

INCARICO

Con decreto dell'Ill.mo Giudice dott. Giulio Cataldi, V Sezione Civile del Tribunale di

procedura di espropriazione immobiliare RG.E. N° 283/2024 e in data 17.06.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta fissava congiuntamente al Custode Giudiziario avv. [REDACTED] inizio delle operazioni peritali per il giorno 3 luglio 2024 presso l'unità immobiliare sita in Napoli, alla via delle Ninfe n. 34.

In tale data non era possibile accedere all'immobile per mancanza della debitrice esecutata e/o terzo occupante. Il sopralluogo si svolgeva quindi in data 19 Luglio e in tale occasione la sottoscritta eseguiva il rilievo planimetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi ([all.to 1](#)), ([cfr.all.to 2](#)), ([cfr. all.to 3](#)).

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

Come richiesto dall'I.II.mo G.E. prima di rispondere ai quesiti si chiarisce quanto segue:

il creditore procedente, con riferimento all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ha depositato agli atti certificazione notarile sostitutiva della dott.ssa [REDACTED] ([cfr. all.to 4](#)), attestante sia le risultanze dei titoli di provenienza del bene oggetto di pignoramento, sia i dati contenuti nei Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari. La certificazione notarile si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni, sia a favore che contro, risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio, tuttavia si è depositata visura ipotecaria con le relative note di trascrizione e/o iscrizione ([cfr. all.to 5](#)).

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile depositata agli atti. Il creditore procedente ha depositato l'estratto di matrimonio della debitrice esecutata dal quale risulta che la stessa è coniugata in regime di separazione dei beni con il sig. ██████████ va tuttavia specificato che il bene pignorato fu acquistato dalla signora ██████████ prima di contrarre matrimonio, per cui è bene personale [\(cfr.all.to 6\)](#), [\(cfr. all.to 13\)](#). Si precisa che in corso di sopralluogo il sig. ██████████ dichiarava di essere separato dalla sig.ra ██████████ ed assegnatario dell'appartamento oggetto di esecuzione. La sottoscritta, quindi, ha acquisito Decreto Omologazione Tribunale di Napoli (non trascritto) della separazione.

Si specifica altresì che in atti si evince la nota di trascrizione del pignoramento estratta da ispezione telematica ma non si rinviene il duplo della nota di trascrizione. La sottoscritta deposita ed allega alla presente relazione altresì l'estratto di residenza e l'estratto di matrimonio aggiornato della debitrice esecutata [\(cfr. all.to 6\)](#).

Per completezza la sottoscritta ha provveduto altresì ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) apposita visura catastale storica, planimetria catastale attuale dell'immobile pignorato ed estratto di mappa [\(cfr. all.to7\)](#), [\(cfr.all.to8\)](#), [\(cfr.all.to 9\)](#).

TANTO PREMESSO DI SEGUITO SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO.

QUESITO 1- IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Il pignoramento ha ad oggetto:

Un **Appartamento** di tipo popolare (cat. A/4) di circa 117,00 mq commerciali sito in Napoli alla via delle Ninfe n. 34. L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dat ; Sez. Urb. BAR., Foglio 14, Particella 119, Sub. 28, zc. 9, cat. A/4,

classe 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. Tot. 130,00 mq., Tot. escluse aree scoperte 122,00 mq, rend. euro 204,78, via delle Ninfe n. 34, Scala U, Piano 4 ([cfr. all.to 7](#)).

TITOLARITÀ E DIRITTI REALI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di proprietà della signora [REDACTED] per i seguenti diritti e le seguenti quote:

1/1 della piena proprietà ([cfr. all.to 13](#)).

Il **Diritto reale** indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di acquisto per Notaio Dott. [REDACTED] del 13.12.2007 rep/rac 17326/6788 ([cfr. all.to 13](#)), con cui la sig.ra [REDACTED], dichiaratasi nubile, acquistava l'immobile. Il bene nell'atto era identificato all'N.C.E.U. con il sub. 21 della particella 119, Foglio 14, Sez. Urb. BAR., che in seguito a variazione catastale del 2011, è stato soppresso e ha generato il sub. 28 che attualmente identifica l'immobile oggetto della presente procedura ([all.to 7](#)).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di unità abitativa. Si procede alla formazione di un unico lotto. Di seguito si descrive il lotto:

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 di piena proprietà di un'unità abitativa di tipo popolare sita in Napoli alla via delle Ninfe n.34, Piano 4, Scala U, identificata al N.C.E.U. alla Sez. BAR Foglio 14, Particella 119, Sub. 28, cat. A/4. Confina a Nord con area scoperta proprietà aliena, a Est con via delle Ninfe, a sud in parte con cassa scale e in parte con altra U.I., a Ovest con cortile condominiale.

QUESITO 2- DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Il lotto è costituito da:

Quota pari a 1/1 di un'unità abitativa, cat. A/4 sita in Napoli alla via delle Ninfe n. 34 composta da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, 2 stanze, 2 wc, e terrazzo.

L'unità abitativa è individuata al N.C.E.U. alla Sez. BAR Foglio 14, Particella 119, Sub. 28, zc. 9, cat. A/4, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. Tot. 130,00 mq., Tot. escluse aree scoperte

122,00 mq, rend. euro 204,78, via delle Ninfe n. 34, Scala U, Piano 4 ([cfr. all.to 7](#)), ([cfr.all.to 18](#)).

I confini dell'unità abitativa di cui al presente lotto sono i seguenti:

Nord con area scoperta proprietà aliena, Est con via delle Ninfe, Sud in parte con cassa scale e in parte con altra unità immobiliare, Ovest con cortile condominiale.

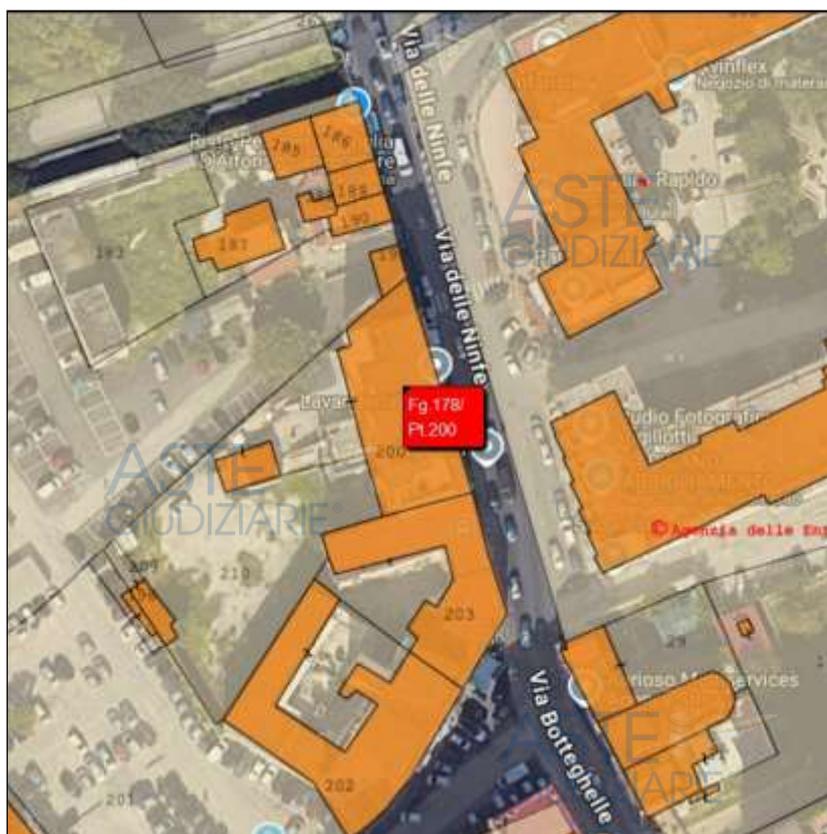


Fig. 1. Individuazione particella terreni su cui insiste il bene pignorato

DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è sito nel Comune di Napoli alla via delle Ninfe n. 34 nel quartiere Barra.



Fig. 2 Vista aerea immobile staggito sito in via delle Ninfe n. 34

Come si evince dal rilievo fotografico ([cfr. all.to 3](#)) all'appartamento oggetto di pignoramento si accede dal civico n.34 di via delle Ninfe, una strada del quartiere Barra. Il bene oggetto di esecuzione è situato al quarto piano di un fabbricato in muratura di antico impianto.



Fig. 3- Prospetto del Fabbricato di via delle Ninfe n. 34

Attraversato il portone dell'edificio, si entra in un androne sulla cui destra insiste un cancello, attraversato il quale, si accede alle scale condominiali. Salite queste ultime per quattro piani si smonta sul pianerottolo, sulla cui destra insiste la porta d'accesso all'appartamento oggetto

della presente procedura. Varcata la porta di caposcala si entra in un soggiorno. Da tale ambiente si accede alla cucina abitabile dalla quale si entra in un disimpegno sul quale aprono un wc e due stanze, una delle quali dotata di wc e cabina armadio. Dalla cucina si accede anche al terrazzo a livello.

Per rendere visibile la sua consistenza è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 ([cfr. all.to 2](#)) riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti:



Fig. 4 -Rilievo Stato dei Luoghi immobile di via delle Ninfe

Ingresso/Soggiorno: vi si accede dalla porta di caposcala e dalla cucina. Tale ambiente, con una superficie utile pari a circa 14,20 mq e un'altezza di circa 2,75 ml. alla controsoffittatura, presenta la pavimentazione in mattonelle di gres di colore chiaro con finitura opaca e pareti tinteggiate. L'ambiente è dotato di finestra con affaccio sul cortile ([all.to 3-foto n. 4](#)).



INGRESSO



CUCINA

Cucina abitabile: vi si accede dall'ingresso/soggiorno, dal disimpegno e dal terrazzo. Tale ambiente, con una superficie utile pari a circa 29,90 mq e un'altezza di 2,70 ml., presenta la pavimentazione in mattonelle di gres di colore beige con finitura opaca e pareti tinteggiate. L'ambiente è dotato di porta finestra con accesso sul terrazzo, di un'ampia finestra verso il cortile e di una finestra con affaccio sul terrazzo ([all.to 3-foto nn. 5, 6](#));

Disimpegno: vi si accede dalla cucina, dalla Stanza 1, dalla Stanza 2 e dal wc2. L'ambiente ha una superficie utile pari a circa 4,00 mq e un'altezza di circa 2,32 ml. e risulta dotato di un piccolo soppalco con apertura dal wc 2. Presenta la pavimentazione in mattonelle di gres di colore beige con finitura opaca e pareti tinteggiate ([all.to 3-foto n.7](#));

Stanza n.1: vi si accede dal disimpegno, ha una superficie utile pari a circa 19,22 mq. ed un'altezza di circa 2,70 ml., le pareti sono tinteggiate e la pavimentazione è composta da mattonelle di gres di colore beige con finitura opaca, risulta dotata di finestra, di cabina armadio di circa 5,10 mq e di un wc 1 di circa 3,36 mq, tale bagno, privo di finestra, è completo di servizi igienici e di doccia ([all.to 3-foto nn.8-9-10-11](#));



STANZA 1



WC1

Stanza n.2: vi si accede dal disimpegno, ha una superficie utile pari a circa 13,17 mq ed una altezza di circa 2,70 ml, le pareti sono tinteggiate e la pavimentazione è composta da mattonelle in gres di colore beige con finitura opaca, risulta dotata di finestra e di ripostiglio di circa 1,90 mq. ([all.to 3-foto n. 12](#)).



STANZA 2



WC 2

We n.2: vi si accede dal disimpegno, ha una superficie utile pari a circa 8,20 mq ed un'altezza di circa 2,70 ml. Alle pareti presenta un rivestimento con mattonelle in gres di colore grigio chiaro con finitura lucida. La pavimentazione è composta da mattonelle in gres di colore grigio con finitura opaca. Tale bagno dotato di un piccolo ripostiglio di circa 1,10 mq e di finestra, è completo di servizi igienici e di doccia. ([all.to 3a-foto n. 13](#)).

Terrazzo: vi si accede dalla cucina. Ha una superficie utile pari a circa 19,20 mq e risulta delimitato da muretti e ringhiera in ferro ([all.to 3-foto nn. 14,15](#)).



DISIMPEGNO



TERRAZZO

Dotazioni:

Infissi: Gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di napoletane e versano in condizioni normali;

Impianti: sono presenti impianti idraulico, elettrico e di climatizzazione in alcune stanze. Inoltre risulta dotato di scaldino e di predisposizione per impianto di riscaldamento autonomo.

Pitture: Le pareti degli ambienti sono rifinite con pittura e con rivestimenti di piastrelle e si presentano in buone condizioni.

Manutenzione: Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'appartamento è buono, mentre il fabbricato in cui insiste il bene versa in condizioni di manutenzione mediocre.

Esposizione: Nord-Est-Ovest

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è privo di impianto ascensore e di servizio di portineria. L'appartamento come descritto ha una Superficie calpestabile (utile) di circa mq 106,00 e una Superficie Commerciale di circa 117,00 mq.

Attestato di certificazione energetica (APE)

L'immobile non risulta dotato dell'attestato di certificazione energetica (APE) come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania ([all.to n. 11](#)). Il costo per la redazione della certificazione energetica (APE) ammonta a circa 200,00 €.

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il quartiere Barra, in cui è sito il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura, è situato nella periferia orientale della città che confina a nord con il quartiere Ponticelli e con il comune di Cercola, ad est con il comune di San Giorgio a Cremano, a sud con il quartiere di San Giovanni a Teduccio e ad ovest con i quartieri di Poggioreale e Zona Industriale. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, sorge su via delle Ninfe in una zona servita da svariate attività commerciali, scuole e da autobus di linea.

Per completezza di inquadramento del bene pignorato, si rappresenta inoltre che il fabbricato nel quale lo stesso è ubicato:

-**ricade** nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, nella zona “**E38-Suburbana/Barra (semicentro-periferia)**”;

-**rientra**, secondo la zonizzazione -Tav. 5-della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, nella zona territoriale omogenea “**B Agglomerati urbani di recente formazione-sottozona Bb. espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.;

-**è riportato** nel N.C.T. con **Foglio 178 P.IIa 200** ([cfr. all.to 7](#)), ([cfr.all.to 9](#)).

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

1) **La superficie commerciale (Sc)** è determinata secondo i criteri riportati nelle “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione

ordinaria” (D.M. 138/98 All.C). Nell’allegato 2 “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ...” del “Manuale della Banca Dati dell’OMI” si specifica quanto segue.– “ Unità Immobiliare Parte di un edificio” 2.1 Superficie commerciale. La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini). Misurazione: a) Vani Principali ed accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare, per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25”.

Si specifica che la superficie commerciale è stata calcolata escludendo parte della cucina adibita originariamente a terrazzo in quanto trattasi di opere non sanabili che devono essere rimosse.

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		108,00 mq	100%	108,00 mq
Superficie Non residenziale Snr	Terrazzo	41,00 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l’eccedente	9,10 mq
Totale Sr + Snr				117,10 mq
Arrotondato				117,00 mq

La superficie commerciale (Sc) 117,00 mq.

2) **La superficie utile netta** si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole applicate nel calcolo della superficie commerciale.

L'unità abitativa presenta una superficie calpestabile utile (utile netta) di circa 106,00 mq.

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		100,15 mq	100%	100,15 mq
Superficie Non residenziale Snr	Terrazzo	19,20 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	5,76 mq
Totale Sr + Snr				105,91 mq
Arrotondato				106,00 mq

Superficie calpestabile (utile) = 106,00 mq

QUESITO 3- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DATI CATASTALI

Trattasi di unità abitativa, di tipo popolare sita in Napoli alla via delle Ninfe n. 34 avente una superficie commerciale di circa 117,00 mq. L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati:

Sez. BAR Foglio 14, Particella 119, Sub. 28, zc. 9, cat. A/4, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. Tot. 130,00 mq., Tot. escluse aree scoperte 122,00 mq, rend. euro 204,78, via delle Ninfe n. 34, Scala U, Piano 4 ([cfr. all.to 7](#)).

OSSERVAZIONI GENERALI

I dati catastali risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento,

nella Nota di Trascrizione ([cfr. all.to 10](#)) e nella certificazione notarile sostitutiva in atti ([all.to n.4](#)), mentre non corrispondono ai dati riportati nell'Atto di compravendita del 2007 ([cfr. all.to 13](#)), poiché a quel tempo, era identificato al C.F. Foglio 14, p.lla 119, sub. 21, tuttavia il bene è correttamente individuato. Si segnala infine, un cambio di toponomastica relativo alla strada ove è collocato il bene oggetto di esecuzione, infatti nell'atto di Compravendita del 2007 per Notar ██████████ l'immobile risulta essere allocato in Largo S. Aniello, tuttavia risulta concretamente e correttamente identificato dai dati catastali che come detto, corrispondono, ad eccezione del sub.

Dal confronto tra la planimetria catastale, risalente al 2011 e l'attuale stato dei luoghi non si rilevano difformità.

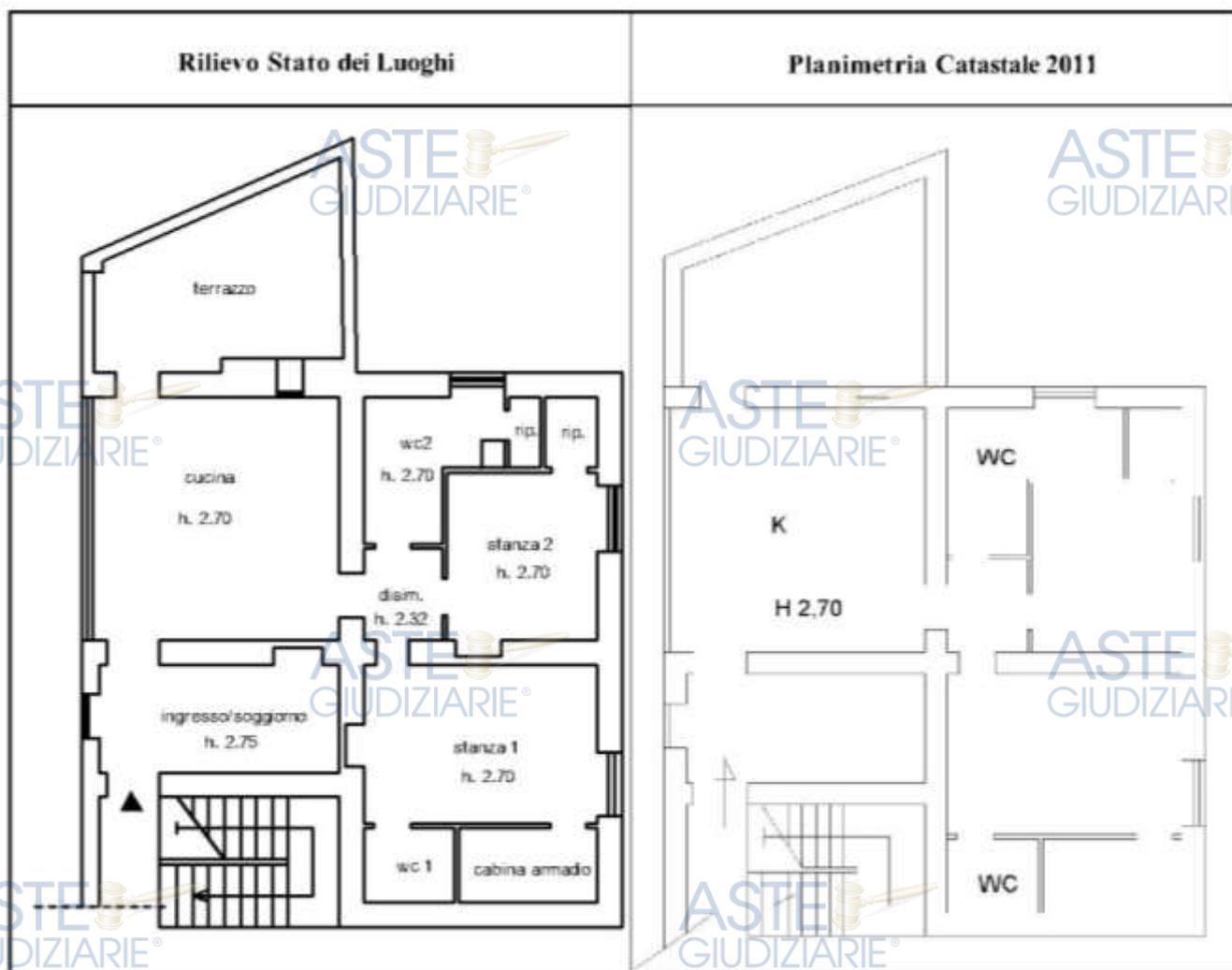


Fig. 5 - A destra la planimetria catastale attuale, a sinistra lo stato attuale dei luoghi

Allo stato l'intestazione in catasto risulta la seguente:

		Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

CRONISTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi ha subito le seguenti variazioni: L'originario sub 21 in seguito a Variazione del 01.06.2011 Pratica n. NA0514968 in atti dal 01.06.2011 Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-Variazione di Toponomastica (n.54055.1/2011) è stato soppresso e ha dato origine all'attuale sub 28 ([cfr.all.to 7](#))

La descrizione e l'identificazione dei beni pignorati:

-corrisponde ai dati indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione ([cfr. all.to 10](#))


catasto fabbricati Sez. BAR, Foglio 14, P.lla 119, sub 21, tuttavia il bene è correttamente individuato.

QUESITO 4- SCHEMA PROSPETTO SINTETICO DEL BENE

LOTTO UNICO- Piena ed Intera proprietà di unità immobiliare di tipo popolare, cat. A/4, ubicata in Napoli alla via delle Ninfe n. 34, piano 4, scala U: composta da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, 2 stanze, 2 wc, e terrazzo, avente una superficie commerciale di circa 117,00 mq, confina a Nord con area scoperta proprietà aliena, a Est con via delle Ninfe, a Sud in parte con cassa scale e in parte con altra unità immobiliare, a Ovest con cortile condominiale. Riportata al N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. BAR Foglio 14, Particella 119, Sub. 28, zc. 9, cat. A/4, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. Tot. 130,00 mq., Tot. escluse aree scoperte 122,00 mq, rend. euro 204,78, via delle Ninfe n. 34, Scala U, Piano 4. Riportato nel N.C.T. con Foglio 178 P.lla 200. Il descritto

stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale attuale del 2011, non corrisponde alla planimetria catastale d'impianto del 1940 in ordine a aumento di volumetria, di superficie residenziale e variazione del prospetto in seguito alla chiusura ed inglobamento di parte del terrazzo, prospiciente il cortile, nell'immobile; diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e ricostruzione di nuova tramezzatura e chiusura ed apertura di nuovi vani nei muri maestri e demolizione dell'originario wc sito sul terrazzo; variazione del prospetto prospiciente via delle Ninfe mediante la demolizione del balconcino e apertura di una finestra nella cucina prospiciente il terrazzo.

LOTTO UNICO Quota 1/1 dell'immobile come sopra identificato.

VALORE DI STIMA: € 102.000,00 (centoduemila/00).

QUESITO 5- PASSAGGI DI PROPRIETA DEL BENE

PROVENIENZE VENTENNALI

Dall'esame della documentazione depositata e dagli atti di compravendita acquisiti dalla sottoscritta risultano le seguenti vicende traslative:

- Con atto di Donazione e Divisione per Notaio [REDACTED] del 25.06.1977 rac./rep. 169/2325, trascritto a Napoli 1 il 20.07.1977 ai nn. 11163/8232 e nn.

[REDACTED]

procedura, mantenendo a sé l'usufrutto. Con il successivo atto di divisione dei beni donati, alla sig.ra [REDACTED] veniva attribuita la nuda proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione. Come rilevato nella certificazione notarile agli atti, l'usufrutto spettante alla sig.ra [REDACTED] si è consolidata in favore di [REDACTED] al decesso di [REDACTED] avvenuto in San Giorgio a Cremano in data 23.02.1994. Si specifica che nella certificazione notarile si rileva che nella nota di trascrizione dell'atto di divisione i signori [REDACTED] risultano come soggetti contro [\(cfr. all.to 4\)](#).

- Con atto per Notaio [REDACTED] del 13.12.2007 rep. 17326/6788, trascritto a Napoli 1 il 18.12.2007 ai nn. 50251/25219 la signora [REDACTED] acquistava da [REDACTED] la piena proprietà del bene pignorato allora identificato al C.F. del Comune di Napoli alla SEz. Urb. BAR., Foglio 14, Sub 21, dichiarando di essere nubile.

QUESITO 6- REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Trattasi di **unità abitativa** di tipo popolare (cat. A/4) sita in Napoli alla via delle Ninfe n. 34, Piano 4, Scala U, composta da 6,5 vani ed avente una superficie commerciale di circa 117,00 mq. L'unità risulta censita nel C. F.: Sez. BAR., Foglio 14, P.lla 119, Sub 28.

L'unità immobiliare di cui alla presente perizia fa parte di un fabbricato di antico impianto sito nel Comune di Napoli nel quartiere Barra, alla via delle Ninfe n. 34.

L'immobile è legittimo urbanisticamente in quanto trattasi di un'unità immobiliare di

antico impianto, edificata ante 1935 anno di entrata in vigore del "Regolamento Edilizio del Comune di Napoli" che prevede l'obbligo della Licenza Edilizia per i manufatti di nuova costruzione. **Per tale motivo non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità** e si può affermare che è garantita la legittimità e la commerciabilità del bene oggetto della presente esecuzione. A sostegno di quanto innanzi asserito si deposita planimetria catastale d'impianto del 1940 ([cfr. all.to 8](#)) e Nota di Trascrizione nn.32140/18949 di atto di donazione per Notar [REDACTED] del 09.12.1935. con cui il bene oggetto di esecuzione veniva donato alla signora [REDACTED] dal padre ([cfr.all.to 24](#)). La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è residenziale ed è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico. Il PRG del Comune di Napoli individua l'area su cui sorge il fabbricato, di cui fa parte l'immobile per cui è causa, come zona territoriale omogenea B-sottozona Bb-espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

PRATICHE EDILIZIE E ISTANZE IN SANATORIA

Dagli accertamenti esperiti presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli, Piazza Dante n. 79, come si evince dalla documentazione allegata relativamente al bene oggetto di pignoramento risulta la seguente documentazione ([cfr. all.to 14](#)):

- a) **Non risultano pervenute istanze di Condono Edilizio** ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L.326/03, per l'unità immobiliare in oggetto, come attestato dal Servizio Condono e Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli ([cfr. all.to 12](#));
- b) **Non risultano fascicoli di contenzioso Amministrativo relativi ad Accertamenti di Abusi Edilizi** come attestato dal Servizio Condono e Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli ([cfr. all.to 12](#));
- c) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia-Area Urbanistica del Comune di Napoli:
 - 1) “dalla consultazione degli archivi informatizzati **non sono state rinvenute pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna**” ([cfr. all.to 14](#));
 - 2) “dalla consultazione degli archivi informatizzati **non sono state rinvenute pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna**” ([cfr. all.to 14](#));
 - 3) “Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio **non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati**” ([cfr. all.to 14](#));
 - 4) Dalla consultazione degli archivi informatizzati non risultano pratiche DIA, SCIA o CIL negli anni 2010-2024, ([cfr. all.to 14](#)).

Attestato di certificazione energetica (APE)

L'immobile non risulta dotato dell'attestato di certificazione energetica (APE) come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania ([all.to n. 11](#)). Il costo per la redazione della certificazione energetica (APE) ammonta a circa 200,00 €.

NORMATIVA URBANISTICA E REGIME VINCOLISTICO

Il PRG del comune di Napoli individua l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa come:

Zona territoriale omogenea B-sottozona Bb-espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

Come attestato dalla Soprintendenza di Napoli:

- Per l'immobile in oggetto *“al momento **non risultano** emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/2004 [...]”*.

-L'immobile in questione, inoltre, *“ **non rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici”*([all.to 16](#));

-**non ricade** in zona di interesse archeologico della tav. 14 del PRG.

Difformità riscontrate nel corso del sopralluogo rispetto alla Planimetria d'impianto del 1940

Non avendo rinvenuto alcun titolo edilizio ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dell'U.I., si farà riferimento alla planimetria catastale d'impianto del 1940.

Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto, risalente al 1940 e l'attuale stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità (cfr. fig.6 e [all.to 2](#)):

- 1) Aumento di volumetria, di superficie residenziale e variazione del prospetto in seguito alla chiusura ed inglobamento di parte del terrazzo, prospiciente il cortile, nell'immobile;
- 2) Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e ricostruzione di nuova tramezzatura e chiusura ed apertura di nuovi vani nei muri maestri e demolizione dell'originario wc sito sul terrazzo;
- 3) Variazione del prospetto prospiciente via delle Ninfe mediante la demolizione del balconcino e apertura di una finestra nella cucina prospiciente il terrazzo.

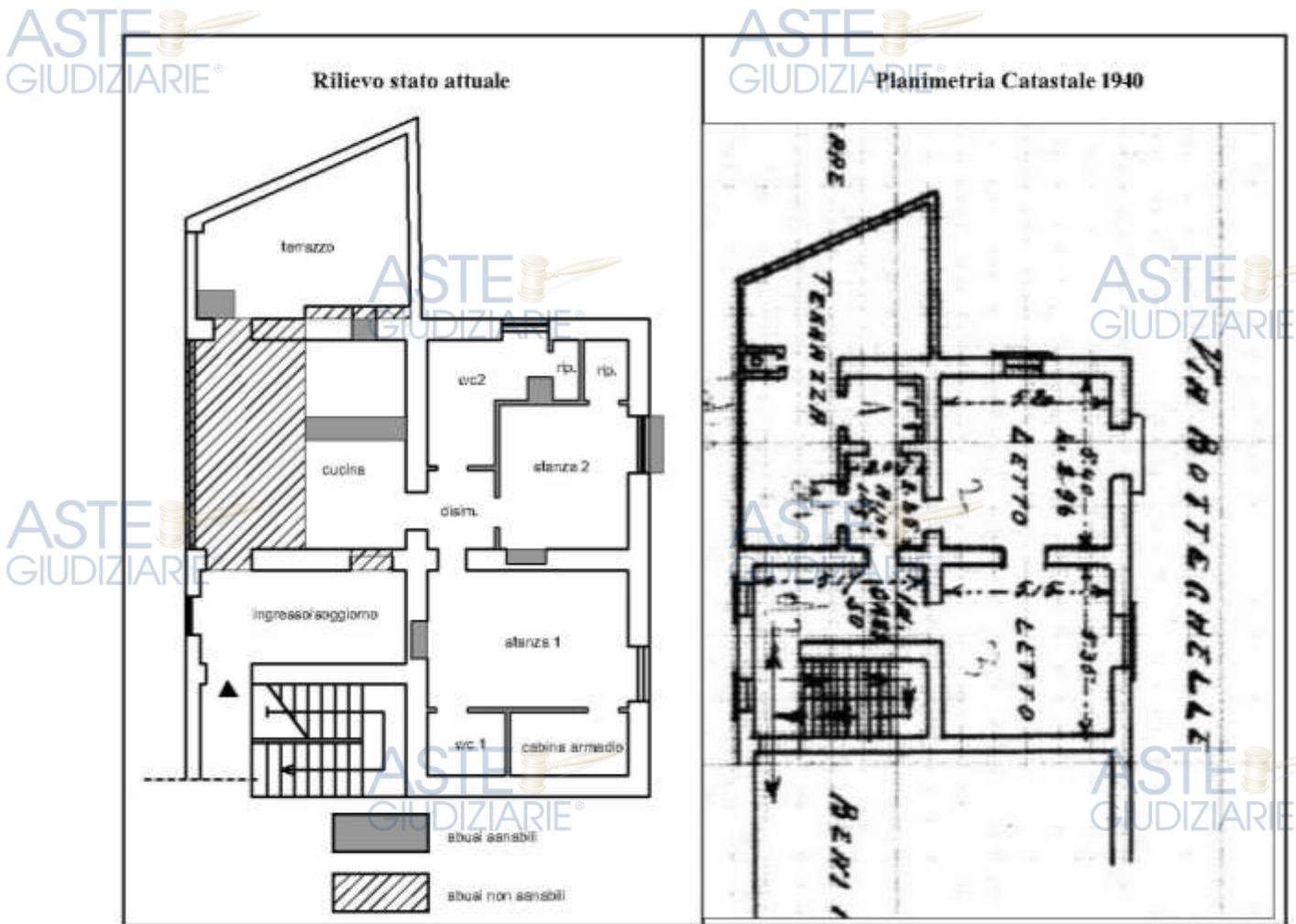


Fig. 6 – Difformità tra Stato dei luoghi e planimetria catastale del 1940

Sanabilità degli Abusi

Si precisa che non è stato possibile risalire all'epoca di tali illeciti e che per tali abusi non sono state rintracciate pratiche edilizie presso l'Ufficio Condono, il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli, e il Servizio Sportello Unico Edilizia Privata-Area Urbanistica.

Abusi non sanabili Punto 1

Gli abusi di cui al punto 1 non sono sanabili poiché tali interventi determinano un aumento di volumetria e di superficie residenziale non consentiti nella zona del PRG in cui ricade l'immobile. Pertanto va ripristinato lo stato dei luoghi mediante:

a) la rimozione di parte della parete tra la cucina e terrazzo, della vetrata prospiciente il cortile e del solaio di copertura dell'attuale cucina;

b) la ricostruzione del muro perimetrale originario, la chiusura dell'attuale porta tra ingresso/soggiorno e cucina e riapertura del vano porta originario.

Abusi sanabili Punti 2-3

Gli abusi di cui ai punti 2,3, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la realizzazione di tramezzatura, chiusura ed apertura di nuovi vani, demolizione del balconcino e dell'originario wc sito sul terrazzo, sono sanabili.

Per le opere di regolarizzazione del bene si stima una spesa di circa 20.000,00 comprensiva delle spese di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi, della redazione delle opportune pratiche per la regolarizzazione urbanistico edilizia del bene presso il Servizio Antiabusivismo, presso lo Sportello Unico Edilizia Privata ed il Genio Civile. Sono escluse le eventuali sanzioni economiche comminate dagli uffici preposti.

Successivamente alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica sarà necessario procedere al deposito di una nuova planimetria catastale. Per tale attività si stima una spesa di circa € 500,00.

QUESITO 7- STATO DI POSSESSO

In occasione del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento, risultava essere occupato

[REDAZIONE]

dell'immobile oggetto di esecuzione giusta Decreto di Omologazione Tribunale di Napoli. Si segnala in ogni caso, che non risulta la trascrizione presso la Conservatoria del richiamato provvedimento, né l'annotazione in calce all'estratto di matrimonio, ed in ogni caso l'iscrizione dell'ipoteca del 2011 è antecedente al richiamato provvedimento. Tale provvedimento di assegnazione non influirà sullo stato di occupazione dell'immobile che, pertanto, potrà essere considerato come libero ([cfr. all.to 20](#)).

VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'Agenzia delle Entrate sebbene interpellata non ha fornito risposta in ordine al quesito sull'esistenza o meno di contratti di locazione ([all.to n.23](#)).

VALORE LOCATIVO

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

La superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole applicate nel calcolo della superficie commerciale.

L'unità abitativa presenta una superficie calpestabile utile di circa 106,00 mq.

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		100,15 mq	100%	100,15 mq
Superficie Non residenziale Snr	Terrazzo	19,20 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	5,76 mq
Totale Sr + Snr				105,91 mq
Arrotondato				106,00 mq

Valore locativo

Per il calcolo del valore locativo del bene in oggetto si è adottato il metodo di “Stima Sintetico

–Comparativa tra diverse fonti di acquisizione dati:

-Agenzia del Territorio

-Borsino Immobiliare

- FIMAA “Quotazioni Metroquadro”

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori locativi unitari estratti dalle banche dati consultate, rapportati all'unità oggetto della presente esecuzione ([cfr. all.to 15](#)):

1) OMI (anno 2023, 2° semestre): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella Zona “E38-Suburbana/Barra (semicentro/periferia)” in cui ricade l'unità immobiliare. In detta fascia per “abitazioni di tipo economico”, in stato di conservazione normale, il valore di mercato locativo unitario è compreso tra un min. di 2,80 €/mq., un max. di 4,20 €/mq., e un valore medio di 3,50 €/mq.

2) Borsino immobiliare (dati ottobre 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale di seconda fascia insistenti nella zona Barra Semicentro Periferia

del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare. Per le "abitazioni in stabili di seconda fascia", il valore di locazione unitario risulta compreso tra 2,06 €/mq (valore minimo) e 3,41 €/mq. (valore massimo); 2,74 €/mq (valore medio).

3) FIMAA "Quotazioni Metroquadro" (dati luglio 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti in via delle Ninfe in cui ricade l'unità immobiliare. Per le abitazioni simili, il valore di mercato unitario risulta essere di 4,00 €/mq. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene in esame, si determina per l'unità immobiliare pignorata un valore unitario di locazione di 4,00 €/mq. da moltiplicare per la superficie utile pari a circa 106,00 mq.

- Valore locativo mensile = $106,00 \text{ mq.} \times 4,00 \text{ €/mq} = 424,00 \text{ €/mese}$
- Valore locativo annuo = $424,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 5.088,00 \text{ €/anno}$

Indennità di Occupazione

Per quanto riguarda invece l'indennità di occupazione la sottoscritta ritiene congruo quantificarla in € 300,00, importo, questo inferiore rispetto al canone di locazione come sopra determinato, e tanto, in considerazione della ridotta e precaria durata della occupazione nonché dell'obbligo dell'immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli Organi della Procedura. Tale indennità è stata comunicata al Custode Giudiziario avv. [REDACTED] con Pec del 29.07.2024 che si allega alla presente relazione ([cfr. all.to 22](#)).

QUESITO 8- FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Rientra come risulta dalla tavola della zonizzazione nella Zona Territoriale Omogenea B-zottozona Bb- espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.
- Non risultano canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

- Non risultano domande giudiziali o altri procedimenti oltre quello in oggetto
- Non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 [...] ([cfr. all.to 16](#));
- Non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici ([cfr. all.to 16](#));
- Il cespite non ricade in zona di interesse archeologico della tav.14 del PRG;
- Risulta soggetto a vincoli geomorfologici-Area Stabile
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso
- Non sussistono sequestri penali o amministrativi
- Alla data della trascrizione del pignoramento non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi.

Vincoli ed Oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati nel contesto della procedura

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** iscritta il 19.12.2011 ai nn. 33510/5135 nascente da concessione a garanzia di mutuo atto notarile Notaio [REDACTED] del 15.12.2011 rep/racc 244800/24200 per € 371.179,02 a garanzia di un mutuo di € 185.589,51.a favore di [REDACTED] sede Roma [REDACTED], contro [REDACTED] Grava sull'immobile in oggetto.

TRASCRIZIONI

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data 05.06.2024 ai nn. 16675/12850 emesso [REDACTED] Grava sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile descritto.

Per completezza e a beneficio della risposta si sono eseguite e si allegano alla presente perizia le Ispezioni ipotecarie aggiornate. Dall'analisi delle stesse non risulta altro oltre quanto richiamato nel corpo della risposta al presente quesito ([cfr. all.to 5](#)).

- Il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del bene staggito ammonta a circa 20.000,00 come determinato nella risposta al quesito n. 6. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.
- Il costo per il deposito di una nuova planimetria catastale ammonta a circa € 500,00 come determinato nella risposta al quesito n. 6. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.
- Il costo per la redazione della certificazione energetica APE ammonta a circa € 200,00 come determinato nella risposta al quesito n. 2. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.

QUESITO 9 - VERIFICA EDIFICAZIONE SUL SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita non è edificato su suolo demaniale.

QUESITO 10 – SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI

Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti

QUESITO 11 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

In relazione al quesito formulato, si segnala che l'amministratore, dalla sottoscritta interpellato, ha comunicato che non esiste Regolamento di Condominio. Le spese di gestione

annue fisse ammontano ad euro 289,37. L'amministratore non ha altresì fornito indicazioni in ordine ad eventuali spese condominiali scadute e non pagate nei due anni anteriori alla redazione della presente perizia. Ha invece indicato come importo da corrispondere entro il 31.01.2025 quello di euro 4.708,81 di cui euro 289,37 quali spese di gestione relative all'anno 2024 ed euro 4.419,44 (U.I. 01/01/018 Prev. Straord. 00019) da versarsi in tre rate con scadenza rispettivamente novembre 2024, dicembre 2024 e gennaio 2025, dell'importo rispettivamente di euro 1.473,44 la prima ed euro 1473,00 le ultime due, così come risultante dalla comunicazione inviata dall'amministratore alla debitrice e datata 21.10.2024 che si allega alla presente relazione ([cfr. all.to 21](#)).

QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Criterio di Stima

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno determinare il suo valore adottando il metodo di "Stima Sintetico – Comparativa" in base al valore medio di mercato.

Stima Sintetica Comparativa in base al valore medio di mercato

Tale metodo, il cui procedimento si ritiene possa essere quello che fornisce un risultato maggiormente attendibile, consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato. Con tale metodo il più Probabile Valore di Mercato Vpm si determina mediante la comparazione con il Valore Medio Vm di altri immobili che hanno le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Per scegliere gli immobili da comparare vi è dunque la necessità di individuare un mercato immobiliare omogeneo e dunque una parte di area urbana all'interno della quale la formazione del mercato immobiliare presenta caratteri comuni e ben precisi.

Per la determinazione del valore di mercato Vm si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) fornite dall'Agenzia del

Territorio, del Borsino Immobiliare e della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della Provincia di Napoli (FIMAA) ([cfr. all.to n.15](#)):

1) OMI (anno 2024, 1° semestre): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale di tipo economico insistenti nella Zona E38-Suburbana/BARRA (semicentro-periferia) del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare. In detta fascia per "abitazioni di tipo economico", in stato di conservazione normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min. di 880,00 €/mq., un max. di 1.350,00 €/mq. e un valore medio di 1.115,00 €/mq.

2) Borsino immobiliare (dati ottobre 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona BARRA Semicentro-Periferia) del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare. In detta fascia per "abitazioni in stabili di seconda fascia", il valore di mercato unitario risulta compreso tra 867,00 €/mq (valore minimo) e 1.321,00 €/mq. (valore massimo); 1.094,00 €/mq (valore medio).

3) FIMAA "Quotazioni Metroquadro" (dati luglio 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti in via delle Ninfe in cui ricade l'unità immobiliare. Per le abitazioni simili, il valore di mercato unitario risulta essere di 1.200,00 €/mq..

L'appartamento oggetto di stima è stato confrontato con immobili analoghi per dimensione e destinazione d'uso, considerando la tipologia dell'immobile in oggetto, le sue caratteristiche costruttive, il grado di finitura e di manutenzione.

Dall'analisi delle banche dati si assume un valore medio pari a 1300,00 €/mq.

Il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà dato quindi da:

$$Vm = vm \times Sc$$

Sc rappresenta la Superficie Commerciale

L'immobile oggetto di stima come precedentemente calcolato presenta una superficie commerciale pari a circa 117,00 mq. ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà:

$$Vm = vm \times Sc = 1.300,00 \text{ €/mq.} \times 117,00 \text{ mq.} = \text{€}152.100,00$$

Coefficiente correttivi

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo K sintetizza le caratteristiche specifiche dell'immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore medio calcolato per una serie di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati	
Caratteristiche finiture	1,00
Esposizione	1,05
Manutenzione	1,05
Ascensore assente 4° Piano	0,80
Totale coefficiente K	0,88

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm} = K \times V_m = 0,88 \times \text{€ } 152.100,00 = \text{€ } 133.848,00$

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14, comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento e correzioni	Modalità di determinazione	Valore in €
Regolarizzazione urbanistica	Redazione della pratica edilizia e opere di ripristino dello stato dei luoghi	20.000,00
Variazioni catastali	Allineamento catastale dell'unità abitativa	500,00

APE	Redazione di attestato di prestazione energetica	200,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione ai fini della stima è da considerarsi libero	0,00
TOTALE DECURTAZIONI		20.700,00

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

$$V_m = 133.848,00 - 20.700 = \text{€ } 113.148,00$$

Da tale valore andrà detratto il 10% per l'assenza di garanzia vizi occulti :
 $\text{€ } 113.148,00 - \text{€ } 11.314,80 = \text{€ } 101.833,20$ arrotondato $\text{€ } 102.000,00$.

VALORE FINALE DEL BENE :

Valore di Stima = € 102.000,00 che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite "de quo" .

QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Non si tratta di quota indivisa.

QUESITO 14 – CERTIFICATI

La sottoscritta ha acquisito ed allega alla presente relazione Estratto di matrimonio con annotazioni e certificato di residenza della debitrice esecutata signora [REDACTED] nonché certificato di residenza del sig. [REDACTED] ([cfr.all.to 6](#)).

Valore di stima dell'immobile sito in Napoli, alla via delle Ninfe n. 34, piano quarto scala

U è di:

€ 102.000,00 (centoduemila/00)

Nel rassegnare la presente relazione la sottoscritta ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, 04.11.2024

L'Esperto Incaricato

[Redacted Signature]

Allegati

- 1) Verbali di Accesso
- 2) Rilievo Planimetrico dello Stato dei luoghi e Tavola Difformità
- 3) Rilievo Fotografico
- 4) Certificato Notarile in atti
- 5) Ispezione Ipotecaria Aggiornata
- 6) Certificati Anagrafici
- 7) Visura Catastale Storica Unità Immobiliare -Visura Sub 21
- 8) Planimetria Catastale Attuale -Planimetria Catastale 1940
- 9) Estratto di Mappa
- 10) Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione
- 11) Certificazione Regione Campania -APE
- 12) Certificazione Antiabusivismo e Condo Edilizio
- 13) Atto di Compravendita Notaio [REDACTED]
- 14) Certificazione Edilizia Privata
- 15) Valori Immobiliari
- 16) Certificazione Soprintendenza
- 17) Atto di Donazione e Divisione Notaio [REDACTED]
- 18) Certificazione Ufficio di Toponomastica Comune di Napoli
- 19) Documentazione Agenzia Entrate Catasto
- 20) Decreto di Omologazione
- 21) Documentazione Condominiale
- 22) Pec Comunicazione Indennità di Locazione
- 23) Pec Richiesta Contratti di locazione
- 24) Nota di Trascrizione Atto Notaio [REDACTED]