Creditore procedente**

- SIENA MORTGAGES 09-6 SRL, C.F.: 03250660960, rappresentato e difeso dall'avv. Antonio Ferrara.

p.e.c.: [antonioferrara@accocatinapoli.legalmail.it](mailto:antonioferrara@accocatinapoli.legalmail.it)

**Debitore esecutato**

- [REDACTED]

**IMMOBILE PIGNORATO per la quota di 1000/1000**

**Abitazione in Napoli alla Via dell'Epomeo, 6, secondo piano.**



**Immagine satellitare con indicazione del fabbricato**

**Premessa**

Con decreto del 17.09.2023, l'ill.mo G.E., dott.ssa Stanzione, nominava la sottoscritta, arch. Emma Ciampa con studio in Napoli alla via Rampe Brancaccio n. 9, Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe. Nei tempi stabiliti dal G.E. la scrivente prestava giuramento in via telematica accettando l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

**a. – CONTROLLO PRELIMINARE: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (PA), nella quale sono attestate le risultanze del catasto, nonché le iscrizioni e trascrizioni, sia a favore che contro, risalenti fino al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 17.02.2023.

L'immobile oggetto del procedimento risulta intestato, per la piena ed intera proprietà, alla debitrice:

- [REDACTED]

**b. – Identificazione dei beni oggetto della procedura – formazione dei lotti**

Il bene oggetto della presente procedura è il seguente:

1) Piena ed intera proprietà dell'abitazione in Napoli alla Via dell'Epomeo n. 6 al piano secondo, scala A, int. 5.

**DATI CATASTALI**

Al Catasto Fabbricati l'immobile è identificato alla sez. SOC, foglio 5, p.lla 367, sub 19.

Tali dati catastali non hanno subito alcuna variazione dall'impianto meccanografico ad oggi come si evince dalla visura catastale storica (All. 1 – Visura Storica)

INTESTATO												
Unità immobiliare dal 17/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
1	Scatto Ibleo SOC	Foglio 5	Particella 367	Sub 19	Zona Cons. 5	Misc. Zona	Categoria A/2	Classe Consistentia 8	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastrale Totale: 121 m <sup>2</sup> Totale edificabile regolare: 114 m <sup>2</sup>	Rendita Luro 1.122,00	VA RAZIONI TOPOGNOMASTICA del 1912/1913 (Piano di NAH 1981) (dati del 1/11/2015) VARIAZIONI DI TOPOGNOMASTICA - VASIAZIONE TOPOGNOMASTICA LUPAZZANO (n. 21399/1/2015)
Indirizzo Scalce		MARELLI - PIAZZA D. S. DOMENICO 190				Parole		36459		-		
Mappale Terreni Correlati Codice Comune: 7610 - Foglio: 126 - Particella: 367												

Al Mappale terreni correlati (F.lio 126 – P.lia 367) la particella risulta correttamente introdotta in mappa, come emerge dalla sovrapposizione del satellite con lo stralcio di mappa (All. 17 – Estratto di Mappa).



Stralcio della mappa catastale foglio 126

L'immobile confina con via dell'Epomeo, con cassa scale e con gli immobili interni 4 e 6 stessa scala.

Trattandosi di un'unica unità immobiliare ad uso abitativo di medio taglio, espropriata per l'intera quota, verrà alienata in un **unico lotto**.

**c. – Identificazione dei beni pignorati e dei diritti reali espropriati**

I diritti reali espropriati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, corrispondenti all'intera quota della piena proprietà, coincidono a quelli in titolarità alla debitrice esecutata per averlo acquistato, in regime di separazione dei beni, il 27.02.2008 con atto a rogito del Notaio Cioffi Giuseppe di Acerra (NA) (*All. 2 – Titolo di Provenienza*).

Il fabbricato si estende dal civico 2 al civico 18/A di via dell'Epomeo. I civici 6 e 16 corrispondono, rispettivamente, agli androni di accesso alle scale A e B. I restanti civici corrispondono ai locali commerciali privati al piano terra. Al livello -1 rispetto al piano strada sono ubicati i box privati e la ex sala caldaia comune.

L'abitazione oggetto della presente procedura ricade al secondo piano della scala A avente accesso dal civico n. 6 di Via dell'Epomeo.

All'appartamento si accede attraverso la seconda porta a destra salendo le scale oppure dalla prima porta a sinistra uscendo dall'ascensore.

In merito ad eventuali pertinenze dell'immobile in oggetto, andando a ritroso rispetto alla provenienza a favore dell'esecutata, si rileva che, dall'atto di compravendita precedente a quello di acquisto del dante causa dell'esecutata, **l'appartamento fu acquistato dai sig. [REDACTED] con annesso box auto distinto col numero 8/H.** Di seguito si riporta uno stralcio del suddetto atto di trasferimento del 25.03.1970 in notar Gaetano Catalano, registrato a Napoli, Ufficio Atti Pubblici, il 28 marzo 1970 al n. 6902 e trascritto nei RR.II. di Napoli il 28 marzo 1970 ai nn.12593/9286 (*All. 3 - Atto Catalano del 1970*).



Oggetto  
 del presente contratto è la ven-  
 dita del quartiere al seconds-  
 piano, scale A, interno cinque  
 e dell'numero box distinto col  
numero otto/H del fabbricato  
 di nuova costruzione sito in  
 Napoli alla Via dell' Epomeo  
 numero civico sei che lo es-  
 tituita società [REDACTED]



[REDACTED] s.n.e.», fac-  
 favore degli altri costituiti  
 comuni [REDACTED]  
[REDACTED]



che acquistano  
 in comune ed indiviso ed in  
 parti uguali fra loro.

...omissis



- richieste comuni
- ed il box: « Sezione Socorro - map
- pe. foglio 5, numero 367 sub. 53
- V. e Epomeo - civico 20 - piano
- 8/H - zona censua
- rie 5 - categoria C/6 - classe set
- time - metri quadrati quat
- ordici - rendite catastale lire
- 262 »



Firmato Da: CIAMPA EMMA Emesso Da: ARUBAPE C.S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ac1dea873bcbdb8334b76f616c50303c



Si è pertanto ritenuto necessario verificare l'attuale proprietà del box che, nell'atto suddetto, è citato come una pertinenza dell'appartamento. Estendendo le ricerche su tale immobile si è riscontrato che il box in oggetto, avente identificativi catastali a sé stanti, è stato alienato nel 2012 a terzi estranei dalla presente procedura (All. 4 - Visura Storica Box).

In virtù delle suddette indagini si è accertato che non vi sono pertinenze esclusive per l'appartamento oggetto di esecuzione.

Per la gestione delle parti comuni vi è un'amministrazione condominiale il cui regolamento - depositato con verbale per notar Gaetano Catalano del 09.05.1968 - risulta registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 15.05.1968 sotto i numeri 23916 di ordine e 17155 di formalità (All. 5 - Regolamento Condominiale).

Le parti comuni sono riportate agli artt. 4 e 5 del suddetto Regolamento Condominiale di cui si riporta uno stralcio.

Art. 4 - Sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile a tutti i condomini:

- a) l'intera superficie del suolo come descritta all'art. 3 sia per la parte su cui sorge il fabbricato che per le parti destinate a zone libere (viale di accesso ai seminterrati, spiazzi antistanti il fabbricato ecc.), ad eccezione di una striscia di mq. 2.25x23.50, che è di pertinenza esclusiva del retrostante seminterrato e che è delimitata da corrente in marmo infisso nel tappetino bituminoso costituente la pavimentazione del viale;
- b) le opere di fondazione;
- c) tutti i muri indistintamente e le strutture portanti del fabbricato;
- d) le opere di rivestimento e decorazione delle facciate;
- e) le condutture pluviali e fecali con i relativi pozzetti e relative fogne;
- f) le condutture principali di acqua, gas ed energia elettrica quando non fossero delle Società fornitrici; e ciò fino ai punti di diramazione degli impianti ai locali di uso esclusivo dei condomini;
- g) gli androni ed i vestiboli di ingresso;
- h) i locali ove sono accentrati ed ubicati i contatori di energia elettrica;
- i) i locali destinati ad abitazione del portiere e, comunque, adibiti a servizio di portineria e manutenzione dei locali comuni;
- l) gli ascensori con i relativi impianti e locali adibiti ai medesimi;
- m) le scale e relativi torrioni di copertura;
- n) i lastrici solari di copertura dell'edificio.

Art. 5 - Sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile a tutti i condomini — eccettuati quelli proprietari dei garages al piano seminterrato che non fruiscono del riscaldamento — il locale e relativo impianto di combustione; il serbatoio carburante e gli impianti di trasmissione (questi ultimi sino alle diramazioni particolari).

In merito a quest'ultimo locale, di cui all'art. 5 del regolamento condominiale, lo stesso, pur restando nella disponibilità comune dei condomini che usufruivano dell'impianto di riscaldamento centralizzato, non è più adibito a locale caldaia essendo stato abolito l'impianto centralizzato.

Sulla scorta delle **Tabelle Millesimati** allegate al regolamento di condominio, tutt'ora in vigore, si rileva che i millesimi delle parti comuni per il cespite oggetto del procedimento sono i seguenti:

**Tabella A (spese generali) 17,15 millesimi;**

**Tabella B (manutenzione scale) 46,45 millesimi;**

**Tabella C (manutenzione ascensore) 37,16 millesimi.**

(All. 5 - Regolamento Condominiale).

Il fabbricato ricade nel quartiere di Soccavo, alla periferia occidentale di Napoli appartenente all'area dei Campi Flegrei, confinante a nord ed est con il quartiere Arenella, a sud-est con il Vomero a sud con Fuorigrotta e ad ovest con Pianura. Nel quartiere di Soccavo sono presenti strutture scolastiche di ogni grado e servizi di ogni genere. Al confine con Fuorigrotta vi è l'ospedale "San Paolo" e l'università degli studi di Napoli "Federico II" di Monte Sant'Angelo oltre ad un grande centro commerciale.

La zona è collegata con la tangenziale di Napoli e dispone di tre stazioni della ferrovia Circumflegrea, ovvero Traiano, Soccavo e Piave, oltre a varie linee di autobus che la collegano ai quartieri Vomero, Mergellina, Arenella, Chiaia, Fuorigrotta e Pianura.

L'edificio, prospiciente la Rotonda S. Domenico è posto ad angolo tra via dell'Epomeo e via Pigna.

La via dell'Epomeo è senza dubbio la principale strada del quartiere Soccavo. Sorge su un'antica strada romana, utilizzata per trasportare il piperno estratto dall'omonima cava. All'inizio degli anni '60 la strada ha avuto un improvviso sviluppo, che ha portato alla costruzione di parchi residenziali e negozi. Lungo l'arteria sorgono, infatti, numerose attività commerciali di ogni tipo, negozi di artigianato e punti di aggregazione per i giovani.

Su via dell'Epomeo si trovano monumenti storici quali la **Croce di Piperno** (XVII secolo), la chiesa di **Santa Maria delle Grazie** (XVII secolo), la chiesa dei **SS. Pietro e Paolo** (XVI secolo).

Il fabbricato, tipico dell'edilizia residenziale privata degli anni 60/70, ha struttura in cemento armato, è dotato di ascensore e, nell'insieme, si presenta in buone condizioni. Detto stabile è composto da 6 piani fuori terra - di cui il piano terra destinato alle attività commerciali - ed un piano seminterrato.

L'appartamento oggetto del presente procedimento è posto al secondo piano e si compone di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera da letto, studio, un bagno, due ripostigli, disimpegno ed un balcone prospiciente via dell'Epomeo.

L'abitazione è dotata di un'unica esposizione a sud, sull'ampia balconata prospiciente via dell'Epomeo, e risulta luminosa.

L'immobile all'interno si presenta in ottime condizioni di manutenzione ed è dotato degli impianti elettrico, idro-sanitario, di riscaldamento autonomo a gas metano, di antifurto, oltre ai climatizzatori in ogni vano.

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti presenti nell'immobile. Detta certificazione potrà essere rilasciata da un tecnico abilitato e deve essere supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza degli impianti alle norme vigenti all'epoca della realizzazione ed, eventualmente, all'adeguamento degli stessi.

Per l'ottenimento delle suddette certificazioni si stima un costo pari a circa € **1.500,00**.

Allo stato attuale, in base ai rilievi metrici effettuati, la superficie interna dell'abitazione è pari a circa 100 mq, la superficie esterna è 24 mq e l'altezza è pari a 3 m.

**SUPERFICIE INTERNE CALPESTABILI**

Ingresso	Superficie = 8,64 mq
Soggiorno	Superficie = 21,15 mq
Cucina	Superficie = 12,51 mq
Studio	Superficie = 12,10 mq
Camera	Superficie = 17,82 mq
Corridoio	Superficie = 11,16 mq
Bagno	Superficie = 7,35 mq
Ripostiglio 1	Superficie = 3,94 mq
Ripostiglio 2	<u>Superficie = 2,35 mq</u>

**TOT. SUPERFICIE CALPESTABILE interna\* = 97,02 mq**

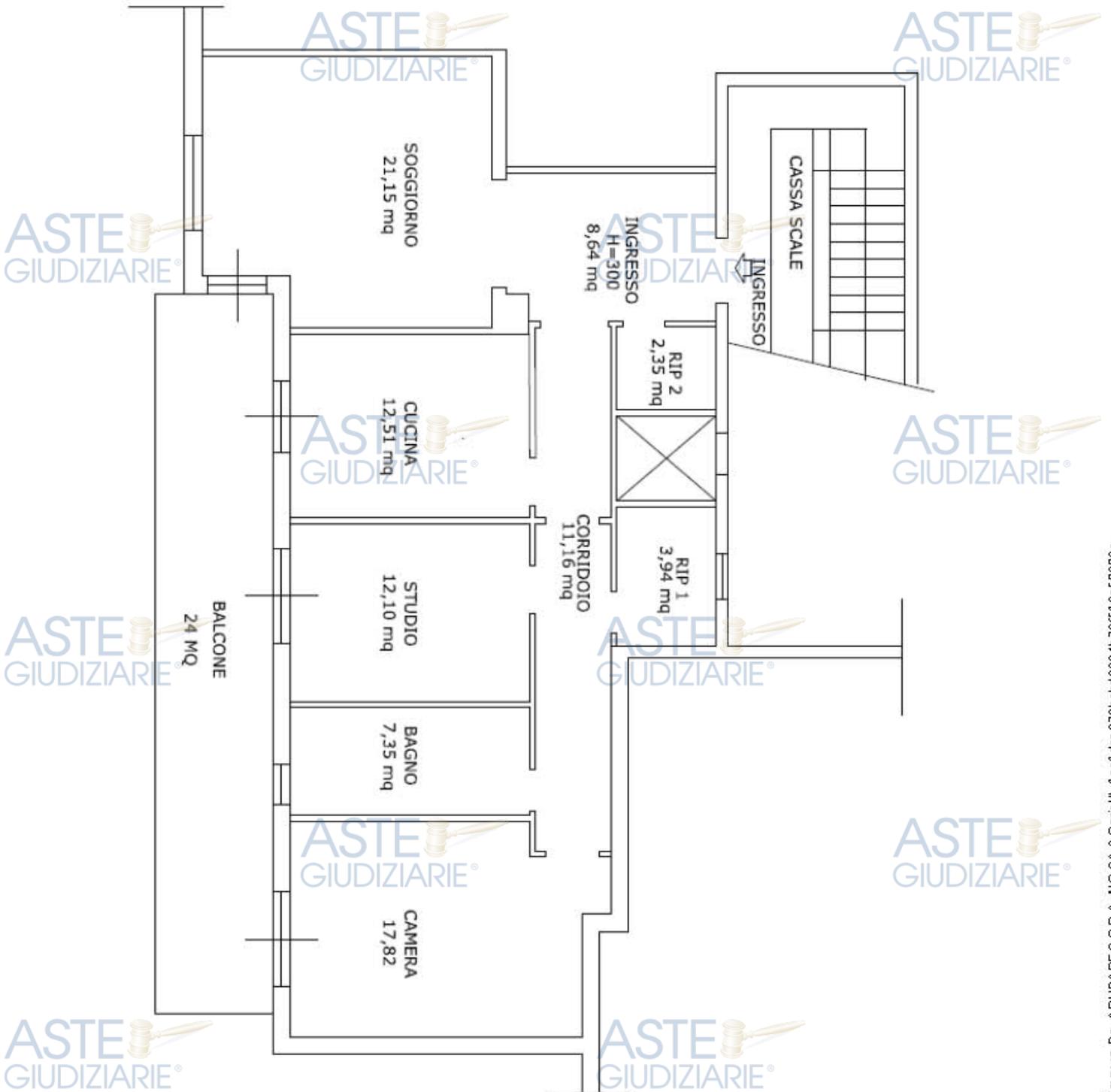
\*esclusi i muri (anche interni)

**SUPERFICI ESTERNE**

Balcone Superficie = 24,00 mq

**TOT. SUPERFICIE esterna = 24,00 mq**

**Planimetria stato dei luoghi**



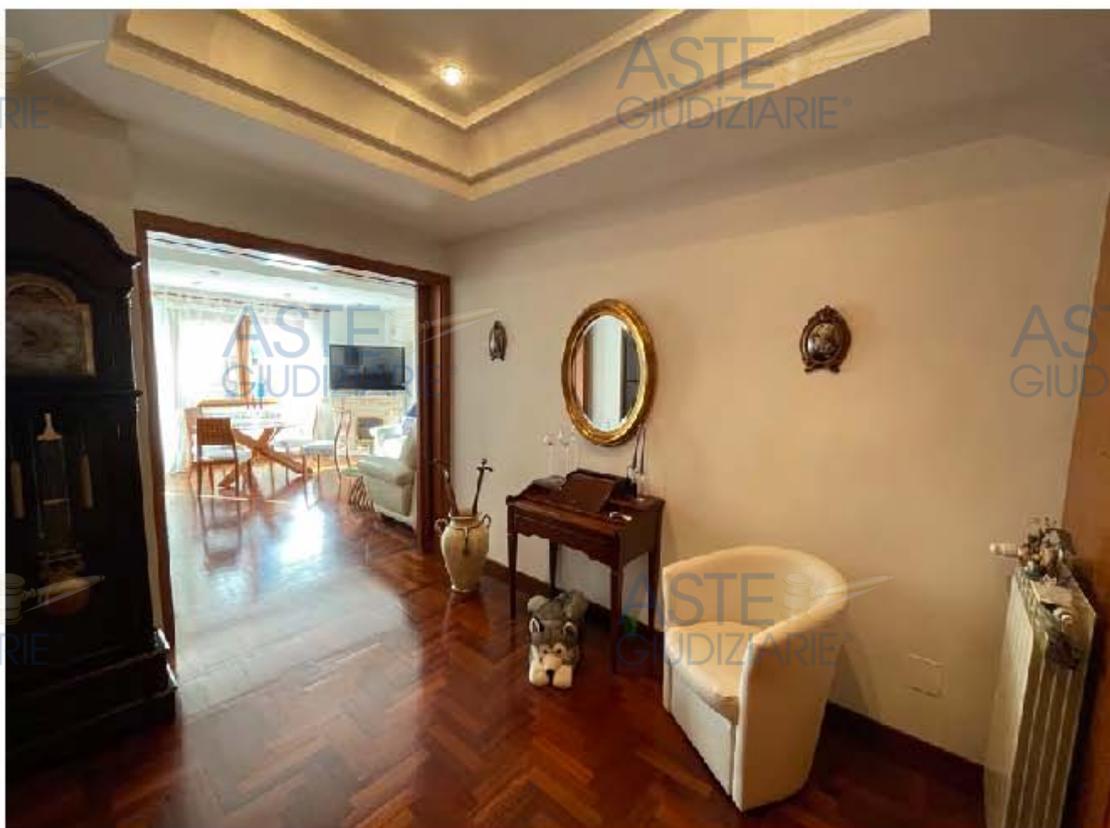
Si riportano di seguito le immagini maggiormente rappresentative dell'immobile in oggetto tratte dall'allegata e più esaustiva documentazione fotografica (All. 7 - Documentazione fotografica).



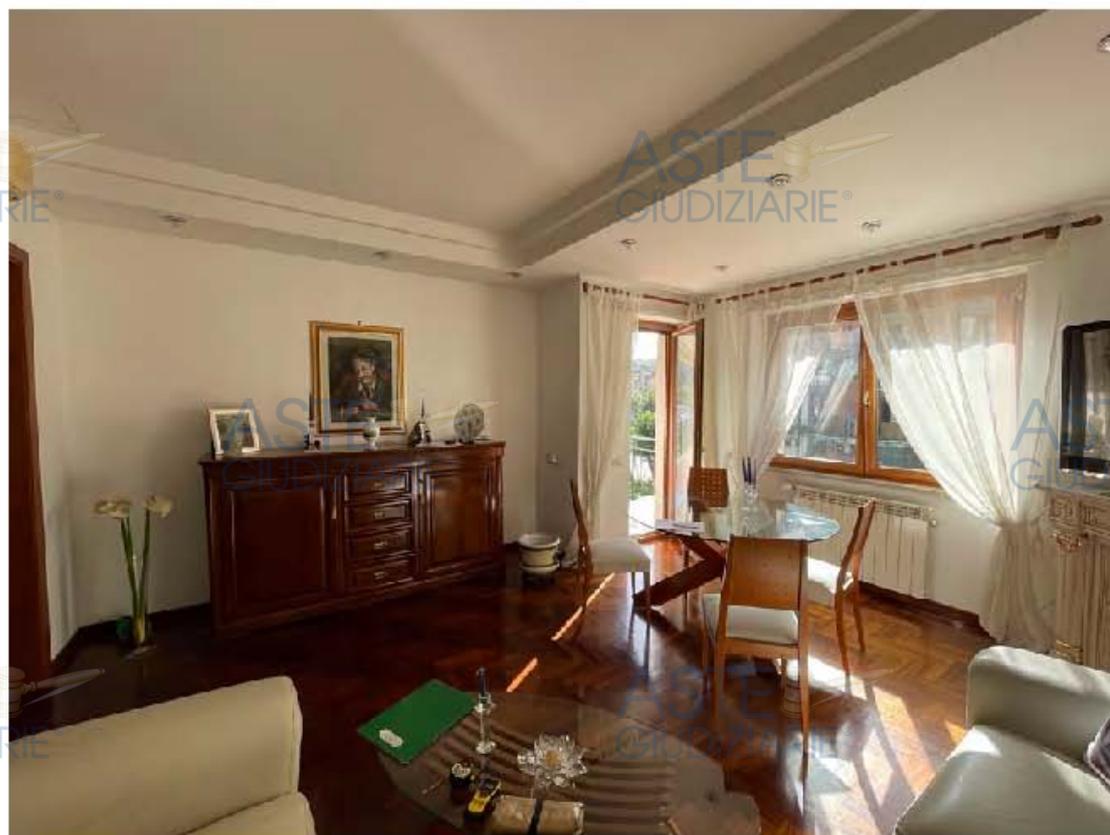
*Fabbricato. Prospetto su via dell'Epomeo. Si evidenzia l'immobile staggito.*



*Ingresso. Si evidenzia il ripostiglio R2 chiuso dall'armadiatura*



**ASTE GIUDIZIARIE**  
*Ingresso. Veduta verso il soggiorno*



**ASTE GIUDIZIARIE**  
*Soggiorno*





*Soggiorno. Veduta verso l'ingresso*



*Studio*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® *Bagno*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® *Camera da letto*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ripostiglio (R1). Si evidenzia il sopraluce che dà sul vano scala

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Balcone. Veduta verso Rotonda S. Domenico*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Balcone. Veduta verso via dell'Epomeo*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale (Sc) è data dalla somma della superficie utile (Su) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (Sp) e delle quote percentuali delle superfici scoperte (Ss).

**Superficie utile (Su)**

Per superficie utile si intende la superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e quelli confinanti con l'esterno e del 50% della superficie dei muri confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni. 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. In base ai suddetti criteri la superficie utile dell'appartamento sarà la seguente:

$$\mathbf{Su = mq\ 113,60}$$

**Superfici scoperte (Ss)**

La superficie scoperta (Balconi, terrazzi e similari) qualora, come nel caso in esame, le pertinenze in oggetto siano comunicanti con i vani principali vanno computate nella misura del 30%, fino a mq. 25;

Considerando che la superficie del balcone è pari a 24,00 mq si avrà:

$$\mathbf{Ss = 24,00 \times 0,30 = mq\ 7,20}$$

**Superficie commerciale (Sc)**

Non essendovi ulteriori pertinenze la superficie commerciale sarà data dalla somma delle superfici sopra calcolate:

$$\mathbf{Sc = Su + Ss}$$

$$\mathbf{Sc = 113,60 + 7,20 = mq\ 120,80}$$

arrotondata per eccesso (D.P.R. 138/98), la superficie commerciale, sarà la seguente:

$$\mathbf{Sc = mq\ 121,00}$$

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di abitazione in Napoli alla via dell'Epomeo 6, **al piano secondo, scala A, int. 5.**

L'appartamento confina con via dell'Epomeo, con cassa scale e con gli immobili interni 4 e 6 stessa scala.

È riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. SOC, foglio 5, p.lla 367, sub 19.

Il fabbricato è stato costruito in virtù della **licenza edilizia n. 208 del 1964 (pratica n. 997/62)** rilasciata dal Comune di Napoli in data 23 marzo 1964

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde al grafico catastale in ordine a:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- una errata rappresentazione grafica.

Può ottenersi sanatoria ai sensi dell'ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 (CILA in sanatoria)

**PREZZO BASE euro 297.000,00**

**d. – Identificazione catastale dell'immobile**

I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono a quelli riportati agli atti del Catasto.

Si rileva che la planimetria catastale d'impianto presentata il 04.06.1968 e mai variata presenta alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi come trattato nei successivi punti g. e h.

**e. – Ricostruzione dei passaggi di proprietà**

- Alla sig.ra [REDACTED], l'immobile in oggetto è pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 27.02.2008 in notar Cioffi Giuseppe di Acerra (NA) rep. n. 35642/13210, trascritto il 06.03.2008 ai nn. 8936/5659, da potere del sig.

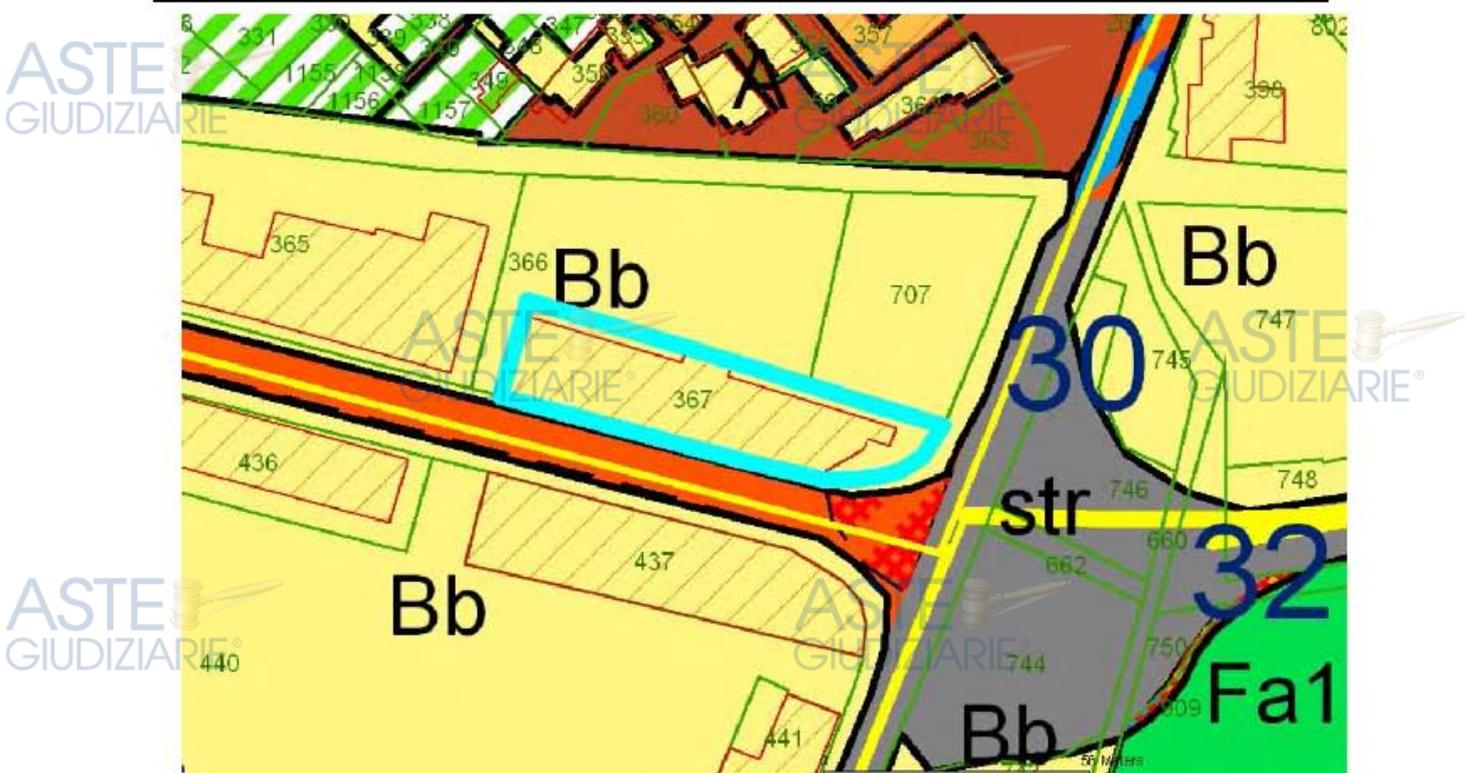
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] (Titolo di provenienza);  
• [REDACTED] detto immobile era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, per atto di compravendita del 13.06.1994 in notar Matteo Renato Ciaccia di Napoli rep. n. 130782, trascritto il 14.06.1994 ai nn. 11613/7957, da potere dei signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

• ai [REDACTED]  
[REDACTED], l'immobile in oggetto era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, per atto di trasferimento del 25.03.1970 in notar Gaetano Catalano, registrato a Napoli ufficio Atti Pubblici il 28 marzo 1970 al n. 6902 e trascritto nei RR.II. di Napoli il 28 marzo 1970 ai nn.12593/9286, da potere della società "[REDACTED] [REDACTED] All. 3 – Atto Catalano 1970).

**f. – Verifica della regolarità urbanistica del bene e della destinazione urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso il settore Urbanistica del Comune di Napoli si evince che l'immobile in oggetto ricade nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71. Esso rientra nella zona B – Sottozona Bb - Espansione recente, regolamentata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante del PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale (All. 9 - Stralcio Norme di attuazione PRG).





*Stralcio visura urbanistica del Comune di Napoli*

L'area in cui ricade l'immobile in esame non è assoggettata a vincoli urbanistici e/o geomorfologici.

Si precisa che l'attuale destinazione d'uso dell'immobile, adibita ad abitazione, risulta conforme alla utilizzazione prevista nella visura catastale (A/3 – Abitazioni di tipo economico) ed è compatibile con lo strumento urbanistico vigente che include, tra le utilizzazioni consentite per la Zona Territoriale Omogenea Bb, le abitazioni residenziali (di cui alla lettera "a" dell'articolo 21).

**g. – Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e dell'agibilità**

In base a quanto desunto dal titolo di provenienza, la costruzione del fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare in oggetto è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 in virtù della **licenza edilizia n. 208 del 1964 (pratica n. 997/62)** rilasciata dal Comune di Napoli in data 23 marzo 1964 e successiva proroga e **variante n. 355 (pratica n. 997/62)** rilasciata dal Comune di Napoli in data 26 luglio 1968. L'Ufficio Edilizia Privata nel confermare che per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata licenza 208/64 di cui alla pratica edilizia 997/62, riferisce, altresì, che dette pratiche, sebbene accuratamente

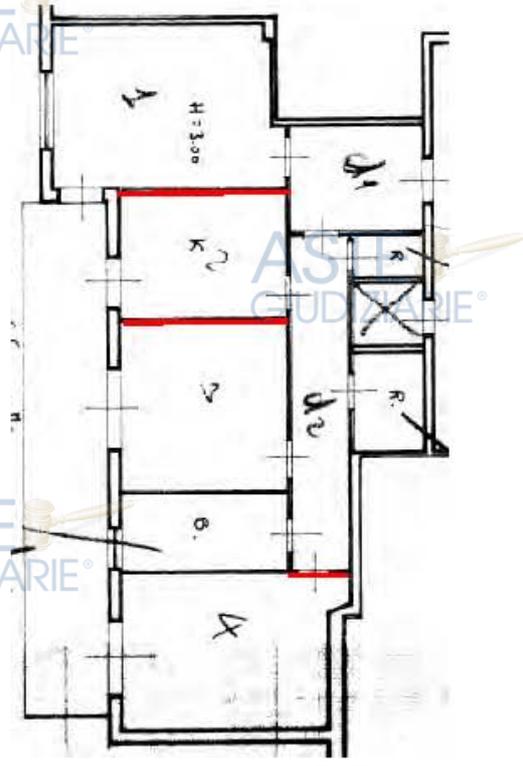
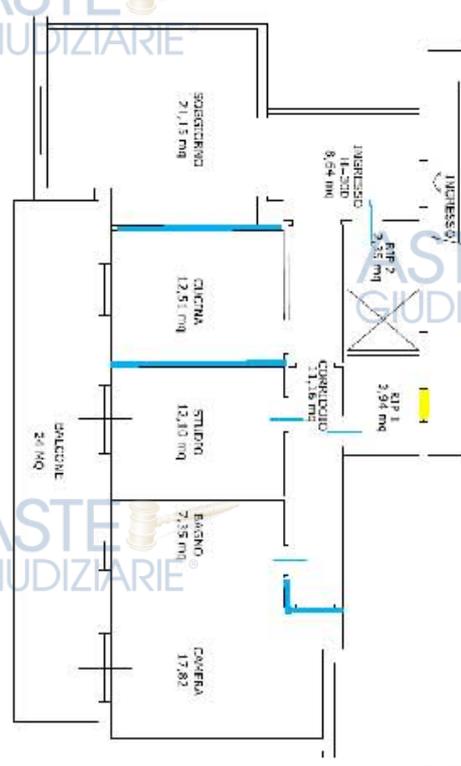
ricercate negli archivi dell'Ufficio, non sono state rinvenute, mentre è stata rinvenuta **pratica di abitabilità n. 197/68** (All. 10 - *Attestazione Edilizia Privata*).

A seguito di tale riscontro si è provveduto ad acquisire il verbale di constatazione di ultimazione lavori redatto dal notaio Gaetano Catalano il 16.05.1968 rep. n. 129148, registrato in Napoli all'Ufficio Atti Pubblici il 18.05.1968 al n. 11506, da cui si evince che il fabbricato è stato ultimato il 16.05.1968 ma non si rinvencono ulteriori allegati in merito alla Licenza Edilizia in oggetto (All. 15 - *Verbale di Ultimazione Lavori*).

Successivamente si è consultato l'Amministratore del Condominio il quale ha potuto fornito una copia della **licenza edilizia n. 208 del 1964** e successiva proroga e **variante n. 355** (All. 11 - *Licenza Edilizia*) nonché la documentazione inerente la **pratica di abitabilità n. 197/68** (All. 12 - *Pratica di Abitabilità*).

Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto, presentata il 04/06/1968 - e mai variata - e la planimetria dello stato attuale dei luoghi, si riscontrano difformità riferite alla distribuzione degli spazi interni.

Di seguito si riportano i grafici relativi alla planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale dei luoghi con le indicazioni grafiche delle difformità (All. 8 - *Planimetria Catastale*; All. 6 - *Planimetria Stato dei luoghi*).

**Planimetria catastale d'impianto****Planimetria stato dei luoghi**

Difformità rilevate:

- Tramezzi abbattuti
- Nuovi tramezzi
- Diverse aperture interne
- Infisso su vano scala

Come si può notare, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni e le diverse aperture dei vani di accesso agli ambienti, si rileva anche una difformità riferita alla presenza di una finestra, o meglio di un sopralucente, nel ripostiglio (R1) che dà sulla cassa scale. Tale apertura è presente anche sui restanti piani del fabbricato, si desume, pertanto, che dette bucatore siano state realizzate all'epoca di costruzione del fabbricato, pertanto si propende sull'ipotesi che tale difformità sia da ascrivere ad una omissione dovuta al fatto che la finestra è posta ad un'altezza superiore alla sezione della pianta catastale o ad un'errata rappresentazione grafica della stessa.

#### **h. – Verificare la sanabilità degli abusi**

Per le suddette difformità non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso la municipalità di competenza (*All. 16 – Certificazione Municipalità*).

Tuttavia, tali abusi, riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni, rientrano nei casi di interventi conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente ma realizzati in assenza di titolo.

In dettaglio le variazioni riscontrate, rientrano nel novero della manutenzione straordinaria, ex art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Al fine di sanare la mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori, bisognerà inoltrare all'ufficio tecnico comunale apposita pratica C.I.L.A. ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, con la corresponsione della sanzione pecuniaria, oltre alle spese tecniche e istruttorie. I costi per ottenere il permesso in sanatoria comprensivi di spese tecniche, istruttorie e versamento dell'oblazione ammontano complessivamente a circa € **3.000,00**.

Successivamente si dovrà provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni ed errata rappresentazione grafica.

I costi per la suddetta pratica catastale, comprensivi delle spese tecniche e di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € **300,00**.

#### **i. – Verifica dell'esistenza della A.P.E.**

Non è stato rinvenuto l'A.P.E. (**Attestato di Prestazione Energetica**). Il costo per l'ottenimento del suddetto certificato si stima in € **200,00** circa.

#### **j. – Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile pignorato**

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata in uno al proprio coniuge (*All. 13 – Verbale di Accesso*).

**k. – Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Per l'immobile in oggetto non si riscontrano vincoli di natura edilizia e urbanistica, salvo il rispetto delle norme di attuazione del PRG per la zona in esame, né vincoli storico-artistici.

Allo stato, non si rilevano oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Fatta eccezione per le prescrizioni contenute nel regolamento condominiale, non sussistono pesi o limitazioni all'uso della cosa comune.

**l. – Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale**

L'immobile pignorato non è stato edificato su suolo demaniale.

**m. – Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (censi, livelli o usi civici)**

In base all'Ordinanza del Regio Commissario del 21 marzo 1928 per la liquidazione degli Usi Civici ed archiviazione atti relativi al Comune di Napoli ed i quartieri aggregati, emerge l'assenza di Usi Civici per l'immobile oggetto del procedimento e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.

**n – Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici o condominiali gravanti sui beni pignorati**

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

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

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

- Costo per l'ottenimento del permesso in sanatoria comprensivi di spese tecniche, istruttorie e versamento dell'oblazione pari complessivamente a € **3.000,00** circa.

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

- Costo per la regolarizzazione delle difformità catastali pari a € **300,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per l'ottenimento della certificazione di conformità degli impianti pari a € **1.500,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costo per l'ottenimento dell'A.P.E. si pari a € **200,00** circa. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Gli oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:
  1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
  2. Imposta di bollo di € 59,00
  3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione\*.

\*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili e parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

Allo stato non si rilevano ulteriori formalità, pesi o limitazioni d'uso e/o vincoli di natura condominiale né ulteriori vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

#### **o. – Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso**

In base a quanto dichiarato dall'amministratore p.t. allo stato non vi sono procedimenti giudiziari pendenti che coinvolgono il condominio, né sussistono oneri condominiali insoluti riferiti a pregressi procedimenti giudiziari.

Non vi sono quote straordinarie correnti e/o deliberate ma risulta costituito un fondo cassa per futuri interventi di rifacimento delle facciate.

Dal bilancio preventivo dell'anno in corso (2023) si evince che la **quota ordinaria mensile** che compete all'immobile staggito, per le spese riferite alle parti comuni, è pari a **€ 49,00 mensili**.

Secondo quanto riferito dall'Amministratore p.t. del condominio, al 15.12.2023 l'esecutata ha rilasciato assegno bancario a saldo di tutte le bollette emesse e delle quote a conguaglio. Pertanto, salvo buon fine, all'attualità non sussistono oneri condominiali insoluti (*All. 14 – Rendiconto Gestione Condominio*).

Non si rilevano ulteriori spese di gestione e/o ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite in oggetto.

**p. - Determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita**

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

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore, ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

**Quotazione media**

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (Vu) pari a **2.350,00 € / mq.**

Tale quotazione corrisponde alla media dei valori dedotti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili adibiti ad abitazioni civili in quella zona nel primo semestre 2023) e dal borsino immobiliare, in costante aggiornamento rispetto alla media delle vendite del 2023. Tale valore è stato opportunamente verificato mediante indagini di mercato relativamente alle offerte di immobili simili ricadenti nella stessa zona dell'immobile in esame.

Si riportano di seguito le tabelle delle quotazioni immobiliari di riferimento.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **NAPOLI**Comune: **NAPOLI**Fascia/zona: **Periferica/VIA EPOMEO**Codice zona: **D33**Microzona: **0**Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2800	L	5,4	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1950	L	3,8	5,6	L
Box	Normale	1400	2150	L	5,9	8,9	L
Posti auto coperti	Normale	890	1350	L	3,8	5,6	L

**borsino** immobiliare.it

QUOTAZIONI IMMOBILIARI - CAMPANIA - (Napoli) - (Napoli)

**Napoli (NA)**  
Via Dell'eporneo, 6, 80126 Napoli Na, Italia



**Quotazioni Immobiliari di Zona**

Quotazioni Abitazioni & Ville
Quotazioni Uffici & Negozi
Quotazioni Box & Posti auto
Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita
Quotazioni di Affitto

	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Euro <b>2.054</b>	Euro <b>2.736</b>	Euro <b>3.418</b>	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Euro <b>1.797</b>	Euro <b>2.392</b>	Euro <b>2.988</b>	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Euro <b>1.328</b>	Euro <b>1.673</b>	Euro <b>2.077</b>	Valuta subito questo immobile

**Coefficienti correttivi**

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K<sub>1</sub> – TAGLIO.** In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il - 5% e il + 6%. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore neutro:  $K_1 = 1,00$
- **K<sub>2</sub> - STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il - 20% e il + 10%. Nel caso in esame le condizioni di manutenzione sono ottime, pertanto si assume il fattore:  $K_2 = 1,05$
- **K<sub>3</sub> - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono al prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo può oscillare tra il - 5% e il + 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è di tipo normale, pertanto si assume il fattore neutro:  $K_3 = 1,00$
- **K<sub>4</sub> - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere fino al 5% in più rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile riflette è superiore allo standard di zona, per la presenza

dell'impianto anti-intrusione e l'impianto di condizionamento in ogni vano, pertanto si assume il coefficiente neutro:  $K_4 = 1,02$

#### DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

- **K<sub>5</sub>- PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% in più. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente:  $K_5 = 1,00$
- **K<sub>6</sub>- PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5% in più. Nel caso in esame l'immobile non è dotato di pertinenze esclusive superiori allo standard di zona, pertanto si applica il coefficiente neutro:  $K_6 = 1,00$

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- **K<sub>7</sub>- LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.
  - Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
  - Piano terra: -10% del valore quotato
  - Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato

L'unità è posizionata al secondo piano di un fabbricato dotato di ascensore per cui si assume il coefficiente neutro:  $K_7 = 1,00$

- **K<sub>8</sub>- AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati

(fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Gli affacci sono due e non hanno caratteristiche di pregio o di degrado pertanto si assume il coefficiente neutro:  $K_8=1,00$

- **K<sub>9</sub>- LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi necessità ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. Gli ambienti principali, esposti a sud, hanno una ottima illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente: **K<sub>9</sub>= 1,05**
- **K<sub>10</sub>- QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in oggetto si assume il coefficiente neutro: **K<sub>10</sub>=1,00**

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

$$K_{TOT} = 1,12$$

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (Vu), il coefficiente correttivo (K<sub>TOT</sub>) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times S_c (\text{mq})$$

$$V_m = 2.350,00 \times 1,12 \times 121 = \text{€ } 318.472,00 \text{ che si approssima a € } 318.000,00$$

Pertanto il valore di mercato unitario (Vu) dell'immobile espresso in €/mq sarà:

$$V_u = 318.000,00 / 121 = 2.628,10 \text{ €/mq}$$

**CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (Vm) tutti i costi (C) occorrenti per sanare gli abusi, per gli aggiornamenti catastali, per l'ottenimento dei certificati di conformità degli impianti e per l'attestato di prestazione energetica come determinati al paragrafo "n". Inoltre, per le peculiarità delle vendite in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto.

Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 5 %

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

$$P = Vm - C - 5 \% = (\text{€ } 318.000,00 - \text{€ } 5.000,00) - 5 \% = \text{€ } 297.350,00$$

che si arrotonda a **€ 297.000,00.**

Non sussistono allo stato attuale ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni in riferimento allo stato di occupazione dell'immobile, ad eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, allo stato d'uso e di manutenzione, ad eventuali ulteriori vincoli e/o oneri giuridici e/o condominiali.

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$Vu = P/Sc = \text{€ } 297.000,00/121 \text{ mq} = \text{2.454,55 €/mq}$$

**q. - Valutazione della quota indivisa nel caso di immobile pignorato per la sola quota**

Il lotto in esame è stato pignorato per l'intera quota.

**r. - Acquisizione delle certificazioni di stato civile degli esecutati**

Dall'estratto dai registri di matrimonio acquisito dall'esperto si evince che il 27.07.2007 la debitrice ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] regime di separazione dei beni (All. 18 - Estratto Atti di Matrimonio).

**s. – Verificare la pendenza di altre procedure esecutive**

Non si rinvennero ulteriori procedure esecutive pendenti per l'immobile oggetto del presente procedimento.

**CONCLUSIONI**

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato che risulta pari a circa € **318.000,00** e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € **297.000,00**.

Previo deposito telematico si trasmetteva il presente elaborato peritale, a mezzo p.e.c., al creditore procedente e al nominato custode giudiziario (All. 19 - Ricevuta Pec Trasmisione Perizia) e a mezzo raccomandata a/r alla debitrice esecutata (All. 20 - Ricevuta Raccomandata).

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatole e ringraziando per la fiducia accordata, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti.

Napoli 28.12.2023

L'esperto stimatore  
Arch. Emma Ciampa  
(firma digitale)

**ELENCO ALLEGATI:**

All. 1 - Visura Storica immobile

All. 2 - Titolo di provenienza

All. 3 - Atto Catalano del 1970

All. 4 - Visura Storica Box

All. 5 - Regolamento Condominiale

All. 6 - Planimetria Stato dei Luoghi

All. 7 - Documentazione fotografica

All. 8 - Planimetria Catastale

All. 9 - Stralcio Norme Attuazione PRG sottozonaBb

All. 10 - Attestazione Edilizia Privata

All. 11 - Licenza Edilizia

All. 12 - Pratica di Abitabilità

All. 13 - Verbale di primo accesso

All. 14 - Rendiconto Gestione Condominio

All. 15 - Verbale Ultimazione Fabbricato

All. 16 - Certificazione Municipalità

All. 17 - Estratto di Mappa

All. 18 - Estratto Atti Matrimonio

All. 19 - Ricevuta Pec

All. 20 - Ricevuta Raccomandata