TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile ***R.G.E. N. 484/2024***
Riunito al ***R.G.E. N. 569/2024***

G. E. dott.ssa ***LOJODICE*** *Margherita*
CTU arch. ***FERRANTE*** *Laura*

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

Perizia
Stima Immobiliare

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO

Arch. LAURA FERRANTE

INDICE

1. PARTI IN CAUSA 4
2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO 5
3. PREMESSA 5
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 6
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO 6
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.7
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO 10
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO 13
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE 22
RILIEVO FOTOGRAFICO 24
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO 32
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO 36
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ 38
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA 40
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO 45
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE 46
ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE 46
PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI 46
PROCEDIMENTI GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE 46
VINCOLI 46
REGOLAMENTO CONDOMINIALE 46
ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU' 46
FORMALITÀ 46
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 47
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA 47
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE 48
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO 48
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI 48
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI 49
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA 54
QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATI 54
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO 54
7. CONCLUSIONI 55

ALLEGATI:

n. 1 verbale sopralluogo;
n. 2 mandato RGE 484/2024;
n. 3 nota trascrizione pignoramenti;
n. 4 rilievo stato luoghi;
n. 5 rilievo fotografico stato dei luoghi;
n. 6 doc. catastale;
n. 7 risp. Comune prat. autorizzative;
n. 8 provenienza;
n. 9 risp. Comune legittimità;
n. 10 CIL 4803.2017;
n. 11 Esito istanze Ufficio Condono/Antiabusivismo;
n. 12 contratto locazione e preliminare compravendita;
n. 13 certificati residenza;
n. 14 Ispezione ipotecarie;
n. 15 oneri condominiali; regolamento di condominio;
n. 16 estratto di matrimonio;
n. 17 ricevute trasmissione perizia.

1. PARTI IN CAUSA

Creditore (RGE 484/2024)

[redacted]

Creditore (RGE 569/2024)

[redacted]

Creditore intervenuto con titolo esecutivo

[redacted]

Debitori esecutati

[redacted]

Entrambi non costituiti.

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Piena proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA) al Corso Meridionale n. 7 Scala B Interno 7 Piano 3.
Riportata nel C.F. di detto Comune alla Sez. Urb. VIC Fg. 15 P.lla 151 Sub. 34, cat. A/4.

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli, nominata *esperto stimatore* in data 21/04/2023 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [redacted], è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.
In data 10/08/2025 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Ludovica Russo le affidava il seguente mandato.

Si evidenzia che risulta ulteriore **PIGNORAMENTO IMMOBILI** – TRASCRIZIONE del 15/11/2024 – R.P. n. 24866 R.G.n. 32231 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RIMINI Rep. 4150 del 29/10/2024 [redacted]
Detto pignoramento afferisce alla procedura esecutiva iscritta al **R.G.Es. n. 569/2024** presso il Tribunale Napoli, riunita dal Presidente dott. Peluso Roberto in data 02/02/2026 alla procedura R.G.Es. n. 484/2024.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

ACCESSO

Il giorno **24 settembre 2025**, la scrivente si è recata, unitamente al nominato custode giudiziario dott. Giovanni Esposito, presso il cespite pignorato per effettuare il primo accesso. Sui luoghi si rinveniva la presenza del sig. [redacted], che ne consentiva l'accesso, dichiarando di occupare l'immobile e di adibirlo ad affittacamere in virtù di contratto di locazione stipulato da terzo soggetto avv. [redacted] con i debitori esecutati. Era altresì presente l'avv. [redacted]. La scrivente esperiva i rilievi peritali di rito, verifiche, necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

(*All. 1: Verbale accesso)*

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

(All. 2: Mandato RGE 484/2024)

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

La scrivente ha effettuato il controllo preliminare della documentazione presente in atti.

Certificazioni notarili afferenti alla procedura R.G.E. n.484/2024
Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.** datata 21/10/2024. Nella certificazione notarile vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento. I primi atti ai fini della ricostruzione del ventennio sono atti derivativi, *inter vivos* e *mortis causa*: [redacted]

Si precisa che, ai fini della continuità delle trascrizioni, nella suddetta certificazione notarile mancava l'accettazione dell'eredità (espressa o tacita) relativa alla suddetta successione in capo alla *de cuius* Tanganelli Isabella.
A seguito dell'invito rivolto dal G.E. dott.ssa Russo con provvedimento del 05/08/2025, il creditore Procedente in data 30/09/2025 ha depositato le [redacted]
Nello specifico trattasi di atto di accettazione tacita dell'eredità [redacted]; ed atto di accettazione tacita di eredità [redacted].

Certificazione notarile afferente alla procedura R.G.E. n.569/2024

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.** datata 21/11/2024. Nella certificazione notarile vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento. I primi atti ai fini della ricostruzione del ventennio sono atti derivativi, *inter vivos* e *mortis causa*: [redacted] afferente alla proprietà per la quota di ½ del cespite pignorato, [redacted]

Si precisa che, ai fini della continuità delle trascrizioni, anche nella suddetta certificazione notarile mancava l'accettazione dell'eredità (espressa o tacita) relativa alla suddetta successione in capo alla *de* [redacted]
Tale mancanza è stata sanata a seguito di deposito delle poc'anzi menzionate [redacted] non risulta depositata ulteriore **certificazione notarile integrativa sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.**

A dette certificazioni notarili per Notar dott. Niccolò Tiecco non vi sono allegati.

Sono altresì presenti in atti la **nota di trascrizione del pignoramento (RGE 484/2024): 18/10/2024 Registro generale n. 29384 Registro particolare n. 22657** a [redacted] proroga del 10/10/2024 concessa dal G.E.); la **nota di trascrizione del pignoramento (RGE 569/2024): 15/11/2024 - Registro Particolare 24866 Registro Generale 32231** [redacted]

(All. 3: Note di trascrizione del pignoramento)

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

In riferimento alle suddette certificazioni notarili, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile

oggetto della seguente procedura esecutiva, a partire dai titoli ante-ventennali rispetto alla data di trascrizione dei pignoramenti.

La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1, la documentazione necessaria, quale estratto di mappa, visure storiche e le planimetrie attuali e storiche del cespite in questione. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987).

Il creditore procedente ha depositato l'**estratto di matrimonio** degli esecutati. La scrivente ha provveduto ad acquisire tale documento (si veda quesito n.14).

Non è presente in atti il **titolo di provenienza dei debitori**, che è stato acquisito dalla scrivente. La piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è stata acquistata dagli esecutati, per la quota di ½ ciascuno dell'intero, in virtù di [redacted]

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

A seguito della riunione delle procedure esecutive RGE 484/2024 e 569/2024, **l'unità immobiliare in oggetto è pignorata per la piena quota**. Risulta di piena proprietà degli esecutati (per la quota di ½ ciascuno), in conformità a quanto emerge dall'atto di acquisto trascritto in loro favore.

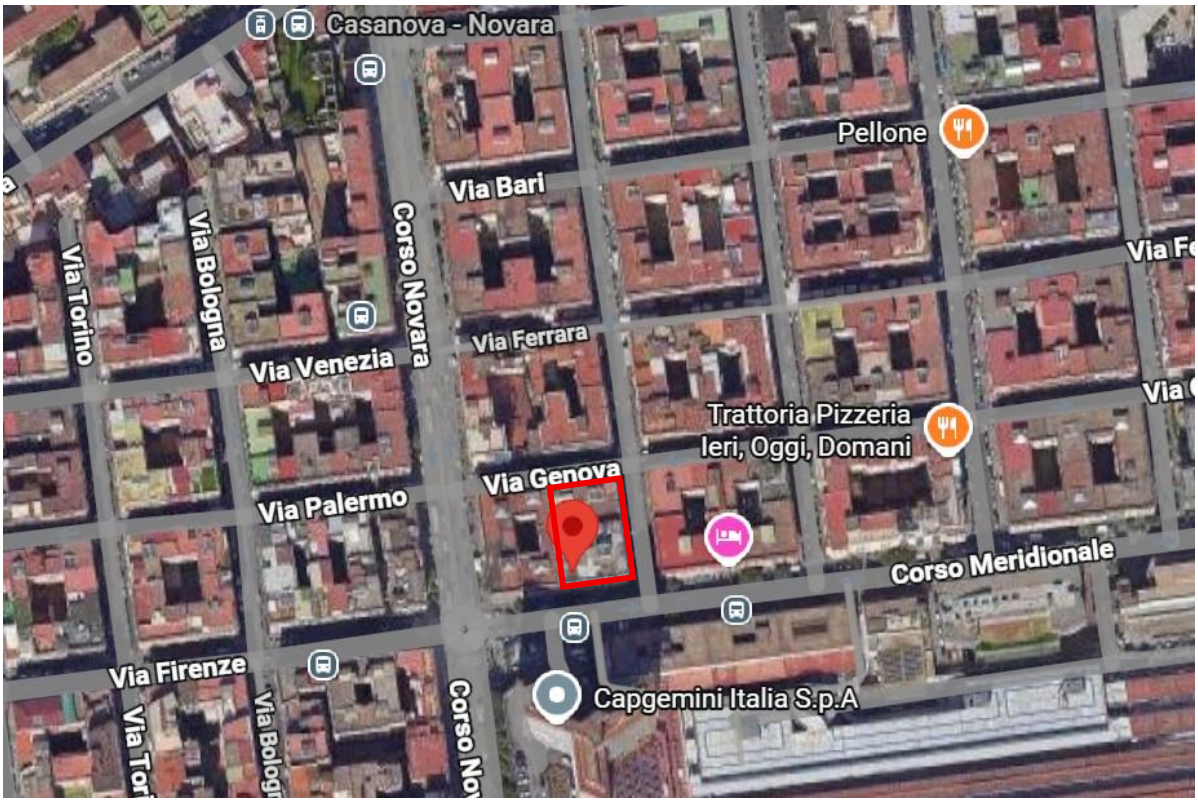
Nell'atto di pignoramento il cespite in questione viene così identificato:
"unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli (NA) al Corso Meridionale n.7 e precisamente: appartamento posto al terzo piano della scala B distinto dal numero interno 7 (sette) della consistenza di 4 (quattro) vani catastali, confinante con affacci sul cortile condominiale, con appartamento distinto dal numero interno 8 (otto), con pianerottolo e cassa scala, salvo altri. Detta unità immobiliare è riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione ***VIC, foglio 15, particella 151 subalterno 34****, zona censuaria 8, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 104, totale escluse aree scoperte mq 104, R.C. Euro 185,92. Corso meridionale n.ro 7, piano 3, interno 7, scala B".*

I dati dello stesso, agli atti del catasto, sono i seguenti:
"Sez. Urb. VIC Foglio 15 Particella 151 Subalterno 34, *cat. A/4, Classe 8, Cons. 4 vani, sup. totale: 104 m^2, sup. totale escluse aree scoperte: 104 m^2, r.c. euro 185,92. CORSO MERIDIONALE n. 7 Scala B Interno 7 Piano 3".*

Non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

I dati reali e attuali del cespite pignorato corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

Per quanto attiene la planimetria del cespite, si precisa sin da ora che si riscontrano alcune difformità dello stato di fatto rispetto al grafico catastale, difformità che saranno meglio precisate al quesito n.3.
Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale (fg. 108 p.lla 109) e la loro sovrapposizione effettuata sul SIT del Comune di Napoli.
Dal confronto emerge che sussiste conformità tra la sagoma dell'edificio prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale.



inquadramento territoriale - indicazione fabbricato cespite (in rosso)



inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 108 p.lla 109 indicazione fabbricato cespite



inquadramento territoriale -sovrapposizione satellitare - mappa catastale fg.108 p.lla 109 (fonte sit.cittametropolitana.na.it) indicazione fabbricato cespite pignorato

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente.

La descrizione individuata al piano di quota dell'immobile corrisponde all'attualità e lo individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO**, **identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. VIC Foglio 15 Particella 151 Subalterno 34,** cat. A/4, Classe 8, Cons. 4 vani, sup. totale: 104 $m^{2,}$ sup. totale escluse aree scoperte: 104 m^2, r.c. euro 185,92.
Trattasi di **appartamento** di medie dimensioni, ubicato al terzo piano di un fabbricato tipologia a "corte" di sette piani fuori terra. Dotato di esposizione ad est. Composto di ingresso, disimpegno, tre camere, tre bagni. Confina ad est con cortile condominiale, a sud con pianerottolo comune e vano scala, e nei restanti versanti con altre a.u.i.

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

Trattasi di un appartamento situato nel comune di Napoli, zona nord della città. Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in questione, ricade nel quartiere Vicaria, quarta Municipalità, zona Vasto, a ridosso della stazione centrale di Napoli e del Corso Novara, prospiciente Corso Meridionale e nelle immediate vicinanze di Piazza Garibaldi e della Stazione Centrale di Napoli, del Centro Direzionale di Napoli e di Piazza Nazionale. La zona centrale è servita da negozi, scuole e chiese. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici residenziali storici ove al piano terra sono ubicate le attività commerciali. Il quartiere è ben collegato con il resto della città ed alla periferia grazie ai trasporti su gomma, su rotaie (tram), alla tangenziale di Napoli (uscita Corso Malta), alla stazione centrale di Napoli, dove si trovano la linea 1, linea 2 e la Circumvesuviana ed i treni a lunga percorrenza.

Piena proprietà di appartamento tipo popolare di medie dimensioni sito nel Comune di Napoli al Corso Meridionale n.7, scala B int.7, ubicato al terzo piano di un fabbricato di sette piani fuori terra. Dotato di esposizione ad est. Composto di ingresso, disimpegno, tre camere ciascuna dotata di bagno di pertinenza. Confina ad est con cortile condominiale, a sud con pianerottolo comune e vano scala, e nei restanti versanti con altre a.u.i.

Il fabbricato del cespite, in muratura portante, forma rettangolare, tipologia "a corte", di sette piani fuori terra, è dotato di accesso pedonale dal Corso Meridionale n.7. E' delimitato a nord da via Genova, ad est da via Aquila, a sud da Corso Meridionale ed ad ovest da altro fabbricato in aderenza. Al suo esterno il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione. I prospetti, rifiniti con pittura di colore chiaro, presentano elementi architettonici caratteristici degli edifici novecenteschi, quali cornici, timpani e fasce marcapiano. La copertura è piana e non praticabile.
Al suo interno il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione.

L'accesso al fabbricato civ. 7 avviene, come detto dal Corso Meridionale. Varcando il portone in legno, si entra nell'androne del palazzo. All'esterno del portone vi sono i citofoni. Sulla destra dell'androne vi è la guardiola del portiere, di cui attualmente l'edificio è dotato, sulla sinistra si accede alla scala B, dove, percorrendo un corridoio, si giunge all'ascensore ed al vano scala. Giunti al terzo piano, uscendo dall'ascensore sulla destra si trova la porta di caposcala del cespite pignorato. Al cui esterno non vi è alcuna una targhetta con i nominativi ed è presente il campanello.



inquadramento territoriale - individuazione fabbricato



inquadramento territoriale - individuazione fabbricato



Prospetto principale fabbricato prospiciente corso Meridionale



corso Meridionale - portone accesso fabbricato civ.7



atrio



atrio - accesso scala B a sinistra e guardiola sulla destra



scala B – ascensore e vano scala



Piano terzo - piano 1 - porta caposcala cespite int.7

L'accesso al fabbricato civ. 7 avviene, come detto, dal Corso Meridionale. Varcando il portone in legno, si entra nell'androne del palazzo. All'esterno del portone vi sono i citofoni. Sulla destra dell'androne vi è la guardiola del portiere, di cui attualmente l'edificio è dotato, sulla sinistra si accede alla scala B, dove, percorrendo un corridoio, si giunge all'ascensore ed al vano scala. Giunti al terzo piano, uscendo dall'ascensore sulla destra si trova la porta di caposcala del cespite pignorato. Al cui esterno non vi è alcuna una targhetta con i nominativi ed è presente il campanello.

Vi è un'**amministrazione condominiale** per la gestione del fabbricato e per le parti comuni. Dal Regolamento di Condominio (Allegato 14 – Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali) si individuano le parti comuni, nonché le modalità di gestione e utilizzo delle stesse. All'art.4 del Regolamento di Condominio si elencano le parti comuni ai tutti i condomini

Art. 4
Cose comuni e indivisibili del fabbricato

Per il fabbricato, costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini:
le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 C.C.) ed ogni altra opera, installazione, costruzione, manufatto che sia, per destinazione obiettiva, indispensabile all'uso, al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare (in modo non esaustivo):

- l'area su cui sorge la costruzione, le fondazioni, i muri maestri, la copertura praticabile, i cornicioni, i fregi e decori, le coperture torrini scale ed ascensore, i disimpegni per la scala A e B, il cortile, l'androne, la guardiola portiere;
- la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque delle materie di rifiuto, nonché i tubi e le canalette delle acque piovane, escluse quante di pertinenza di ciascun appartamento ai sensi delle disposizioni vigenti;
- le colonne montanti dell'acqua, dell'energia elettrica e del gas fino ai punti di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini;
- l'androne, i portici e tutti i corridoi, il cortile, le scale di accesso ai locali cantinati, il box portiere, il percorso di collegamento tra la scala A e la scala B posto al quinto piano;
- l'impianto ascensore scala A, il locale macchine dell'ascensore;
- i vani scala, le scale ed i loro ripiani, i ballatoi di accesso agli appartamenti, le scale e i corridoi di accesso al piano interrato non assegnati in proprietà esclusiva.

In merito alla ripartizione delle spese al Titolo IV artt. 12 e 13 citano:

Art. 12
Ripartizione spese

Le spese necessarie per la conservazione, il mantenimento e l'uso delle parti comuni sono ripartite tra i proprietari degli alloggi in misura proporzionale al valore delle singole unità immobiliari di ciascuno, espresse in millesimi ed indicate nell'allegata Tabella A) alle Nuove Tabelle Millesimali.
Le spese per i servizi comuni sono ripartite, ai sensi dell'art. 1125 C.C., in misura proporzionale all'uso che ciascun condomino può farne e secondo quanto stabilito nei successivi articoli del presente Regolamento.

Art. 13
Suddivisione delle spese

Le spese condominiali saranno così suddivise:
- applicando le Nuove tabelle Millesimali approvate.

I valori espressi nelle tabelle possono essere modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, che ne fa domanda, se:
- sono conseguenza di **errore rilevante comprovato**;
- sono **mutate le condizioni di una parte dell'edificio**, a causa di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, se è stato alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

Il tutto in applicazione dell'Art. 69 disp. di att. cod. civ. che, nello specifico, indica che è possibile **cambiare i millesimi** quando:

1. c'è **l'unanimità** di tutti i condòmini (mille millesimi su mille);
2. oppure quando c'è la maggioranza di **almeno la metà degli intervenuti in assemblea** che rappresentino almeno 500 millesimi.

Quest'ultimo unicamente quando vi sono errori comprovati oppure è stato alterato per più di un quinto il rapporto tra condomini.

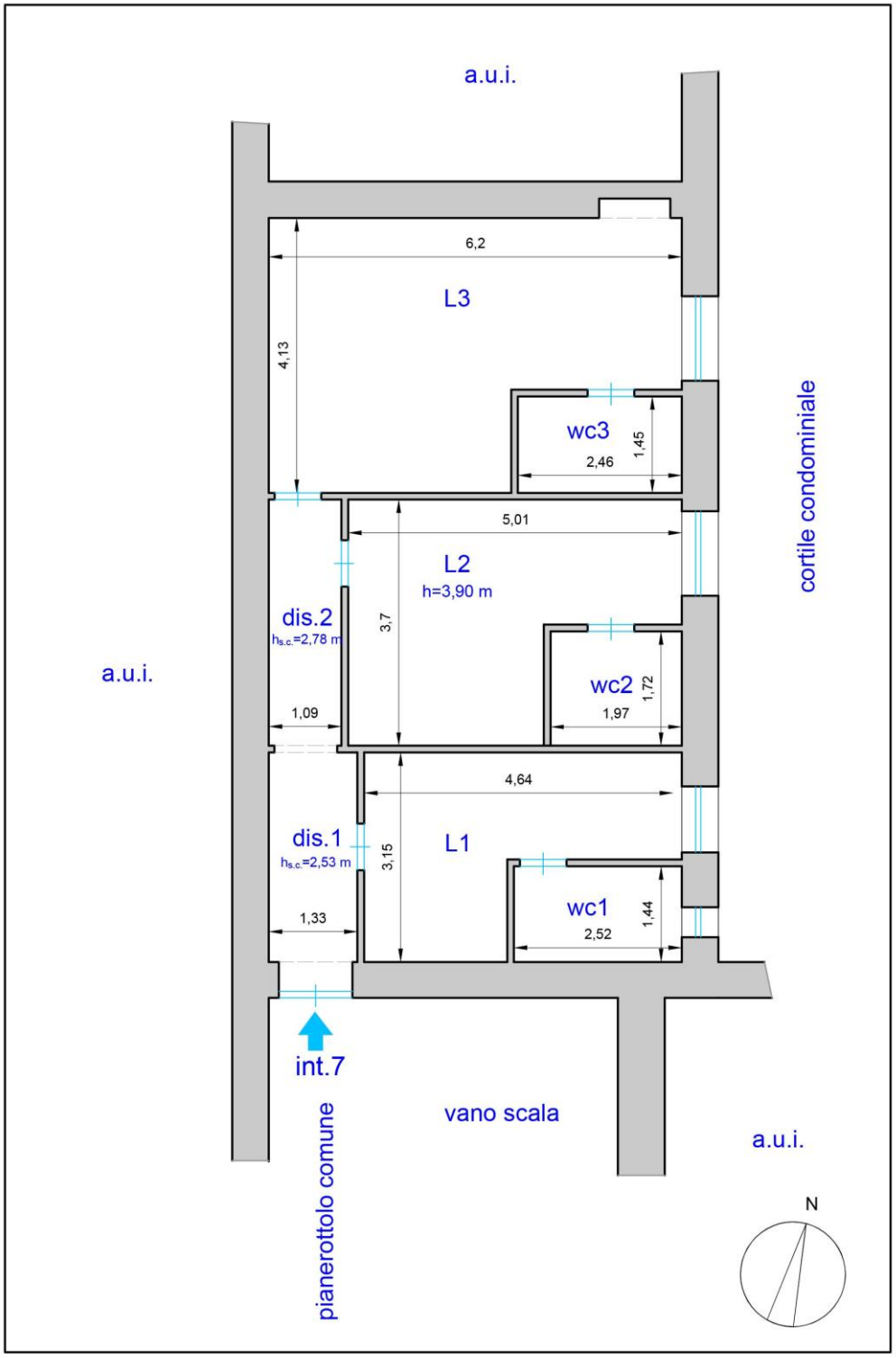
Dalle tabelle millesimali emerge che i millesimi di competenza dell'immobile staggito (int.7, piano 3) sono i seguenti:
sup. convenzionale 35,36

millesimi proporzionali 36,20
millesimi piano 2,58
millesimi scale 68,19
millesimi ascensore 31,99
millesimi pluviali 17,01
millesimi fecale 162,20

Varcando la porta blindata di caposcala int. 7 si entra nel disimpegno 1 alla cui destra si accede alla camera L1 dotata di bagno wc1 di pertinenza, proseguendo dal disimpegno 1 ci si immette nel secondo disimpegno alla cui destra si accede alla camera L2 dotata di bagno wc2 di pertinenza; proseguendo sempre dal secondo disimpegno si accede frontalmente alla camera L3 dotata di bagno wc3 di pertinenza. Tutte le camere ed il locale wc1 sono dotate di finestra prospiciente il cortile interno condominiale. I locali bagni wc 2 e 3 risultano privi di bucature esterne.
Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la **distribuzione e lo stato del cespite**.

STATO DI FATTO - PIANTA

appartamento scala B Int. 7 terzo (C.F. sez. VIC Fg. 15 P.lla 151 Sub. 34)



planimetria stato dei luoghi

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, l'altezza massima netta è circa 3,90 m. I disimpegni presentano controsoffittatura in cartongesso con luci led ad incasso e ha un'altezza netta media di circa 2,65 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri perimetrali di circa 50 cm. Gli **infissi esterni** sono realizzati in alluminio, dotati di persiane esterne del tipo "avvolgibile" in pvc e zanzariere. Le **porte** interne, tipologia battente, sono in legno. Le finiture sono di buona qualità. Le superfici delle **pareti** sono tinteggiate con pittura di colore chiaro. Nei bagni le pareti presentano un rivestimento ad altezza di circa 1,20 m di piastrelle in gres porcellanato rettangolari di medio formato di colore scuro. I soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati con pittura di colore bianco.
La **pavimentazione** è costituita da listoni in linoleum effetto legno. I bagni presentano pavimentazione in piastrelle in gres dai toni scuri.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta buono.

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

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

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE
(ai sensi del DPR 138/98)

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

▪ disimpegno 1	Sup.	4,67 mq
▪ disimpegno 2	Sup.	4,13 mq
▪ L1 = camera	Sup.	11,06 mq
▪ WC 1= bagno	Sup.	3,70 mq
▪ L2 = camera	Sup.	14,84 mq
▪ WC 2 = bagno	Sup.	3,45 mq
▪ L3 = camera	Sup.	22,02 mq
▪ WC 3= bagno	Sup.	3,64 mq

TOTALE Superficie utile netta appartamento **Sup. 67,23 mq**

*Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo*

spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE **Sup. 78,95 mq**

*Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%.).*

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

Il cespite non è dotato di pertinenze esclusive accessorie.

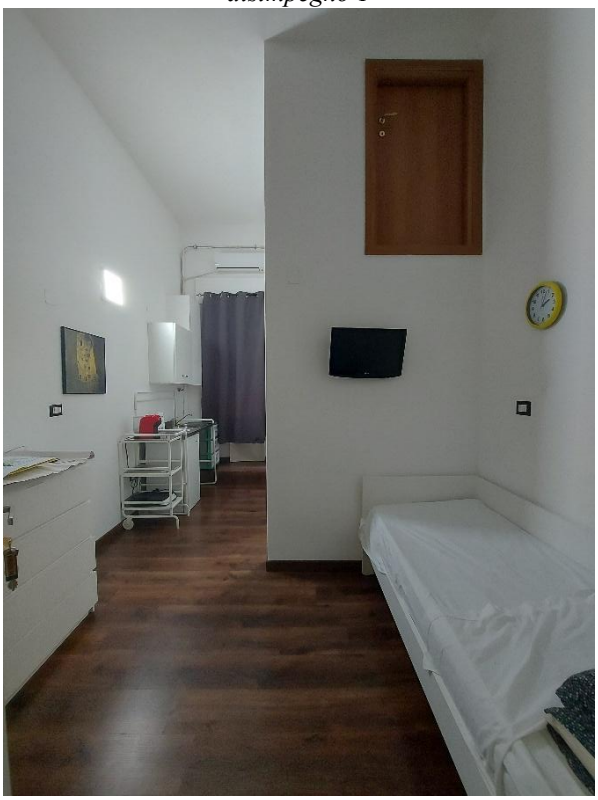
In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui costi e la conseguente certificazione D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) sono forfettariamente pari a **€ 3.000,00**.

Per il cespite pignorato, in allegato all'atto di provenienza, si rileva l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE) n. 199713 datato 30/03/2017 a firma dell'arch. Lombardi, dal quale emerge che l'immobile rientra in classe energetica "E". Tale attestato ha una validità di 10 anni qualora non subentrino modifiche agli impianti.

RILIEVO FOTOGRAFICO



disimpegno 1



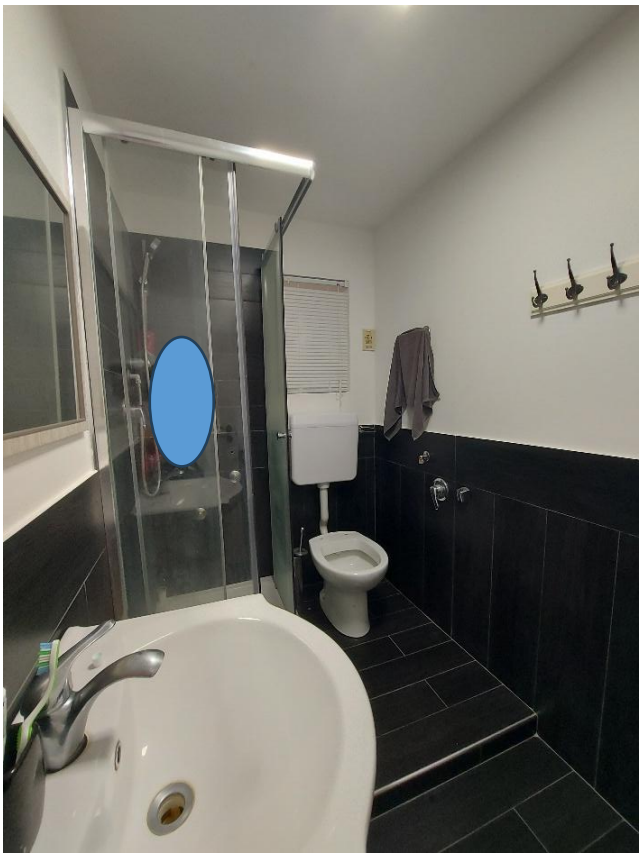
camera L1



camera L1



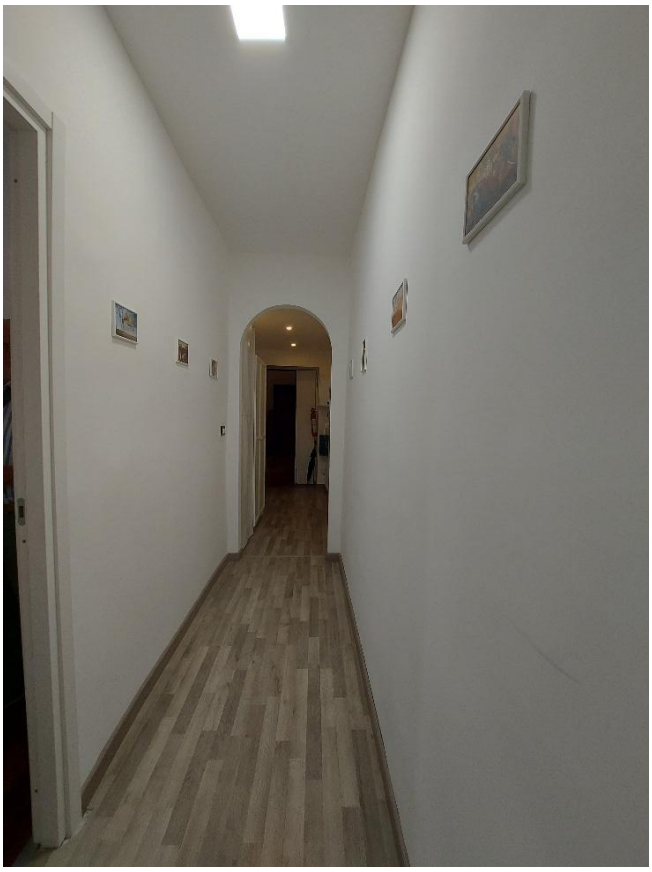
camera L1



bagno 1



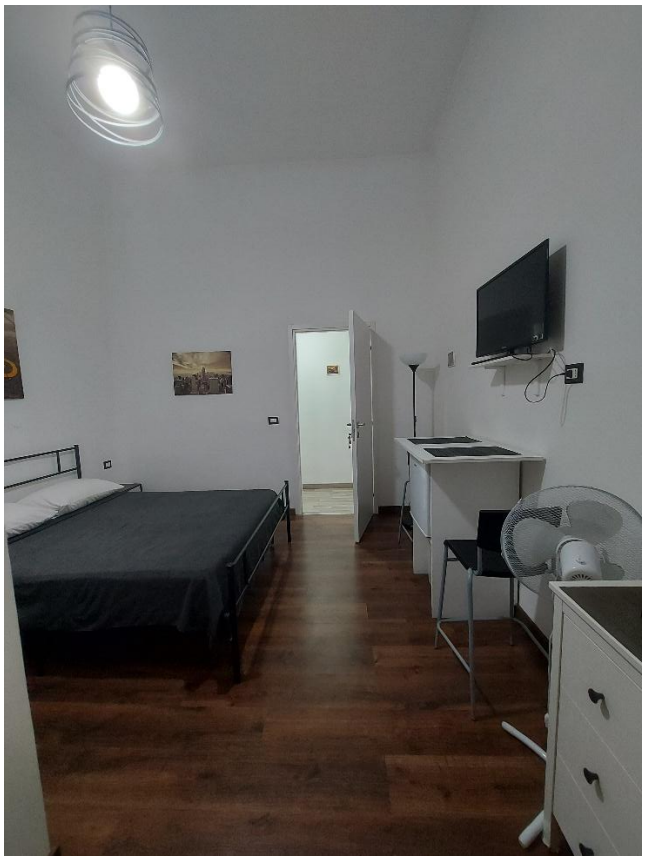
bagno 1



disimpegno 2



camera L2



camera L2



bagno 2



Bagno 2



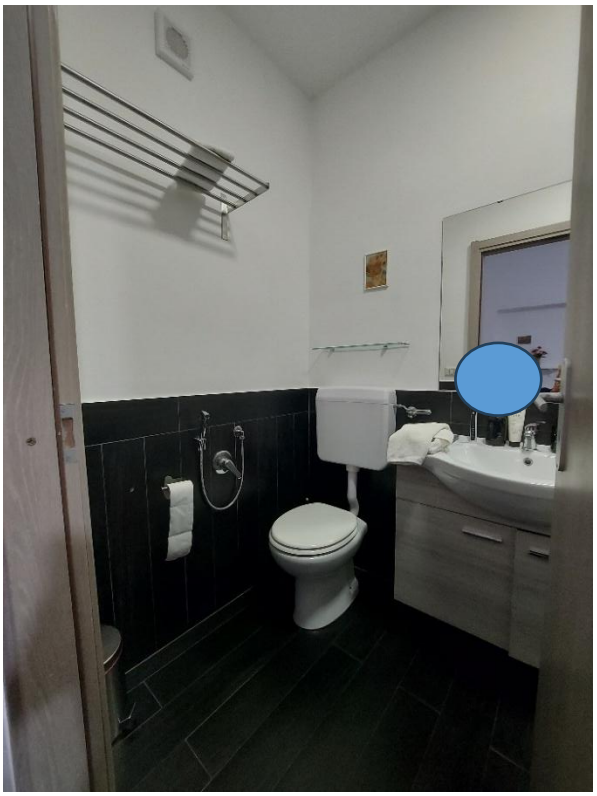
camera L3



camera L3



camera L3



Bagno 3



Bagno 3

QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva all'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:
"Sez. Urb. VIC Foglio 15 Particella 151 Subalterno 34, *cat. A/4, Classe 8, Cons. 4 vani, sup. totale: 104 m², sup. totale escluse aree scoperte: 104 m², r.c. euro 185,92. CORSO MERIDIONALE n. 7 Scala B Interno 7 Piano 3".*

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 109 del foglio 108, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità fino all'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato il titolo di provenienza dei debitori esecutati che risale al 2017.

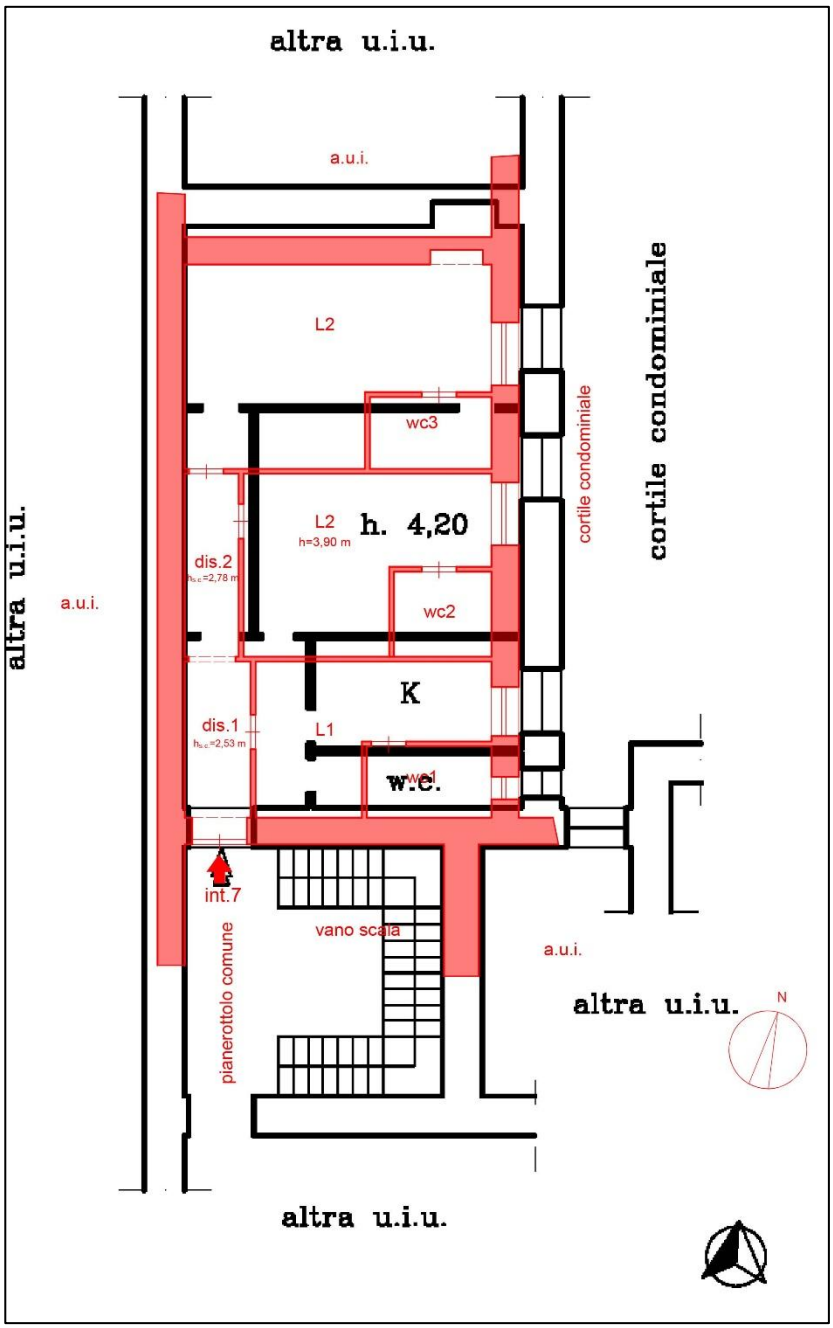
Il cespite non ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi originari (foglio, particella e sub.).

Le variazioni riguardano:
09/11/2015 Superficie di Impianto Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/05/2014, prot. n. NA0187944; **09/05/2014** Variazione Pratica n. NA0187944 in atti dal 09/05/2014 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 34005.1/2014); **01/01/1992** Variazione del quadro tariffario.

(All. 6: doc catastale: estratto di mappa terreni, visura catastale storica, planimetria catastale attuale)

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza dei debitori.

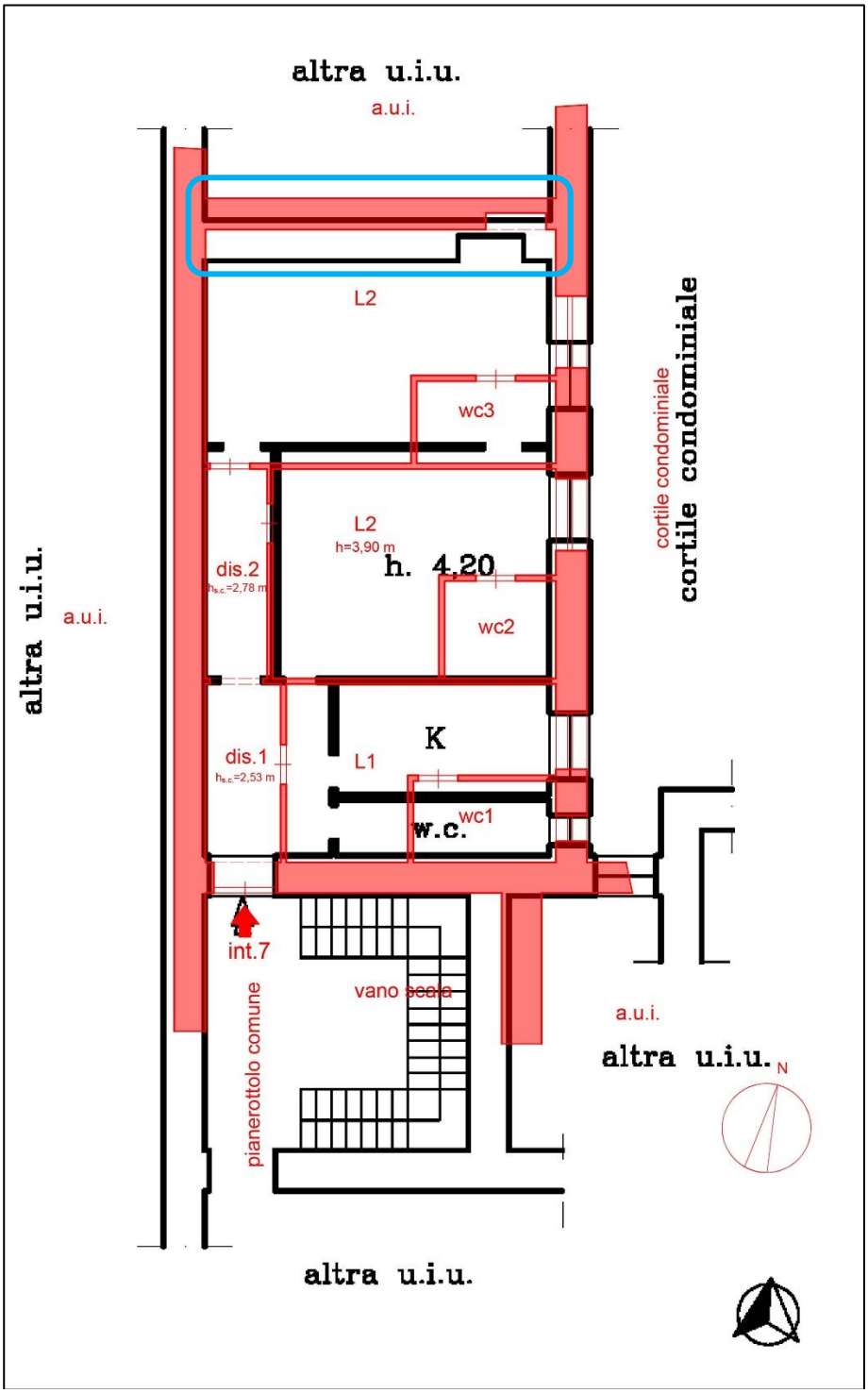
In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è difforme alla planimetria catastale attuale datata 09/05/2014. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero).
Si premette che dal raffronto emerge che la scala di rappresentazione della planimetria catastale risulta errata. Come visibile nel grafico a seguire.



Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)
SCALA DI RAPPRESENTAZIONE ERRATA

Volendo forzatamente riportare il grafico catastale alla stessa scala di rappresentazione del grafico derivato dal rilievo, emerge che le due immagini non riescono perfettamente a sovrapporsi sul versante nord dov'è sito il muro della camera L2, in quanto sono sbagliate le proporzioni degli spazi che costituiscono detta camera e l'ubicazione della finestra ivi presente.

Detto ciò, tralasciando le menzionate difformità ascrivibili all'errata rappresentazione della scala planimetrica, per le quali è necessario aggiornare la planimetria catastale, **lo stato dei luoghi risulta difforme** in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni.



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

L'orientamento della planimetria catastale risulta corretto. La superficie catastale indicata nella visura del cespite pari a 104,00 mq è difforme da quella del rilievo effettuato in sede di sopralluogo pari a 79,00 mq. Per sanare le difformità riscontrate è necessario aggiornare la visura e la planimetria catastale, mediante DOCFA, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici, **in 400,00 €.**

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Napoli al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. E' stata rinvenuta **pratica CIL n.4803/2017** intestata al sig. Esposito Massimiliano per lavori di manutenzione straordinaria. Si analizzerà detta pratica al quesito n.6.

(All. 7 risp. prat. autorizzative)

QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: *appartamento*

Piena ed intera proprietà di appartamento tipo popolare di medie dimensioni sito nel Comune di Napoli, quarta Municipalità, Corso Meridionale n.7, scala B, piano terzo, int. 7, ubicato al terzo piano di un fabbricato di sette piani fuori terra. Dotato di esposizione ad est. Composto di ingresso, disimpegno, tre camere ciascuna dotata di bagno di pertinenza. Confina ad est con cortile condominiale, a sud con pianerottolo comune e vano scala, e nei restanti versanti con altre a.u.i.

Superficie commerciale totale di 79,00 mq

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Napoli *"Sez. Urb. VIC Fg. 15 P.lla 151 Sub. 34,* *cat. A/4, Classe 8, Cons. 4 vani, sup. totale: 104 $m^{2,}$ sup. totale escluse aree scoperte: 104 m^2, r.c. euro 185,92. CORSO MERIDIONALE n. 7 Scala B Interno 7 Piano 3".*

Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Il fabbricato dov'è sito il cespite è di base ottocentesca, **costruito in data antecedente al 1935**. Non risulta esservi quindi concessione edilizia (o in sanatoria), in quanto il fabbricato è stato realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti.
Non essendo stati reperiti grafici né qualsivoglia documentazione da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale attuale datata 09/05/2014, unica agli atti del catasto, assumendola come grafico originario. Rispetto alla quale lo stato dei luoghi risulta difforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni.
L'intervento di manutenzione straordinaria che ha condotto alla diversa distruzione degli spazi interni risulta autorizzato a seguito di presentazione di pratica **C.I.L. prot. n. 4803/2017,** rispetto alla quale lo stato dei luoghi risulta conforme.

Altresì è da prevedere la stesura ed il rilascio del certificato di abitabilità presso l'U.T.C. del Comune, e l'aggiornamento della visura e della planimetria catastale, mediante pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio.

Non si è riscontrata la presenza di ulteriori pratiche edilizie né di pratiche di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Vi sono oneri condominiali insoluti.

PREZZO BASE piena proprietà € 181.700,00
PREZZO BASE CORRETTO € 174.400,00

QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ

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

Titolo di provenienza:

1. [redacted] tra loro in regime di separazione di beni, acquistano la piena proprietà del cespite pignorato, per la **quota di ½ ciascuno**, da Sansone Irene proprietaria dell'intero.

Gli identificativi catastali, la descrizione ed i confini del bene oggetto del trasferimento coincidono con il cespite pignorato.

2. [redacted] e viene in possesso della piena proprietà del cespite *de quo* dal genitore [redacted], proprietario dell'intero.

Titoli ultraventennali:

3. [redacted], **riservandosene l'usufrutto per nove anni.**

4. [redacted] in forza della quale i

germani [redacted] tra gli altri in possesso dell'immobile pignorato, per la **quota di ½ ciascuno** della piena proprietà.

[redacted], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 [redacted]

Altresì afferente al cespite staggito risulta:

6. [redacted], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **NAPOLI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI [redacted] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni).

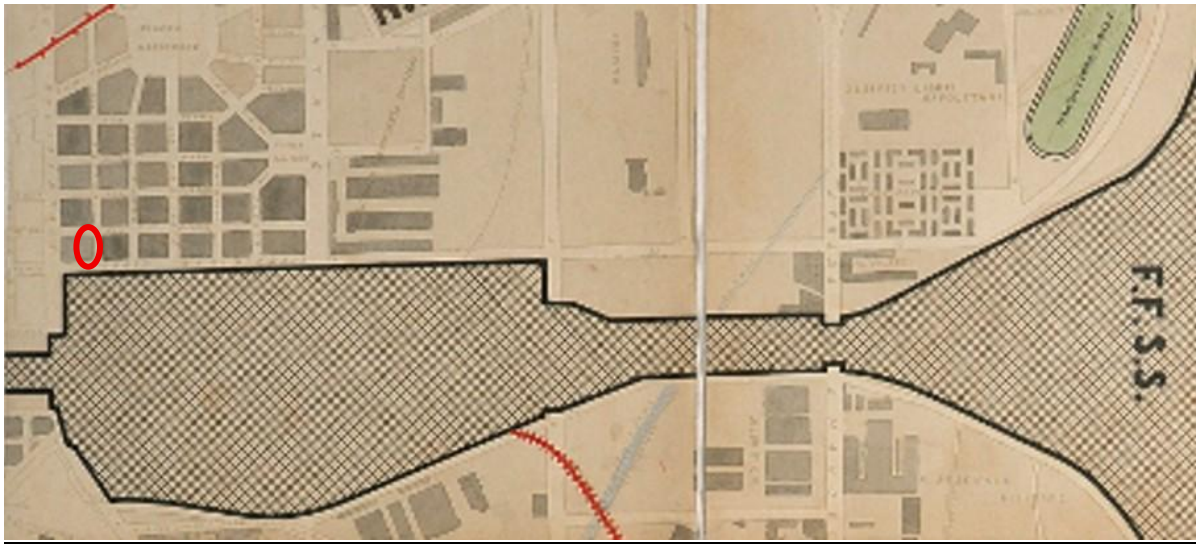
Si precisa che i termini indicati per la stipula dell'atto definitivo sono scaduti.

(All. 8: provenienza)

QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche della scrivente effettuate presso la presso l'archivio Notarile di Napoli, l'archivio del sito del Comune di Napoli ed esaminati gli atti di provenienza afferenti al bene staggito, nonché la tavola del PRG del 1939 del Comune di Napoli e quella della classificazione tipologica del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è di base ottocentesca, **costruito in data antecedente al 1935**.

Non risulta esservi quindi concessione edilizia (o in sanatoria), in quanto il fabbricato è stato realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti.



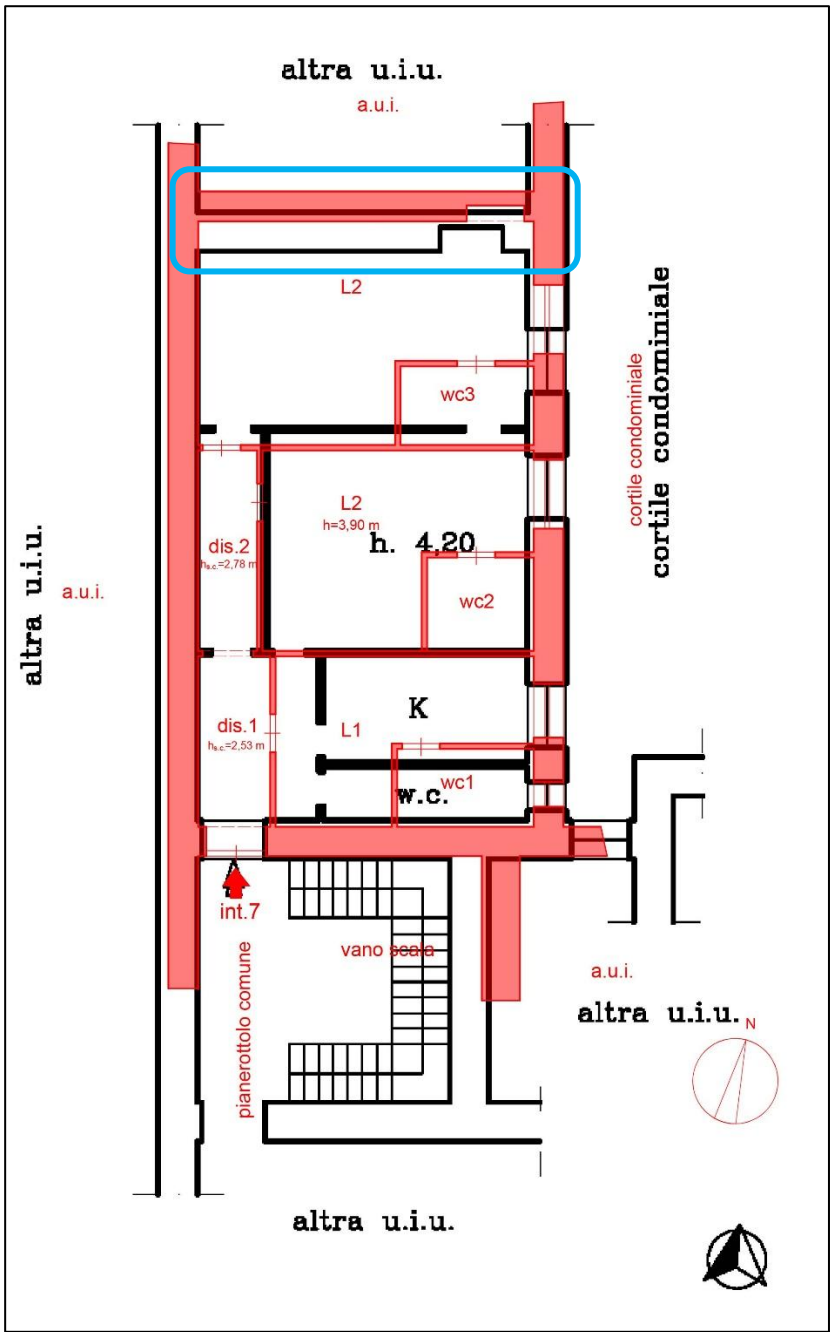
Stralcio tav.27 PRG del 1939 – indicazione fabbricato cespite

La sottoscritta ha presentato presso l'U.T.C. di Napoli "Servizio Edilizia Privata" istanza al fine di verificare la presenza di pratiche legittimanti afferenti al fabbricato del cespite in questione. L'ufficio comunale non rinviene presso i suoi archivi alcuni titolo legittimante né pratiche di agibilità.

(All. 9: risp. Edilizia Privata)

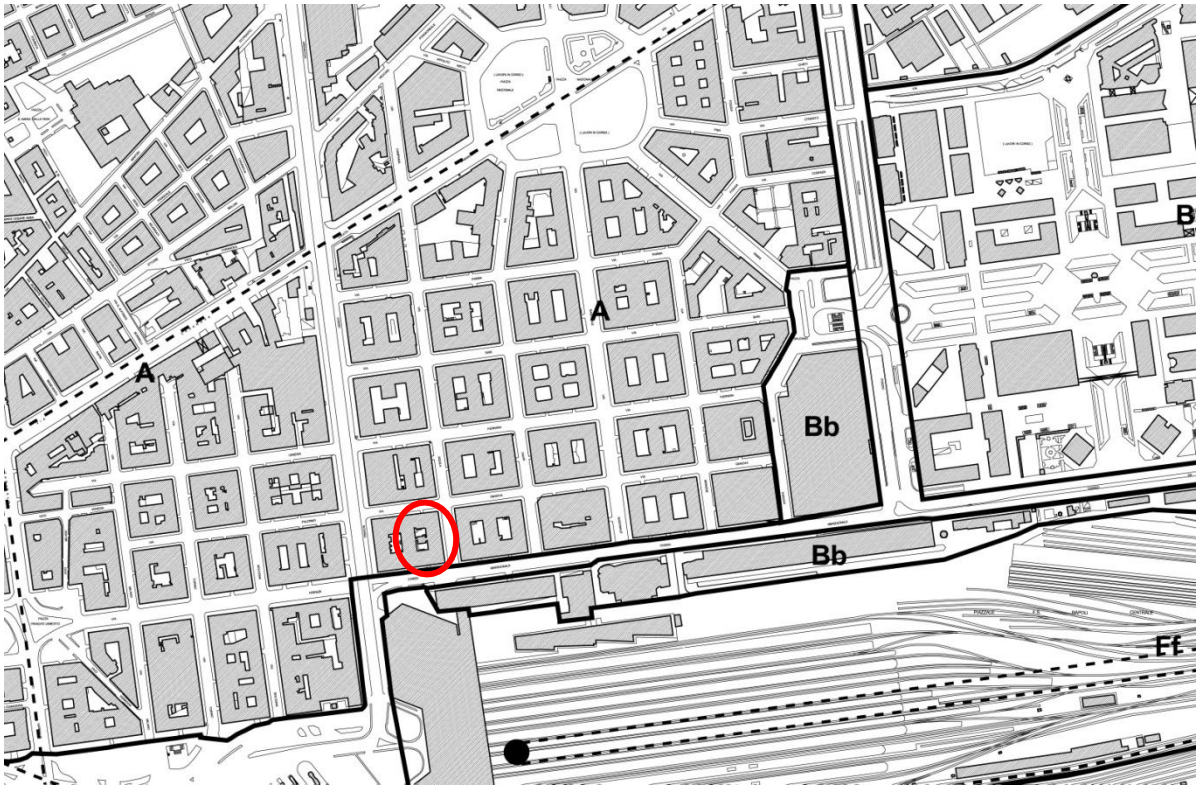
La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente ad abitazioni residenziali di tipo popolare A/4, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Non essendo stati reperiti grafici né qualsivoglia documentazione da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale attuale datata 09/05/2014, unica agli atti del catasto, assumendola come grafico originario. Rispetto alla quale lo stato dei luoghi, come detto, risulta **difforme** dalla rappresentazione catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni.



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

Dalla *tav. 6 della Zonizzazione foglio n.15*, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nella zona "***Insediamenti di interesse storico***" con area normativa denominata "*A*" del vigente Piano approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.



Variante PRG tav. 6 zonizzazione - stralcio foglio 15 IV- individuazione fabbricato cespite

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità abitativa in oggetto (*tav. 6 foglio n. 15 IV centro storico - classificazione tipologica:* ***Unità edilizie di base otto/novecentesche e novecentesche****)* sono regolate dalla normativa tipologica riportata nella *Variante al Piano Regolatore Generale, all'art.86 "****Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte****", parte II, Norme d'Attuazione (N.T.A.) Disciplina del centro storico* della *Variante al Piano Regolatore Generale.*

Specificamente per il caso in esame, esse riguardano anche:
"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 persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno

all'interezza dei suoi fronti e fermo 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...".

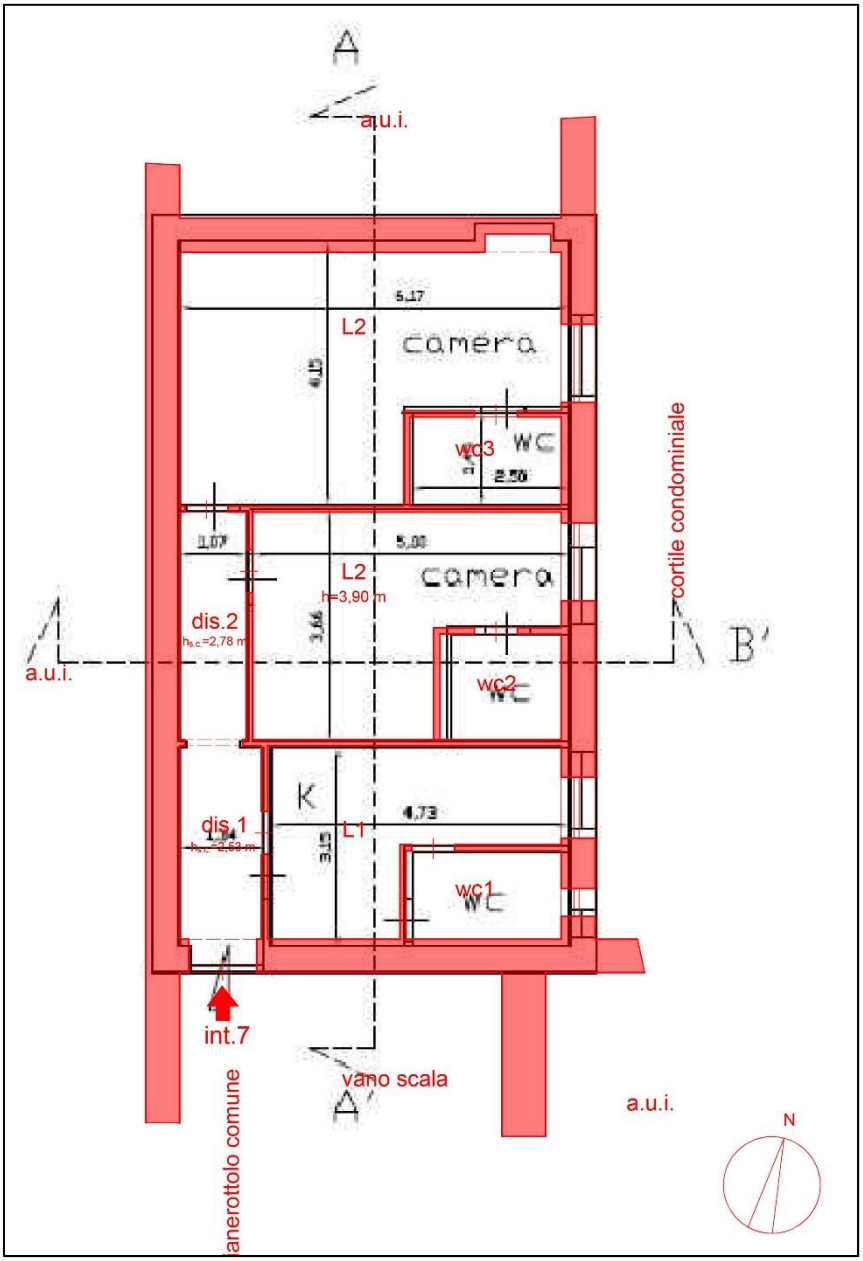


Variante PRG tav. 7 centro storico - stralcio foglio 15 IV - individuazione fabbricato cespite

Per quanto attiene l'intervento di manutenzione straordinaria che ha condotto alla **diversa distruzione degli spazi interni**, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILa o DIA.
Dall'istanza all'uopo presentata al Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata", al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto, si rinviene copia della pratica **C.I.L. prot. n. 4803/2017** avente ad oggetto *interventi di manutenzione straordinaria*, nello specifico diversa distribuzione interna, rifacimento impianti ed opere di finitura. La pratica è corredata dalla modulistica, di grafici, documentazione fotografia, relazione tecnica, bollettino pagamento.

(All. 10 pratica CIL prot. n.4803/2017)

Altresì è da prevedere la stesura ed il rilascio del **certificato di abitabilità**, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, è pari a circa **300,00 €.**



Confronto grafico CIL 4803/2017 (nero)- stato dei luoghi (rosso)

Dall'esamina di detta pratica e dalla comparazione dello stato dei luoghi con i grafici di progetto emerge che vi è **conformità**.

A seguito di istanze presentate all'Ufficio Condono di Napoli, non si rinviene la presenza, presso gli archivi informatici del Comune, di istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi né precedenti di contenzioso amministrativo imputabili al cespite pignorato ed ai nominativi forniti.

(All. 11: Esito istanze Ufficio Condono/Antiabusivismo)

QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO

In sede di accesso si rinveniva la presenza del sig. [redacted].

Detto ciò, indipendentemente dalla sindacabilità degli effetti del titolo (sono spirati i termini indicati nello stesso per la stipula dell'atto definitivo) in virtù del quale il sig. [redacted] ha concesso in locazione l'immobile, la scrivente, in accordo con le determinazioni del custode giudiziario dott. Esposito, conclude che l'ulteriore rinnovo tacito previsto in detto contratto dovrebbe considerarsi non opponibile alla procedura.

Il [redacted] sta versando alla procedura l'importo di 500,00 € per l'occupazione dell'immobile.

Dal **certificato di residenza storico degli esecutati**, all'uopo acquisito dalla scrivente, risulta che entrambi i debitori [redacted].

Altresì la scrivente ha acquisito il **certificato di residenza dell'occupante** [redacted], dal quale emerge che è residente presso il cespite pignorato.

(All. 12: contratto di locazione e preliminare compravendita)
(All. 13: certificati residenza)

QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Non si rinvengono ulteriori procedure esecutive afferenti al cespite staggito oltre la presente (RGE 484/2024) e quella ad essa riunita (RGE 569/2024).

PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI

Nessuno.

PROCEDIMENTI GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Nessuno.

VINCOLI

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite pignorato ricade in zona soggetta a prospettiva sismica 5B. (tav. 11 fl.15 del PRG)
Sull'immobile pignorato non risulta l'esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici, paesaggistici ne altri tipi di vincoli. Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

E' costituito condominio e sussiste regolamento condominiale. Si veda quesito n.11.

ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Non sussiste tale evenienza.

FORMALITÀ

Dall'ispezione ipotecaria, effettuata in data 13/03/2026 presso la Conservatoria di Napoli 1, sull'immobile oggetto di pignoramento e sull'esecutata, emergono le seguenti formalità:

- [redacted].
- [redacted].

- [redacted].

(All. 15: Ispezione ipotecaria)

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- zona soggetta a *prospettiva sismica* (tav.11 foglio 14 variante PRG) coefficiente 5B.
- oneri condominiali insoluti pari a circa **1.914,12** €.

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

- aggiornamento catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **400,00 €;**
- spese adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in **3.000,00 €;**
- spese redazione e rilascio certificato abitabilità pari a **300,00 €.**

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

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta di bollo di euro 59,00;
2. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

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

---

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

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

A seguito di istanza presentata all'Agenzia del Demanio, questi risponde che, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati introducendo il portale Open Demanio.
Dalla consultazione del suddetto portale, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

L'ufficio della Regione Campania comunica che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici. Il bene pignorato non risulta gravato da uso civico né da censo.

QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI

La scrivente ha contattato il sig. [redacted], amministratore p.t. del *Condominio di Corso Meridionale n.7*, dov'è sito l'immobile oggetto della seguente procedura, il quale ha fornito le seguenti informazioni:

- Le spese di gestione ordinaria del bene in questione sono pari a **946,43 € annui** (circa 79,00 € mensili);
- Oneri condominiali insoluti pari a **€ 1.914,12.**
- Spese condominiali scadute anteriore a 2 anni **€ 1.752,07 +438,60 €.**
- L'edificio è provvisto di portiere.
- All'attualità il Condominio è intervenuto in codesta procedura.
- L'edificio non è provvisto di posti auto pertinenziali.

Altresì il [redacted] ha fornito alla sottoscritta copia del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali.

(All. 15: doc. oneri condominiali; regolamento di condominio e tabelle)

QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima del valore attuale di mercato del cespite proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO.**

Il calcolo del valore dell'immobile verrà di seguito effettuato con il *metodo della stima diretta*, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.
Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.
Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2025, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Napoli.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Semicentrale/CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE
Codice di zona: C23
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2850	L	6,7	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	840	1300	L	3,1	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1900	L	4,5	6,8	L
Autorimesse	NORMALE	980	1500	L	3,7	5,6	L
Box	NORMALE	1350	2050	L	5,7	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	780	1200	L	3,3	5	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, stessa zona, Corso Meridionale, si rilevano i seguenti dati attuali:



Paniere:

- Agenzia Immobiliare.it – Quadrilocale corso meridionale 51, Vasto, Napoli. € 310.000. 4 locali. 140 m². 2 bagni. Piano 2. Ascensore. Balcone. 2.214,00 €/mq.
- Agenzia Immobiliare.it - Quadrilocale corso meridionale 39, Vasto, Napoli. € 295.000. 4 locali. 100 m². 1 bagno. Piano 3. Ascensore. Balcone. 2.950,00 €/mq
- Agenzia Immobiliare.it Trilocale corso Meridionale 29, Vasto, Napoli. € 265.000.3 locali. 95 m². 1 bagno. Piano 2. Ascensore. Balcone. 2.852,00 €/mq

Per l'immobile oggetto della presente stima si assume la quotazione pari la **2.300,00 €/mq.**

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo economico in quella zona nel primo semestre 2025) e del Borsino Immobiliare aggiornato all'attualità. Detti valori sono stati opportunamente verificati mediante indagini di mercato relativamente alle offerte di immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi simili caratteristiche che prevedono dei valori di mercato medi pari a circa 2.600,00 €/mq.

Coefficienti di merito

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.
I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- K_1 -**TAGLIO**. In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato

tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di appartamento di taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

K_1= 1,05

- K_2-**STATO CONSERVATIVO**. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

K_2= 1,05

- K_3 - **QUALITÀ DELLE FINITURE**. Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è normale, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

K_3 = 1,02

- K_4 - **DOTAZIONE IMPIANTI**. Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile rispecchia lo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

K_4 = 1,00

<u>DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE</u>

- K_5-**PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di posto auto, pertanto si assume il coefficiente:

K_5= 0,90

- K_6-**PERTINENZE ESCLUSIVE**. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame non vi sono pertinenze esclusive, quindi si assume il coefficiente:

K_6=0,95

<u>CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE</u>

- K_7 - **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 primo: -10% del valore quotato
- Piano secondo: -3% (con ascensore) -15% (senza ascensore) del valore quotato
- Piano terzo: 0% (con ascensore) -20% (senza ascensore) del valore quotato
- Piani superiori: 5%(con ascensore) -30% (senza ascensore) del valore quotato

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano terzo ed è presente l'ascensore si assume il coefficiente:

$K_7 = 1,00$

- K_8 - **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. Nel caso in esame il cespite è dotato di affaccio su cortile interno fabbricato, per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$K_8 = 1,00$

- K_9 - **LUMINOSITÀ**. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$K_9 = 1,02$

- K_{10} - **QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI**. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$K_{10} = 1,02$

$\mathbf{K_{TOT}} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = \mathbf{1,00}$

La superficie commerciale è pari a 79,00 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **2.300,00 €/mq**.

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

$$V_m = 2.300,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

V_m = 2.300,00 x 1,00 x 79,00
V_m= 181.700,00 €

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:
$V_U = V_m / S_c$ = € 181.700,00 /79,00 mq = 2.300,00 €/mq

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA
Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (V_m) tutti i costi (C) occorrenti per aggiornamento superficie e planimetria catastale **400,00 €**; oneri ottenimento certificazione impianti D.I.R.I. **3.000,00 €;** oneri rilascio attestato di agibilità **300,00 €.**

Altresì per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso,* nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 2%.

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

$$P = V_m - C - 2\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:
C = € 3.000,00 + € 300,00 + € 400,00 = € 3.700,00

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

P = (€ 181.700,00 – € 3.700,00) – 2% = € 174.440,00

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

$V_{m\ corretto}$= € 174.400,00

QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA

Non si riscontra tale circostanza, in quanto il bene pignorato è nella piena proprietà degli esecutati Esposito Massimiliano e Perrotta Monica, per la quota di ½ ciascuno.

QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATI

Dall'**estratto di matrimonio,** all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Napoli (NA), risulta che i debitori [redacted]

Dalle annotazioni marginali risulta che gli sposi hanno scelto il **regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali**.

(All. 16: estratto di matrimonio)

Dal **certificato di residenza storico degli esecutati**, all'uopo acquisito dalla scrivente, risulta che entrambi i debitori [redacted]

Altresì la scrivente ha acquisito il **certificato di residenza dell'occupante** [redacted]

(All. 13 : certificati residenza)

6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., in data 20.03.2026 l'Esperto Stimatore trasmetteva la relazione a mezzo pec alle parti costituite, al nominato custode giudiziario ed a mezzo raccomandata a.r. agli esecutati.

(All. 17: Ricevute trasmissione perizia).

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

7. CONCLUSIONI

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

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

LOTTO UNICO

PREZZO BASE *piena proprietà € 181.700,00*

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà € 174.400,00*

Napoli, 19 marzo 2026

L'esperto

Arch. Laura Ferrante