



Tribunale di Napoli

XIV Sezione Civile

Ill.mo G.E. dott.ssa Laura MARTANO



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 634/2024 R.G.E.

promossa da



contro



Relazione di stima



L'esperto stimatore
dott. ing. Davide Portolano

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

1 / 44





TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile

Ill.mo G.E. dott.ssa Laura MARTANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 634/2024 R.G.E.

promossa da



contro



RELAZIONE DI STIMA

Sommario

Incarico	4
Operazioni peritali	5
Risposta ai quesiti	5
0. Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	6
1. Identificazione dei diritti reali e formazione dei lotti	7
2. Individuazione e descrizione dei beni	9
3. Identificazione catastale dei beni pignorati	15
4. Schema sintetico	17
5. Provenienza ventennale	18
6. Regolarità edilizia	21
7. Stato di possesso	29
8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	30
9. Suolo demaniale	32
10. Pesì o oneri di altro tipo	32
11. Oneri condominiali e procedimenti in corso	33
12. Determinazione del più probabile valore di mercato	35

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

2/44



13. Valutazione della quota indivisa.....	40
14. Residenza e regime patrimoniale	41
ELENCO ALLEGATI	44
A. Documentazione catastale	44
B. Rilievi planimetrici	44
C. Rilievi fotografici	44
D. Documentazione urbanistica.....	44
E. Titoli di provenienza	44
F. Documentazione anagrafica.....	44
G. Ispezione Ipotecaria.....	44
H. Documentazione condominiale.....	44
I. Altri documenti	44

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

3/44

**Incarico**

Con provvedimento comunicato in data 04.02.2025, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Laura MARTANO 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 da [REDACTED] contro [REDACTED], iscritto al n. 634/2024 R.G.E. del Tribunale di Napoli.

Il G.E. invitava lo scrivente a procedere all'accettazione dell'incarico nel termine di sette giorni dalla data del deposito del provvedimento di nomina e a provvedere al deposito della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 07.10.2025 (poi differita al 24.02.2026 all'esito dell'accoglimento dell'istanza di proroga depositata dallo scrivente 05.09.2025 a motivo delle difficoltà riscontrate nel reperimento della documentazione urbanistica presso gli enti preposti).

Lo scrivente, in data 12.02.2025, 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.



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

4/44



**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 e storiche;
- accesso materiale presso gli immobili pignorati in data 29.04.2025 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;
- 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.

Risposta ai quesiti

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 posti allo scrivente esperto dall'Ill.mo G.E.



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

5/44



0. Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La procedura esecutiva in oggetto trae origine dal pignoramento immobiliare eseguito da [REDACTED] con sede [REDACTED], C.F. [REDACTED], nei confronti di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] notificato in data 19 dicembre 2024 (perfezionamento dell'ultima notifica), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 24 dicembre 2024 ai nn. 36750/28423, avente ad oggetto la piena ed intera proprietà di un appartamento sito in Napoli alla via Benedetto Cairoli n. 60, nella titolarità esclusiva dei soggetti sopra indicati ciascuno per la quota di 1/2, riportato in C.F. di detto Comune alla sezione VIC, foglio 10, particella 401, subalterno 66, categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare).

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della certificazione notarile redatta dal notaio Niccolò TIECCO depositata dal creditore procedente in data 22 gennaio 2025.

La predetta certificazione risulta **completa**, risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e, nella fattispecie, all'atto di compravendita per notaio Paolo MORELLI del 30 novembre 2004, rep. 103791/14029, trascritto a Napoli 1 in data 10.12.2004 ai nn. 34735/20502, mediante cui detta unità immobiliare è pervenuta agli odierni esecutati dalla società [REDACTED].", il tutto come meglio riportato in risposta al quesito 5.

Nella certificazione notarile sono, altresì, correttamente indicati gli identificativi attuali del bene (non oggetto di variazione nel ventennio).

Lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, ha, infine, provveduto all'acquisizione dei certificati di residenza e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati, riprodotti in allegato alla relazione (cfr. allegati F-1 e F-2).

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

6/44

1. Identificazione dei diritti reali e formazione dei lotti

Oggetto dell'odierno pignoramento è la seguente unità immobiliare:

- piena proprietà di appartamento facente parte del fabbricato sito in Napoli alla via Benedetto Cairoli n. 60, posto al piano quarto della scala "A", distinto con il numero interno 435, riportato in C.F. del Comune di Napoli alla sezione VIC, foglio 10, particella 401, subalterno 66, indirizzo Traversa Cairoli Benedetto n. 60, piano 4, interno 435, scala A, categoria A/4, classe 7, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 244,03.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (**piena proprietà per l'intero**) corrisponde a quello nella titolarità degli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di acquisito trascritto a loro favore (atto di compravendita per notaio Paolo MORELLI del 30.11.2004, nel quale detti esecutati dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, cfr. allegato E-1). Dalla sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale (cfr. allegato A-1), si evince che il fabbricato cui afferisce l'unità immobiliare pignorata insiste sul suolo attualmente censito nel Catasto Terreni del Comune di Napoli, al foglio 80, particella 248, qualità *ente urbano* di are 20.10 (particella che individua il sedime dell'intero edificio), derivante da impianto meccanografico del 30.04.1962.

Dalla lettura della visura catastale (cfr. allegato A-2) si desume che i dati indicati nell'atto di pignoramento sono congruenti con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, pertanto non sussistono "difformità formali".

Dalla sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale (cfr. allegato A-3), si evince, invece, la sussistenza di talune "difformità sostanziali" sulle quali si tornerà nel dettaglio in risposta al quesito 3.

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

Si ritiene opportuno procedere alla formazione di **un unico lotto per la vendita**, ciò tenuto conto che il compendio pignorato consta di un unico immobile adibito ad appartamento, di ordinaria consistenza e non ulteriormente frazionabile.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

7/44

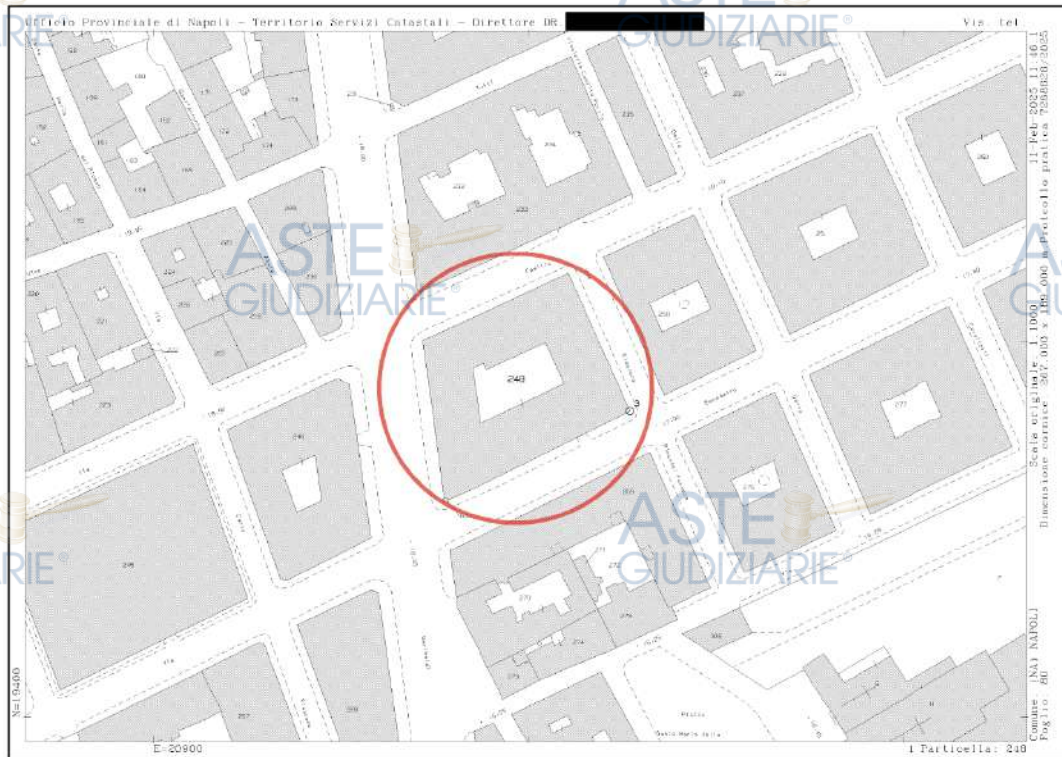


Figura 1. Individuazione del fabbricato sull'estratto di mappa catastale.



Figura 2. Individuazione del fabbricato su foto satellitare.

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

8/44

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

2. Individuazione e descrizione dei beni**LOTTO UNICO=====**

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare adibita ad appartamento ubicata in Napoli alla via Benedetto Cairoli n. 60, al piano quarto della scala A, interno n. 435, riportata in C.F. del Comune di Napoli, sezione VIC, foglio 10, particella 401, subalterno 66, categoria A/4, consistenza 4,5 vani, rendita catastale 244,03 €, confinante in senso orario:

- a **nord** con via Camillo Porzio;
- a **est** con appartamento di proprietà aliena afferente alla scala B;
- a **sud** con cassa scala A e appartamento di proprietà aliena distinto con il subalterno 67 (segnato con l'interno n. 435bis);
- a **ovest** con Corso Garibaldi.

*

L'unità immobiliare in oggetto è ricompresa in un fabbricato civile ubicato nel Comune di Napoli, alla via Benedetto Cairoli n. 60 (il fabbricato è anche identificato come "Isolato 361" nell'ambito del piano di risanamento di cui si dirà nel capitolo **6**) attigua al Corso Garibaldi, afferente al quartiere San Lorenzo (che assieme ai quartieri Poggioreale e Vicaria forma la quarta municipalità del Comune).

Detto quartiere di San Lorenzo è in genere considerato il cuore storico della città. Sin dai tempi della fondazione greca, sorgeva qui l'Agorà, fulcro delle dinamiche sociali ed economiche, nei pressi di quella che è oggi la basilica di San Lorenzo Maggiore. Il quartiere comprende una parte di Forcella, il borgo Sant'Antonio Abate e la Vicaria vecchia, mentre la Vicaria nuova, comprendente il rione Vasto, costituisce un quartiere a sé stante ufficialmente denominato semplicemente "Vicaria".

L'area presenta una destinazione a prevalente carattere residenziale con presenza di locali commerciali di vendita al dettaglio e, nonostante la ristrettezza delle sedi viarie, è caratterizzata da un sostenuto traffico veicolare e da una scarsissima disponibilità di parcheggio nelle aree pubbliche.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

9/44



Quanto ai collegamenti alla rete cittadina di trasporto pubblico su ferro, va segnalata la stazione "Napoli Centrale" di Piazza Garibaldi ubicata a circa un chilometro dall'immobile (interscambio con stazione ferroviaria, Linea 1 e 2 della Metropolitana, ferrovia Circumvesuviana, fermata tram, filobus e autobus).

Il fabbricato è, inoltre, posto a circa tre chilometri dal "Molo Beverello" del Porto di Napoli, ed è attiguo al Corso Garibaldi, risultando prossimo a molteplici luoghi d'interesse storico, monumenti, uffici, negozi ed edifici di istruzione e formazione.

Dalla consultazione del piano regolatore comunale (di cui meglio si dirà nel capitolo 6), si evince che l'edificio risale ad epoca otto-novecentesca e risulta costituito da una originaria struttura portante in muratura di tufo.

Esso risulta articolato in sei scale (A, B, C, D, E e F), ciascuna composta di sei livelli fuori terra (piano terra e cinque piani in elevazione di cui l'ultimo sviluppantesi sottotetto) e dotato di proprio impianto ascensore, oltre a un piano cantinato, con un cortile interno accessibile dall'androne di ingresso da via Benedetto Cairoli n. 60.



Figura 3. Prospetto del fabbricato da via Cairoli (sinistra) e androne/cortile interno (destra).

Lo stato dei prospetti risulta complessivamente **discreto** con talune porzioni di intonaco ammalorate (soprattutto in corrispondenza dei cornicioni e dei sottobalconi) e locali efflorescenze. L'interno del fabbricato (androne, cortile e cassa scale) presenta invece uno stato conservativo complessivamente **mediocre**, dovendosi segnalare diffusi ammaloramenti dell'intonaco e della tinteggiatura (soprattutto nel corpo scala).

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

10/44

Quanto alle parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel suddetto fabbricato, esse sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice civile, ciò con le precisazioni riportate nel regolamento di condominio fornito dall'amministratore p.t. (cfr. allegato H-1).

L'unità immobiliare costituente il lotto in oggetto consta di un appartamento sviluppantesi al quarto piano della scala A, la cui porta di ingresso è la prima a destra salendo dalle scale (dalla planimetria catastale tale ingresso è segnato con l'interno numero 435, seppure non sia alcuna targhetta identificativa).

Al riguardo si rileva che accederebbe all'immobile anche la porta centrale del pianerottolo (seconda da destra, mentre la prima da sinistra accede ad altro immobile di proprietà aliena segnato con l'interno n. 435bis) la quale, tuttavia, non risulta riportata nella planimetria catastale ed è attualmente murata dall'interno (parrebbe, quindi, trattarsi di accesso secondario mai utilizzato).

Con riferimento al rilievo dello stato dei luoghi riportato nella tavola in allegato B-1 ed ai rilievi fotografici prodotti in allegato C-1 è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

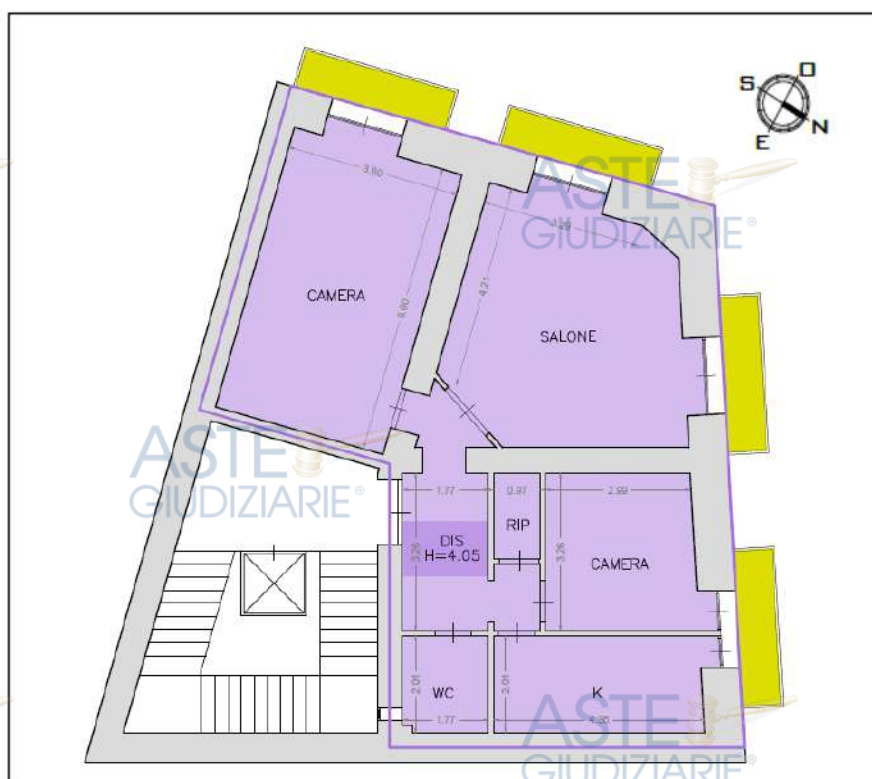


Figura 4. Rilievo dello stato dei luoghi (estratto della Tavola B-1).

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

11/44

L'appartamento si articola in un ambiente di ingresso/disimpegno, una ampia camera da letto dotata di balcone con affaccio a ovest su Corso Garibaldi, un soggiorno dotato di due balconi, l'uno con affaccio a ovest su Corso Garibaldi, l'altro con affaccio a nord su via Camillo Porzio, una seconda più piccola camera da letto dotata di balcone con affaccio a nord su via Camillo Porzio (balcone condiviso con la cucina), una cucina, un piccolo ripostiglio e un bagno dotato di piccolo finestrino prospettante nel vano scala (è presente anche un finestrone alto realizzato nel tramezzo adiacente la cucina).

Gli ambienti interni presentano un'altezza utile pari a circa 4,00 m.

L'unità immobiliare, ubicata al quarto piano ed esposta a ovest e a nord con i quattro balconi innanzi descritti, presenta buone condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.

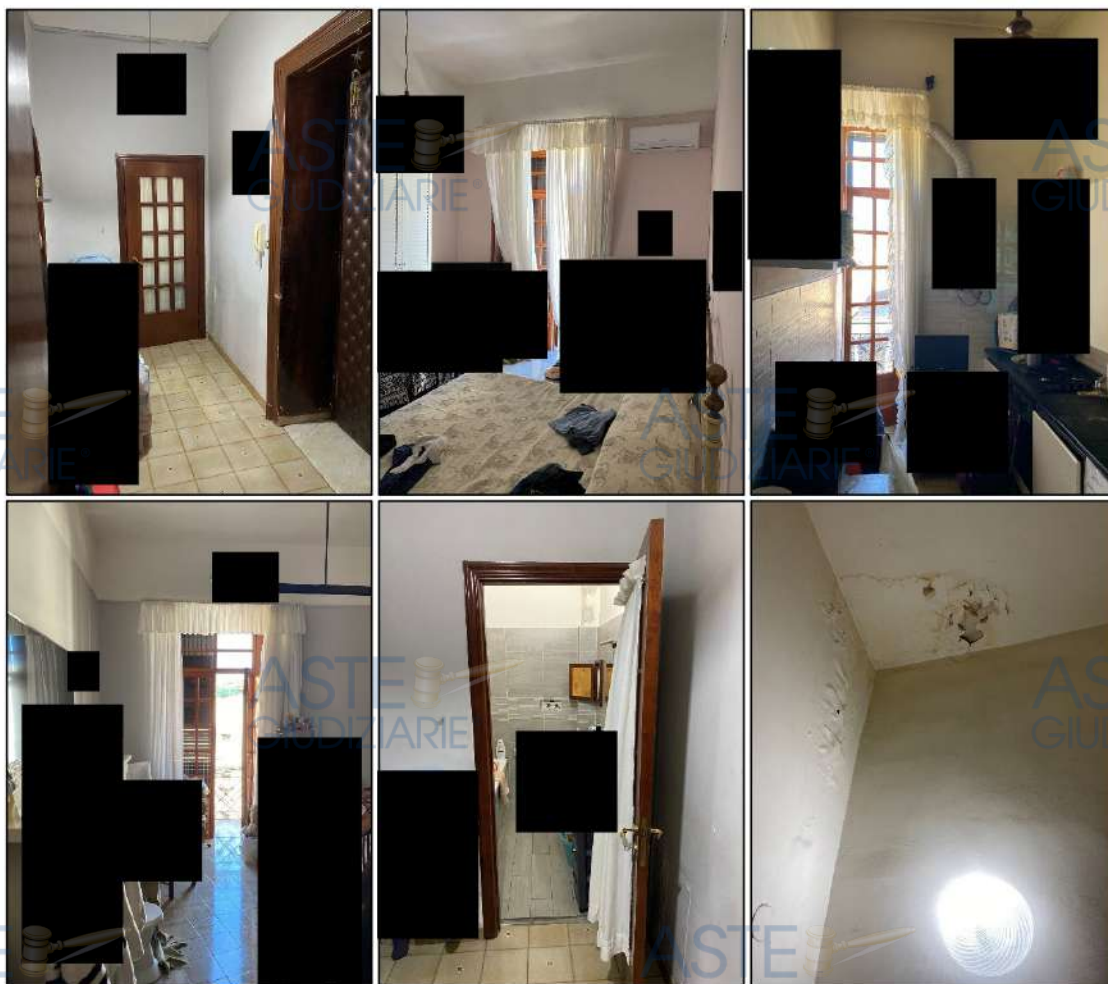


Figura 5. Estratto rilievi fotografici (estratto allegato C-1).

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

12/44



L'appartamento, in complessivo **discreto** stato manutentivo, presenta finiture di livello civile e, in particolare: la pavimentazione è in piastrelle; le pareti sono intonacate e tinteggiate (si segnalano talune macchie di pregresse infiltrazioni); il bagno e parte della cucina presentano un rivestimento in piastrelle; il soffitto di tutte le camere è tinteggiato di bianco (si segnalano, soprattutto in corrispondenza del bagno e della cucina, macchie riconducibili ad infiltrazioni); la porta di ingresso è del tipo blindato con rivestimento in legno; le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro; gli infissi interni sono in legno (alcune dotati di ante oscuranti); gli infissi esterni constano di persiane del tipo "napoletane" in alluminio.

Quanto agli impianti è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia con produzione di acqua calda mediante caldaia a gas; vi è impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato dalla stessa caldaia a gas; tutte le utenze (acqua, luce e gas) sono autonomamente allacciate alle rispettive reti di fornitura.

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, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare. Anche a seguito di detta indagine visiva è, comunque, 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 del cui costo si terrà opportunamente conto in fase di stima mediante l'introduzione di un opportuno coefficiente di decurtazione.

Va, infine, riferito che l'unità immobiliare non risulta essere dotata di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa stimabile in circa 250,00 €.

*

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

13/44

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 per i balconi verrà assunto, da prassi, un coefficiente pari a 0,25;
- 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 ciascuna porzione omogenea dell'immobile, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, la superficie commerciale calcolata sulla base dei criteri sopra riportati.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE
-	[mq]	[mq]	-	[mq]
appartamento	87,10	106,30	1,00	106,30
balconi	10,20	10,20	0,25	2,55
TOTALE				108,9

La consistenza commerciale del bene pignorato risulta, dunque, pari a 109 mq.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

14/44

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

Il bene oggetto dell'odierno pignoramento risulta attualmente censito con i seguenti identificativi catastali:

- unità immobiliare riportata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sezione VIC, al foglio 10, particella 401, subalterno 66, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare)**, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 102 mq (totale escluse aree scoperte 100 mq), rendita 244,03 €, indirizzo traversa Benedetto Cairoli n. 60 (rectius via Benedetto Cairoli n. 60), scala A, interno 435, piano 4, intestata a: 1. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni; 2. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

Quanto alla cronistoria catastale della suddetta unità immobiliare, dalla lettura della relativa visura storica (cfr. allegato A-2) si evince che, fin dalla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, essa non risulta aver subito alcuna modifica dei dati identificativi essenziali (sezione, foglio, particella e subalterno) ma soltanto variazioni della rendita e dell'indirizzo.

Dalla planimetria catastale (cfr. allegato A-3), si desume altresì che trattasi di immobile la cui planimetria catastale risulta inserita in data 19.05.1986 (assumibile quale planimetria di c.d. *di impianto*, non essendovi abbinate precedenti planimetrie storiche ai sensi del Regio D.L. 13 aprile 1939 n. 652).

Tutto ciò premesso, i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione nonché nel titolo di provenienza corrispondono alle summenzionate risultanze catastali.

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non risulta, inoltre, intervenuta alcuna variazione catastale.

Quanto, invece, alla verifica della sussistenza di eventuali difformità tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria catastale, va segnalata la sussistenza delle seguenti difformità (per il cui dettaglio grafico

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

15/44



4. Schema sintetico



SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare adibita ad appartamento ubicata in Napoli alla via Benedetto Cairoli n. 60 (isolato n. 361), al piano quarto della scala A, interno n. 435, riportata in C.F. del Comune di Napoli, sezione VIC, foglio 10, particella 401, subalterno 66, categoria A/4, consistenza 4,5 vani, rendita catastale 244,03 €; l'immobile di compone di ingresso/disimpegno, soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno, piccolo ripostiglio e quattro balconi; lo stato conservativo del fabbricato è discreto/mediocre, quello dell'unità immobiliare è nel complesso discreto; lo stato dei luoghi presenta talune difformità rispetto alla planimetria catastale; sussistono, parimenti, talune difformità urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere al deposito di specifica pratica edilizia di sanatoria ordinaria.

PREZZO BASE: 210.000,00 €



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024



RELAZIONE DI STIMA

17/44



5. Provenienza ventennale

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (24 dicembre 2024) e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

- con atto di compravendita del 30.11.2004 per notaio Paolo MORELLI, repertorio n. 103791, raccolta n. 14029 (cfr. allegato E-1), trascritto a Napoli 1 il 10.12.2004 ai nn. 34735/20502, [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], tra essi coniugati in regime di comunione legale dei beni (cfr. allegato F-2), hanno acquistato dalla [REDACTED], con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto, descritto come *"porzione del fabbricato sito in Napoli, denominato "Isolato 361", con accesso da Via Benedetto Cairoli n. 60 (in catasto erroneamente Traversa Benedetto Cairoli) e precisamente l'immobile posto al piano quarto della scala "A", distinto con il numero interno 435 (quattrocentotrentacinque), con ingresso dalla porta a destra per chi, salendo le scale, giunge al piano, composto da vani catastali 4,5. Confini: con Corso Giuseppe Garibaldi, con Via Camillo Porzio, con cassa scala A e con restante proprietà della società [REDACTED] e/o suoi aventi causa. Dati catastali: riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli ancora in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] come segue: - sezione VIC, foglio 10, particella 401, subalterno 66, Traversa Cairoli Benedetto n.60, piano 4, interno 435, scala A, z.c. 8, categoria A/4, classe 7, consistenza vani 4,5, rendita catastale euro 244,03"*.

In parte premessa dell'atto, tra l'altro, si legge: *"- in data 30 luglio 2003, i rappresentanti della società [REDACTED] unitamente alle Associazioni rappresentative dei conduttori, facendo seguito alle intese raggiunte con il Comune di Napoli, hanno sottoscritto un accordo per la commercializzazione degli immobili di proprietà di essa società [REDACTED]"*

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

18/44

ASTE
GIUDIZIARIE

██████████ a destinazione residenziale; - l'immobile oggetto del presente atto è condotto in locazione dalla signora ██████████ innanzi costituita, ma che la stessa, per motivi di opportunità e di propria esclusiva convenienza, in ragione degli accordi di cui innanzi, ha espressamente richiesto che l'immobile venga trasferito anche al coniuge ██████████;

- con **atto integrativo d'obbligo del 04.05.2007 per notaio Ennio DEL GIUDICE, repertorio n. 54066**, trascritto a Napoli 1 il 04.06.2007 ai nn. 24188/11275 (cfr. allegato E-2), il predetto atto di compravendita per notaio Paolo MORELLI del 30.11.2004 è stato integrato con quanto richiesto dalla normativa relativa alla concessione di finanziamenti regionali di edilizia agevolata per l'acquisto di abitazione e, precisamente: *"Ai soli fini della concessione del contributo concesso dalla Regione Campania ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale 15/2002 e successivo regolamento di concessione pubblicato nel BURC n.59 del 6/12/2004, l'immobile acquistato non potrà essere alienato o locato per cinque anni decorrenti dalla data dell'atto di compravendita salvo i casi previsti dalla vigente normativa"*.

Quanto alla più remota provenienza è possibile riportare quanto segue:

- con **atto di fusione del 22.12.2003 per notaio Renato Maria GIACOSA, rep. n. 40523, racc. n. 6126**, trascritto a Napoli 1 il 26.02.2004 ai nn. 4882/3160 (cfr. allegato E-3), la società ██████████, con sede in ██████████ C.F. ██████████, e la società "██████████", con sede in ██████████, C.F. ██████████, si sono fuse nella società di nuova costituzione ██████████, con sede in ██████████;
- con **atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Piergaetano MARCHETTI del 22.12.2000, rep. n. 16243**, trascritto a Napoli 1 il 10.01.2001 ai nn. 425/313 (cfr. allegato E-4), la ██████████, con sede in ██████████, ha acquistato, tra l'altro, dalla società "██████████", con sede in ██████████ C.F. ██████████, la piena proprietà dell'immobile in oggetto; la trascrizione dell'acquisto risulta annotata di: 1) annotazione del

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

19/44



03.07.2017 ai nn. 1799/18149 di sentenza di nullità parziale (avente ad oggetto altro immobile); 2) trascrizione dell'11.10.2010 ai nn. 17364/26262 di rettifica compravendita (avente ad oggetto altro immobile);

- con **atto di compravendita per notaio Piergaetano MARCHETTI del 13.12.2000, rep. n. 16202**, trascritto a Napoli 1 il 10.01.2001 ai nn. 422/310 (cfr. allegato E-5), la società "██████████", con sede in ██████████ ha acquistato, tra l'altro, dalla società "██████████", con sede in ██████████, C.F. ██████████, la piena proprietà dell'immobile in oggetto; la trascrizione dell'acquisto risulta annotata di: 1) annotazione del 03.07.2017 ai nn. 1800/18150 di sentenza di nullità parziale; 2) trascrizione dell'11.10.2010 ai nn. 17362/26260 di rettifica compravendita;
- con **atto di fusione per incorporazione per notaio Piergaetano MARCHETTI del 03.11.2000, rep. n. 16102**, trascritto a Napoli 1 il 23.11.2000 ai nn. 24681/16226 (cfr. allegato E-6), la "██████████" si è fusa per incorporazione nella società "██████████" con cambio di denominazione di quest'ultima in "██████████";
- alla "██████████" l'immobile è, infine, pervenuto per averlo edificato su suoli ad essa pervenuti in epoca anteriore al ventennio e precisamente a seguito di espropriazioni nelle sezioni cittadine di Pendino, Mercato, Porto e Vicaria a seguito della Legge 25 giugno 1865 n. 2359 sulle espropriazioni per causa di pubblica utilità e della Legge 15 gennaio 1885 n. 2892 per il Risanamento della città di Napoli, nonché del contratto di concessione del 3 ottobre 1888 per notar Luigi MADDALENA interceduto tra la ██████████ ██████████ ed il ██████████ di ██████████ e degli altri contratti successivi interceduti tra le parti medesime.

*

Risulta, quindi, verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (dovendosi al riguardo evidenziare che già l'atto per notaio MORELLI del 30.11.2004 copre il predetto ventennio).

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

20/44



6. Regolarità edilizia

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 ottonecentesca originaria o di ristrutturazione a corte" di cui all'art. 86 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);
- ❖ non rientra nel perimetro delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", parte terza (beni paesaggistici);
- ❖ 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. 86 - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte

1. Per unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte si intende: - l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria costruita in lotti generalmente preordinati da progetti urbani complessivi e caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto; - l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.
2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati dei sistemi di distribuzione verticale e orizzontale, al contesto urbano di appartenenza, l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 87, 88, 89, 90 e 91: - corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento; - corte otto-novecentesca del progetto di Bonifica e Ampliamento; - corte otto-novecentesca degli interventi di ampliamento; - corte otto-novecentesca di sedime collinare; - corte novecentesca.
3. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi specificati nei successivi commi, integrati dalla disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 87, 88, 89, 90 e 91.
4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino di elementi preesistenti ove riconoscibili o ancora sussistenti, 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, nonché il recupero, anche parziale, di assetti precedenti eventualmente riconoscibili, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegue il recupero; b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri, porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti; 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 e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegue 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 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 degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti; e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali; f) il ripristino di parti crollate o demolite

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

22/44

ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti, 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 comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti 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 della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preesistenti 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, nonché nei casi espressamente consentiti nella disciplina dei singoli tipi.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti.

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 87, 88, 89, 90 e 91, 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 e che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, rimanendo consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite anche da una scala diversa da quella che originariamente afferiva all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; quest'ultimo deve comunque avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introdurre ripartizioni di elementi architettonici e decorativi caratteristici del tipo, ancorché leggibili quali residui di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; b) l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali al fine di connettere maglie strutturali appartenenti a quote diverse, per le utilizzazioni consentite dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, rimanendo consentita la modifica di esse limitatamente a quelle comprese tra piano terra e ammezzati; l'inserimento dei collegamenti verticali consentiti dal presente articolo non dovrà produrre interruzioni delle bucatore né sui prospetti esterni né su quelli interni, né di ogni altro elemento architettonico e decorativo proprio del tipo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; c) limitatamente ai piani terra e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi, la modifica delle dimensioni delle aperture esistenti sui prospetti interni alla corte; 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 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 superfetazioni in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, è consentita limitatamente all'apertura di bucatore

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

23/44

coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, dove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo, 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 corrispondenti alla quota più alta dell'unità edilizia interessata, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionali in relazione al tipo, sia in muratura piena o in ferro realizzata secondo disegni coerenti con i caratteri dell'unità edilizia interessata; è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nei limiti di cui al precedente comma e); g) 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, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo delle stesse. È 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 altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

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

10. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche 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 87, 88, 89, 90 e 91: - 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 inoltre 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 e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

*

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 otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte" trattandosi di edificio che, come detto nei precedenti capitoli, rientra nel perimetro dei fabbricati realizzati dalla società per il Risanamento di Napoli tra la fine dell'800 e l'inizio del '900 (il fabbricato è identificato come "Isolato 361").

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

24/44

Esso, pertanto, risulta 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, ha comunque formulato una specifica istanza al Servizio Sportello Unico Edilizia (SUE) Privata del Comune di Napoli (assunta al prot. PG/2025/490724 del 28.05.2025) che, con certificazioni prot. PG/2025/564485 del 23.06.2025 (SUE - Pratiche Edilizie) e prot. PG/2025/491496 del 28.05.2025 (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 riferibile all'immobile e/o al fabbricato in oggetto nonché agli esecutati e/o loro danti causa fino alla società costruttrice e che non risulta nemmeno reperita alcuna documentazione cartacea per i periodi antecedenti (cfr. allegato D-1).

Analoga richiesta documentale è stata formulata all'ufficio Condono Edilizio (assunta al prot. PG/2025/499528 del 30.05.2025) che, con certificazione prot. PG/2025/531715 del 11.06.2025, ha comunicato che non risulta rubricata alcuna istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994 e L. 326/2003 riferibile all'immobile fabbricato in oggetto nonché agli esecutati e loro danti causa o altri soggetti (cfr. allegato D-2).

Dal momento che anche nei titoli di provenienza non si fa alcuna menzione di eventuali titoli abilitativi edilizi riferiti all'immobile in esame (negli atti viene, infatti, soltanto riferito che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 nonché anteriore al Regio Decreto del 27 luglio 1934 n. 1265), gli unici documenti mediante cui poter risalire, seppure indirettamente, alla storia edilizia del cespite pignorato sono, dunque, la visura storica e la planimetria catastale riferite all'unità immobiliare staggita.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

25/44

A valle dell'esame di tali documenti catastali nonché alla luce delle informazioni di carattere urbanistico sopra esposte è, dunque, possibile riportare le seguenti considerazioni:

- ❖ l'immobile pignorato, ricompreso in zona A del vigente PRG, risulta realizzato in data antecedente al 16.11.1935 (data di entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli);
- ❖ per la verifica della congruità urbanistica del bene staggito, in forza di quanto espressamente previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (che prevede 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), si ritiene non possa che farsi riferimento alla planimetria catastale presentata in data 19.05.1986 (epoca alla quale l'immobile era ancora di proprietà della "[REDACTED]"), tutt'oggi abbinata all'immobile, la quale, in mancanza di planimetrie pregresse (non risultando abbinata, probabilmente a causa della mancata acquisizione ottica delle originarie planimetrie cartacee, quella risalente all'accatastamento disposto con Regio D.L. 13 aprile 1939 n. 652), può essere considerata alla stregua di una planimetria c.d. di impianto;
- ❖ dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella suddetta planimetria catastale, emerge la sussistenza delle seguenti discrasie, chiaramente analoghe a quelle già rilevate sotto il profilo catastale (cfr. tavola grafica predisposta in allegato B-2):
 - l'articolazione degli ambienti interni differisce parzialmente da quella riportata in planimetria catastale a seguito della demolizione del tramezzo originariamente presente nella camera posta più a ovest (attuale camera da letto) e della chiusura del varco di collegamento tra detta camera e quella attigua (attuale soggiorno);
 - la planimetria catastale non riporta il piccolo finestrino del bagno prospettante nel vano scala.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

26/44

Ciò posto, per quanto concerne le prospettive di sanatoria delle difformità rilevate, trattandosi verosimilmente di opere realizzate in epoca successiva a quella di accatastamento senza la preventiva presentazione di idonee pratiche edilizie, circa la possibilità per l'aggiudicatario di procedere ad una eventuale regolarizzazione urbanistica è possibile riferire quanto segue:

- ❖ per quanto concerne la diversa distribuzione trattasi di opere riconducibili alla fattispecie degli *"interventi di manutenzione straordinaria"* di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e smi, riguardanti parti strutturali dell'edificio (la chiusura del vano di passaggio interessa, infatti, una parete portante, e pur trattandosi di tamponatura del passaggio e non di apertura di nuovo varco, trattasi di intervento per il quale potrebbe essere richiesta, a rigore, la segnalazione al Genio Civile) e, quindi, di regola subordinate alla presentazione della SCIA di cui all'art. 22 del citato DPR. Non risultando agli atti dell'ufficio tecnico alcun provvedimento autorizzatorio riconducibile al predetto immobile, il futuro aggiudicatario sarà, quindi, tenuto a presentare presso il competente ufficio tecnico comunale la SCIA in sanatoria di cui all'art. 37 del DPR n. 380/2001, nonché presso il Genio Civile idonea pratica per autorizzazione sismica in sanatoria, il tutto a fronte del versamento delle sanzioni pecuniarie previste oltre ai diritti di istruttoria e segreteria e, chiaramente, alle spese tecniche, per una spesa complessiva stimabile in circa 8.000 €;
- ❖ quanto, invece, al finestrino del bagno prospettante nel vano scala, trattasi con ogni probabilità di preesistenza non riportata in planimetria catastale a motivo della ridotta sezione del taglio (che consta in realtà di una feritoia, peraltro riscontrabile sulla stessa verticale anche in corrispondenza di altri piani dell'edificio), la quale, all'occorrenza (ove, ad esempio, venisse richiesto dal condominio), potrà essere ulteriormente ridotta di sezione con l'inserimento di un aspiratore atto ad assicurare la ventilazione forzata del bagno.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

27/44

A seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata nonché della messa a norma degli impianti (cfr. capitolo 2), il futuro aggiudicatario, **previo allineamento catastale del bene**, 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 €) e dei costi tecnici e di allineamento catastale, il tutto per un onere complessivo stimabile in ulteriori 2.000 €. 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:

- Sanatoria difformità interne:	8.000,00 €
- Agibilità e allineamento catastale:	2.000,00 €
- Totale costi di regolarizzazione urbanistica:	10.000,00 €

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

28/44



7. Stato di possesso

All'atto dell'accesso materiale tenutosi in data 29 aprile 2025 (cfr. verbale di accesso in allegato I-1 e relazione depositata dal custode giudiziario in data 13.06.2025), l'immobile pignorato risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]), figlia degli esecutati, la quale dichiarava di abitare l'immobile unitamente al proprio coniuge [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), ai loro due figli ([REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]), ed alla propria madre, [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) da circa una trentina di anni.

L'occupante esibiva copia della sentenza n. 1005/2002 del Tribunale di Napoli, I Sez. Civ., Presidente dott. Annunziata, depositata in Cancelleria in data 23.01.2002, con la quale è stata disposta l'assegnazione della casa coniugale in favore della sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata (si rimanda sul punto all'accertamento del regime patrimoniale in risposta al quesito 14).

Si rileva che, all'esito di formale istanza dello scrivente esperto, il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato che "sulla base dei dati presenti al Sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non sono emersi contratti di locazione stipulati dai signori [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]) con riguardo l'immobile sito in Napoli, alla via Benedetto Cairoli n. 60, censito al N.C.E.U. alla sezione VIC, foglio 10, particella 401, subalterno 66, cat. A/4" (cfr. allegato I-2).



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

29/44





8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

Dall'esame della documentazione acquisita e alla luce dell'ispezione ipotecaria per nominativo e per immobile (cfr. elenchi formalità in allegato G-1), può desumersi la sussistenza dei seguenti gravami (cfr. note di iscrizione e trascrizione in allegato G-2).

Sezione A. Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

1. Non risultano trascritte domande giudiziali.
2. Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
3. Risultano sussistere provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge, non opponibile (si veda quanto riportato nel capitolo 14).
4. Non risultano sussistere altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso); risulta costituito un condominio (si veda quanto riportato nel capitolo 11).
5. Non risultano sussistere provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, a meno di quello appresso indicato.



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024



RELAZIONE DI STIMA

30/44



**Sezione B. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nella procedura**

1. Sul bene pignorato risultano le seguenti **iscrizioni**:

- a. **ISCRIZIONE di ipoteca volontaria** del 10.12.2004 ai nn. 34736/9106 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]), C.F. [REDACTED], contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] a garanzia di un mutuo fondiario di € 106.000,00 di capitale (totale 212.000,00 €) della durata di anni 20, nascente dall'atto per notaio Paolo MORELLI del 30.11.2004, rep. n. 103792/14030, gravante sulla piena e intera proprietà dell'immobile.
- b. **ISCRIZIONE di ipoteca volontaria in rinnovazione** del 08.11.2024 ai nn. 31518/4672 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] a garanzia di un mutuo fondiario di € 106.000,00 di capitale (totale 212.000,00 €) della durata di anni 20, nascente dall'atto per notaio Paolo MORELLI del 30.11.2004, rep. n. 103792/14030, gravante sulla piena e intera proprietà dell'immobile (formalità di riferimento: iscrizione r.p. 9106 del 10.12.2004).

2. Sul bene pignorato risultano le seguenti **trascrizioni**:

- a. **TRASCRIZIONE** del 24.12.2024 ai nn. 36750/28423 relativa a verbale di pignoramento di immobili notificato in data 19.12.2024, rep. 1906, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (ciascuno per la quota di ½), gravante sulla piena e intera proprietà dell'immobile.



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

31/44





9. Suolo demaniale

Gli immobili pignorati **non** ricadono su suolo demaniale.



10. Pesi o oneri di altro tipo

I beni pignorati **non** risultano gravati da censo, livello o usi civici.



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024



RELAZIONE DI STIMA

32/44



11. Oneri condominiali e procedimenti in corso

Il condominio di via Benedetto Cairoli n. 60 è attualmente amministrato dall' [REDACTED] (Amministratore Giudiziario) che, all'esito di formale richiesta dello scrivente, ha fornito copia del regolamento di condominio nonché le seguenti informazioni riguardanti l'unità immobiliare staggita (cfr. allegato H-1):

1. le spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria ammontano a 1.044,00 €/anno (circa 90,00 €/mese);

2. sussistono le seguenti spese straordinarie e approvate per totali 1.347,79 €:

- anno 2022: Riparto [REDACTED] € 211,22, Riparto anticipo spese processuali giudizio [REDACTED] € 5,17, Riparto anticipo spese processuali giudizio [REDACTED] € 5,14;
- anno 2023: Riparto anticipo spese recupero credito € 72,36, Riparto lavori pluviale scala A+B € 164,51; riparto definizione agevolata Agenzia delle Entrate-Riscossione € 711,92;
- anno 2024: Lavori d'urgenza pluviale scala A+F € 106,66 e Riparto sentenza [REDACTED] € 70,81;

3. l'importo delle spese ordinarie non pagate negli ultimi due anni ammonta a 2.088,00 € (pari all'intero ammontare delle due annualità);

4. sussistono i seguenti giudizi in corso:

- [REDACTED], Tribunale di Napoli, in persona della dott.ssa [REDACTED] con prossima udienza 09.12.2025;
- [REDACTED], Tribunale di Napoli, in persona della dott.ssa [REDACTED], con prossima udienza il 05.12.2025;
- [REDACTED] Tribunale di Napoli, in persona della dott.ssa [REDACTED], con prossima udienza il 13.02.2026;

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

33/44

ASTE
GIUDIZIARIE®

██████████, Giudice di Pace di
Napoli, in persona della Dott.ssa ██████████, con prossima
udienza il 27.10.2025;

5. i millesimi di proprietà dell'unità immobiliare in questione sono:

NOMINATIVO	TABELLA GENERALE	SCALA SPESE	ASCENSORI	PORTIERE	ATRIO
██████████	12,06	119,17	123,69	13,22	14,5

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. il condominio non possiede un immobile adibito a casa-portiere;

7. all'interno delle aree comuni del condominio non ci sono posti auto;

8. con riferimento agli anni di gestione 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025, solamente con la presentazione del rendiconto da parte della precedente gestione e dell'approvazione del relativo bilancio si potranno stabilire le somme effettivamente dovute;

9. i Bilanci 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017 non risultano ancora approvati e oggetto di revisione contabile.

*

Dal valore risultante dalla stima verranno, quindi, decurtate le spese condominiali ordinarie insolute per due annualità, pari a circa 2.090,00 €, nonché le spese straordinarie approvate insolute pari circa 1.350,00 €, per totali 3.440,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

34/44

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

12. 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.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, l'immobile, è occupato dal nucleo familiare dagli esecutati e non risultano intervenuti, almeno in epoche recenti, eventuali contratti di locazione. Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con il bene in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

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 [REDACTED] 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.

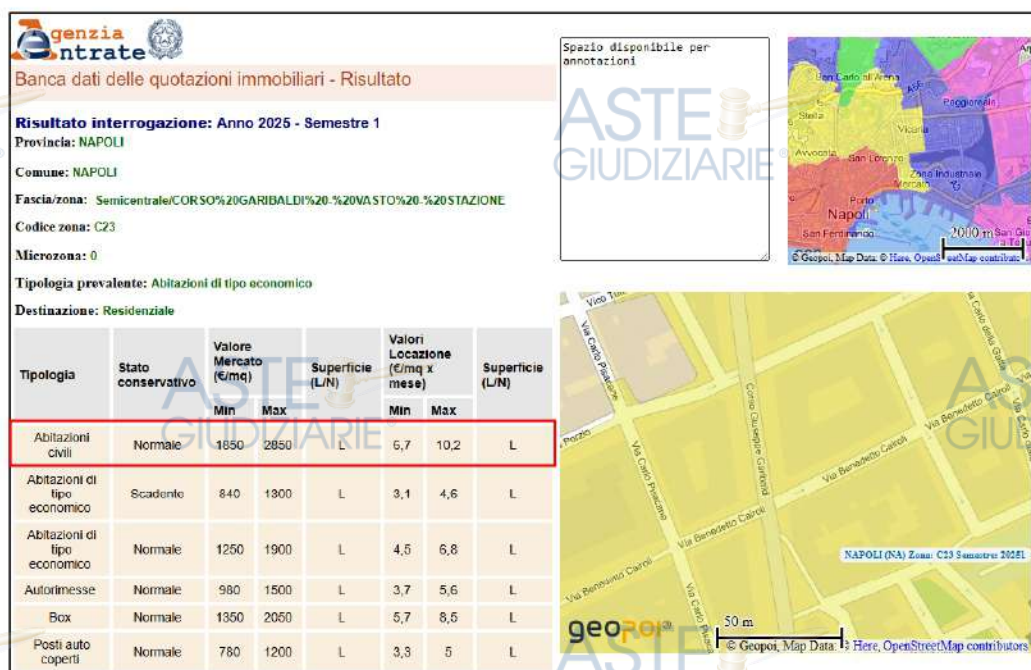
TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

35/44

- ❖ OMI (dati aggiornati al I semestre 2025): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia “Semicentrale/CORSO GARIBALDI – VASTO – STAZIONE” (codice zona C23) 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 1.850 a 2.850 €/mq, con un valore medio pari a 2.350 €/mq.



- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati a dicembre 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona “CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE”. Per la categoria delle abitazioni in *stabili di prima fascia*, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 1.436 e 2.381 €/mq, con un valore medio pari a 1.909 €/mq.

Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.436	Euro 1.909	Euro 2.381

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

36/44

❖ [REDACTED] ed analoghi (dati aggiornati a dicembre 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 in via Benedetto Cairoli, risultano variare da 1.700 a 2.600 €/mq, attestandosi su un prezzo medio unitario pari a circa 2.150 €/mq.

Prezzi degli immobili in Via Benedetto Cairoli, 80141 a Napoli	
Di seguito sono riportati i prezzi medi richiesti per gli immobili residenziali in Via Benedetto Cairoli, 80141. Il periodo di riferimento è Dicembre 2025. (Fonte: OMI)	
	
Vendita	Affitto
2.150 €/m ²	5,00 €/m ²
da 1.700 €/m ² a 2.600 €/m ²	da 4,00 €/m ² a 6,00 €/m ²

*

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, etc.) del bene in oggetto nonché della collazione nell’ambito del più ampio areale OMI-BI di riferimento, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** compreso tra quello medio (2.140 €/mq) e quello massimo (2.610 €/mq) restituito dalla media delle quotazioni sopra riportate, e dunque **pari a 2.375 €/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:

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

37/44

	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	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
		Pessimo	0,80	
Finiture	Storiche	1,10	1,00	
	Signorili	1,05		
	Civili	1,00		
	Economiche	0,90		
Unità immobiliare	Stato manutentivo finiture e impianti	Ottimo	1,10	0,95
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
		Pessimo	0,80	
	Livello di piano (con ascensore)	Seminterrato	0,70	1,05
		Terra	0,90	
		Rialzato	0,95	
		Primo	1,00	
		Intermedio	1,05	
		Ultimo	1,00	
	Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,02	1,02
		Centrale	1,00	
		Assente	0,98	
	Impianto aria condizionata	Autonomo tutti i vani	1,02	1,00
		Autonomo parziale	1,00	
Assente		0,98		
Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,02	
	Tapparelle	1,00		
	Assenti/altro	0,98		
Infissi interni (finestre)	Termo-acustiche	1,02	0,98	
	Doppi vetri	1,00		
	Assenti/altro	0,98		
Panoramicità	Panoramico di pregio	1,10	1,00	
	Panoramico	1,05		
	Doppio/ordinario	1,00		
	Su strada pubblica	0,95		
	Su cortile interno	0,90		
Orientamento prevalente	nord	0,98	0,99	
	nord-est/nord-ovest	0,99		
	est-ovest	1,00		
	sud-est/sud-ovest	1,01		
	sud	1,02		
Coefficiente globale				0,91

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

38/44



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

$$2.375,00 \text{ €/mq} \times 0,91 \approx \mathbf{2.160,00 \text{ €/mq}}$$

Nota la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato pari a 109 mq, si ottiene la seguente determinazione del valore di stima:

$$2.160,00 \text{ €/mq} \times 109 \text{ mq} = \mathbf{235.440,00 \text{ €}}$$

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	-	235.440,00
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.	11.772,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono talune difformità catastali e urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere con la presentazione di idonee pratiche edilizie e successivo accatastamento. Il costo complessivo di siffatta regolarizzazione è stato stimato in 10.000,00 €.	10.000,00
Oneri per APE	L'immobile pignorato non risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, per acquisire la quale è stimabile un costo pari a 250,00 €.	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 dagli esecutati, motivo per il quale non si rende necessaria alcuna decurtazione per lo stato di possesso atteso che potrà essere emesso ordine di liberazione.	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
Spese condominiali insolute	Sussistono insoluti condominiali negli ultimi due anni assurgenti a 3.440,00 € circa.	3.440,00
Totale correzioni	-	25.462,00
Valore finale	-	209.978,00



Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 25.462,00 €.



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

39/44



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:

=210.000,00 €=
(duecentodiecimila/00EURO)

13. Valutazione della quota indivisa

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

40/44

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

14. Residenza e regime patrimoniale

Dal certificato di residenza storico acquisito presso il Comune di Napoli (cfr. allegato F-1) si evince che entrambi gli esecutati risultano residenti in Napoli alla via Benedetto Cairoli n. 60 (indirizzo corrispondente a quello dell'appartamento oggetto di pignoramento).

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito presso il Comune di Napoli (cfr. allegato F-2) si desume che i sigg.ri [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] e non vi sono annotazioni a margine. Ne consegue che, all'epoca dell'acquisto dell'immobile (30.11.2004) i debitori esecutati erano coniugati in regime di comunione legale dei beni, come dagli stessi dichiarato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Paolo MORELLI.

Al riguardo si segnala che in sede di accesso è stata fornita copia del verbale di comparizione dei coniugi del 10.04.1997 dinanzi al Tribunale di Napoli, I Sez. Civ., e copia della sentenza di separazione giudiziale n. 1005/02 emessa dal Tribunale di Napoli in data 23.01.2002 (cfr. allegato F-3), con la quale, tra l'altro, è stata assegnata la casa coniugale in favore della sig.ra [REDACTED]

In merito, richiamando quanto puntualmente rilevato dal custode giudiziario nella relazione depositata in data 13.06.2025, si osserva quanto segue:

- l'assegnatario dell'immobile è la stessa debitrice/proprietaria, per cui l'assegnazione non è opponibile al ceto creditorio;
- a margine dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio non risulta alcuna annotazione della sentenza di separazione giudiziale e dell'assegnazione della casa coniugale;
- dalle ispezioni ipotecarie sui nominativi dei debitori esecutati non risulta alcuna trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- i sigg.ri [REDACTED] hanno acquistato l'immobile in oggetto in data 30.11.2004, successivamente alla sentenza di separazione giudiziale e assegnazione della casa coniugale del 23.01.2002 (epoca in cui la sig.ra [REDACTED] era locataria dell'immobile);

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

41 / 44

ASTE
GIUDIZIARIE®

- nel regime anteriore alla data di entrata in vigore della riforma sull'affido condiviso (e, dunque, entro il 28.02.2006), il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario, avendo strutturalmente data certa, era opponibile, ancorché non trascritto, al terzo acquirente in data successiva per nove anni dalla data dell'assegnazione (Cass. civ., Sez. Unite, 26/07/2002, n. 11096; Cass. civ., Sez. III, 15/04/2022 n.12387);

- alla stregua di quanto innanzi, nella fattispecie in esame, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale non è opponibile alla procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA
42/44

ASTE
GIUDIZIARIE®



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, 24 gennaio 2026



Il CTU

dott. ing. Davide Portolano



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024



RELAZIONE DI STIMA

43/44



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



**ELENCO ALLEGATI**

- A. Documentazione catastale**
 - A-1. Visura area di sedime ed estratto di mappa
 - A-2. Visura catastale storica
 - A-3. Planimetria catastale
- B. Rilievi planimetrici**
 - B-1. Rilievo dello stato dei luoghi
 - B-2. Difformità catastali e urbanistiche
- C. Rilievi fotografici**
 - C-1. Rilievi fotografici
- D. Documentazione urbanistica**
 - D-1. Certificazione Sportello Unico Edilizia
 - D-2. Certificazione Ufficio Condono
- E. Titoli di provenienza**
 - E-1. Atto notaio MORELLI 30.11.2004
 - E-2. Atto notaio DEL GIUDICE 04.05.2007 (trascrizione)
 - E-3. Atto notaio GIACOSA 22.12.2003 (trascrizione)
 - E-4. Atto notaio MARCHETTI 22.12.2000 (trascrizione)
 - E-5. Atto notaio MARCHETTI 13.12.2000 (trascrizione)
 - E-6. Atto notaio MARCHETTI 03.11.2000 (trascrizione)
- F. Documentazione anagrafica**
 - F-1. Certificato residenza esecutati
 - F-2. Estratto matrimonio esecutati
 - F-3. Sentenza separazione
- G. Ispezione Ipotecaria**
 - G-1. Elenchi formalità per soggetti e immobili
 - G-2. Note di iscrizione e trascrizione
- H. Documentazione condominiale**
 - H-1. Documenti condominio
- I. Altri documenti**
 - I-1. Verbale di accesso
 - I-2. Attestazione Anagrafe Tributaria
 - I-3. Trasmissione perizia e ricevute consegna



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 634/2024

RELAZIONE DI STIMA

44/44

