

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: DOTT. V. COLANDREA

RELAZIONE

STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PROCEDIMENTO R.G.E. N° 339/2024

PROMOSSO DA

XXXXXXXXXXXX

CONTRO

XX XXXXXX XXXXXXXXXXXX X XX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

L'ESPERTO STIMATORE



PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

- **XXXXXXXXXX** con sede legale in **XXXXXXXXXX**, Via **XXXXXXXXXX**, C.F. **XXXXXXXXXX**. Rappresentata e difesa dall' avvocato **XXXXXXXXXX**, cod. fisc. **XXXXXXXXXXXXXX**, ed elettivamente domiciliata in **XXXXXXXXXX**, presso lo studio del medesimo Avvocato – **XXXXXXXXXXXXXX**
- Pec: [XXXXXXXXXXXXXX](#)

Debitori esegutati

XXXXXXXXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX a NAPOLI C.F. **XXXXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà' per la quota di ½. Residente **XXXXXXXXXX** (Na) **XXX XXXXX**
E

XX XXXXX XXXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a NAPOLI, C.F. **XXXXXXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà' per la quota di ½. Residente in **XXXXXXXX** via **XXXXX**

IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Piena ed intera proprietà di abitazione in Napoli –Vico 1° Portapiccola a Montecalvario, 23 - Napoli, piano primo.



Contesto urbano (quartiere Montecalvario) con indicazione del fabbricato

PREMESSA

Con ordinanza del 27.08.2024, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. XXXXXXXX XXXXXXXX Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe.

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., la scrivente prestava giuramento in via telematica accettando l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

1) ACCESSO AI LUOGHI DI CAUSA

Previa acquisizione della documentazione catastale idonea alla corretta identificazione dell'immobile, il 6.11.2024, la scrivente, come anticipato a mezzo raccomandata dal nominato custode, avv. Tommasina Valentina Panico, si recava ed accedeva all'immobile pignorato effettuando tutti i rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento del mandato.

Sui luoghi si rinveniva l'esecutata, sig.ra XXXXXXXX.

Tribunale di Napoli - Sez. EE. II.

G.E.: Dott. V. Colandrea - Proc. n. 339/2024 R.G.E.

Relazione Tecnico-Estimativa

Si procedeva ai rilievi metrici e fotografici.

(All. 1 - Verbale di primo accesso)

Si acquisivano, successivamente, presso l'amministratore del condominio, le informazioni necessarie a dare riscontro ai quesiti posti dal Ill.mo G. E., nonché la documentazione idonea ad accertare la provenienza dell'immobile presso lo studio del Notaio e la conservatoria dei registri immobiliari.

Il giorno 8.01.2025, previo contatto con l'esecutata, sig.ra XXXXXXXXX, si effettuava un secondo accesso per verifiche di rilievo dell'immobile staggito.

((All. 1 - Verbale di secondo accesso))

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

Nel fascicolo telematico è presente:

- **Iscrizione a ruolo** depositata in data 17.06.2024;
- **Atto di precetto** di pagamento, notificato il 27.03.2024 e depositato in data 17.06.2024;
- **Atto di pignoramento** immobiliare, notificato il 13.05.2024 e depositato in data 17.06.2024;
- **Istanza di vendita** depositata in data 27.06.2024;
- **Titolo esecutivo:** XXXXXXXXXXXXX.;
Cod Fisc.: XXXXXXXXX
Tipologia del titolo: Mutuo Ipotecario
Descrizione del Titolo rep 27675 – racc. 4048;
- **Nota di trascrizione del pignoramento** del 26.06.2024 ai nn. XXXXXXXXX depositato in data 27.06.2024;
- **Certificazione notarile**, redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c., a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositata in data 27.06.2024.
- **Visura Catastale Storica per Immobile in titolarità degli esecutati.**

Dall'esame della certificazione notarile:

- risultano indicati i dati catastali dell'immobile, i quali non hanno subito modifiche dall'epoca dell'impianto meccanografico all'attualità;
- risultano riportate le iscrizioni e trascrizioni riferite all'immobile pignorato a partire dal titolo antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento;

- non risultano altri creditori iscritti oltre al creditore procedente;
- non risultano pignoramenti precedenti.

(All. 17 - Ispezione Ipotecaria per Immobile, All. 18 - Ispezione Ipotecaria XXX XXXXXXXX
XXXXX, All. 19 - Ispezione Ipotecaria XXXXX XXXXXXXX

In merito alla provenienza è stato acquisito l'atto di Provenienza ed ultravventennale di compravendita del 15.11.2002 a favore dell'esecutati, XXXXXXXXXXXXXXXX

(All. 7 - Atto di Provenienza ed Ultravventennale Notaio Grimaldi Loredana 2002)

L'Esperto ha altresì acquisito la documentazione catastale, l'estratto per riassunto dal registro degli Atto di matrimonio degli esecutati ed i certificati di residenza oltre l'estratto dello stato di famiglia.

(All. 11 - Certificato di matrimonio di XXXXXXXXXXXXX, All. 12 - Certificato di residenza
XXXXXXXXXXXX, All. 14 - Certificato di residenza XXXXXXXXXXXX, All. 13 - Certificato di stato di
famiglia XXXXXXXXXXXX).

2) RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n.1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

- **abitazione** sita in Napoli, Vico 1° Portapiccola a Montecalvario n. 23, piano 1°, identificata al C.F., alla sez.: MON, **foglio 4, particella 350, sub 7**, Cat. A/4, intestato a XXXXXX nato a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX per la proprietà di ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX;

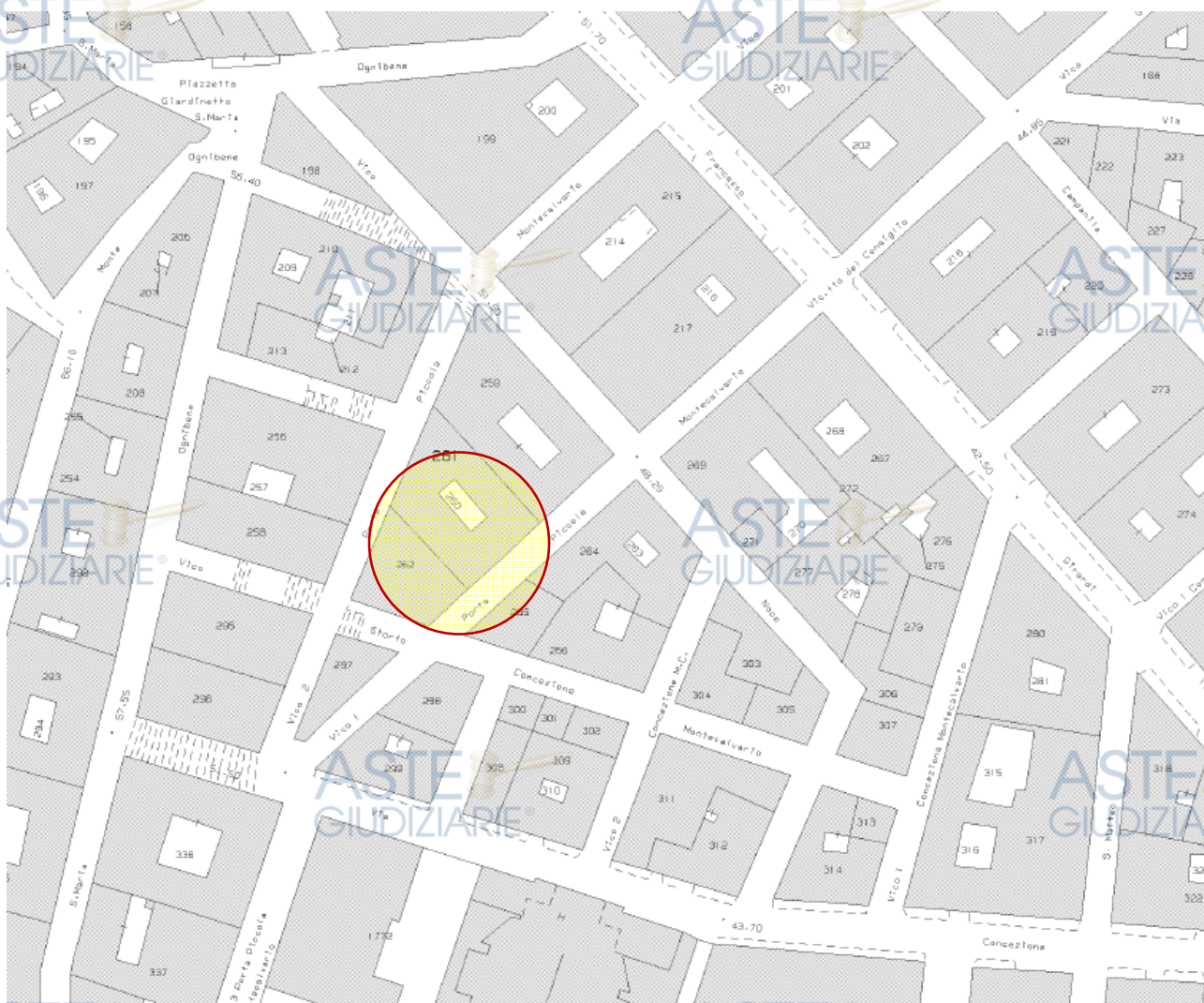
Il suddetto immobile è stato pignorato per la piena ed intera proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento risulta conforme a quello effettivamente in titolarità degli esecutati, così come risulta dal titolo di provenienza rappresentato dall'atto di compravendita stipulato in data 15 novembre 2002 a rogito del Notaio Dott.ssa Loredana Grimaldi, XXXXXXXXXXXX, regolarmente trascritto presso i pubblici registri in data 9 gennaio 2025 ai numeri XXXX/XXXXXX.

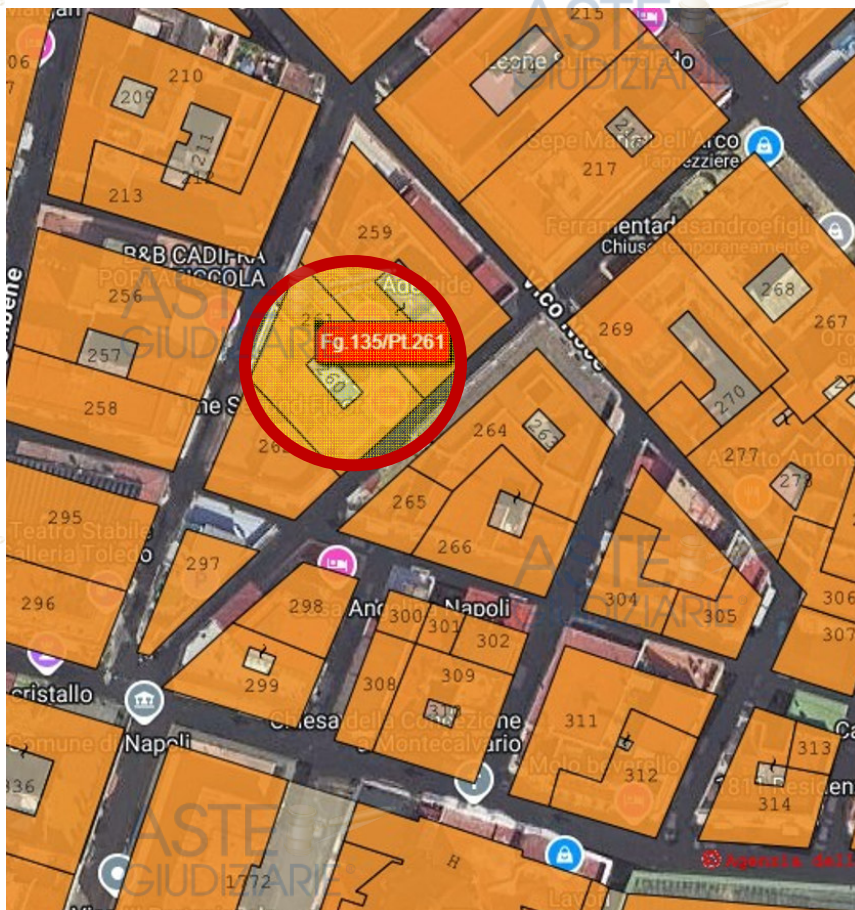
DIFFORMITÀ FORMALI RILEVATE

I dati di identificazione catastale riportati nella nell'atto di pignoramento e nella rispettiva nota di trascrizione corrispondono a quelli riportati agli atti del Catasto.

Per l'esatta ed univoca individuazione del fabbricato in cui ricade l'unità staggita si riporta di seguito l'immagine satellitare del fabbricato e la sovrapposizione di quest'ultima all'estratto di mappa.



Estratto mappa Catasto Terreni, Napoli, foglio 135, particella 261



Sovrapposizione mappa catastale-foto satellitare(Ortofoto)

Quesito n.2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Sebbene all'atto dell'accesso l'immobile risulti frazionato, attività non regolarmente denunciata presso gli uffici tecnici del Comune di Napoli, lo stesso sarà alienato in un UNICO LOTTO.

LOTTO UNICO

- Il lotto unico di vendita è composto da n. 1 immobile ubicato nel Comune di Napoli, al vico 1° Portapiccola a Montecalvario n. 23, piano 1° il tutto è identificato al N.C.E.U del comune di Napoli alla Sezione MON, foglio 4, Particella 350, Sub 7, categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare).

Il fabbricato ospitante l'immobile staggito ricade nel Comune di Napoli e più precisamente nel quartiere Montecalvario, situato nel cuore del Centro Storico della città. Il quartiere, facente parte

della II Municipalità, è caratterizzato da un tessuto urbano denso e compatto, con edifici di origine storica, vicoli stretti e una forte vocazione residenziale, commerciale e artigianale.

L'immobile è ubicato in Vico 1° Portapiccola a Montecalvario n. 23, una zona di grande rilevanza storico-architettonica, a pochi passi da via Toledo, aree di intenso flusso pedonale e ricche di attività commerciali e servizi. La zona è ben collegata al resto della città grazie alla presenza della fermata della metropolitana Linea 1 - Toledo e del trasporto pubblico su gomma.

Il fabbricato in cui ricade l'unità staggità è un edificio destinato a civili abitazioni, sviluppato su tre piani fuori terra oltre il piano terra. I piani terra hanno destinazione non abitativa, ospitando attività di diversa natura, mentre i livelli superiori sono adibiti a residenza. La struttura portante è realizzata in pietra di tufo.

L'immobile è dotato di amministrazione condominiale nella persona dell'amministratore pro tempore XXXXXXXXX, come si è appreso nel corso del sopralluogo.

L'edificio è dotato di un ascensore con uscita anche al piano dell'immobile staggitto. Tuttavia, attualmente non può essere utilizzato dagli esecutati, in quanto non hanno contribuito alle spese di installazione e manutenzione dell'impianto, come appreso successivamente dall'amministratore del fabbricato.

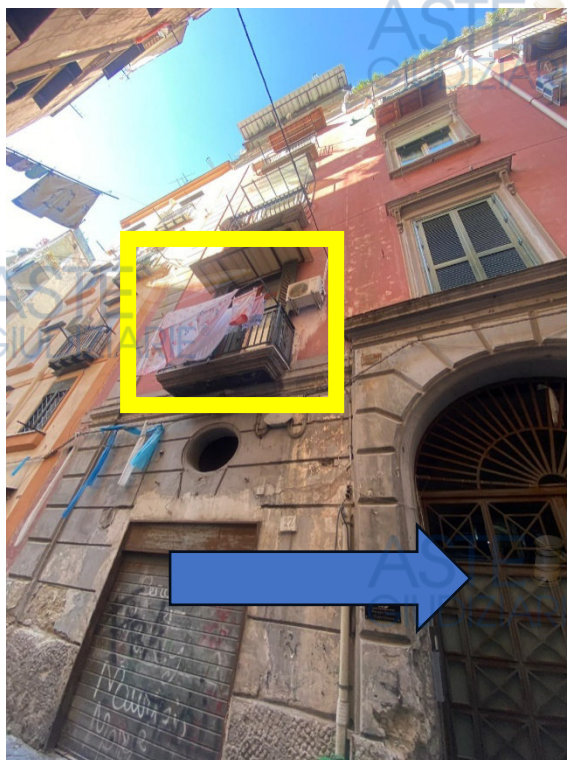
Interloquendo con l'amministratore di condominio, è emerso che attualmente non è stata predisposta una specifica tabella millesimale per l'ascensore. Di conseguenza, non è stato possibile quantificare in maniera precisa la quota di spesa che i proprietari dell'immobile staggitto dovrebbero sostenere per poter usufruire dell'impianto.

Dal punto di vista manutentivo, l'edificio presenta discrete condizioni esterne, mentre gli spazi interni comuni si trovano in uno stato di conservazione mediocre, con segni di usura e necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

(All. I - Verbale di I e II Accesso)



Immagine satellitare del fabbricato(Google Earth)



Particolare del fronte di ingresso del fabbricato si individua l'affaccio su vico 1° Portapiccola a Montecalvario e l'ingresso al fabbricato



Particolare del fronte posteriore del fabbricato prospettante su vico 2° Portapiccola a Montecalvario si individua l'affaccio dell'immobile staggito



Particolare dell'accesso alle scale condominiali dall'androne di ingresso ed individuazione degli affacci dell'immobile staggito

Superato il portone d'ingresso in ferro del fabbricato, si accede all'androne dal quale si raggiunge il cortile condominiale. Oltre il cortile si sviluppano il corpo scala e l'ascensore, entrambi a servizio delle unità immobiliari del fabbricato. Giunti al primo piano, allo sbarco della scala, l'ingresso dell'immobile staggito si trova sulla destra.

Dall'ingresso posto sul pianerottolo condominiale si accede ad un vano disimpegno sul quale si dispongono due porte di ingresso. Si precisa che l'immobile staggito risulta di fatto frazionato ma che, come si è appreso dall'esecutata in sede di secondo accesso, detto frazionamento è stato operato senza inoltro di pratiche autorizzative presso gli uffici tecnici Comunali. La porta che si dispone a destra del disimpegno 1 immette in un vano soggiorno, Soggiorno 2, alla cui destra si pone il W.C.2, e alla sinistra una scala a chiocciola che conduce ad un soppalco, Soppalco 2, destinato a vano letto.

La porta che insiste sempre sul disimpegno 1 e si posiziona di fronte a quella di ingresso, immette in un secondo disimpegno, Disimpegno 2, su quest'ultimo si aprono la porta del WC1 e l'ingresso al vano cucina, superato il quale, un secondo Disimpegno, Disimpegno 3, garantisce una funzione di filtro ad altri due vani che definiscono e completano la superficie dell'immobile staggito, il vano letto, L1, ed il soggiorno, Soggiorno 1. Il Soggiorno S1 è dotato di una scala che serve un soppalco, Soppalco 1, che copre parte del vano sottostante ed è all'attualità destinato a vano letto. Tutti gli

ambienti, fatta eccezione per i soppalchi, sono dotati di finestre o balconi. Si precisa che i balconi i cui accessi avvengono dal vano Cucina, W.C.1 e Letto 1 si configurano tipologicamente come “balconi alla romana”

Dal punto di vista delle altezze interne, l'immobile presenta un'altezza complessiva di 4,20 metri, che si riduce negli ambienti in cui sono presenti i soppalchi. In particolare, nell'area del Soggiorno 1, l'altezza rilevata è di 2,12 metri, mentre nei vani Disimpegno 1, Disimpegno 2 e W.C. 1, l'altezza si attesta a 2,18 metri.

Si precisa, pertanto, che i soppalchi non rispettano le altezze minime previste dal Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, risultando non conformi ai parametri normativi vigenti.

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

x impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda mediante scaldino alimentato a gas;

x impianto elettrico di tipo sottotraccia;

x impianto a gas;

Si precisa che come verificato all'atto del sopralluogo non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'immobile nella sua interezza è in sufficienti condizioni di manutenzione. La posizione di piano dell'immobile de quo garantisce una mediocre luminosità nelle ore diurne.

(All. I - Verbale di I e II Accesso)

Confini

L'immobile staggito confina a Sud- Est con Vico 1° Portapiccola a Montecalvario, a Nord-Ovest con Vico 2° Portapiccola a Montecalvario a Nord-Est con Cortile Condominiale.

I dati attuali dell'immobile, relativi al Comune, alla via e al numero civico, risultano perfettamente congruenti con quelli riportati nella certificazione notarile, nel titolo di proprietà, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale, sulla base dei rilievi metrici effettuati, le superfici calpestabili degli ambienti che compongono detti immobili risultano essere le seguenti:

Soggiorno 1	26,49
Soppalco 1	12,88
Letto 1	12,03
Cucina	14,33
Soggiorno 2	15,77
WC1	6,17
WC2	7,16
Disimpegno 1	3,04
Disimpegno 2	9,31
Disimpegno 3	2,73
Soppalco 2	19,66
superficie netta mq	129,57
Balcone B	1,40
superficie esterna mq	1,40

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.

Per **superficie commerciale**, invece, si intende la somma delle superfici 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, 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).

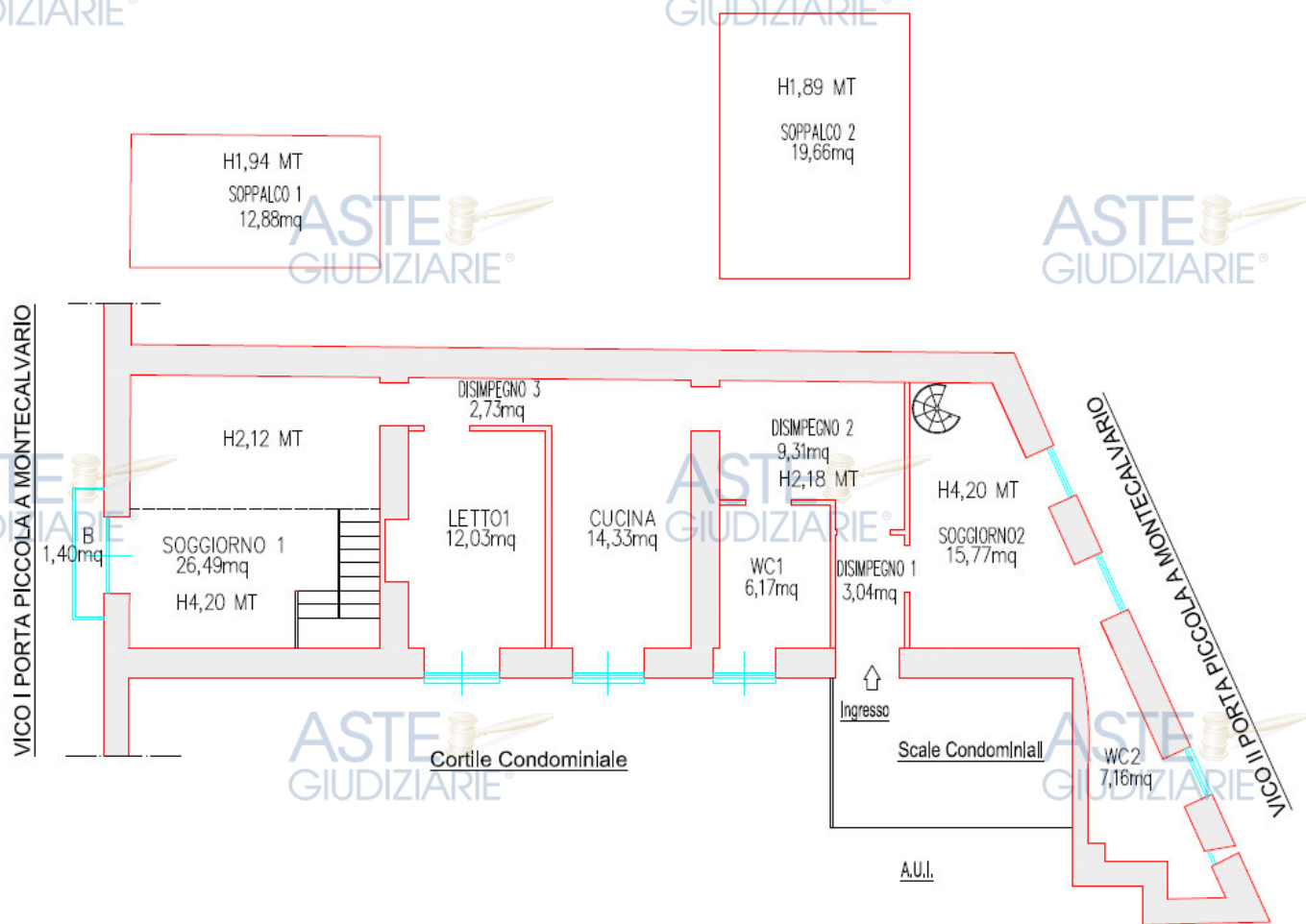
Pertanto:

Appartamento Vico 1° Portapiccola A Montecalvario - piano Primo				
Sez. Urb.: Mon _Foglio: 4 _Particella: 350 _ Sub.:7 _cat. A/4.				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				
	SUPERFICIE UTILE (mq)		SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
			coefficiente	(So)
vani principali	123,00		1,00	123,00
Soppalco 1 (non abitabile)	12,88		0,15	1,93
Soppalco 2 (non abitabile)	19,66		0,15	2,95
Balconi	1,40		0,25	0,35
				128,23
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)				128,00

In merito alla conformità normativa degli impianti, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si 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), pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.

Con l'ausilio della planimetria e della rappresentazione fotografica di seguito allegate, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del complessivo immobile oggetto di detta procedura (All. 5 - Rilievo Stato dei luoghi; All. 10 - Documentazione fotografica)



Rilievo stato dei luoghi



Atrio di piano si individua l'accesso



Disimpegno1



Vano Soggiorno 2



Soppalco 2



Vano W.C. 2



Disimpegno 2



Vano W.C. 1



Ingresso a vano cucina

Vista del vano Cucina



Disimpegno 2



Vano Letto L1



Vano Soggiorno 1



Vano Soggiorno 1 con vista del soppalco 1



vista del soppalco 1



vista dal balcone B

Quesito n.3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

La scrivente ha acquisito gli estratti e le planimetrie catastali attuali e storici, relativi all'immobile staggito, al fine dell'identificazione catastale dello stesso.

All'attualità è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

SEZ	Foglio	P.Illa	Sub.	Ctg.	Classe	Cons.	R.C.	Toponimo
MON	4	350		A/4	3	5,5vani	€ 340,86	VICO I PORTAPICCOLA A MONTECALVARIO

in ditta:

XXX XXXXXXXX XXXXXX nato il XX/XX/XXXX a NAPOLI

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà' per la quota di 1/2

E

XX XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ,per il diritto di proprietà' per la quota di ½

Al mappale terreni correlato, il fabbricato in cui ricade l'immobile staggito è identificato
al **Foglio 135 - Particella 261**



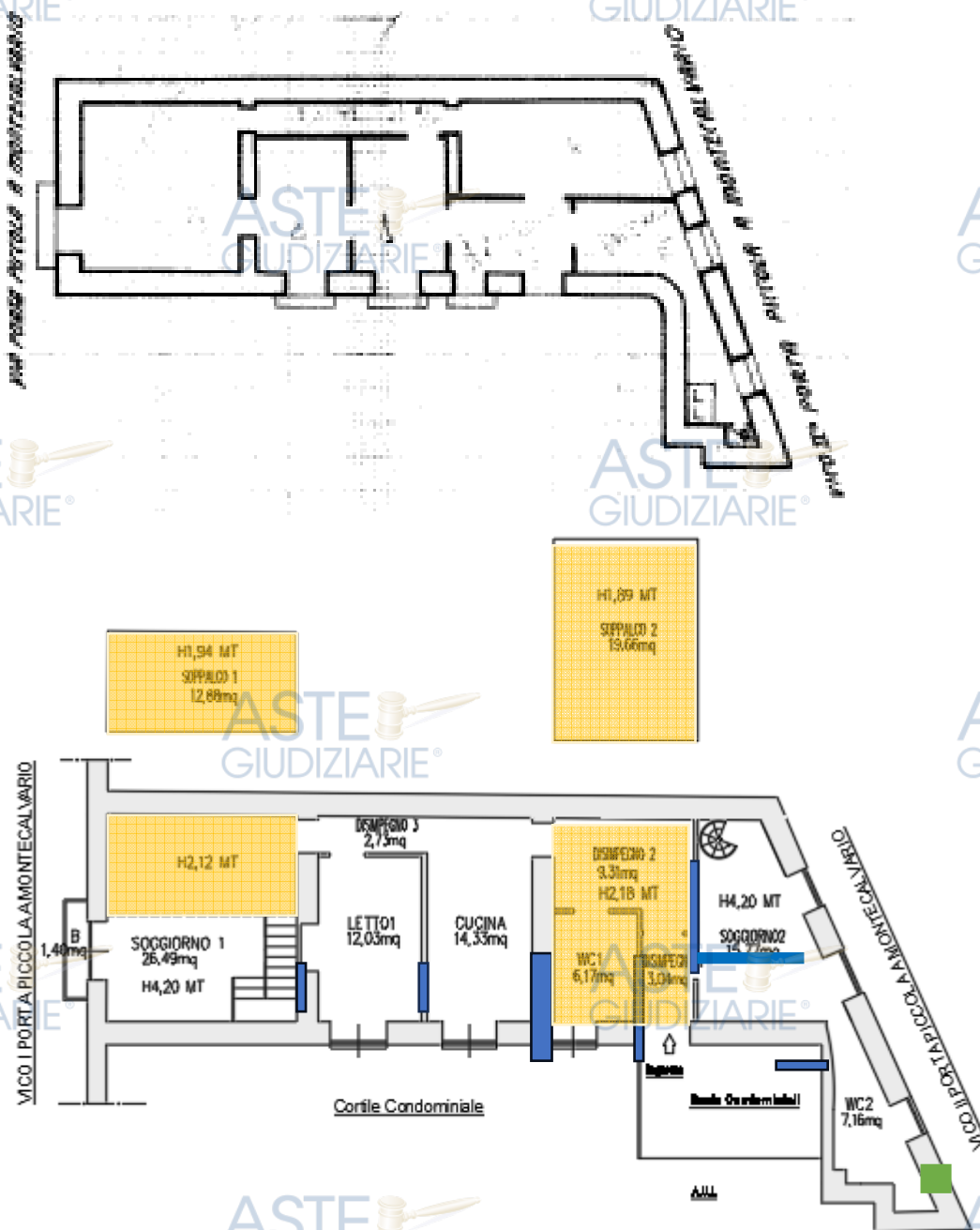
I Dati identificativi attuali non sono variati dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, fatta eccezione per variazioni d'Ufficio ritenute non essenziali.

Nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza, si rileva l'esatta corrispondenza con le risultanze catastali attuali.

Per quanto concerne la rispondenza del grafico dello stato dei luoghi alla planimetria catastale rinvenuta depositata presso i competenti uffici il 28.12.1939, verosimilmente la planimetria di impianto originaria, segue il confronto delle due planimetrie dalla quale emerge che la configurazione dell'immobile così come riscontrata all'atto del sopralluogo non è conforme al grafico catastale in ordine a:

1. Diversa Distribuzione degli spazi interni

2. Realizzazione di soppalchi
3. Difformità di prospetto



Confronto grafico catastale e rilievo stato attuale



1. Diversa Distribuzione degli spazi interni



2. Difformità di prospetto



3. Realizzazione di soppalchi

Ulteriori difformità sono imputabili ad un grafico catastale impreciso ed approssimativo. L'analisi e l'eventuale sanabilità delle difformità rinvenute si rimanda al competente quesito del mandato.

Quesito n.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO:

Il lotto unico consiste nella piena ed intera proprietà di un'abitazione ubicata a Napoli, Vico I Portapiccola a Montecalvario n. 23, Piano 1°. L'immobile, attualmente frazionato senza autorizzazione comunale, comprende due soggiorni, S1 ed S2, un Vano cucina, due Vani bagni, WC1 e WC2, un vano letto, L1, e due soppalchi, destinati all'attualità a vani letto ma non conformi alle altezze minime previste dal Regolamento Edilizio del Comune di Napoli.

Le altezze interne dell'immobile staggito variano tra i 4,20 metri e i 2,12 - 2,18 metri nelle aree sulle quali insistono i soppalchi. Tutti gli ambienti, fatta eccezione per i soppalchi, sono dotati di finestre o balconi. L'immobile è dotato di impianti idrico-sanitario, elettrico e a gas, ma privo di riscaldamento, e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione. La posizione di piano dell'immobile de quo garantisce una mediocre luminosità nelle ore diurne.

I confini sono: a sud-est Vico I Portapiccola, a nord-ovest Vico II Portapiccola, e a nord-est con cortile condominiale. È riportato al C.F. del Comune di Napoli alla Sezione MON, Foglio 4, Particella 350, Sub 7. Il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al Regolamento Edilizio del Comune di Napoli del 1935 pertanto non è dotato di Licenza Edilizia.

Il fabbricato è dotato di ascensore, ma gli esecutari non avendo contribuito alle spese di installazione sono inibiti all'utilizzo.

Lo stato dei luoghi non è conforme al grafico catastale in ordine a:

diversa distribuzione degli spazi interni, difformità di prospetto, realizzazione di soppalchi.

PREZZO BASE D'ASTA: € € 186.700,00

Quesito n.5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Agli esecutati, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni, l'immobile è pervenuto per **atto di compravendita del XX/XX/XXX** per Notaio Loredana Grimaldi di Napoli, rep. xxxxx, racc. xxxxx, trascritto a Napoli 1 in data xx/xx/xxxx ai nn. xxxx/xxxx, dai sigg. XXXXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX nato a xxxxxxxx (AV), C.F. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx nato il xxxxxxxx nato a xxxxxxxx (AV), C.F. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx nato il xxxxxxxx a xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, ciascuno per diritto di proprietà della quota di 1/3 in regime di bene personale

(All. 7 - Atto di provenienza ed ultra ventennale per notaio Loredana Grimaldi, All. 8 - Nota trascrizione acquisto)

Si rileva la corrispondenza tra i registri immobiliari e catastali. Non sono state riscontrate difformità essenziali.

Quesito n.6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli ufficio dipartimento e pianificazione urbanistica, si evince che l'immobile in oggetto, ricade nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71 e rientra nella **zona "A" – Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte**, regolamentata dagli artt. 26 e 64 delle norme di attuazione, parte I, della variante al P.R.G. per il centro storico, zona orientale e zona nord-occidentale. Altresì rientra nelle aree di interesse archeologico normata dall'art.58

(All. 6 - Report Urbanistico)



Tavola 7 – Zonizzazione Centro Storico Classificazione Tipologica Foglio 14III Individuazione del fabbricato



TAVOLA 14 - VINCOLI E AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO Individuazione del fabbricato

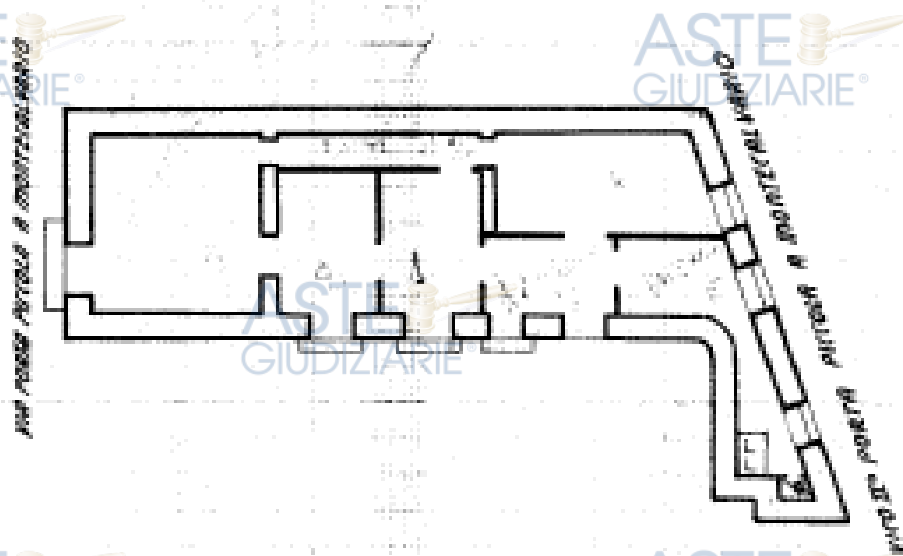
Dal contenuto di tali ricerche emerge che il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al Regolamento Edilizio del Comune di Napoli del 1935, approvato con le deliberazioni n. 2372 e n. 2584 del Commissario Straordinario del Comune, e omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici con provvedimento n. 14616 dello stesso anno, che stabiliva l'obbligo di ottenere una licenza edilizia per l'esecuzione di opere e lavori nel territorio comunale.

Difformità e/o modifiche rispetto ai procedimenti autorizzativi

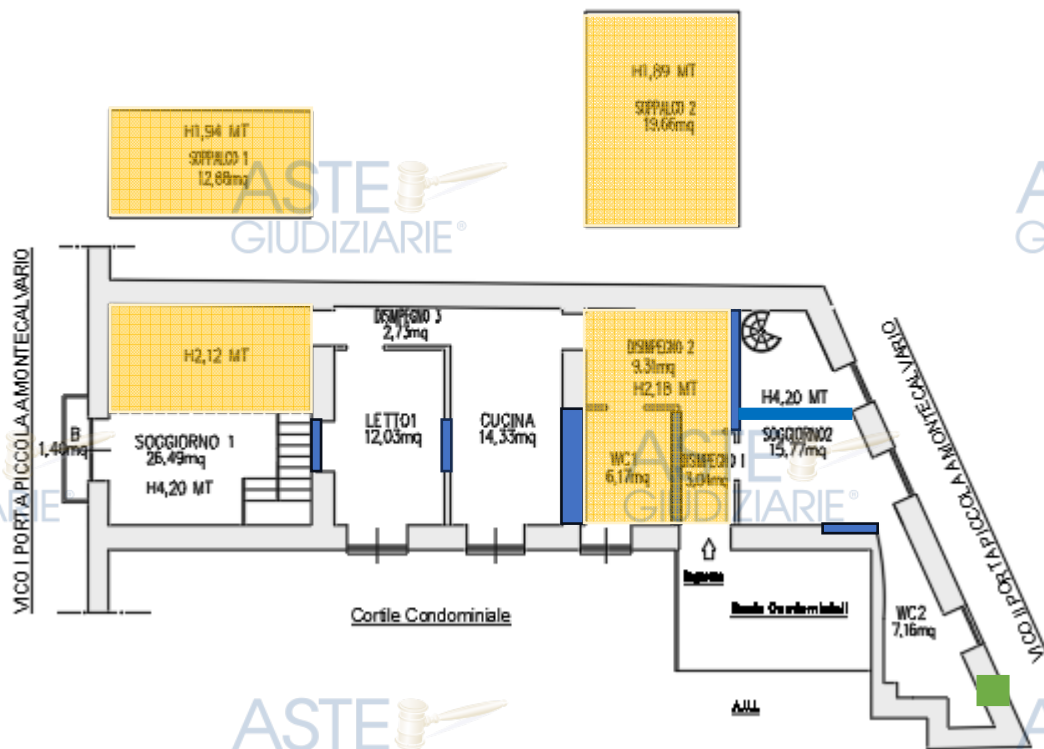
Dal confronto tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale depositata il 28.12.1939, come già evidenziato, si sono riscontrate difformità in ordine a:

1. Diversa Distribuzione degli spazi interni
2. Realizzazione di soppalchi
3. Difformità di prospetto

(All. 3 - Planimetria Catastale All. 5 - Rilievo stato attuale).



Planimetria catastale



rilievo stato attuale

Diversa Distribuzione degli spazi interni

Diffinitività di prospetto

Soppalchi

Riguardo alle difformità di cui **al punto 1**, come riferito dall'esecutata, non sono state inoltrate richieste presso i competenti Uffici tecnici pertanto rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) nell'art.31 Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i, subordinati alla presentazione di comunicazione di inizio lavori asseverata (art.6 bis Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i), **eseguiti senza titolo**.

Tali interventi, pertanto, **andranno sanati**, ai sensi dell'art.6 bis, comma 5 Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i con la presentazione di **mancata comunicazione di inizio lavori asseverata (c.d. CILA in sanatoria)**, con i rispettivi costi:

- sanzione pecuniaria (art.6 bis, comma 5 T.U. 380/01): 1.000,00 €
- spese tecniche: 1.000,00 €
- **totale: 2.000,00 €**

In relazione alla difformità individuata **al punto 2**, essa si configura come difformità di prospetto, in quanto la finestra non risulta conforme alla normativa vigente. Sebbene le sue dimensioni non siano di particolare rilevanza, l'intervento risulta non legittimato e, di conseguenza, non ammissibile ai sensi della disciplina urbanistica applicabile.

Pertanto, si procederà alla valutazione dei costi necessari per il ripristino dello stato legittimo, mediante la chiusura della suddetta apertura. I costi per l'intervento sono computati in **€ 800,00**, comprensivi di: rimozione dell'infilso, chiusura del vano con muratura, intonaco e finiture oltre oneri di smaltimento presso discarica autorizzata.

Infine, per quanto riguarda i soppalchi di cui **al punto 3**, realizzati in assenza di titoli autorizzativi, si evidenzia che essi non garantiscono i requisiti di abitabilità, in quanto non rispettano le altezze minime previste dal Regolamento Edilizio del Comune di Napoli.

Di conseguenza, tali manufatti risultano non conformi alla normativa vigente e, pertanto, devono essere rimossi al fine di ripristinare lo stato legittimo dell'immobile. I costi comprensivi di oneri di impresa spese tecniche e trasporto a rifiuto presso discariche autorizzate si computano in **€ 7.000,00**.

Allo scopo adeguare la documentazione catastale storica allo stato reale dei luoghi si ritiene necessario procedere con l'inoltro di una pratica **DOCFA** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto. I costi per la presentazione della pratica comprensiva di oneri tecnici ed oneri di Tributi catastali si computa in € 500,00

Dichiarazione di agibilità

L'immobile de quo è stato costruito in epoca antecedente al Regio Decreto n. 1265 del 1934, che disciplinava il rilascio del certificato di abitabilità.

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi comunali e altri enti competenti, non è stato possibile reperire alcun certificato di abitabilità riferito al fabbricato. Si ritiene che tale mancanza sia dovuta al periodo storico di edificazione dell'immobile, in cui tale documento non era richiesto.

Tuttavia, si specifica che:

La commerciabilità dell'immobile non è pregiudicata dalla mancanza del certificato di abitabilità storico.

Qualora necessario, è possibile procedere con la redazione di una certificazione igienico-sanitaria conforme agli attuali requisiti di agibilità regolata principalmente dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), che stabilisce le norme per il rilascio dell'agibilità anche in situazioni particolari, come edifici storici o costruiti in epoche antecedenti alle normative moderne.

Quesito n.7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile staggito come verificato in sede di acquisizione del certificato di famiglia intestato alla xxxxxxxxxxxxxxxx e occupato solo dalla predetta esecutata.

(All. 12 - Certificato di residenza xxxx xxxxx, All. 13 - Certificato di stato di famiglia xx xxxxxxxx).

Quesito n.8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Le formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile sono le seguenti:

IPOTECA VOLONTARIA n. 4611 del 27/10/2022– in rinnovazione dell'ipoteca n. 5644 del 18/11/2002 per concessione a garanzia di mutuo.

Favore: xxxxxx., con sede in Bergamo, (domicilio ipotecario eletto: xxxxxxxxxxxx – VIA V. xxxxxxxx – xxxxxxxxxxxx).

Contro: xxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xxxxxxx, e xxxxxxxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxxxx (Ispezione Ipotecaria del 18.11.2002 ai nn. 30472_5644, Ispezione Ipotecaria del 27.10.2022 ai nn. 30906_4611)

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 14823 del 26/06/2024

Favore: xxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxx (richiedente: xxxxxxxxxxx, xxxxxxx, l - xxxxxxx).

Contro: xxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xxxxxxx, e xxxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxxxx.

Pubblico Ufficiale: CORTE D'APPELLO - TRIBUNALE DI NAPOLI, in data 27/05/2024, rep. 917.

Non sono state rinvenute ulteriori procedure esecutive oltre a quelle sopra indicate.

Oneri condominiali:

In base a quanto riferito dall'amministratore p.t. avv. xxxxxxx per l'immobile staggito:

Proprietà xxxxxxx e xxxxxxx, eseguiti.

Millesimi Unità Immobiliare: 81,95

L'immobile staggito non ha millesimi per l'ascensore non avendo gli eseguiti partecipato alla spesa per l'installazione.

Descrizione	Importo (€)
Quota ordinaria mensile	56,66
Quota straordinaria deliberata per onorario Avv. [REDACTED] per opposizione a decreto ingiuntivo, deliberata il 17.02.2022. La somma complessiva è 4.000 € oltre accessori (15% e 4%).	392,05
Scoperto ordinario anno 2022	345,93
Morosità totale per il 2023 e 2024	1383,72

(All. 9 - Certificato di stato di famiglia xxxxxxxxxxx).

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

Vincoli Urbanistici:

L'immobile in oggetto, situato al **piano primo**, rientra nelle disposizioni **dell'**articolo 58 del Piano Regolatore Generale di Napoli, che disciplina le aree di interesse archeologico. Di conseguenza, qualsiasi attività edilizia, è sottoposto al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

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

- CILA in sanatoria per difformità urbanistiche rinvenute pari a € **2.000,00** circa(cfr punto 6 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- I costi relativi alle difformità riscontrate, concernenti sia le irregolarità di prospetto che la presenza di soppalchi non conformi, ammontano a € **7.800,00**, come riportato al punto 6 della presente relazione. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento della Certificazione di conformità degli impiantipari a € **1.500,00**circa(cfr. punto 2 della presente relazione).Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. pari a € **300,00** circa(cfr. punto 2 della presente relazione). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Costi per la redazione del DOCFA pari a circa € **500,00**(cfr punto 6 della presente relazione).Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

Gli Oneri per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
2. Imposta di bollo di € 59,00
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

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

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

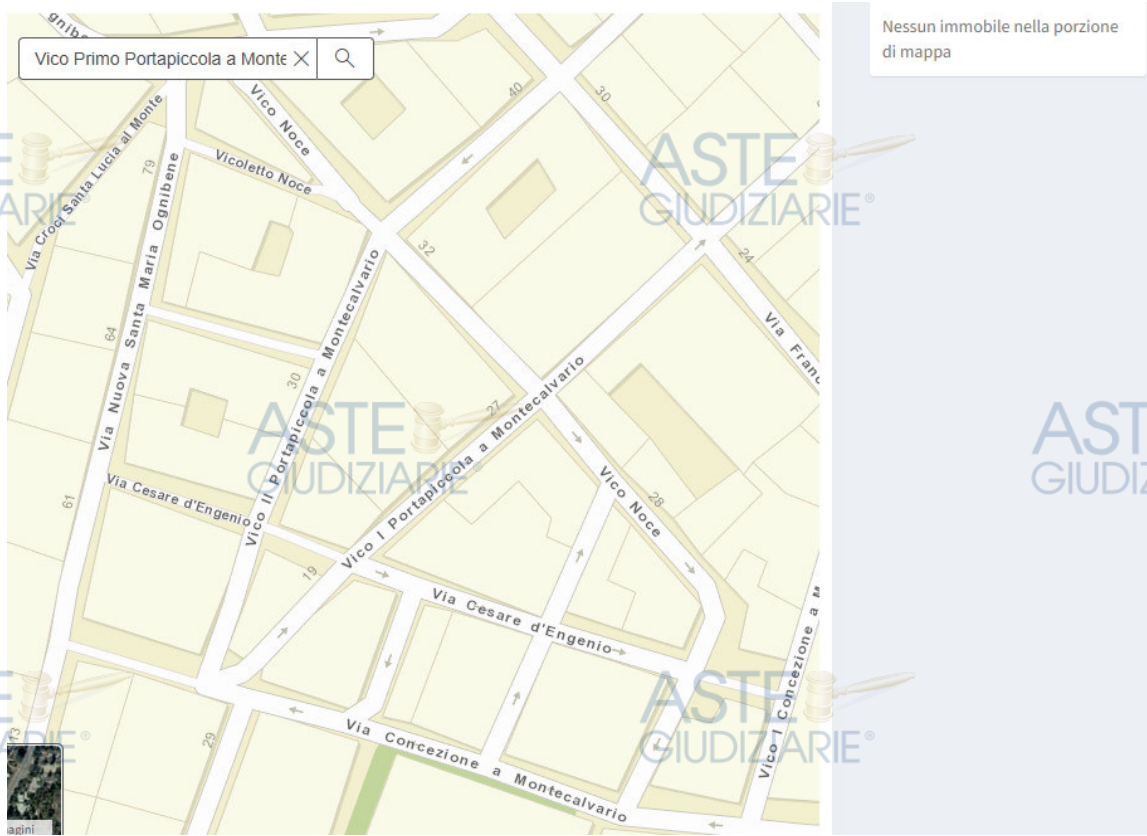
di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."

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

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla consultazione della banca dati del portale Open Demanio, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.



Portale OpenDemanio, esito ricerca vico I Portapiccola a Montecalvario Napoli

Quesito n.10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

Quesito n.11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

In base a quanto appreso dall'amministratore p.t. del condominio Avv. xxxxxxxxx

- Millesimi Unità Immobiliare pignorata: 81,95
- L'appartamento non ha millesimi per l'ascensore non avendo i proprietari partecipato alla spesa per l'istallazione
- Quota ordinaria è € 56,655 le quote vengono versate a bimestre (€ 115,31)

Debito relativo a spese condominiali:

- Gli esecutati presentano una **esposizione debitoria per gli anni:**
 - **2022 di € 345,93**
 - **2023-2024 di € 1383,72**

Spese straordinarie:

- Le uniche spese straordinarie approvate il 17.02.2022 riguardano l'onorario dell'avv. xxxxxxxxx per opposizione al Decreto Ingiuntivo per un importo complessivo di € 4.000,00 oltre accessori. La quota a carico degli esecutati è di **€392,05**

(All. 9 - Riscontro Amministrazione Condominiale).

Non si rilevano ulteriori spese di gestione in merito ad eventuali spese straordinarie in corso e/o deliberate

Quesito n.12

Procedere alla valutazione dei beni.

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

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Quotazione media

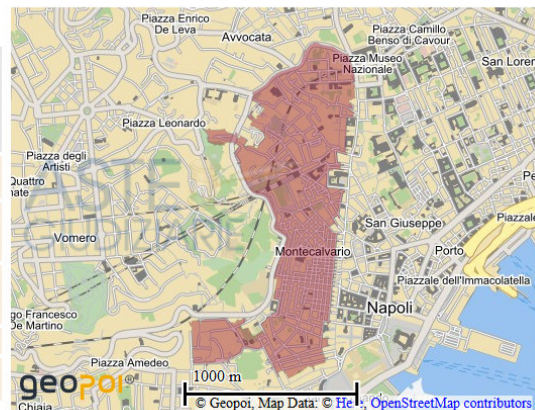
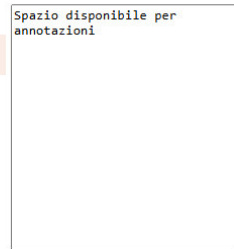
Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.954,5€/mq**

Tale quotazione è stata desunta dalla media dei valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'*Agenzia delle Entrate* (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi di tipo civile in quella zona nel primo semestre 2024) e dalla banca dati dei valori dedotti dal *Borsino Immobiliare*.

Si riportano di seguito le quotazioni immobiliari desunte dalla banca dati dell'*Agenzia delle Entrate* e del *Borsino Immobiliare*.

Quotazioni Agenzia delle Entrate**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato****Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**Provincia: **NAPOLI**Comune: **NAPOLI**Fascia/zona: **Centrale/QUARTIERI%20SPAGNOLI-MORTELLE-CAVONE**Codice zona: **B15**Microzona: **0**Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2200	3400	L	7	10,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2300	L	5	7,6	L
tipo economico	Scadente	1000	1550	L	3,4	5,1	L
Box	Normale	1650	2500	L	6,9	10,4	L
Posti auto coperti	Normale	1100	1650	L	4,6	6,8	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Quotazioni Borsino Immobiliare

Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1.718	Valore medio Euro 2.299	Valore massimo Euro 2.880	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 1.503	Valore medio Euro 2.009	Valore massimo Euro 2.515	Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 948	Valore medio Euro 1.197	Valore massimo Euro 1.447	Valuta subito questo immobile

Coefficienti correttivi

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

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

- K_1 – TAGLIO. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il – 5% e il + 6%. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio, si assume per tale coefficiente il fattore neutro: $K_1 = 1,00$
- K_2 - STATO CONSERVATIVO. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il – 20% e il + 10%. Nel caso in esame le condizioni di manutenzione sono quelle di una normale utilizzo, pertanto si assume il fattore neutro: $K_2 = 1,00$



- **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono al prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo può oscillare tra il - 5% e il + 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è di tipo normale, pertanto si assume il fattore neutro $K_3 = 1,00$



- **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** 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% in più rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile corrisponde allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente: $K_4 = 1,00$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.



- **K₅- PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% in più. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente: $K_5 = 1,00$
- **K₆- PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5% in più. Nel caso in esame non vi è alcuna



pertinenza esclusiva superiore allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_6=1,00$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- **K7- LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Malgrado il fabbricato sia dotato di ascensore, gli esecutati, non avendo contribuito alle spese di installazione e manutenzione dello stesso, risultano inibiti all'utilizzo del medesimo. Pertanto, allo stato attuale, si considera che l'unità staggita, posizionata al piano primo, non sia servita da ascensore.

Piano	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%
Piano 2°	- 15%
Piano 3°	-20%

per cui si assume il coefficiente:

$$K_7= 0,90$$

- **K₈- AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Gli affacci sono due e non hanno caratteristiche di pregio o di degrado pertanto si assume il coefficiente neutro:

$$K_8=1,00$$

- **K₉- LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi necessità ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad un scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. Gli ambienti principali hanno una mediocre illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_9=$$

$$0,90$$

- K_{10} - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% in più rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Si assume il coefficiente neutro $K_{10}=1,00$

Per cui:

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)		
K1 - TAGLIO	0,00	1,00
K2 - STATO CONSERVATIVO	0,00	1,00
K3 - QUALITA' FINITURE	0,00	1,00
K4 - DOTAZIONE IMPIANTI	0,00	1,00
K5 - DOTAZIONE PERTINENZE ACCESSORIE	0,00	1,00
K6 - DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	0,00	1,00
K7 - LIVELLO DI PIANO	0,00	0,90
K8 - AFFACCIO E PANORAMICITA'	0,00	1,00
K9 - LUMINOSITA'	0,00	0,90
K10 - QUALITA' DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITA' AMBIENTI	0,00	1,00
K= (K1xK2xK3xK4xK5xK6xK7xK8xK9xK10)		0,81

Calcolo del valore di mercato

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

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

$$V_m = 1.954,50 \times 0,81 \times 128 = \text{€ } 202.642,56$$

Si calcola di seguito il valore unitario di mercato dell'immobile

$$V_u = V_m / Sc = 202.642,56 / 128$$

$$V_u = 1.583,145 \text{€/mq}$$

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) i costi (C) che ricadono a carico della procedura.

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 dei beni venduti.

Nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 2% per l'assenza di garanzia per vizi.

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

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

In base a quanto relazionato al punto 8 si calcolano i costi (C) da detrarre al valore di mercato:

- Difformità urbanistiche : 9.800,00 €
- Certificazione impianti: 1.500,00 €
- Certificato prestazione energetica APE: 300,00 €
- DOCFA: 500,00 €

Totale costi detrazioni (C): € 12.100,00

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

$$P = (€202.642,56 - € 12.100,00) - 2\% = €186.731,70$$

Che si approssima a **€186.700,00.**

Si calcola di seguito il valore unitario del prezzo a base d'asta dell'immobile

$$V_u = P/Sc = 186.700,00/128mq$$

$$V_u = 1.458,59€/mq$$

Non sono stati rilevati all'attualità ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni.

Quesito n.13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non ricorre tale circostanza dato che l'immobile in esame è stato pignorato per l'intera quota.



Quesito n.14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

L'estratto per riassunto dal registro degli Atti di matrimonio gli eseguiti, xxxxxx
xxxxxxx e xxxxx xxxxxxxx, hanno contratto tra loro matrimonio il xxxxxxxx a Napoli.
Nelle annotazioni a margine del medesimo certificato si riporta che con provvedimento
del tribunale di Napoli N° xxxxxxxx in data xxxxxxxx è stata omologata la separazione
consensuale tra i coniugi cui all'atto di matrimonio controscritto. Annotata il xxxxxxxxx
(All. 11 - Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio)

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la
sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato
che risulta pari a € € **202.642,56**e del prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a €
186.700,00.

Previo deposito telematico, in data 18.01.2025 si trasmetteva il presente elaborato peritale,
a mezzo p.e.c., al creditore procedente, a mezzo raccomandata ai debitori eseguiti,
nonché al nominato custode giudiziario.

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

Napoli 18.01.2025

L'esperto stimatore

Arch. Emilia Cardito

(firma digitale)

