TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

Procedimento Civile ***R.G.E. N. 134/2026***
G. E. dott. ***CICCARELLI*** *Mario*
Esperto stimatore arch. ***FERRANTE*** *Laura*

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

_____

contro

_____

Perizia di Stima Immobiliare

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO

INDICE

1.	**PARTI IN CAUSA**	**4**
2.	**DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO**	**4**
3.	**PREMESSA**	**4**
4.	**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**	**5**
5.	**RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**	**5**
A.	**VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C.**	**6**
B.	**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**	**7**
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE		**17**
RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI		**19**
IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI		**29**
PROVENIENZA		**31**
C.	**STATO DI POSSESSO**	**32**
D.	**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**	**32**
FORMALITÀ		**32**
VINCOLI		**33**
CONDONO		**33**
CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI		**34**
USI CIVICI		**34**
SPESE CONDOMINIALI		**34**
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE		**34**
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA		**35**
E.	**REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**	**36**
F.	**FORMAZIONE DEI LOTTI**	**42**
G.	**VALORE DEL BENE E COSTI**	**42**
6.	**INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO**	**48**
7.	**CONCLUSIONI**	**48**

ALLEGATI:

n. 1 verbali sopralluoghi;
n. 2 mandato R.G.E. 134/2026;
n. 3 nota trascrizione pignoramento;
n. 4 stato civile esecutato;
n. 5 planimetria stato dei luoghi;
n. 6 documentazione fotografica;
n. 7 doc. catastale ;
n. 8 risp Comune prat. autorizzative;
n. 9 provenienza;
n. 10 certif. residenza;
n. 11 ispezione ipotecaria;
n. 12 certif sovrintendenza;
n. 13 risp ufficio antiabusivismo e istanza condono;
n.14 tabelle e documentazione condominio;
n. 15 risp. legittimità;
n. 16 CDU;
n. 17 ricevute trasmissione perizia alle parti;
n. 18 scheda sintetica.

1. PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

_____

Debitore esecutato

_____

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

E' sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Piena proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di Napoli alla VIA SAN GREGORIO ARMENO n. 21 Interno 9/B Piano 3. Identificata al N.C.E.U. di detto Comune alla Sez. Urb. SLO Fg. 2 P.lla 193 Sub. 88. Cat. A/2.

3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 11846 ed all'Elenco Nazionale dei Consulenti tecnici D'Ufficio (Decreto 4 agosto 2023 n. 109) con n. 862, nominata *esperto stimatore* in data 13/05/2026 dall'Ill.mo Giudice Dott. Mario Ciccarelli nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da _____ contro _____, 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 19/05/2026 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. Provvedeva agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

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

In data **03/06/2026**, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario avv. Pierludovico Nicotina, previa comunicazione all'esecutato, si recava sui luoghi di causa dove effettuava il sopralluogo di primo accesso presso l'immobile oggetto del pignoramento. Sui luoghi si rinveniva la presenza del debitore esecutato _____ che ne consentiva l'accesso, dichiarando di occupare una parte dell'immobile stabilmente destinando la restante parte a B&B. La scrivente esperiva i rilievi peritali di rito tecnici e fotografici, le verifiche ed i necessari accertamenti.

(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 R.G.E. 134/2026*)

A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART. 567 C.P.C.

La scrivente ha verificato la documentazione presente in atti.
Agli atti della procedura risulta la ***certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.*** datata 31/03/2026. Nella certificazione vengono precisati ubicazione e dati catastali del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti *inter vivos* idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà. Il primo atto *inter vivos* ai fini della ricostruzione del ventennio è un atto derivativo, atto di compravendita del Notaio _____ del 23 aprile 2004 repertorio n. 108651/28784, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 26 aprile 2004 al numero di registro generale 11075 e numero di registro particolare 7073.
Alla suddetta certificazione per Notaio _____ non vi sono allegati.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 31/03/2026 r.g. n. 9383 r.p. n. 7199. Pignoramento notificato al debitore in data 20/03/2026.

(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

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

In riferimento alla suddetta certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. la scrivente conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al cespite pignorato, a partire dal titolo ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato la visura catastali e l'estratto di mappa terreni afferenti al cespite pignorato. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1, l'ulteriore documentazione necessaria e la planimetria attuale e storica. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987).

Non è presente in atti il **titolo d'acquisto in favore del debitore** che è stato dalla scrivente acquisito. L'esecutato _____ acquista la piena proprietà in virtù di atto di compravendita per Notaio _____ del 3/02/2017 repertorio n. _____ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 6/02/2017 al numero di registro generale 3264 e numero di registro particolare 2444.

Si attesta che il creditore procedente non ha depositato **l'estratto di matrimonio** dell'esecutato. Dal documento, all'uopo richiesto dalla scrivente presso l'ufficio preposto del Comune di Napoli (NA), si evince che _____ risulta di **stato civile libero**.

(All. 4: certif. di stato civile)

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

L'unità immobiliare in oggetto è pignorata per l'intera quota. Risulta nella piena proprietà dell'esecutato _____, in conformità a quanto emerge dall'atto di acquisto trascritto in loro favore.

A seguito di sopralluogo, all'attualità si rinviene:
appartamento di tipo civile, di medie dimensioni**, ubicato nel Comune di Napoli, alla via San Gregorio Armeno n. 21, piano terzo, interno 9/b**, facente parte di un fabbricato storico di quattro piani fuori terra senza ascensore. Dotato di esposizione sud-ovest. All'attualità adibito a B&B. Composto di tre camere indipendenti ciascuna con bagno di pertinenza. Confina a sud-ovest con via San Gregorio Armeno, a nord-ovest con a.u.i. int. 9/d e corridoio comune, a nord-est con corridoio comune, a e sud-est con a.u.i. Si precisa che l'accesso al bene avviene da ingresso e corridoio comuni a servizio anche di altri tre immobili.

Nell'atto di pignoramento il cespite viene così identificato:
*"piena proprietà dell'immobile sito in Napoli alla via San Gregorio Armeno, n. 21, piano 3, int. 9/B e già identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli in ditta _____, **sezione SLO, foglio 2, p.lla 193, sub 88**, cat. A2, cl. 2, vani 3,5, mq 56, escluse aree scoperte 55 mq, rc. € 253,06".*

Agli atti del catasto fabbricati del Comune di Napoli i dati attuali dello stesso sono i seguenti:
***" Urb. SLO Fg. 2 P.lla 193 Sub. 88** cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, sup. Totale: 56 m^2 Totale escluse aree scoperte 55 m^2. Rendita: Euro 253,06. VIA SAN GREGORIO ARMENO n. 21 Interno 9/B 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 *de quo* corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, 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 rilevano difformità rispetto al grafico catastale.

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**.

L'unità immobiliare oggetto del seguente pignoramento è situata nel Comune di Napoli. Il fabbricato seicentesco, di cui fa parte l'immobile in questione, ricade nel centro antico, insediamento greco-romano della Città, quartiere San Lorenzo, quarta Municipalità, alla via San Gregorio Armeno, strada caratteristica per le botteghe artigiane dei presepi, che collega perpendicolarmente il Decumano Maggiore (via dei Tribunali) al Decumano Inferiore (via San Biagio dei Librai, nota come Spaccanapoli), meta turistica per la elevata presenza di edifici civili e religiosi monumentali e ricca di negozi. Il fabbricato è ubicato di fronte il complesso religioso della Chiesa di San Gregorio Armeno, adiacente il campanile di Santa Patrizia e nelle immediate vicinanze di Piazza San Gaetano, della Basilica di San Paolo Maggiore, della Basilica di San Lorenzo Maggiore.
Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici storici residenziali di media altezza con al piano terra prospiciente le strade principali le attività commerciali, sono altresì presenti nella zona chiese, scuole ed uffici pubblici. Il quartiere è ben collegato con il resto della città grazie ai trasporti su gomma, alle fermate "*via Duomo" e "Piazza Dante*" della metropolitana linea 2 di Napoli.

Trattasi di **appartamento di tipo civile di medie dimensioni, ubicato nel Comune di Napoli, alla via San Gregorio Armeno n.21, piano terzo, interno 9/b**, facente parte di un fabbricato storico di quattro piani fuori terra senza ascensore. Dotato di esposizione sud-ovest. All'attualità adibito a B&B. Composto di tre camere indipendenti ciascuna con bagno di pertinenza. Confina a sud-ovest con via San Gregorio Armeno, a nord-ovest con a.u.i. int. 9/d e corridoio comune, a nord-est con corridoio comune, a e sud-est con a.u.i. Si precisa che l'accesso al bene avviene da ingresso e corridoio comuni a servizio anche di altri tre immobili.

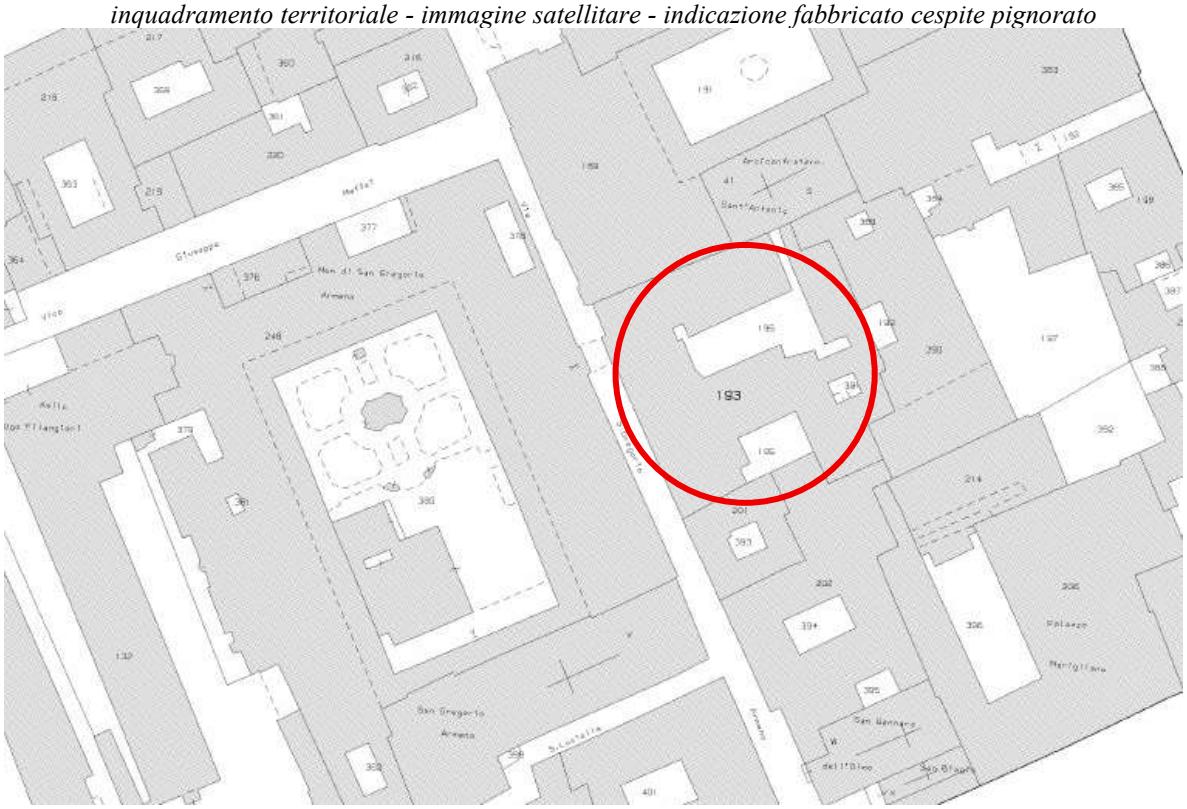
Di esclusiva proprietà del debitore esecutato _____.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale (fg. 104 p.lla 193) e la loro sovrapposizione effettuata sul SIT del Comune di Napoli. Dal quale emerge che la sagoma dell'edificio prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale coincidono.



N

inquadramento territoriale - immagine satellitare - indicazione fabbricato cespite pignorato



inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni fg. 104 p.lla 193 – indicazione fabbricato cespite pignorato



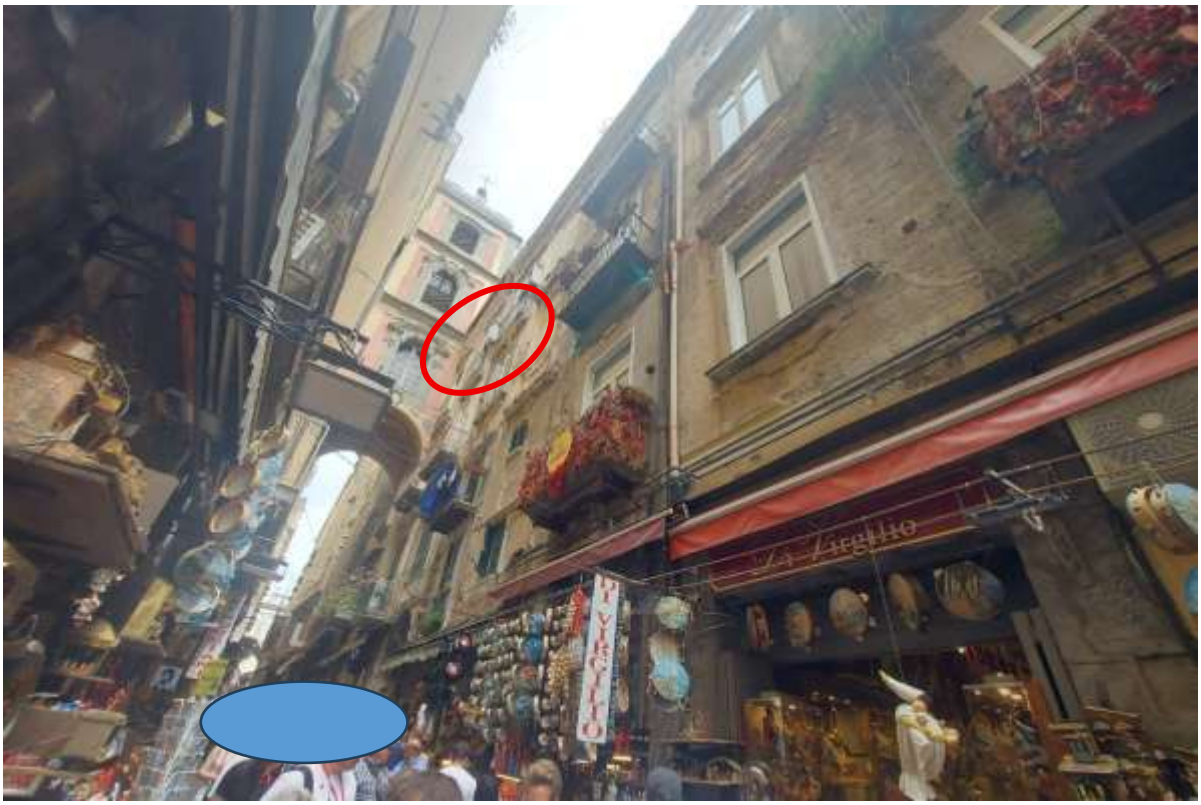
inquadramento territoriale -sovrapposizione satellitare - mappa catastale fg. 104 p.lla 193 (fonte sit.cittametropolitana.na.it) indicazione fabbricato cespite pignorato

Il fabbricato storico del cespite *de quo*, di grandi dimensioni, in muratura portante, dalla forma irregolare, tipologia a corte, è costituito di quattro piani fuori terra, dotato di cotile interno. Trattasi di fabbricato seicentesco. Al piano terra prospiciente via San Gregorio Armeno sono ubicati gli esercizi commerciali, ai piani superiori le residenze. E' delimitato a nord-ovest da via San Gregorio Armeno, per i restanti versanti da altri fabbricati in aderenza. Al suo esterno si presenta in discreto stato di manutenzione. Presenta le caratteristiche tipologiche tipiche degli edifici seicenteschi, cornici, timpani. I prospetti sono tinteggiati con pittura di colore chiaro. Le coperture sono piane.



inquadramento territoriale - indicazione fabbricato cespite

Varcando il portale in piperno al civico 21, il cui il portone è costituito da cancello in ferro, ci si immette nell'androne del fabbricato, passaggio coperto da volte, che conduce al vano scala ed al cortile interno del fabbricato. Sulla sinistra di detto androne, salendo n.3 gradini, si accede al vano scala, dove è presente sulla sinistra un caratteristico locale guardiola con struttura in legno (in disuso). Non è presente ascensore. Salendo le rampe di scale si giunge al piano terzo dov'è ubicata la porta di caposcala, al cui esterno è presente il citofono, varcata la quale ci si immette nell'ingresso, da cui percorrendo il corridoio versante nord-ovest si giunge ai diversi accessi del bene staggito.



via San Gregorio Armeno – fabbricato e affacci cespite



Portone accesso fabbricato cespite civ.21



Via San Gregorio Armeno - Portone civ.21 fabbricato cespite – indicazione accesso vano scala



Accesso vano scala

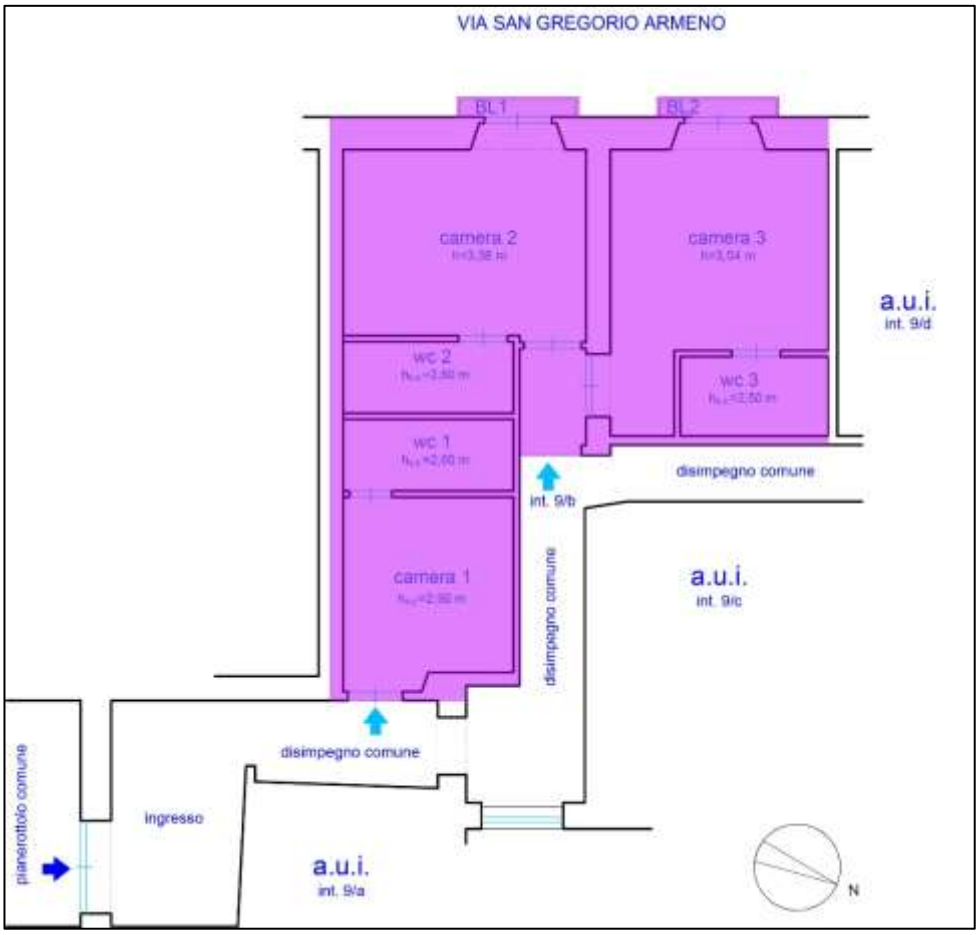


Piano 3 - porta caposcala accesso all'ingresso che conduce al cespite staggito

Come detto poc'anzi, varcando la porta di caposcala si entra nell'ingresso, dal quale ci si immette nel corridoio comune a servizio di quattro unità immobiliari distinte intt. 9/a – 9/b - 9/c e 9/d (delle quali il 9/b rappresenta il bene pignorato).
Percorrendo detto corridoio sulla sinistra si trova l'accesso alla *camera 1* del bene dotata di bagno di pertinenza *wc 1*. Entrambi non dotati di aperture esterne. Proseguendo nel corridoio girando sulla sinistra frontalmente si giunge all'accesso della *camera 2* dotata di bagno di pertinenza *wc 2.* La

camera affaccia su *balcone BL1* prospiciente via San Gregorio Armeno, il bagno risulta privo di bucature esterne.
Alla destra della porta di accesso della camera 2 è ubicata la porta della *camera 3*, dotata di bagno di pertinenza *wc 3.* La camera affaccia su *balcone BL2* prospiciente via San Gregorio Armeno, il bagno risulta privo di bucature esterne.

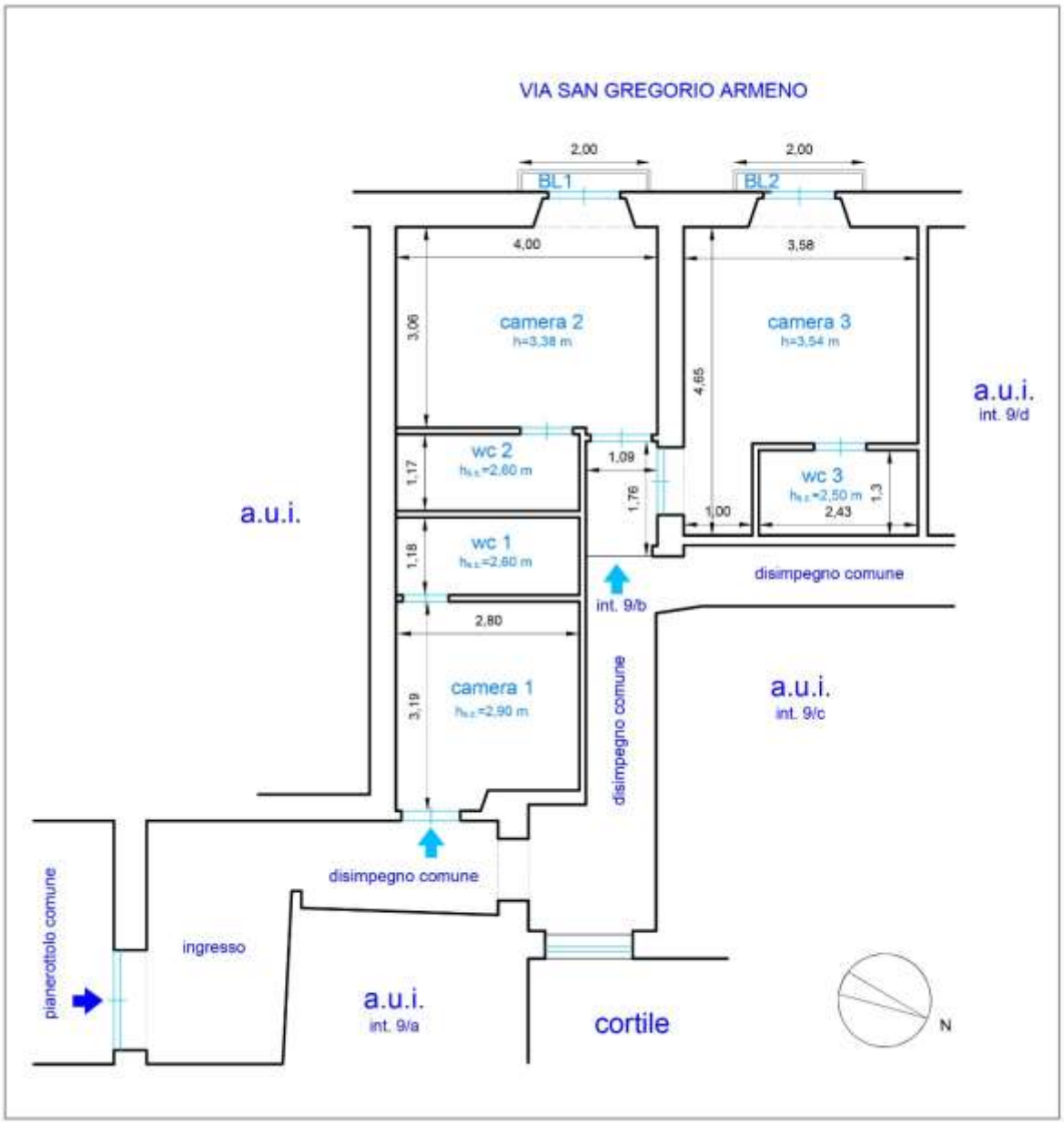
INDICAZIONE UBICAZIONE E SUPERFICI CESPITE PIGNORATO



Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'appartamento.

STATO DI FATTO - PIANTA

unità immobiliare Piano 3 int. 9/b (C.F. sez. SLO Fg. 2 P.lla 193 Sub. 88)



L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, con altezza media netta di circa 3,20 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 40 cm.

Gli **infissi esterni** sono realizzati in alluminio effetto legno, dotati di scuri. Le **porte** interne di accesso alle camere, tipologia a battente, sono blindate e tinteggiate di colore bianco; quelle dei bagni, tipologia a battente, in legno. Le finiture sono di buona qualità.

Le superfici delle pareti delle camere sono tinteggiate con pittura di colore chiaro, nei bagni le pareti presentano un rivestimento ad altezza di circa 2,20 m di piastrelle quadrate di medio formato di colore beige. I soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati con pittura di colore bianco.
La **pavimentazione** è costituita da piastrelle in gres porcellanato rettangolari effetto legno, quella dei balconi in lastra di piperno.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta buono.

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia;*
- *impianto di condizionamento;*
- *impianto di wifi;*
- *impianto di dell'impianto di ventilazione ed aerazione locali bagno;*
- *impianto citofonico;*
- *impianto videosorveglianza parti comuni.*

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

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

Camera 1	Sup.	8,63 mq
Bagno 1	Sup.	3,38 mq
Camera 2	Sup.	13,06 mq
Bagno 2	Sup.	3,36 mq
Camera 3	Sup.	14,32 mq
Bagno 3	Sup.	3,24 mq
Balcone BL1	Sup.	0,66 mq
Balcone BL2	Sup.	0,66 mq
TOTALE Superficie utile netta	Sup.	**46,00 mq**
TOTALE Superficie non residenziale	Sup.	**1,32 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.

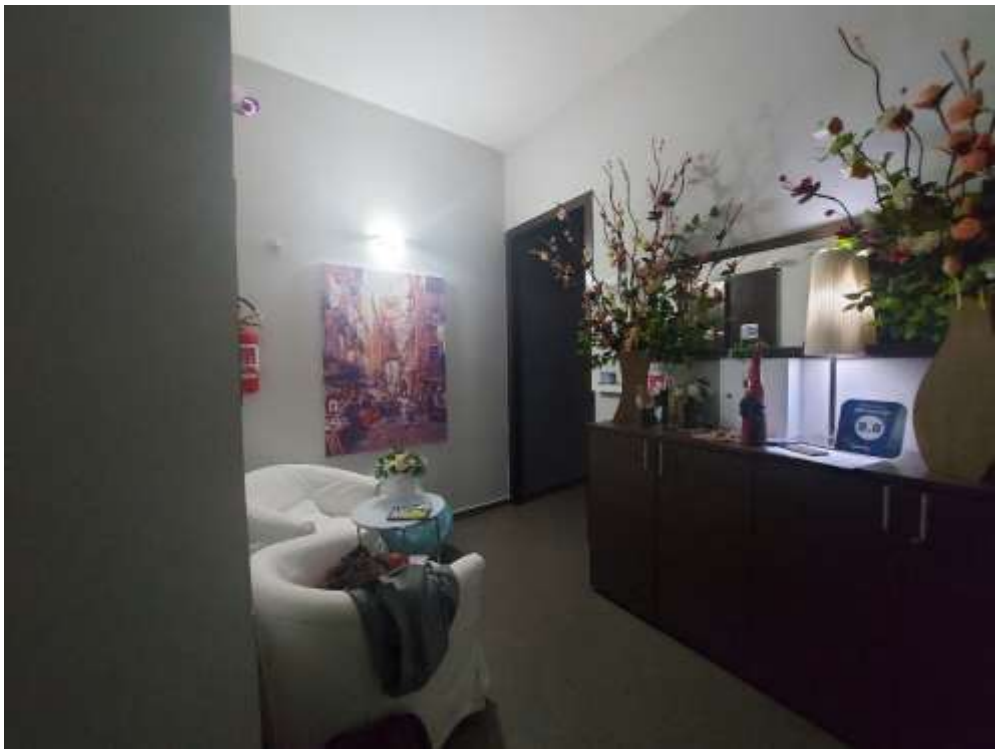
Superficie commerciale appartamento	Sup.	55,48 mq
Superficie omogeneizzata balconi (30% della superficie fino 25 mq)	Sup.	0,40 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	**Sup.**	**55,88 mq**

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 25% 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).

(All. 5: planimetria stato dei luoghi; All. 6 documentazione fotografica)

Vi è un'amministrazione condominiale per la gestione del fabbricato e per le parti comuni. Non vi è regolamento di Condominio. In merito alla ripartizione delle spese nelle tabelle millesimali (*All. 14 – Tabelle Millesimali*) fornite dall'amministratore sono indicati i millesimi di competenza del cespite staggito.

RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DEI LUOGHI



Ingresso comune



Disimpegno comune – accesso camera 1



Disimpegno comune che conduce alle camere 2 e 3



Disimpegno comune – accesso camera 2 (rosso) e camera 3 (celeste)



Camera L1



Camera L1



Bagno 1



Bagno 1



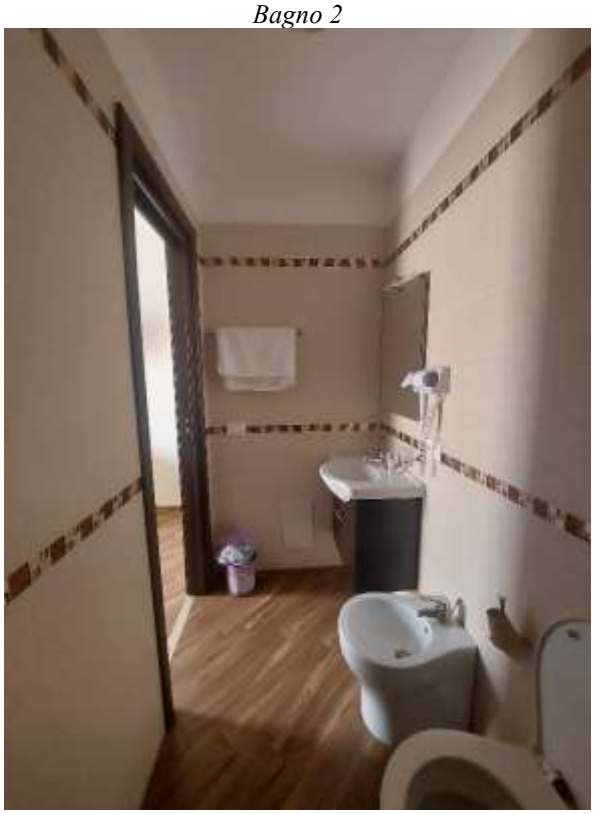
Camera L2



Camera L2



Bagno 2



Bagno 2



Balcone BL1



balcone BL1 - Affaccio prospiciente via San Gregorio Armeno



Camera L3



Camera L3



Bagno 3



Bagno 3



Balcone BL 2 - Affaccio prospiciente via San Gregorio Armeno

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Come già precisato, il bene oggetto di codesta procedura esecutiva è identificato all'attualità al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:
*" **Urb. SLO Fg. 2 P.lla 193 Sub. 88** cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, sup. Totale: 56 m^2 Totale escluse aree scoperte 55 m^2. Rendita: Euro 253,06. VIA SAN GREGORIO ARMENO n. 21 Interno 9/B Piano 3".*

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 193 del foglio 104, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

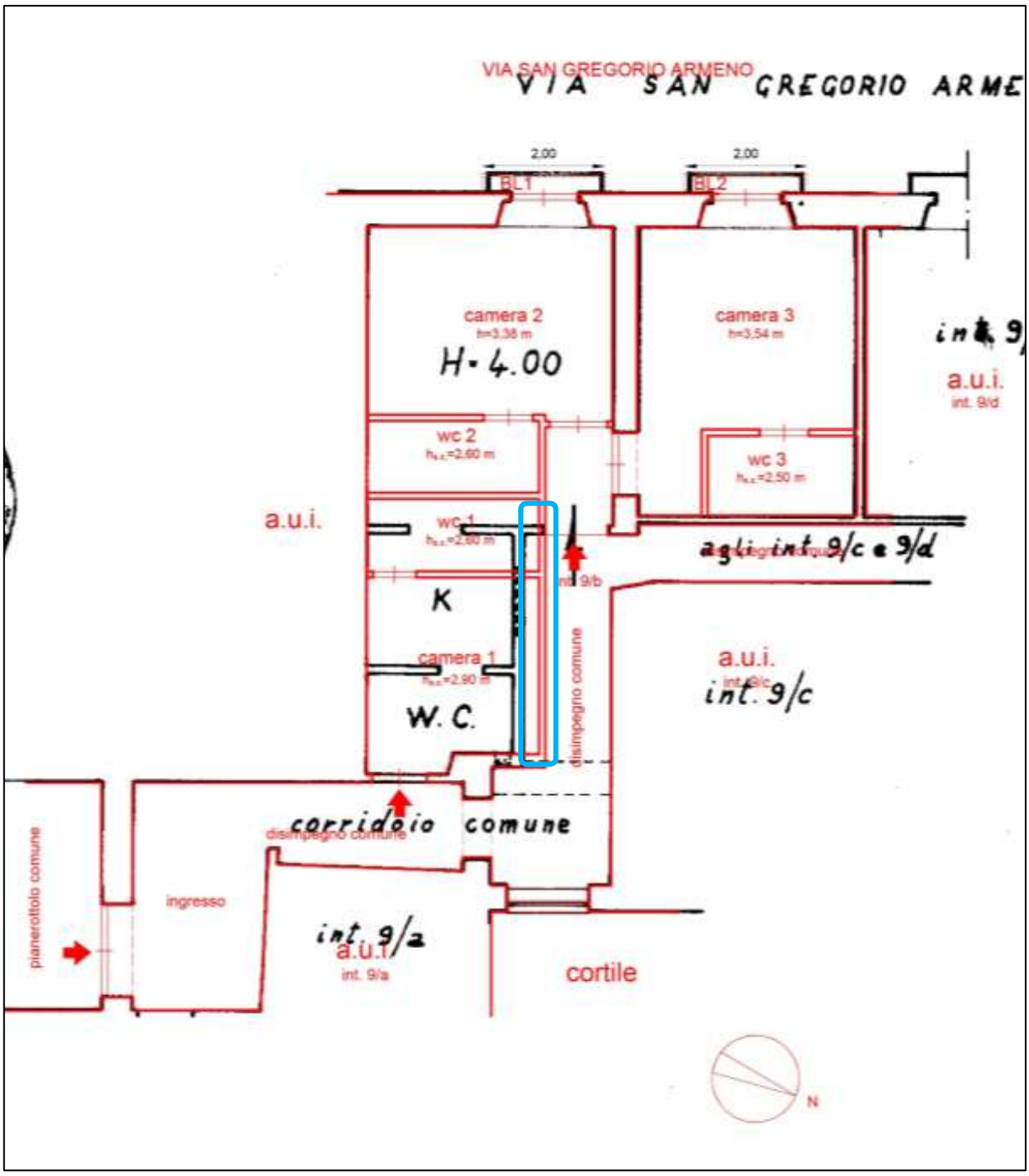
Da data anteriore all'impianto meccanografico (30.06.1987) ad oggi il cespite ha subito variazione degli identificativi catastali.

Le variazioni riguardano:
SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 20/12/1985 in atti dal 14/06/1999 PF.98-99 (n. D/2275.1/1985) da soppressione p.lla 1931 costituzione **p.lla 193**; FRAZIONAMENTO del 20/12/1985 in atti dal 14/06/1999 PF.98-99 (n. D/2275.2/1985) soppressione sub.64 costituzione **sub.88**; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/12/1985, prot. n. D02275.

(All. 7: doc catastale: estratto di mappa; visura catastale storica, planimetria catastale)

I dati castali dell'immobile all'attualità trovano corrispondenza con quanto riportato nel titolo di provenienza del debitore e nella relativa nota di trascrizione, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è conforme alla planimetria catastale attuale datata 20/12/1985.
Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero). Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute alla rappresentazione approssimativa e semplificativa del grafico catastale, lo stato dei lughi risulta difforme dalla situazione catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni ed all'ubicazione del muro versante nord-ovest confine con il disimpegno comune (indicato in celeleste).



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

L'orientamento del nord nella planimetria catastale risulta errato.

Le superfici indicate nella visura catastale, a meno di una leggera discrasia, sono conformi a quelle calcolate sul rilievo effettuato in fase di accesso.

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata" al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. L'ufficio rinviene una pratica CILA n. 2206/2011 intestata all'esecutato _____; tuttavia dall'esamina della stessa la scrivente ha appurato che riguarda altra unità immobiliare (int. 9/a) ubicata al medesimo terzo piano del fabbricato del cespite e contrassegnata con differenti identificativi catastali. A tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica autorizzativa afferente al cespite staggito.

(All. 8: risp Comune prat. autorizzative)

PROVENIENZA

Nella certificazione notarile sono elencati tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento ed il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Le provenienze sono dalla scrivente state visionate al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato ed eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo.

Titolo di provenienza debitore:

- A _____, per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** l'immobile NCEU Sezione Urbana SLO Foglio 2 Particella 193 Subalterno 88 è pervenuto per **atto pubblico notarile di compravendita del Notaio _____ del 3 febbraio 2017 repertorio n.** _____ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 6 febbraio 2017 al numero di registro generale 3264 e numero di registro particolare 2444 da _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Napoli.

Nell'atto l'ubicazione, la descrizione ed i dati catastali del cespite corrispondono all'attualità.

- A _____ per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** l'immobile NCEU Sezione Urbana SLO Foglio 2 Particella 193 Subalterno 88 è pervenuto per **atto pubblico notarile di compravendita del Notaio _____** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 4 maggio 2012 al numero di registro generale 12145 e numero di registro particolare 9100 da _____ per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni, _____ per i diritti pari a 1/**2 di piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Napoli.

Titolo *inter vivos* ultraventennale:

- A _____ per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni, _____ per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni l'immobile NCEU Sezione Urbana SLO Foglio 2 Particella 193 Subalterno 88 è pervenuto per **atto pubblico notarile di compravendita del Notaio** _____ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 26 aprile 2004 al numero di registro generale 11075 e numero di registro particolare 7073 _____ per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** bene personale dell'immobile sito nel comune di Napoli.

(All. 9: provenienza)

C. STATO DI POSSESSO

Il cespite all'attualità è nella disponibilità dell'esecutato, che ne occupa una porzione e mentre ha adibito la restante a B&B. In linea da quanto emerge dal **certificato di residenza storico** all'uopo acquisito dalla scrivente.

(All. 10: certificato residenza esecutato)

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

FORMALITÀ

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate sul cespite staggito presso la Conservatoria Napoli 1, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. ISCRIZIONE del 06/02/2017 - Registro Particolare 448 Registro Generale 3265, Pubblico ufficiale _____ Repertorio 6059/4638 del 03/02/2017.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. TRASCRIZIONE del 31/03/2026 - Registro Particolare 7199 Registro Generale 9383 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 4791 del 20/03/2026

(All. 11: Ispezione ipotecaria)

VINCOLI

L'area dov'è sito il fabbricato del cespite pignorato rientra nel perimetro delle **aree di interesse archeologico** ed è classificata nei vincoli geomorfologici, come **area stabile**.

Dal certificato rilasciato dalla SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI NAPOLI, all'uopo richiesto dalla scrivente in data 7.09.2026 al protocollo n. 19332-A, emerge che per il fabbricato del cespite staggito "*al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004. L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici".*

Non risultano altresì ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

(All. 12: certif. Sovrintendenza)

CONDONO

La scrivente in data 26/06/2026 ha presentato istanze al Comune di Napoli, Ufficio Condono Edilizio e Antiabusivismo, al fine di reperire notizie per poter verificare che il bene pignorato non fosse gravato da procedure pendenti.

L'ufficio Condono Edilizio rinviene **istanza di Condono ai sensi della L. 47/85 prat. n. 12893/1/1986** intestata alla sig.ra _____ afferente ad unità immobiliare ubicata in Napoli, alla via San Gregorio Armeno n.21, avente ad oggetto il frazionamento di un appartamento int. 9 in quattro unità abitative intt. 9/a, 9/b, 9/c e 9/d. Le quattro unità *de quibus* sono state vendute dalla sig. _____ a terzi. **All'attualità la pratica di sanatoria riguardante il cespite staggito int. 9/b risulta non definita.**

Non si rinvengono fascicoli di Contenzioso Amministrativo associati al cespite né ai nominativi dei suoi proprietari attuali e precedenti.

(All. 13: risp ufficio antiabusivismo; risp. ed istanza condono prat. 12893/1/1986.)

CENSI, LIVELLI E DIRITTI DEMANIALI

Dalla consultazione del portale Open Demanio, a seguito della pubblicazione da parte dell'Agenzia del Demanio della propria banca dati, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, si rinviene che il bene pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

USI CIVICI

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 quindi non risulta gravato da uso civico.

SPESE CONDOMINIALI

La scrivente ha contattato l'avv. _____, amministratore p.t. del condominio dov'è ubicato l'immobile oggetto della seguente procedura di proprietà dell'esecutato, la quale, alla data del 16/07/2026, ha fornito le seguenti informazioni:

"si rappresenta che relativamente all'unità immobiliare specificata, la stessa fa parte di un fabbricato risalente al 1600, pertanto, non vi è né licenza edilizia né regolamento, mentre in data 03.06.2026 sono state approvate le tabelle millesimali aggiornate dopo oltre quarant'anni. All'uopo, si allegano tabelle con relazione del professionista incaricato, nonché verbale di approvazione.
Sono stati deliberati i lavori sulle facciate di tutto il fabbricato, tuttavia si sono resi necessari preliminarmente quelli ad una parte della facciata interna, per i quali si allegano offerta della ditta e relativo riparto, già inviati in data 02.07.2026 a tutti i condomini ed al custode della procedura in oggetto.
***La quota ordinaria è trimestrale è di € 75,00** e ad oggi vi sono alcune morosità, quali il secondo trimestre ordinario e le quote sopra menzionate.*
Nel fabbricato non vi è portiere né posti auto né pertinenze legate all'immobile in questione".

L'avv. _____ ha fornito alla scrivente tabelle millesimali e documentazione condominiale.

(All. 14: tabelle millesimali e documentazione condominiale)

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli urbanistici-edilizi.

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

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

- difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi **8.000,00 €** per CILA in sanatoria e pratica di astratta assentibilità per diversa distribuzione degli spazi interni e definizione condono;
- aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in **300,00 €**;
- oneri adeguamento impianti **3.000,00 €**;
- oneri certificazione APE **300,00 €**;
- rilascio dell'attestato di agibilità **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*. Oltre ai suddetti non sussistono ulteriori formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

---

*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"***.

E. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'archivio Notarile di Napoli, l'archivio cartografico del sito del Comune di Napoli, quello dell'Agenzia del Territorio ed esaminati gli atti di provenienza inerenti al cespite della procedura, si evince che il **fabbricato del cespite pignorato è preottocentesco, costruito quindi 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.

La sottoscritta ha presentato presso l'U.R.P. del Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata" istanza al fine di verificare l'esistenza di eventuali titoli abilitativi anche successivi all'epoca della costruzione; l'ufficio risponde che non è stata rinvenuta alcuna documentazione né pratiche relative all'abitabilità.

(All. 15: risp. UTC legittimità)

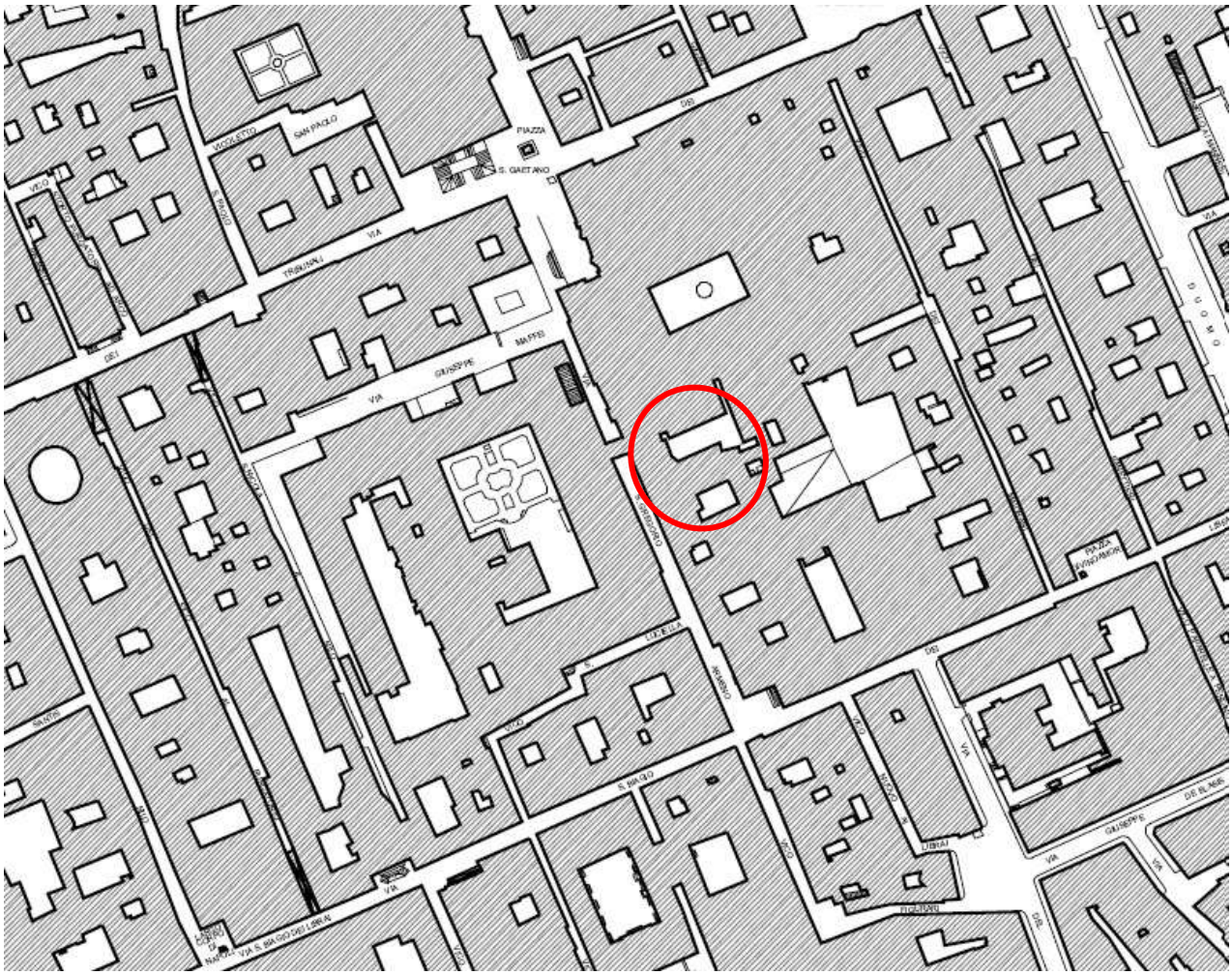
La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente abitazioni di tipo civile A/2 risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica CDU PG/2026/927148 del 07/09/2026**, all'uopo richiesto in pari data dalla scrivente presso *Area Urbanistica Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa del Comune* di Napoli (NA), emerge quanto segue:
"La Particella 193 del Foglio 104
*- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico,** disciplinata dall'**art. 26** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;*
*- e' classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come **Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte – art.64**;*
*- rientra, come risulta dalla tavola 7a, nel perimetro della **Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del DPR 380/2001 smi;***
*- rientra nell'**ambito "29 – San Lorenzo"** disciplinato dall'**art.160**;*
*- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle **aree di interesse archeologico**;*
*- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, come **area stabile**;*
- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del

*13.11.2003), ne' nella **perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli** (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).*
Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
*- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71".*

(All. 16: CDU)

Dalla *tav. 6 della Zonizzazione foglio n.14*, 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.



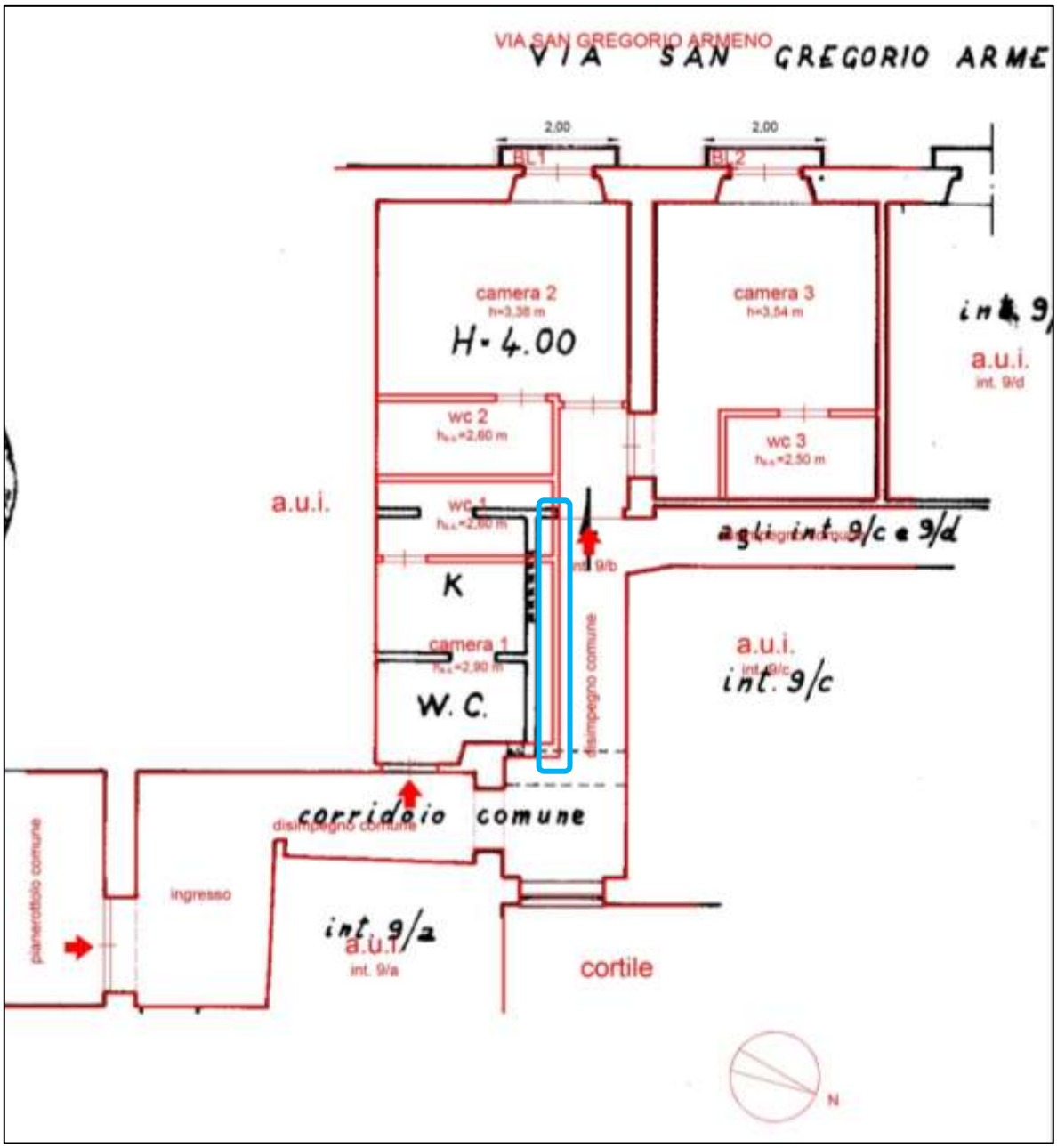
Variante PRG tav. 6 zonizzazione - stralcio foglio 14 - individuazione fabbricato cespite

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità abitativa in oggetto (*tav. 7 foglio n. 14 I centro storico - classificazione tipologica:* ***Unità edilizie di base preottocentesche****)* sono regolate dalla normativa tipologica riportata nella *Variante al Piano Regolatore Generale, all'art.64* ***"Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte"****, parte II, Norme d'Attuazione (N.T.A.) Disciplina del centro storico* della *Variante al Piano Regolatore Generale.*



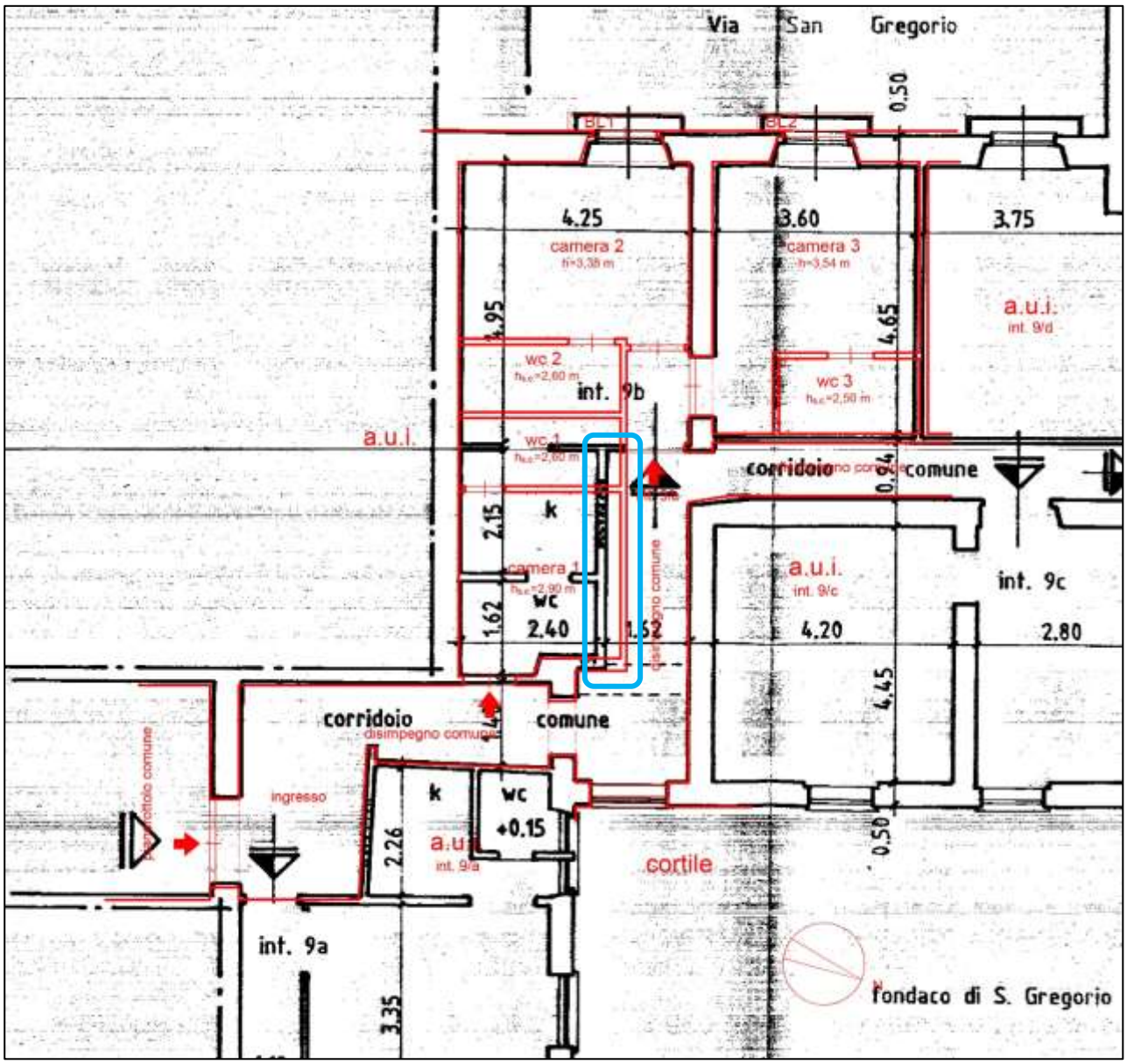
Variante PRG tav. 7 centro storico stralcio foglio 14 I- individuazione fabbricato cespite

Non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale attuale, datata 20/12/1985, unica rinvenuta agli atti del catasto, assumendola come grafico originario. Rispetto alla quale lo stato dei luoghi, come detto, risulta DIFFORME, in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni ed all'ubicazione del muro versante nord-ovest confine con il disimpegno comune (indicato in celeste).
Per un immediato confronto di seguito si riporta la planimetria catastale *de qua* ed il rilievo effettuato dalla scrivente in fase di accesso (rosso).



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

Come detto poc'anzi, si rinviene **istanza di Condono ai sensi della L. 47/85 prat. n. 12893/1/1986** intestata alla _____ afferente ad unità immobiliare ubicata in Napoli, alla via San Gregorio Armeno n.21, avente ad oggetto il frazionamento di un appartamento int. 9 in quattro unità abitative intt. 9/a, 9/b, 9/c e 9/d. **All'attualità la pratica di condono afferente al cespite staggito int. 9/b risulta non definita**. Il grafico di progetto della menzionata istanza risulta difforme allo stato dei luoghi, in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni ed all'ubicazione del muro versante nord-ovest confine con il disimpegno comune (indicato in celeste). Per un immediato confronto si riporta la sovrapposizione dei due grafici.



Confronto grafico stato di progetto istanza di Condono prat. n. 12893/1/1986 (nero)- stato dei luoghi (rosso)

Ai fini della sanabilità delle riscontrate difformità (diversa distribuzione degli spazi interni), in considerazione della pendenza del condono non definito, occorrerà presentare una pratica di **CILA in sanatoria**, accompagnata da una pratica di **astratta assentibilità** (corredata dai grafici aggiornati rispetto ai grafici originari del condono, da perizia asseverata da un tecnico e dalle oblazioni per la tipologia di abuso 4) presso lo sportello SUE dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli, che verifica la compatibilità urbanistica delle opere effettuate ed invia la pratica presso l'ufficio condono per l'allineamento dei grafici prima del rilascio della sanatoria.

Per tali pratiche si stima un costo complessivo, comprensivo di oneri tecnici, di circa **8.000,00 €**, comprensivo di oneri tecnici.

Altresì sarà da effettuare aggiornamento della planimetria catastale con pratica DOCFA, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici, in **€ 300,00.**

A tali costi andranno aggiunti gli oneri tecnici per la redazione ed il rilascio dell'attestato di agibilità, il cui costo si stima in **300,00 €.**

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è 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 sono forfettariamente pari a euro 3.000,00**.

Per il cespite staggito si rinviene l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE), datato 03/02/2017 a firma del geo. _____ quale allegato al titolo di provenienza dell'esecutato per Notaio Dottor _____. Tuttavia in considerazione delle sopravvenute modifiche interne e degli impianti del bene, tale attestato ha perso la sua validità. Detto ciò, si necessità di APE aggiornato all'attualità, i cui i costi per la redazione sono pari a circa **300,00 €.**

Gli uffici Condono Edilizio e Antiabusivismo di Napoli non rinvengono la presenza, presso gli archivi informatici del Comune, di ulteriori istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi né precedenti di contenzioso amministrativo imputabili al bene in questione ed ai nominativi dei suoi proprietari attuali e precedenti.

(All. 13: risp ufficio antiabusivismo e istanza di Condono prat. n. 12893/1/1986)

F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene pignorato per l'intero è di proprietà dell'esecutato. Valutando consistenza e tipologia dell'immobile, se ne considera la vendita in un unico lotto.

G. 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*** **o** ***MCA (Market Comparison Approach)*** 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 secondo 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 2

Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Centrale/PARTE EST CENTRO ANTICO: PIAZZA MERCATO - MEZZOCANNONE
Codice di zona: B8
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	2150	3300	L	7,2	11	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	2200	L	5,2	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	980	1500	L	3,6	5,3	L
Box	NORMALE	1550	2400	L	6,5	10	L
Posti auto coperti	NORMALE	940	1450	L	4	6	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, stessa zona, via San Gregorio Armeno, si rilevano i seguenti dati attuali:





Paniere:

- Agenzia Immobiliare.it - Quadrilocale via San Gregorio Armeno, Centro Storico, Napoli. € 385.000. 4 locali. 100 m². 2 bagni. Piano 4. Ascensore. Balcone. 3.850,00 €/mq.
- Agenzia Immobiliare.it - Bilocale Vico nuovo ai librai 20, Centro Storico, Napoli. € 129.000. 2 locali. 30 m². 1 bagno. Piano 5. Ascensore. Balcone. 4.300,00 €/mq.
- Monolocale via San Gregorio Armeno 14, Centro Storico, Napoli. € 180.000. 1 locale. 50 m². 1 bagno. Piano 1. No Ascensore. 3.600,00 €/mq
-

I valori medi 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 secondo semestre 2025) e del Borsino Immobiliare, aggiornato all'attualità, sono stati opportunamente verificati mediante indagini di mercato relativamente alle offerte di immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi simili caratteristiche, che presentano dei valori medi compresi tra 3.600,00 e 4.300,00 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed i servizi) del bene in questione, si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario medio pari a **3.400,00 €/mq** da adeguare opportunamente, al fine di tener conto delle specifiche caratteristiche intrinseche del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

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:

$K_4 = 1,05$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

- 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 vi sono due balconi, quindi si assume il coefficiente:

K_6=1,02

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- 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 e non è presente l'ascensore si assume il coefficiente:

K_7 = 0,80

- 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 doppio affaccio su fronte strada principale del centro storico, per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

K_8 =1,10

- 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%. Nel complesso gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

K_9 = 1,05

- 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 trattasi di tre camere con bagno di pertinenza, la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

K_{10} =1,02

K_{TOT} = K_1 x K_2 x K_3 x K_4 x K_5 x K_6 x K_7 x K_8 x K_9 x K_{10} = **1,02**

La superficie commerciale è pari a 55,88 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **3.400,00 €/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):

$$V_m = 3.400{,}00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:
$V_m = 3.400{,}00 \times 1{,}02 \times 55{,}88$
V_m= 193.791,84 €

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:
$V_U = V_m / S_c =$ € 193.791,84 /55,87 mq = 3.468,00 €/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 sanare gli abusi **8.000,00 €** (CILA in sanatoria e pratica di astratta assentibilità per diversa distribuzione degli spazi interni e definizione condono); aggiornamento planimetria catastale **300,00 €**; oneri ottenimento certificazione impianti D.I.R.I. **3.000,00 €;** costi redazione APE **300,00 €;** 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 = € 8.000,00 + € 3.000,00 + € 300,00 + € 300,00 + € 300,00 = € 11.900,00

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

P = (€ 193.791,84 – € 11.900,00) – 2% = € **178.254,00**

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

$V_{m\ corretto}$= € 178.200,00

6. INVIO DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Il giorno 21.09.2026, entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., l'Esperto Stimatore trasmetteva, a mezzo pec., la relazione preliminare alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario.
(All. 17 - Ricevute trasmissione perizia).

Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della V 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 del **Lotto unico** che risulta pari a **€ 193.791,84** e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a **€ 178.200,00.**

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

Come richiesto dal mandato si allega alla presente perizia il prospetto sintetico dell'Esperto.
(All. 18 scheda sintetica)

Napoli, 20 settembre 2026

L'esperto stimatore
Arch. Laura Ferrante