

**Laura Ferrante**

CN = Ferrante Laura  
O = Ordine degli  
Architetti di Napoli  
C = IT

# TRIBUNALE DI NAPOLI

QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

*Procedimento Civile R.G.E. N. 129/2022*

G. E. dott. **FIENGO** Giuseppe

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

CTU arch. **FERRANTE** Laura

*PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA*

**GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.**

*contro*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

## Perizia Immobiliare

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

Arch. LAURA FERRANTE

ph. 347.1095030 – email: laura.ferrante@archworldpec.it

## 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	6
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.	6
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	8
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	10
DESCRIZIONE FABBRICATO	10
DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO	13
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	16
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)	19
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	25
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	28
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ	29
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	31
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO	34
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	34
FORMALITÀ	34
VINCOLI	34
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	34
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	35
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	35
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	36
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI	36
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI	37
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA	43
QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATA	43
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	43
7. CONCLUSIONI	44

ALLEGATI:

- n. 1 verbale sopralluogo I accesso;
- n. 2 verbale sopralluogo II accesso;
- n. 3 mandato RGE 129/2022;
- n. 4 nota trascrizione pignoramento;
- n. 5 certificati estratti di nascita;
- n. 6 rilievo stato luoghi;
- n. 7 rilievo fotografico stato dei luoghi;
- n. 8 doc catastale;
- n. 9 confronto planimetria catastale attuale - stato luoghi;
- n. 10 risp. Comune pratiche autorizzative;
- n. 11 Atto Branno 2007; nota di trascrizione
- n. 12 nota di trascrizione successione 2002; nota di trascrizione accettazione eredità 2007;
- n. 13 Atto Incoronato 1993; nota di trascrizione;
- n. 14 esito Edilizia Privata;
- n. 15 Esito istanze Ufficio Condono- Antiabusivismo;
- n. 16 Ispezione ipotecaria;
- n. 17 estratto di matrimonio;
- n. 18 certificato residenza eseguita;
- n. 19 ricevute trasmissione perizia.



## 1. PARTI IN CAUSA

### Creditore

- **GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.** c.f. n. 10581450961 con sede legale in Roma via Piemonte n.38, quale mandataria di Banco BPM S.p.A. Rappresentata e difesa dall'avv. Andrea Davide Arnaldi del foro di Milano (C.F. RNLNRD70L09F205K), elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Alfredo Del Plato in Napoli via Posillipo n.203.  
pec: andreadavide.arnaldi@milano.pecavvocati.it

### Debitori esecutati

- , residente nel  
Comune di .  
Non costituita.

## 2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli,  
vico Pergola all'Avvocata n.28, piano 3, 4 vani catastali.  
Identificata al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. VIC fl. 11, p.lla 595, sub. 11.

## 3. PREMESSA

La sottoscritta Laura FERRANTE, architetto, con studio in Napoli, Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli, nominata *esperto stimatore* in data 06/07/2022 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da **GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.** 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 08/07/2022 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott. Giuseppe Fiengo le affidava il seguente mandato.



#### 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 di Napoli - sia presso gli Uffici Tecnici e dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli - volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

In data 25/07/2022, la sottoscritta, di comune accordo con il custode giudiziario avv. Federica Cioffi, previa comunicazione all'esecutata, effettuava il sopralluogo di primo accesso presso l'immobile oggetto del pignoramento. Sui luoghi si rinveniva la presenza della sig.ra che ci consentiva l'accesso al cespite oggetto del pignoramento, dichiarando di occupare l'immobile *sine titulo*. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

*(All. 1: Verbale del sopralluogo I accesso)*

Il giorno 19/12/2022, la scrivente si è recata presso il cespite pignorato al fine di accertare la presenza di sopravvenute infiltrazioni lamentate dalla sig.ra (occupante l'immobile), che ha provveduto a contattare il custode giudiziario. Sui luoghi si rinveniva la presenza della sig.ra in qualità di figlia della sig.ra, che consentiva l'accesso al cespite oggetto del pignoramento. In tale sede la sottoscritta ha potuto constatare dei fenomeni infiltrativi in atto presenti nel locale bagno del cespite *de quo* sulla superficie del soffitto e delle pareti in prossimità del wc associati ad un forte odore di fogna. Tali fenomeni, ad una prima analisi visiva, sono attribuibili ad infiltrazioni provenienti dalla fecale condominiale. La scrivente si è recata altresì nell'appartamento sottostante il cespite *de quo*, dove la locataria sig. le consentiva l'accesso, in tal sede ha appurato che i suddetti fenomeni provenienti dal piano superiore si propagano fino ad interessarne le superfici del solaio e delle pareti del locale bagno.

*(All. 2: Verbale del sopralluogo II 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. 3: Mandato RGE 129/2022)

### 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.

Il creditore precedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 302/98** datata 10/05/2022. Nella certificazione notarile vengono precisati i dati del pignoramento e l'ubicazione e dati catastali del cespite pignorato. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (19/10/2021).

L'ultimo atto che viene menzionato è un atto derivativo, atto di compravendita del 28/09/1993 avente ad oggetto il cespite *de quo*, autenticato da notaio Gennaro Incoronato, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 il 01/10/1993 r.g. 18538 r.p. 12644. Alla suddetta certificazione notarile per Notaio dott. Antonio Trotta non vi sono allegati.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 04/04/2022 ai nn. 9492/7176.

(All. 4: Nota di trascrizione del pignoramento)

Si evidenzia che, ai fini della legittima titolarità del diritto pignorato in capo all'esecutata ed a seguito di disposizione dell'ill.mo Giudice, la scrivente ha provveduto ad effettuare ulteriori ricerche ed indagini finalizzate alla verifica della discrepanza, riscontrata dall'esamina della suddetta certificazione notarile, tra il cognome di alcuni danti causa ( e ) della debitrice esecutata ed il cognome del padre (danti causa per effetto della successione appunto del loro padre ).

Dall'esamina di tutta la documentazione reperita (atti di provenienza, certificati anagrafici, ecc.) e dalle verifiche effettuate, la sottoscritta ha appurato che:

1. il nominativo risulta corretto, come si evince dall'estratto di nascita del soggetto. Detto nominativo è correttamente indicato sia nell'atto e nella relativa trascrizione con cui detto soggetto è venuto in possesso del cespite (atto compravendita Incoronato del 1993) che nella successione del 2002 (trascritta nel 2008) a seguito del suo decesso il 18.01.2002.
2. il cognome dei soggetti (figli del *de cuius*) indicato come (nell'estratto di nascita) è errato. L'errore materiale in cui è stato trascritto è stato commesso nella registrazione dell'atto di nascita dei suddetti soggetti (nel quale anche il cognome *de cuius* è errato). Tale errore, mai rettificato, è presente sia nella successione trascritta nel 2008 che nell'atto di provenienza dell'esecutata.
3. Il nominativo di (altro figlio del *de cuius*) è corretto.
4. I codici fiscali di tutti i soggetti menzionati al punto 2 non variano se formulati con il cognome (errato) o (corretto).

Detto ciò, la scrivente, in accordo con il custode giudiziario, ritiene che tali incongruenze, non comportando un diverso codice fiscale dei danti causa, non inficia la validità degli atti di cui alla provenienza del diritto pignorato e ritiene quindi accertata e garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Su detta questione in ogni modo la scrivente si rimette alla decisione del G.E.

*(All. 5: certificati estratti di nascita)*

**In riferimento alla suddetta certificazione notarile, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al suddetto immobile, a partire dal titolo ante-ventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del 04/04/2022.**

In credito precedente ha depositato in atti l'estratto di mappa terreni inerente il fabbricato del cespite staggito. La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, **l'estratto catastale storico e attuale e la planimetria catastale.** Gli estratti catastali del cespite riguardano il periodo che va dall'attualità fino alla data antecedente dell'impianto meccanografico (30.06.1987).

Altresì il creditore precedente NON ha depositato i **certificato di stato civile dell'esecutata.** La scrivente ha provveduto ad acquisire il documento (si veda quesito n.14).

Non è presente in atti il **titolo d'acquisto in favore della debitrice,** che è stato acquisito dalla scrivente. (si veda quesito n.5).

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

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

Nell'atto di pignoramento il cespite in questione viene così identificato:

*"Diritto proprietà 1/1, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Napoli sez. VIC foglio 11, particella 595, sub. 11, cat. A/5 4 vani."*

I dati dello stesso, agli atti del catasto attuali, sono i seguenti:

Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli, identificato al N.C.E.U. alla **sez. VIC foglio 11, particella 595, sub. 11, cat. A/5, cl. 7, cons 4 vani**, sup. cat. Tot.: 78 m<sup>2</sup> Tot. escluse aree scoperte: 78 m<sup>2</sup>, r.c. euro 128,08. Indirizzo: vico Pergola all'Avvocata n.28, 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 e nella relativa nota di trascrizione, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.**

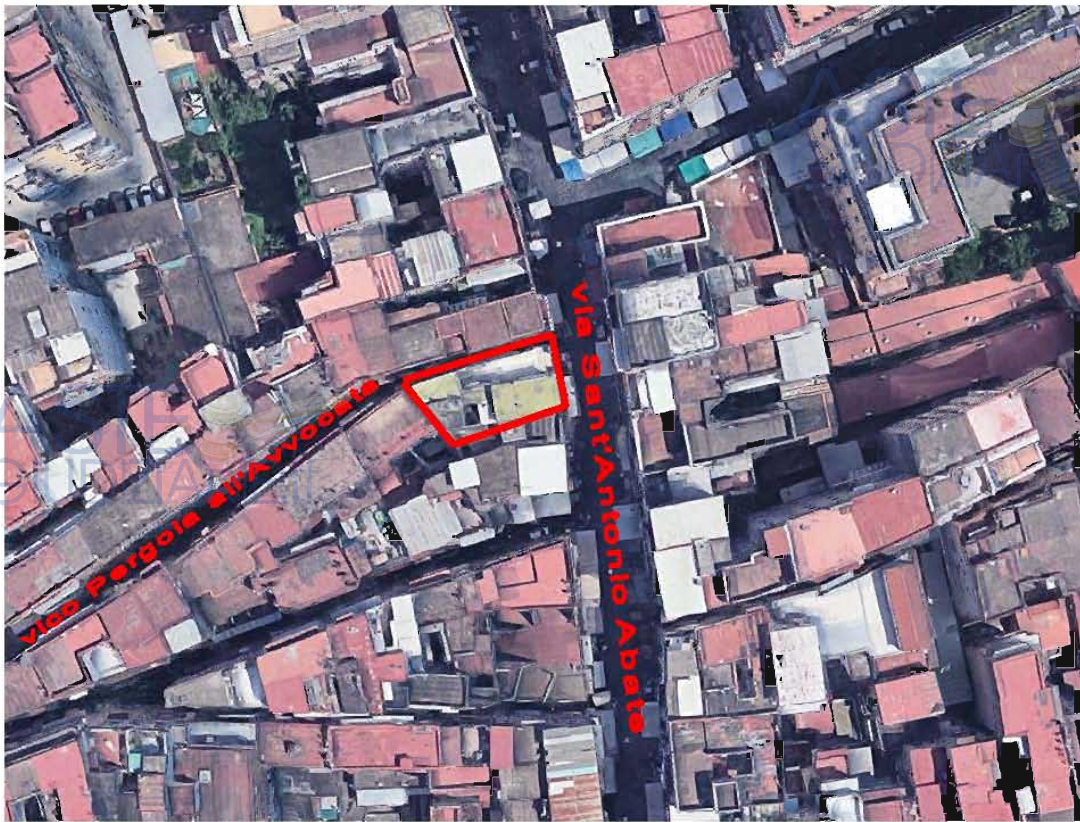
Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente.

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.**

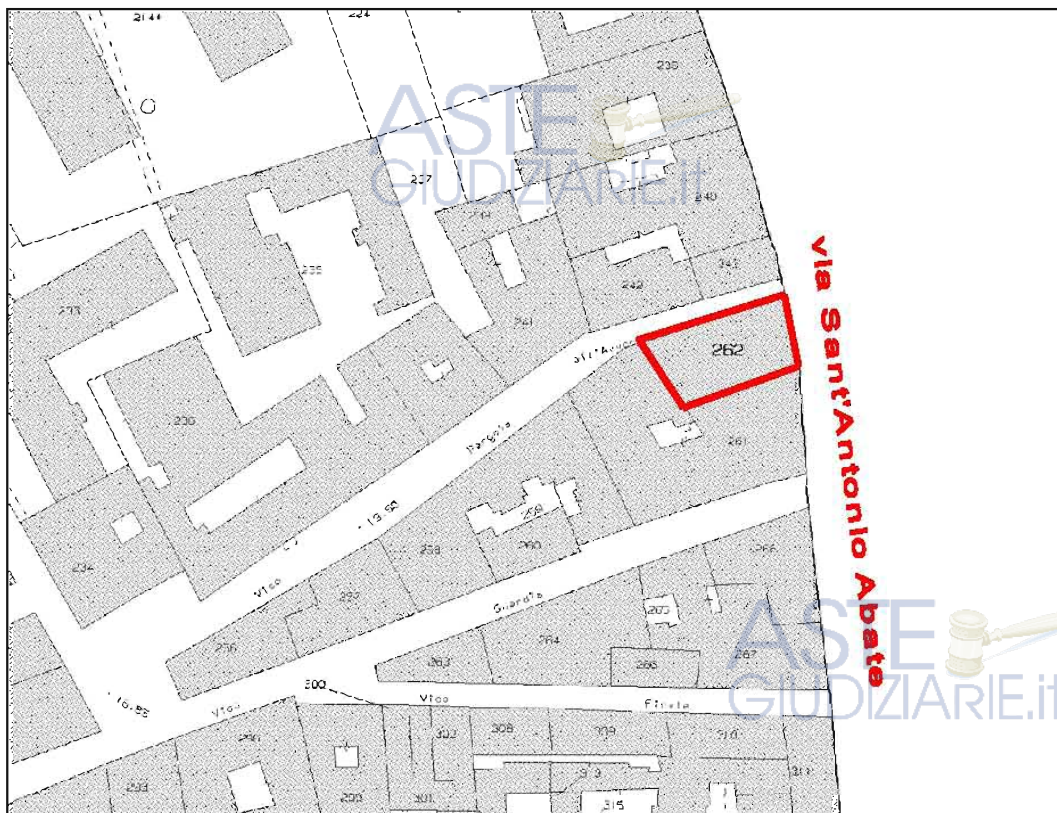
Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del cespite pignorato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale terreni.

Si può facilmente dedurre che, la sagoma dell'edificio, quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, risulta perfettamente sovrapponibile.





*inquadramento territoriale - fabbricato cespite pignorato*



*inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni fl. 79 p.lla 262 - indicazione fabbricato cespite pignorato*



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

Il bene pignorato è situato nel comune di Napoli, zona nord della città, quartiere San Lorenzo. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione ricade nel Borgo Sant'Antonio Abate, quarta Municipalità, sito nelle vicinanze di Corso Giuseppe Garibaldi, lunga arteria di collegamento tra Piazza Carlo III e Via Marina, e via Foria, altra lunga arteria che collega Piazza Carlo III con il centro storico della città. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici storici prevalentemente residenziali, ove al piano terra sono ubicate le attività commerciali. Il quartiere è ben collegato con il resto della città grazie ai trasporti su gomma ed alla vicina fermata della metropolitana di Piazza Cavour e della stazione centrale di Napoli.

**Trattasi di piena ed intera proprietà di appartamento tipo ultrapopolare di medie dimensioni, ubicato nella zona nord della città di Napoli, nelle vicinanze di Corso Giuseppe Garibaldi, nel Borgo Sant'Antonio Abate, al vico Pergola all'Avvocata n.28, piano 3, facente parte di un fabbricato storico in muratura portante di cinque piani fuori terra. Composto da ingresso, cucina abitabile, locale pranzo, due camere, bagno, balcone. Confina a nord con vico Pergola all'Avvocata, ad est con via Sant'Antonio Abate, a sud-est con a.u.i. (stesso fabbricato), a sud pianerottolo comune e vano scala ed a sud-ovest con a.u.i. (stesso fabbricato).**

**DESCRIZIONE FABBRICATO**

Il fabbricato, in muratura portante, forma rettangolare, di cinque piani fuori terra, è delimitato ad est da via Sant'Antonio Abate, a nord da vico Pergola all'Avvocata, ad ovest e sud con altri fabbricati in aderenza. Al suo esterno il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore chiaro. La copertura è piana e praticabile. Al piano terra, fronte strada, sono ubicati le attività commerciali, ai piani superiori le residenze.



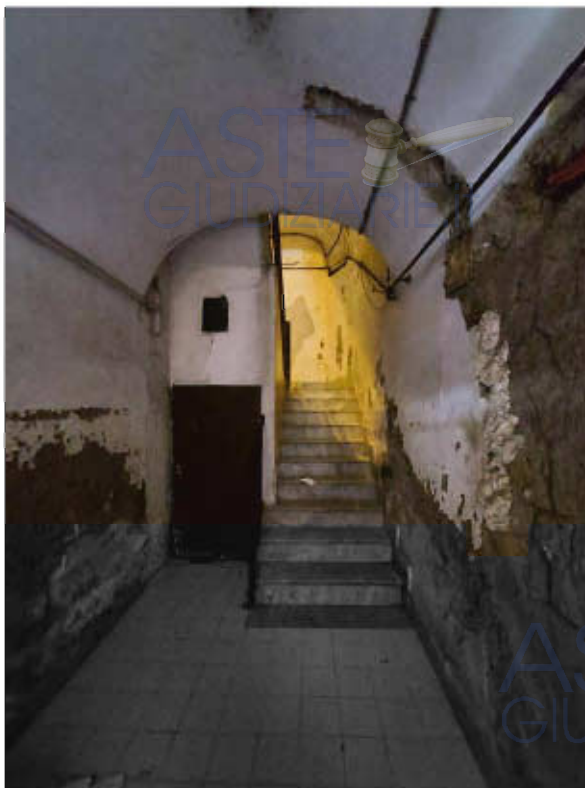
*inquadramento territoriale - individuazione fabbricato-  
prospetto principale prospiciente via Sant'Antonio Abate*



*prospetto fabbricato prospiciente via Sant'Antonio Abate - indicazione affaccio cespite*



*portone accesso fabbricato cespite*



*atrio*

L'accesso al fabbricato avviene dal vico Pergola all'Avvocata, all'attualità non vi è l'indicazione del civico. Varcando il portone in ferro di colore scuro, sormontato di caratteristico portale in piperno, si entra nell'androne del palazzo dove si accede alle rampe del vano scale. All'esterno del portone non vi sono citofoni. Non è presente l'ascensore. Al piano terzo, di fronte la rampa di scale, oltrepassando un cancello in ferro, sul pianerottolo comune, si trova la porta di caposcala del cespite pignorato. Detta porta, blindata, non è contrassegnata esternamente da alcun numero dell'interno nè da targa con i nominativi. Risulta invece presente il campanello.



*piano 3 - porta caposcala cespite pignorato*

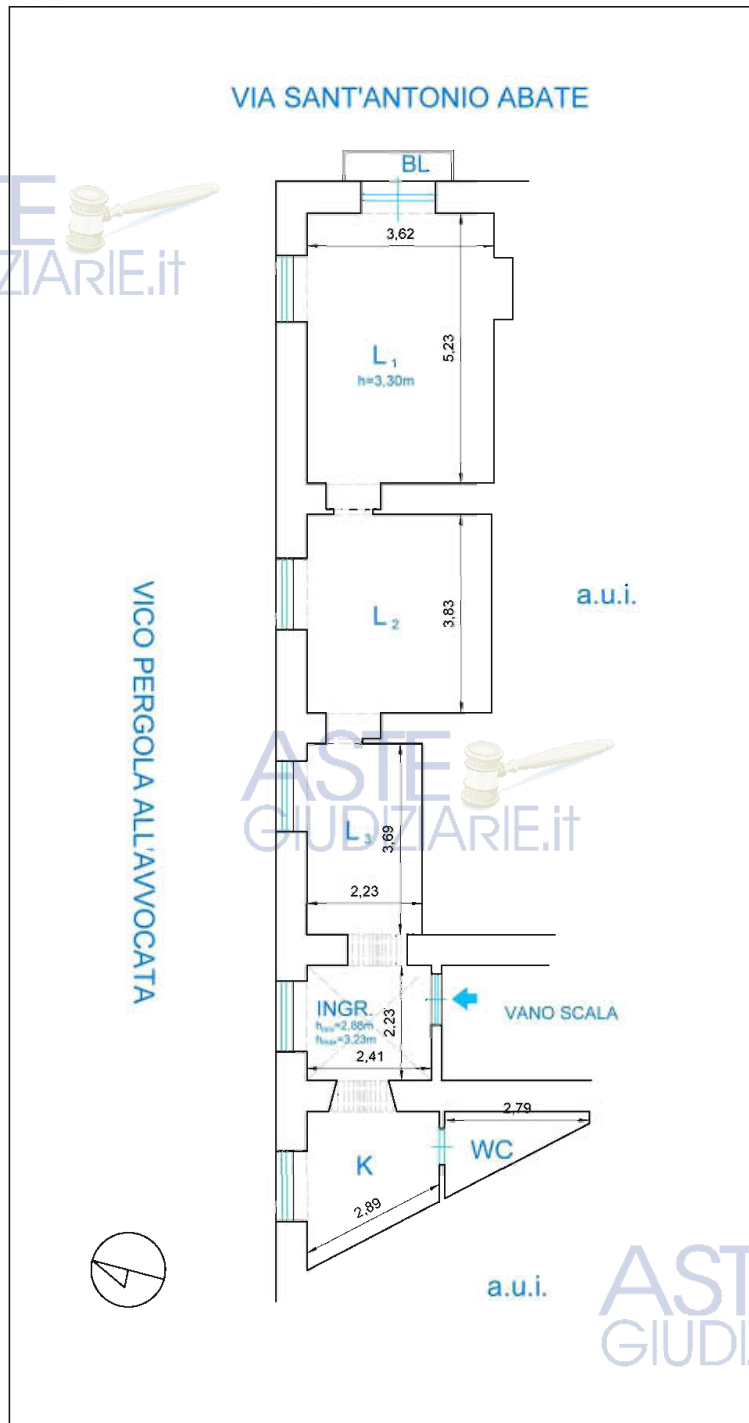
### **DESCRIZIONE CESPITE PIGNORATO**

Varcando la porta di caposcala si entra nell'ingresso alla cui sinistra si trova il locale cucina K da cui si accede al locale bagno WC non dotato di aerazione naturale. La zona cucina è sormontata da piccolo soppalco ripostiglio. Alla destra dell'ingresso si accede agli altri ambienti che si sviluppano in successione: il locale L3 pranzo, da cui ci si immette nella camera L2 e poi nella camera L1. I locali ingresso, cucina, L3 ed L2 sono dotati di finestra con affaccio prospiciente vico Pergola dell'Avvocata, la camera L1 è dotata di portafinestra che da su balcone BL con

affaccio prospiciente via Sant'Antonio Abate. Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la **distribuzione e lo stato dell'appartamento**.

STATO DI FATTO - PIANTA

Appartamento Piano 3 (C.F. sez. VIC fl.11 p.Ila 595 sub.11)



L'ingresso ha una copertura voltata, la cui altezza media è circa 3,05 m, tutti gli altri ambienti hanno una copertura piana di altezza netta pari a 3,30 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri portanti e quelli perimetrali di circa 55 cm. I passaggi tra l'ingresso ed i locali *cucina K e L3* sono sormontati da archi.

Gli **infissi esterni** sono realizzati in alluminio anodizzato bianco e dotati di persiane esterne del tipo "avvolgibile", i relativi cassonetti in legno tintecciato bianco. Le **porte** interne tipologia a battente sono state rimosse, risultano presenti solo i telai in legno. Unica porta interna è quella del locale bagno in alluminio anodizzato bianco. Le finiture sono di discreta qualità.

Le superfici delle pareti sono tintecciate con pittura di colore chiaro. Nel *bagno WC* le pareti presentano un rivestimento a tutt'altezza di piastrelle di medio formato di colore chiaro, quelle della *cucina K* da piastrelle quadrate sino ad altezza di 1,20 m circa. I soffitti di tutti gli ambienti sono tintecciati con pittura di colore chiaro.

La **pavimentazione** dell'appartamento è costituita da piastrelle quadrate in gress porcellanato di medio formato dai toni chiari; quella del *bagno WC* in piastrelle in gress porcellanato di medio formato. Il *balcone BL* presenta una pavimentazione in piastrelle rettangolari in gress porcellanato di piccolo formato colore chiaro.

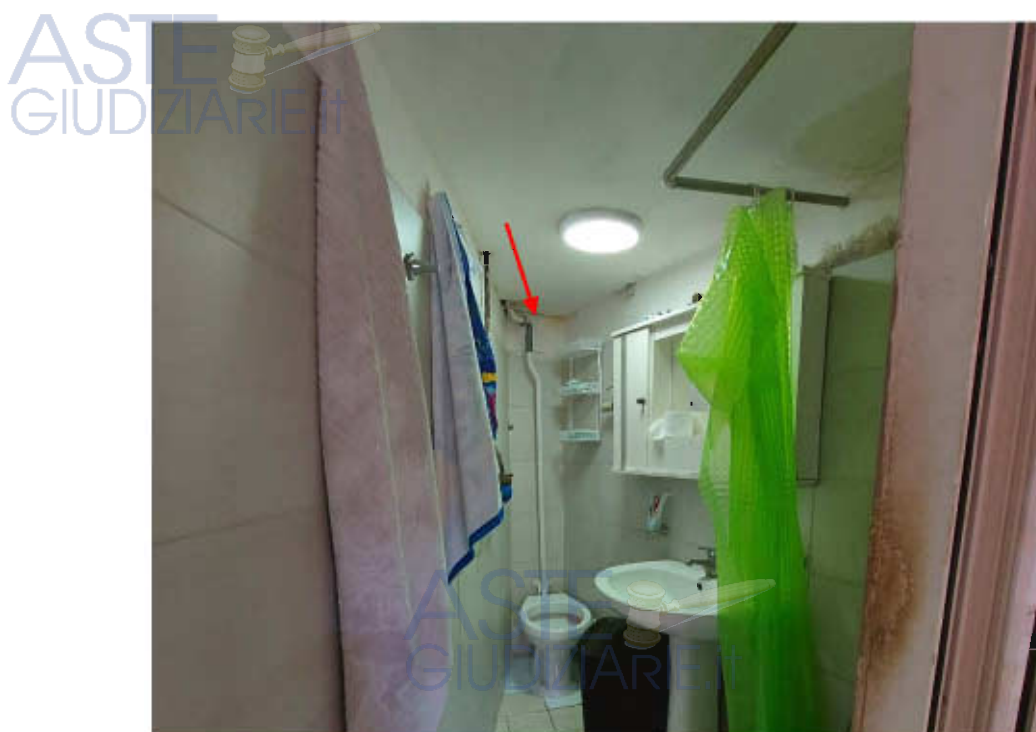
Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta mediocre.

Si riscontrano su parte della superficie del soffitto e della parete est della *camera L1*, tracce di fenomeni infiltrativi in atto, con macchie giallastre e marroni, lesioni, spellatura, rigonfiamento ed esfoliazione della pittura. Tali fenomeni, ad una prima analisi visiva, sono attribuibili ad infiltrazioni provenienti dal terrazzo sovrastante del fabbricato in concomitanza di eventi meteorici (piogge).



Camera L1 - part. zona interessata da infiltrazioni

Altresì, il giorno 19 dicembre 2022, la scrivente si è recata presso il cespite pignorato al fine di accertare la presenza di sopravvenute infiltrazioni lamentate dalla sig.ra (occupante l'immobile) a mezzo comunicazione al custode giudiziario. Suoi luoghi di causa la sottoscritta ha potuto constatare dei fenomeni infiltrativi in atto presenti nel locale bagno del cespite *de quo* sulla superficie del soffitto e delle pareti in prossimità del wc associati ad un forte odore di fogna. Tali fenomeni, ad una prima analisi visiva attribuibili ad infiltrazioni provenienti dalla fecale condominiale, si propagano fino ad interessare l'appartamento sottostante il cespite staggito.



*Locale Bagno - part. zona interessata da infiltrazioni*

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

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

#### **SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE**

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

▪ Ingresso	Sup.	6,50 mq
▪ K= cucina	Sup.	6,92 mq
▪ WC = bagno	Sup.	2,75 mq



▪ L1 = camera	Sup.	20,65 mq
▪ L2 = camera	Sup.	14,67 mq
▪ L3 = pranzo	Sup.	8,93 mq
▪ BL = balcone	Sup.	1,29 mq

<b>TOTALE Superficie utile netta appartamento</b>	<b>Sup.</b>	<b>60,42 mq</b>
<b>TOTALE Superficie non residenziale</b>	<b>Sup.</b>	<b>1,29 mq</b>

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.	80,00 mq
Superficie omogeneizzata balconi (30% della superficie)	Sup.	0,39 mq

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE** **Sup. 80,39 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. 6: planimetria stato dei luoghi; All.7 rilievo fotografico)

Il cespite non è dotato di pertinenze esclusive.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Anche non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, dall'indagine di tipo visivo è chiaramente emerso che non vi la 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, i cui **costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 3.000,00.**

Per il cespite pignorato non si rileva l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica (APE)**. Per la stesura ed il rilascio di detto documento si prevede un costo di **euro 300,00.**



RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)



*ingresso*



*ingresso*



*cucina*



*cucina*



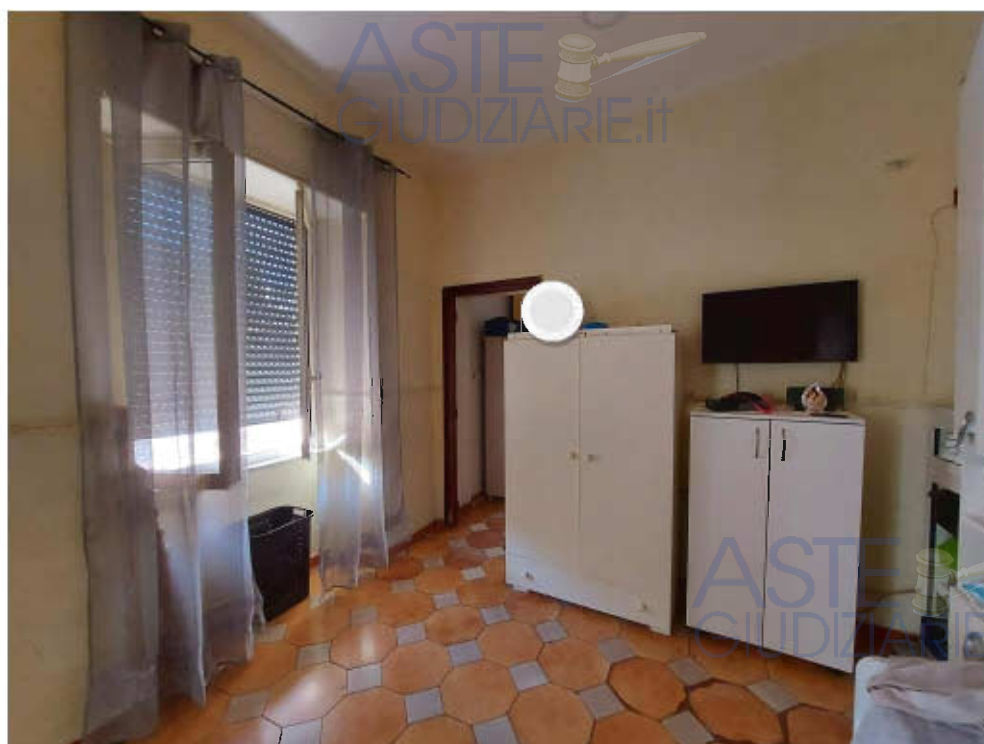
*bagno wc*



*locale pranzo L3*



*locaie pranzo L3*



*camera L2*



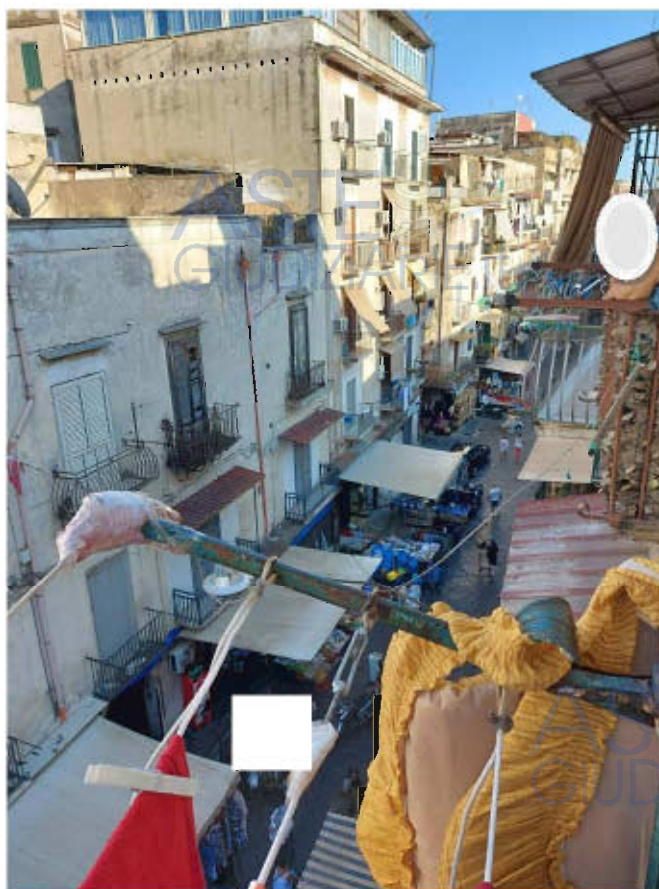
camera L2



camera L1



camera L1



affaccio su via Sant'Antonio Abate



**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. VIC foglio 11, particella 595, sub. 11**, cat. A/5, cl. 7, cons 4 vani, sup. cat. Tot.: 78 m<sup>2</sup> Tot. escluse aree scoperte: 78 m<sup>2</sup>, r.c. euro 128,08. Indirizzo: vico Pergola all'Avvocata n.28, piano 3.

Agli atti del Catasto, il fabbricato del cespite pignorato insiste sulla particella terreni 262 del foglio 79, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La visura catastale storica ricopre il periodo che va dall'attualità a data antecedente l'impianto meccanografico (30.06.1987), data anteriore di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato l'atto con cui l'immobile viene trasferito all'esecutata, che risale al 2007.

Catastalmente il cespite NON ha subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali (sezione, foglio, particella e subalterno).

Le uniche variazioni riguardano:

01/01/1992 variazione quadro tariffario; 09/11/2015 variazione - inserimento superficie di impianto relativi alla planimetria 27/12/1939.

*(All. 8: doc catastale: estratto di mappa; visura catastale storica, planimetria catastale attuale)*

Si segnala che nella visura catastale storica del cespite in oggetto vi sono delle imprecisioni:

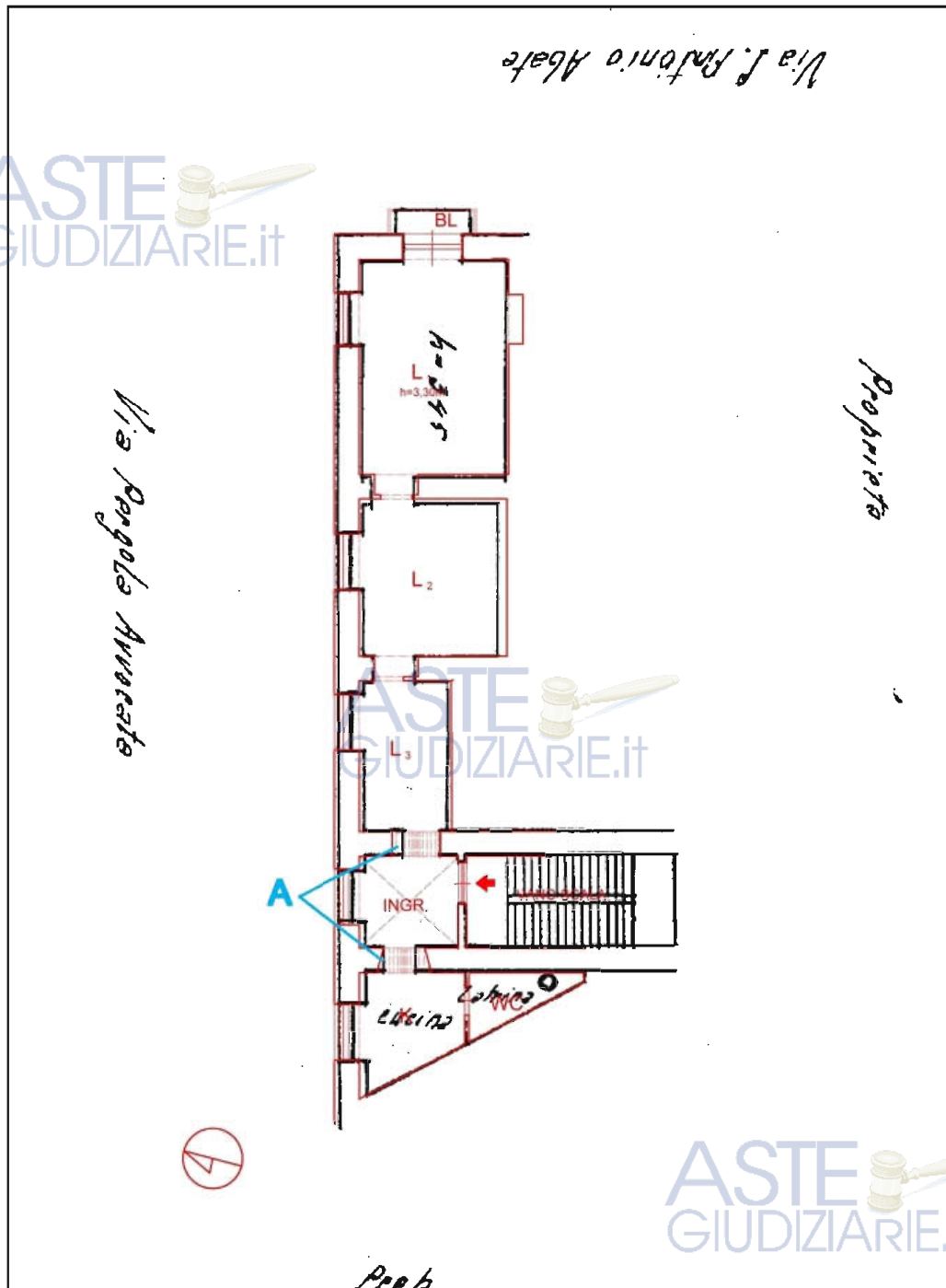
1. il sig. aveva acquistato la nuda proprietà del bene e non la piena proprietà;
2. è errato il cognome del soggetto indicato come " che risulta essere "

**I dati catastali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza del debitore.**

In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è nel complesso conforme alla planimetria catastale attuale del 27/12/1939, che risulta essere anche quella originaria.

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 del grafico catastale che non fa sovrapporre con precisione alcuni i muri e le bucatre interne del locale ingresso (A), lo stato dei luoghi è conforme dalla situazione catastale.



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

*(All. 9 Confronto planimetria catastale attuale - stato dei luoghi)*

L'orientamento della planimetria catastale è errato.



La scrivente ha presentato istanza al Comune di Napoli "Edilizia Privata" al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. A tutt'oggi l'ufficio non ha rinvenuto alcuna pratica.

*(All. 10 risp. Comune pratiche autorizzative)*

Si riscontra altresì lieve discrasia tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 78,00 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 80,39 mq. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuata una rettifica della superficie totale della visura catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, è di circa **300,00 €**.



**QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO****LOTTO UNICO: appartamento**

**Piena ed intera proprietà di appartamento tipo ultrapopolare di medie dimensioni, ubicato nella zona nord della città di Napoli, quartiere San Lorenzo, nelle vicinanze di Corso Giuseppe Garibaldi, nel Borgo Sant'Antonio Abate, al vico Pergola all'Avvocata n.28, piano 3,** facente parte di un fabbricato storico in muratura portante di cinque piani fuori terra. Composto da ingresso, cucina abitabile, locale pranzo, due camere, bagno, balcone. Confina a nord con vico Pergola all'Avvocata, ad est con via Sant'Antonio Abate, a sud-est con a.u.i. (stesso fabbricato), a sud pianerottolo comune e vano scala ed a sud-ovest con a.u.i. (stesso fabbricato).

**Superficie commerciale totale di 80,39 mq.**

L'immobile è identificato catastalmente nel **N.C.E.U. del Comune di Napoli sez. VIC foglio 11, particella 595, sub. 11**, cat. A/5, cl. 7, cons 4 vani, sup. cat. Tot.: 78 m<sup>2</sup> Tot. escluse aree scoperte: 78 m<sup>2</sup>, r.c. euro 128,08. Indirizzo: vico Pergola all'Avvocata n.28, piano 3.

**Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde alla consistenza catastale.**

**Il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato, di base ottocentesca, è stato costruito in data antecedente al 1935.** Non risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria), in quanto realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti.

Andrebbe effettuata una rettifica della superficie totale della visura catastale e un aggiornamento della planimetria catastale con pratica DOCFA.

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

All'attualità non è costituito condominio.

PREZZO BASE piena proprietà euro 108.574,65

**PREZZO BASE CORRETTO euro 89.200,00**

**QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento (04/04/2022) 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 della debitrice è stato acquisito dalla scrivente.

Titolo di provenienza debitrice

- **Atto di compravendita del 11.10.2007** per notaio Branno Tommaso rep. 11240/3819 trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 23.10.2007 r.g. 41853 r.p. 20047, l'esecutata, coniugata in regime di separazione di beni, ha acquistato la piena proprietà del cespite pignorato da, per la quota di 10/15 del diritto di proprietà (vedova di deceduto in Napoli il ) e dai figli  
e per la quota di 1/15 ciascuno del diritto di piena proprietà.

Gli identificativi catastali, la descrizione ed i confini del bene oggetto del trasferimento coincidono con il cespite pignorato. Come esplicitato nella verifica preliminare, nell'atto ( e nella relativa nota di trascrizione) il cognome dei soggetti (figli del *de cuius*) è indicato come (e non ). Il codice fiscale di ciascuno di detti soggetti formulato con il nominativo risulta il medesimo.

*(All. 11: Atto Branno 2007; nota di trascrizione)*

- **Certificato di successione del 30.09.2002** rep. 6565/4440 trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 28.01.2008 ai nn 3186/2001 e **accettazione tacita di eredità del 11.10.2007** per notaio Branno Tommaso rep. 11240/3819 trascritta in data 23.10.2007 ai nn 41852/20046 a favore del coniuge e dei figli  
contro il *de cuius*.

Anche in nei suddetti atti (e nella relativa nota di trascrizione) il cognome dei soggetti (figli del *de cuius*) è indicato come (e non ). Il codice fiscale di ciascuno di detti soggetti formulato con il nominativo risulta il medesimo

*(All. 12: nota di trascrizione successione 2002; nota di trascrizione accettazione eredità 2007)*

La scrivente ha richiesto altresì copia del titolo anteventennale ai fini della verifica della discrepanza tra i cognomi del *de cuius* e dei figli.

Titolo anteventennale:

- **Atto di compravendita del 28.09.1993** rep. 76994 racc. 16300 per notaio Gennaro Incoronato, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 01.10.1993 r.g. 18538 r.p. 12644, con cui , coniugati in regime di comunione legale di beni, hanno acquistato la piena proprietà del cespite da , ciascuno per quanto di proprio diritto.

La descrizione ed i confini del bene oggetto del trasferimento coincidono con il cespite pignorato. Gli identificativi catastali corrispondono a quelli del cespite.

*(All. 13: Atto Incoronato 1993; nota di trascrizione)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

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

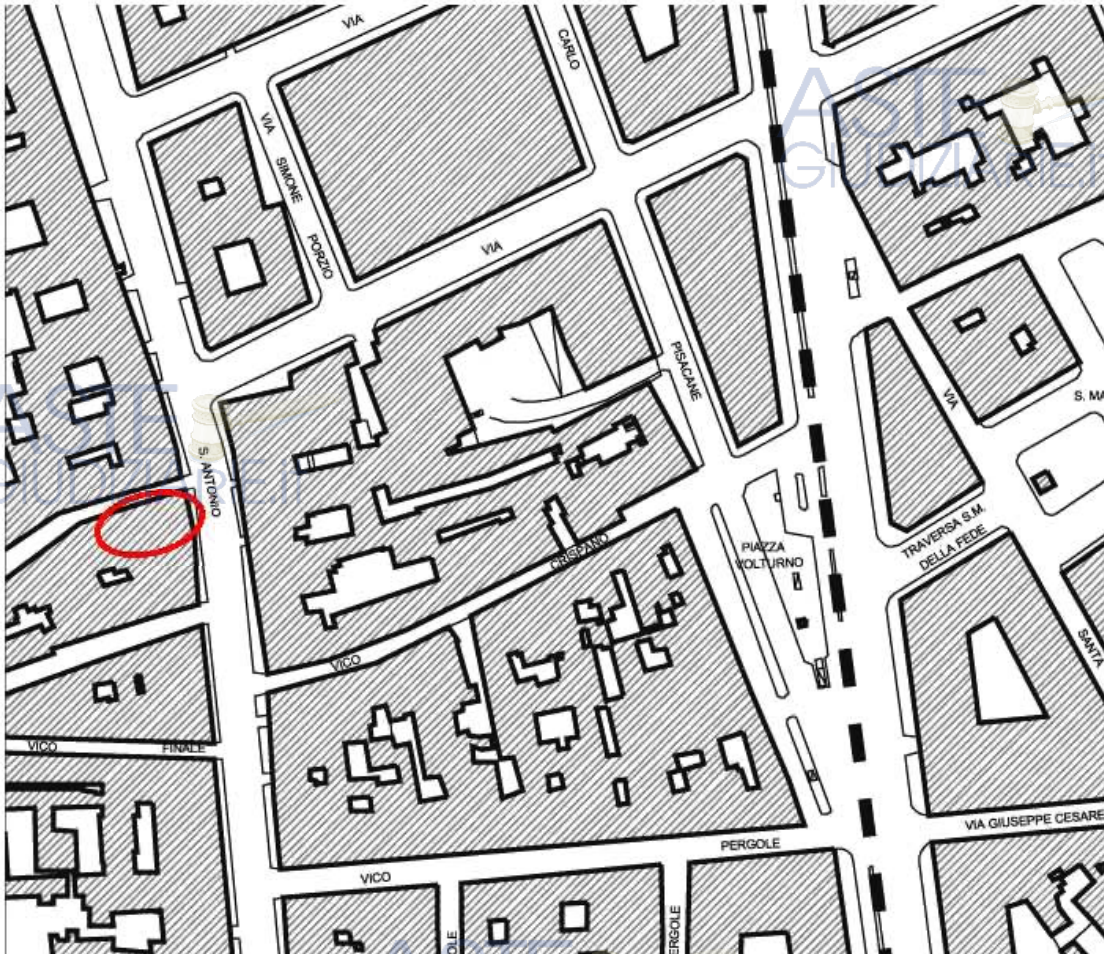
Non risulta esservi quindi concessione edilizia (o in sanatoria), in quanto il fabbricato è stato realizzato in data antecedente alla prima prescrizione di obbligo di ottenimento di autorizzazione per effettuare nuove costruzioni, modificare o ampliare quelle esistenti.

La sottoscritta ha altresì presentato presso il 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.  
(All. 14 esito Edilizia Privata)

La **destinazione d'uso** del cespite pignorato, corrispondente ad abitazioni residenziali di tipo ultrapopolare A/5, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Non essendo stata reperita alcuna 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 27/12/1939, che risulta essere anche quella originaria, e che rispetto alla quale, come detto al punto precedente, lo stato dei luoghi è conforme.

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 A "Insediamenti di interesse storico"**.



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

In riferimento alla Tav.7 foglio 15 IV "**Centro storico - classificazione tipologica**", Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, il fabbricato in oggetto è classificato come "**Unità edilizie di base ottocentesche - originarie o di ristrutturazione a blocco**" i cui interventi previsti sono regolati dalla normativa tipologica riportata nella parte II delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





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

ASTE GIUDIZIARIE.it

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità abitativa in oggetto sono disciplinate dalla normativa tipologica **all'art. 69, parte II Disciplina del centro storico, delle Norme d'Attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale**, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

A seguito di istanze presentate all'Ufficio Condono e Antiabusivismo del Comune 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. 15: Esito istanze Ufficio Condono- Antiabusivismo)

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

---

**QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO**

---

Al primo sopralluogo, il 25 luglio 2022, si rinveniva la presenza della sig.ra che ci consentiva l'accesso al cespite oggetto del pignoramento, dichiarando di occupare l'immobile *sine titulo*. La scrivente ha provveduto al calcolo dell'indennità di occupazione che la sig.ra dovrà corrispondere.

---

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

---

**FORMALITÀ**

Dall'ispezione ipotecaria, effettuata in data 17/12/2022 presso la Conservatoria di Napoli 1, sull'immobile oggetto di pignoramento, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** sulla piena proprietà dell'immobile staggito derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, ISCRIZIONE del 23/10/2007 - Registro Particolare 13383 Registro Generale 41854 Pubblico ufficiale BRANNO TOMMASO Repertorio 11241/3820 del 11/10/2007, per la complessiva somma di euro 160.000,00, a favore della Banca Popolare di Novara spa (CF: 01848410039) ed a carico di ;
- **PIGNORAMENTO DELLA SEGUENTE PROCEDURA.**

Si precisa che le precedenti iscrizioni del 09/10/2002 R.P. 4932 R.G. 26850 e del 15/06/2005 R.P. 8473 R.G. 21280 risultano totalmente cancellate.

*(All. 16: Ispezione ipotecaria)*

**VINCOLI**

Il fabbricato dov'è ubicato il cespite in oggetto ricade nell'**area 5A** (tav.11 *zonizzazione del territorio in prospettiva sismica*, foglio 15 della variante PRG).

Sull'immobile pignorato non risulta l'esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici.

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

**ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il suddetto vincolo.

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

- rettifica della superficie totale della visura catastale e aggiornamento planimetria con pratica DOCCA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **300,00 euro**;
- spese adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in **3.000,00** euro.
- spese per la redazione del certificato di prestazione energetica (APE), stimate in euro **300,00**.

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

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
2. Imposta di bollo di euro 59,00;
3. 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\*.

La cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita.

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**".*

**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 quindi non risulta gravato da uso civico.



**QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI**

---

Non è costituito condominio.



**QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI**

Si procede alla stima del valore attuale di mercato dell'immobile *de quo* proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita.

La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO**.

La determinazione del valore viene di seguito svolta con due diversi metodi: *Metodo della capitalizzazione del reddito e Metodo della stima diretta*.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2022, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Napoli, fascia semicentrale VIA CIRILLO - VIA ROSAROLL - BORGO SANT'ANTONIO - MADDALENA, per la zona C22, si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2500	L	4,9	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1700	L	3,4	5,2	L
Box	NORMALE	1300	1950	L	5,1	7,6	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Napoli, fascia semicentrale VIA CIRILLO - VIA ROSAROLL - BORGO SANT'ANTONIO - MADDALENA, si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita

Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 1.127	€ 1.427	€ 1.727

Per la locazione

Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 3,06	€ 4,11	€ 5,16

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che per la vendita i primi sono leggermente inferiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al primo semestre 2022. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona per la medesima tipologia di immobile.

Paniere degli immobili campione:

**Immobilie 1** - Agenzia Immobiliare.it - Trilocale via Sant'Antonio Abate 79, Tribunali, Napoli, tipologia edilizia: appartamento, terzo piano, superficie commerciale mq 60, composto da 3 locali e 1 bagno - Importo compravendita 75.000,00€. Valore 1.250,00 €/mq.

**Immobilie 2** - Agenzia Immobiliare.it - Trilocale via Sant'Antonio Abate, Tribunali, Napoli, tipologia edilizia: appartamento, quarto piano, superficie commerciale mq 75, composto da 3 locali e 1 bagno - Importo compravendita 129.000,00€. Valore 1.720,00 €/mq.

**Immobilie 3** - Agenzia Immobiliare.it/ astegiudiziarie.it - Appartamento all'asta via San Antonio Abate 116, Napoli- tipologia edilizia: appartamento sito al secondo piano, superficie commerciale mq 103, composto da 3 locali e 1 bagno. Prezzo base 107.035,00 €. Valore 1.039,00 €/mq.

Si assumono:

- Per la vendita: 1.380,00,00 €/mq
- Per la locazione: 3,80 €/mq x mese

Metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

$V_m$  = valore di mercato

$R_n$  = reddito netto

$r$  = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 3,80 €/mq x 80,39 mq x mese mensili.

Reddito lordo annuo = (305,48 euro x 12 mesi) = euro 3.665,78

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

Spese annue = 20%  $R_{\text{lordo}}$  = 20% di 3.665,78 = 733,15 euro

Quindi:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 3.665,78 - 733,15 = \mathbf{2.932,62}$$

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Napoli che ha una popolazione di circa 914.873 abitanti per un'estensione di circa 117,27 Km<sup>2</sup>, si assume come saggio di capitalizzazione  $r$  la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di grande dimensione riportati in tabella (4,50 – 0,50) ossia

$$r = 2,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{2.932,62}{0,025}$$

$$V_m = 117.304,93 \text{ euro}$$

#### **Metodo della stima diretta**

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

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

- **K<sub>1</sub> -TAGLIO.** In un 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:

$$K_1 = 1,00$$

- **K<sub>2</sub>-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 mediocre, l'immobile ha bisogno di interventi manutentivi, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

•  $K_3$  - **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 mediocre, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 0,95$$

$$K_3 = 0,95$$

•  $K_4$  - **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 è media, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

#### 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 parcheggio, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 0,98$$

▪  $K_6$ -**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 è un balcone, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,00$$

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪  $K_7$  - **LIVELLO DI PIANO**. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al terzo piano 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. 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 media. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,902 \approx \mathbf{0,90}$$

**La superficie commerciale è pari a 80,39 mq.**

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.380,00 €/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 ( $S_c$ ):

$$V_m = 1.380,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

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

$$V_m = 1.380,00 \times 0,90 \times 80,39$$

$$V_m = \mathbf{99.844,38 \text{ euro}}$$

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (117.304,93 + 99.844,38) \text{ €} / 2$$

$$V_m = \mathbf{\text{euro } 108.574,65}$$

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

$$V_U = V_m / S_c = € 108.574,65 / 80,39 \text{ mq} = 1.350,59 \text{ €/mq}$$



### CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato ( $V_m$ ) tutti i costi (C) occorrenti la rettifica della superficie totale della visura catastale e aggiornamento planimetria con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **300,00 euro**; oneri adeguamento impianti **3.000,00 euro**; redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) **300,00 euro**.

Inoltre, 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 10%. Altresì viene applicata una riduzione in misura del 5% per i fenomeni infiltrativi in atto presenti nel cespite.

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

$$P = V_m - C - 15\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 3.000,00 € + 300,00 + 300,00 = € 3.600,00$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = (€ 108.574,65 - € 3.600,00) - 15\% = € 89.228,45$$

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

**$V_m$  corretto = euro 89.200,00**



---

**QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA**

Non sussiste tale circostanza, in quanto la debitrice detiene la piena proprietà del bene oggetto della seguente procedura.

---

**QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATA**

Si attesta che il creditore precedente NON ha depositato l'**estratto di matrimonio** dell'esecutata. La scrivente ha richiesto il documento presso l'ufficio anagrafe del Comune di Napoli.

ha contratto matrimonio a Napoli in data con dalle annotazioni marginali risulta che gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

*(All. 17: estratto di matrimonio)*

La scrivente ha altresì acquisito il **certificato di residenza storico** dell'esecutata dal quale si rinviene che:

è residente dal 09/01/1983 nel Comune di Int.

3 -

*(All. 18: certificato di residenza storico esecutata)*

---

**6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO**

Entro i termini assegnati dall'ill.mo G.E., in data 19.12.2022 l'Esperto Stimatore trasmetteva la presente perizia all'esecutata a mezzo raccomandata a/r ed alle parti costituite e al nominato custode giudiziario a mezzo p.e.c.

*(All. 19: 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 euro 108.574,65*

**PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà euro 89.200,00***

Napoli, 18 dicembre 2022



L'esperto

**Arch. Laura Ferrante**

*(firma digitale)*

