

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione V Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Maria Luisa BUONO
Procedura n. R.G.E. 94/2025

**RELAZIONE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

promossa da

contro

arch. Emanuela ACCARINO

Viale Augusto, 9 - 80125 Napoli Cell. +39 338 9965414
PEC: emanuela.accarino@archiworldpec.it e-mail: architetto.accarino@gmail.com
C.F.: CCR MNL 78A54 F839Q - P.IVA: 06989471211

INDICE

1. PARTI IN CAUSA	3
2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	3
3. PREMESSA	4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	5
5.0 CONTROLLO PRELIMINARE	5
5.1 QUESITO N. 1	6
5.2 QUESITO N. 2	7
5.3 QUESITO "3"	14
5.4 QUESITO "4"	16
5.5 QUESITO "5"	17
5.6 QUESITO "6"	17
5.7 QUESITO "7"	19
5.8 QUESITO "8"	19
5.9 QUESITO "9"	20
5.10 QUESITO "10"	21
5.11 QUESITO "11"	21
5.12 QUESITO "12"	21
5.13 QUESITO "13"	25
5.14 QUESITO "14"	26
6. CONCLUSIONI	26

ALLEGATI

1. MANDATO
2. VERBALE DI SOPRALLUOGO
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
4. ESTRATTO DI MATRIMONIO
5. ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE
6. SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON FOTO SATELLITARE
7. PLANIMETRIA STATO ATTUALE
8. RILIEVO FOTOGRAFICO
9. TITOLO
10. DOMANDA DI CONDONO
11. FASCICOLO CONTENZIOSO AMMINISTRATIVO
12. INFORMAZIONI AMMINISTRATORE CONDOMINIO
13. CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. PARTI IN CAUSA

Creditore

- [REDACTED], con sede legale in Roma, Via Piemonte n. 38, [REDACTED] quale mandataria di [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]
[REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso l'avv.
[REDACTED]
[REDACTED].

Sostituita processualmente ex. art. 111 c.p.c. da [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] rappresentata e difesa dagli avv.ti [REDACTED]
[REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso le caselle di posta
elettronica certificata [REDACTED]

Debitrice esecutata

- [REDACTED]
[REDACTED]

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene ricadente nel Comune di Napoli:

Locale deposito alla Via San Liborio n. 68 al piano S1

3 . P R E M E S S A

La sottoscritta Emanuela ACCARINO, architetto, con studio in Napoli al Viale di Augusto n. 9, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli n. 741, nominata *esperto stimatore* in data 15/02/2025 nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED]

[REDACTED] R.G.E. 94/2025, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e da quella acquisita, da quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In pari data la sottoscritta ha eseguito telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice dott.ssa Maria Luisa Buono le affidava il mandato.

(All. 1: *Mandato*)

4 . S V O L G I M E N T O D E L L E O P E R A Z I O N I P E R I T A L I

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni presso i Pubblici Uffici, quali Agenzia del Territorio e Comune di Napoli Ufficio Condono, volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

In data 07/05/2025 la scrivente CTU ha effettuato sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto, unitamente al custode giudiziario avv. Francesco Russo; in tale occasione sono stati eseguiti i necessari accertamenti e rilievi tecnici e fotografici, è stato constatato lo stato dei luoghi, accertato lo stato di occupazione, verificati i confini e lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale, controfirmato da tutti gli astanti.

(All. 2: *Verbale di sopralluogo*)

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

5.0 CONTROLLO PRELIMINARE

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La scrivente ha verificato la documentazione presente in atti.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**. Essa risale sino all'atto di acquisto derivativo (1994) del cespite pignorato, trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (24/03/2025). Nella stessa vengono preciseate le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) estese al medesimo ventennio e vengono specificati i dati catastali dell'immobile.

Il creditore precedente non ha depositato alcun documento catastale, pertanto la scrivente ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, l'estratto di mappa, la visura storica catastale e la planimetria catastale del cespite in questione.

(All. 3: Documentazione catastale)

Agli atti è presente l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio relativo alla debitrice. La scrivente ha provveduto nuovamente ad acquisirlo in data 31/07/2025 per verificare eventuali variazioni, che tuttavia non si riscontrano.

L'esecutata [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(All. 4: Estratto di matrimonio)

5.1 QUESITO N. 1

Identificazione dei diritti e dei beni oggetto del pignoramento.

Nell'atto di pignoramento viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia:

Locale deposito in Napoli alla Via San Liborio n. 68, piano seminterrato, consistenza 70 mq, sezione MON, foglio 4, p.la 38, sub 14, cat. C/2

Il diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto trascritto in suo favore.

(All. 5: Ispezione ipotecaria immobile)

I dati contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto. Non emergono difformità.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente, corrispondente allo stato dei luoghi.

Al fine dell'esatta individuazione del manufatto pignorato, fa seguito la sovrapposizione della foto satellitare del fabbricato in cui ricade l'immobile, reperita mediante Google Maps, con la mappa catastale.

Non si riscontrano difformità.

(All. 6: Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare)





Il fabbricato in questione non è interessato da provvedimenti espropriativi per pubblica utilità.

La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, di provvedere alla **formazione di un unico lotto**, così rappresentato:

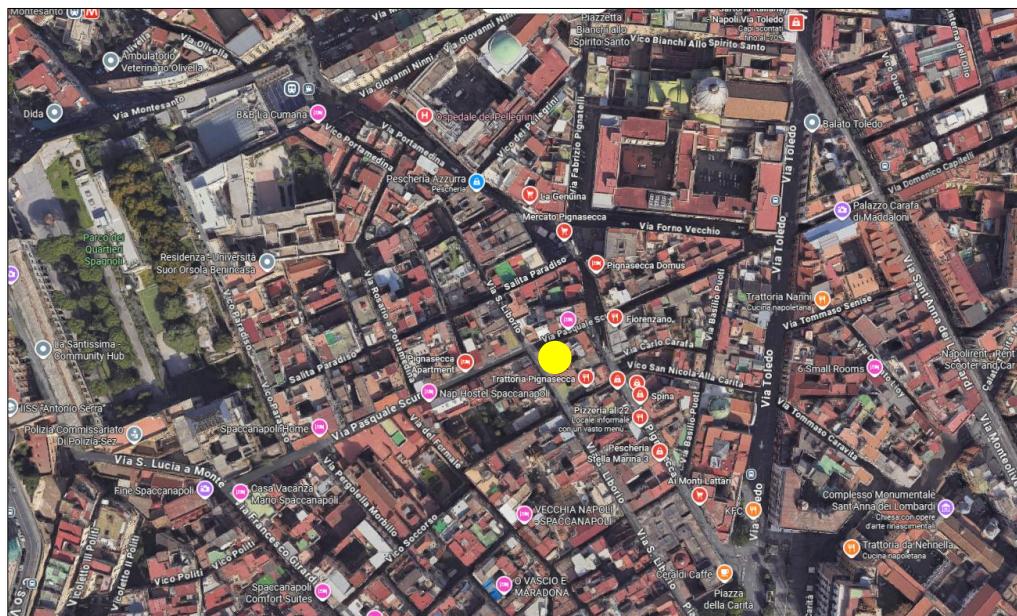
Locale deposito in Napoli alla Via San Liborio n. 68, **piano seminterrato**, consistenza 70 mq, foglio 4, p.la 38, sub 14, cat. C/2, superficie catastale 85 mq; confinante a nord con Via Pasquale Scura, ad est con altra unità immobiliare e con cortile interno, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con Via San Liborio.

5 . 2 Q U E S I T O N . 2

Individuazione e descrizione del bene

L'edificio in cui ricade l'immobile pignorato è situato nel Comune di Napoli, nel quartiere Montecalvario, precisamente in zona Pignasecca, situata tra Montesanto e Via Toledo. Esso è posto all'angolo tra Via San Liborio e Via Pasquale Scura, in un contesto fortemente urbanizzato, caratterizzato da stradine strette, tra loro ortogonali, da edifici a destinazione per lo più residenziale, ove al piano terra sono presenti le attività commerciali. L'area è ben servita dalle

linee su ferro, quali cumana, metropolitana e funicolare, ma anche da autobus; nei pressi sono presenti scuole, l'ospedale dei Pellegrini, attività commerciali e servizi vari. Il fabbricato in questione, ricadente nel centro storico di Napoli, risale ad epoca preottocentesca.



La costruzione è in muratura portante, costituita da quattro livelli oltre il piano seminterrato, messi in collegamento dalla scala condominiale. La copertura è piana, a terrazza non praticabile. Il fabbricato è rifinito esternamente con pittura di colore chiaro. Lo stato manutentivo è mediocre. L'accesso avviene dalla strada Via San Liborio, dal civico 68. Un grande portone in legno immette nel cortile interno, dal quale avviene l'accesso all'immobile oggetto della presente perizia.

*Ingresso**Cortile**Ingresso al locale deposito*

L'immobile in esame è un locale deposito di medie dimensioni, di circa 85 mq, di esclusiva proprietà dell'esecutata. Pignorato per intero. Concesso in locazione con regolare contratto di locazione registrato in epoca antecedente al pignoramento.

Si sviluppa su di un solo livello e si presenta in buono stato di manutenzione. Di fatto, si presenta fuso con altra unità immobiliare di proprietà aliena, quale locale commerciale posto al piano terra, avente accesso dal civico 23 di Via Pasquale Scura. Una scala interna consente il collegamento tra i due immobili.

La porta di ingresso, in ferro, è posta nel cortile interno del fabbricato, per chi entra nell'angolo nord-ovest. Superata la quale, una rampa di scale conduce al piano seminterrato. Detta scala conduce unicamente alla proprietà in esame, e fa parte di essa. L'immobile si sviluppa in quattro vani, tutti ciechi, adibiti a deposito del sovrastante negozio con il quale esso risulta fuso.

Confina a nord con Via Pasquale Scura, ad est con altra unità immobiliare e con cortile interno, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con Via San Liborio.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito e con il supporto del rilievo fotografico si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato attuale dell'immobile.

(All. 7: Planimetria stato attuale; All. 8: Rilievo fotografico)

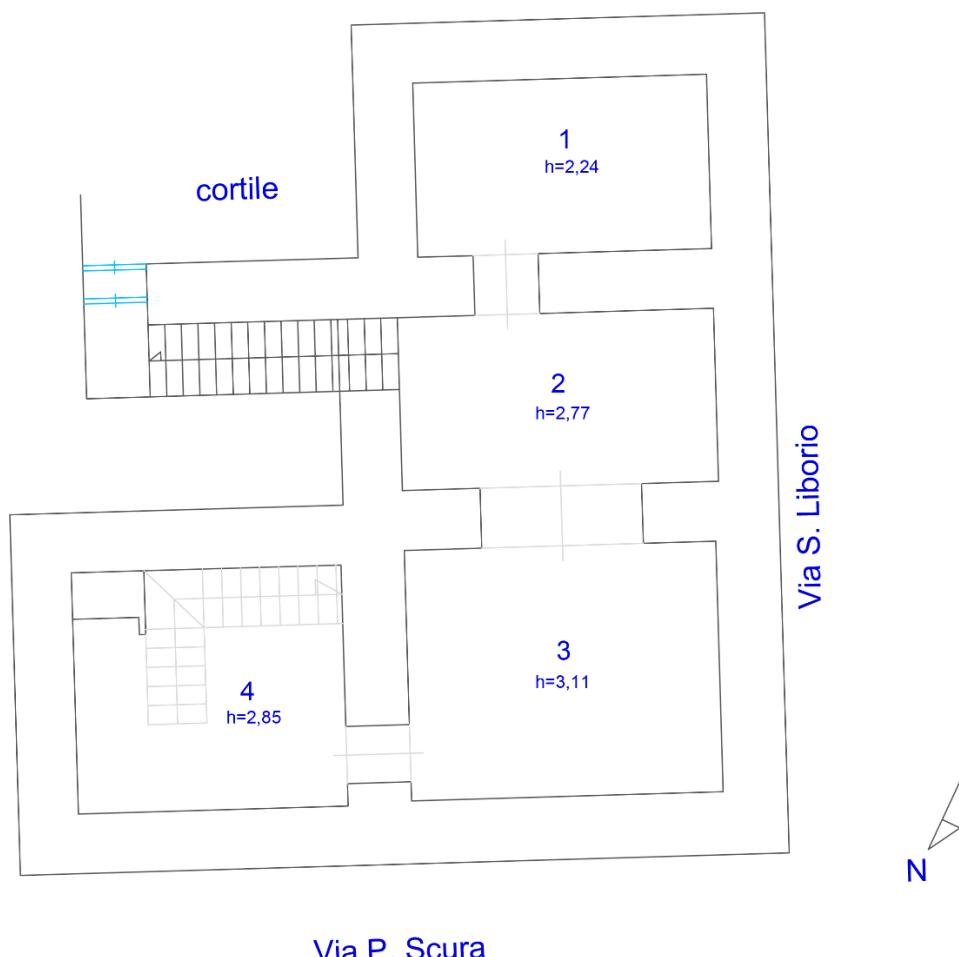
Tutti gli ambienti si presentano controsoffittati. L'altezza dei vari locali varia tra i 2,25 m ed i 3,10 m. Sia le pareti interne che quelle perimetrali sono spesse circa un metro. Non sono presenti porte interne di separazione tra un vano e l'altro.

Le **finiture** sono di discreta qualità. Tutti gli ambienti sono rifiniti, sia a parete che a soffitto, con pittura di colore bianco.

La **pavimentazione** consiste in piastrelle in gres di medio formato, di colore grigio.

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

- impianto *elettrico* di tipo sottotraccia
- impianto *citofonico*
- impianto di *condizionamento e raffrescamento con ventilatore a pale a soffitto*





Scala di accesso

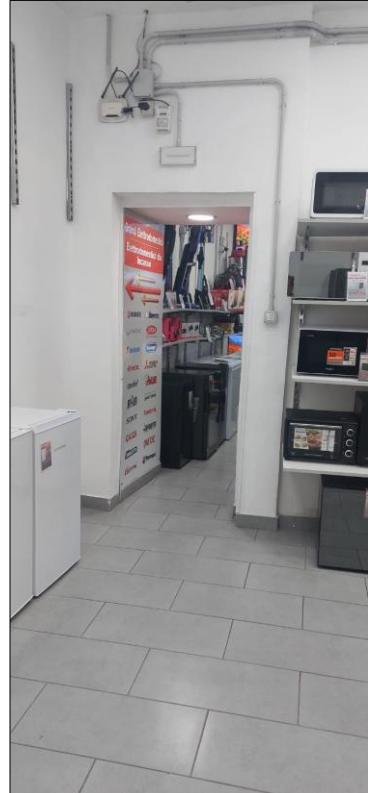


Vano 2

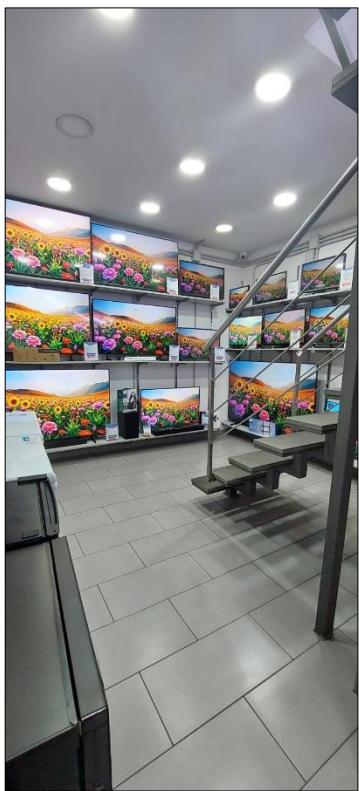


Vano 1





Vano 3



Vano 4

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

Ambiente	Superficie calpestabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Coefficiente (%)	Superficie raggagliata (mq)	Superficie commerciale (mq)
Vano 1	12,66		1	12,66	
Vano 2	13,52		1	13,52	
Vano 3	19,31		1	19,31	
Vano 4	16,07		1	16,07	
Scala d'accesso		6,52			
Superficie netta		6,52		61,56	
Superficie commerciale					78,77
Superficie non residenziale		6,52			
Superficie commerciale TOTALE					85,29

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 dei *vani principali e accessori diretti*, ove la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune, 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, ove la superficie linda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapepedini, ove nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto, ove l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio e delle *pertinenze esclusive* (di *ornamento*, quali balconi, terrazzi e similari, nella misura del 10%, superficie scoperta, nella misura del 10%, e *dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali*, 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).

Non si ha certezza della **rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa**. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 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.

Per la categoria catastale in esame C/2 ovvero Magazzini e locali deposito, ai fini della compravendita non è necessario redigere l'attestato di prestazione energetica.

5 . 3 Q U E S I T O “ 3 ”

Identificazione catastale del bene pignorato

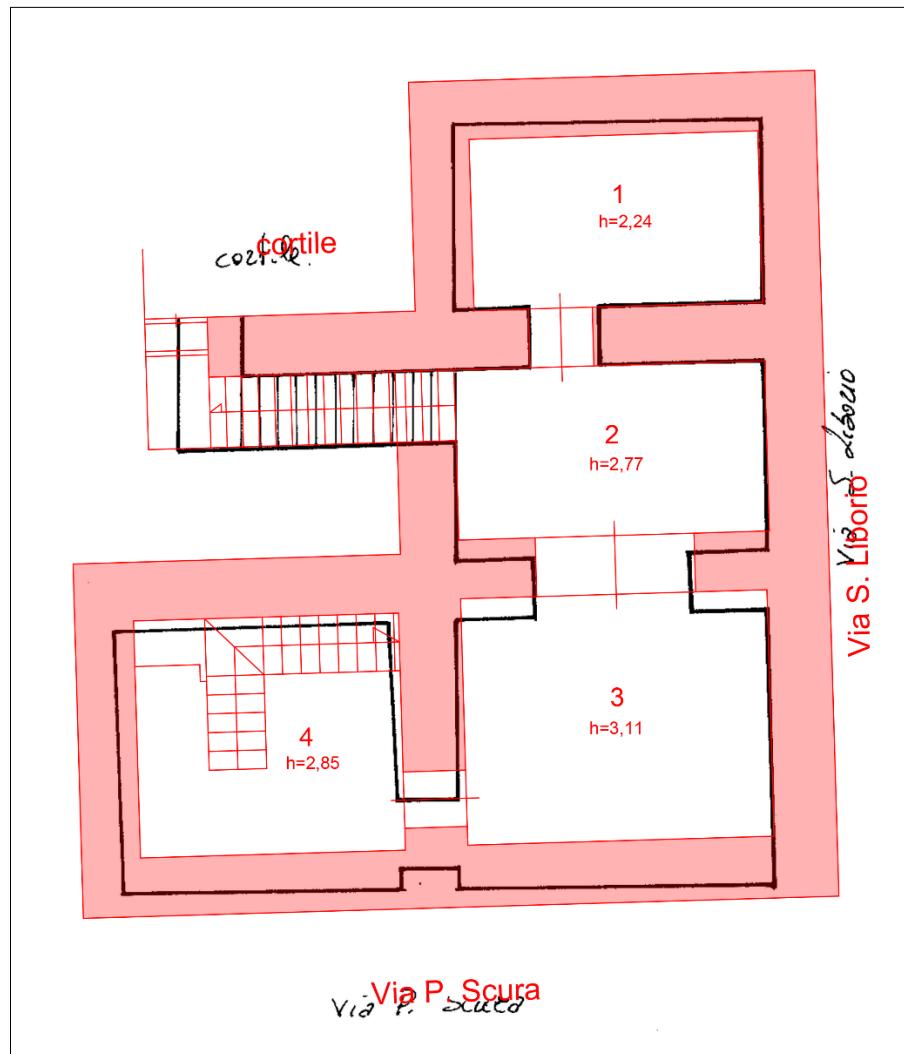
L'unità immobiliare in esame è così identificata all'N.C.E.U. del Comune di Napoli: Locale deposito alla Via Pasquale Scura n. 24, piano S1, riportato alla sezione MON, foglio 4, p.la 38, sub 14, cat. C/2, classe 2, consistenza 70 mq, superficie catastale 85 mq, rendita € 419,36.

Detta unità immobiliare deriva da frazionamento del 30/07/1985 (n. 1799/1985) della originaria consistenza identificata al foglio 4, p.la 38, sub 2, cat. C/1, classe 6, consistenza 42 mq, rendita £ 4.023.

Il fabbricato insiste sulla particella terreno identificata al N.C.T. del Comune di Napoli al foglio 135, p.la 23, qualità Ente Urbano, dall'impianto meccanografico del 30/04/1962.

Si è accertata la corrispondenza formale tra i dati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nell'atto di compravendita, con le risultanze catastali. Non vi sono variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

Per quanto attiene la planimetria catastale, di seguito si riporta la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi (in rosso) ed il grafico catastale.



Dal confronto tra le due planimetrie si può affermare che non emergono difformità. La sovrapposizione non è perfetta tra le due immagini, ma detta imprecisione è legata verosimilmente alla restituzione grafica dell'elaborato catastale, che risale al 1985. L'unica incongruenza è rappresentata dalla scala interna presente nel vano 4, che conduce al locale sovrastante.

5 . 4 Q U E S I T O “ 4 ”

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: Locale deposito

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare di circa 85 mq ad uso deposito ubicata in Napoli alla Via San Liborio n. 68, piano S1; consta di quattro vani, in uno dei quali è presente una scala in ferro di collegamento con l'unità immobiliare sovrastante (locale commerciale). Confina a nord con Via Pasquale Scura, ad est con altra unità immobiliare e con cortile interno, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con Via San Liborio. È riportata nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione MON, foglio 4, p.la 38, sub 14, cat. C/2, classe 2, consistenza 70 mq, superficie catastale 85 mq, rendita € 419,36. Lo stato dei luoghi è conforme al grafico catastale, a meno della scala interna. Il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è di epoca preottocentesca, antecedente, quindi, il 1934, anno ultimo in cui per poter costruire non si rendeva necessaria l'autorizzazione comunale. Per la costruzione del fabbricato in questione non si è resa, quindi, obbligatoria la licenza edilizia comunale. E non si è reso obbligatorio neanche il certificato di agibilità perché l'edificio è stato ultimato prima dell'entrata in vigore del R.D. del 27/07/1934 n.1265 che poneva l'obbligo di richiederlo. Per il cespite in oggetto pende istanza in sanatoria n. 1064/1/1985, ad oggi non ancora esitata. Con nota PG 434597 del 01/06/2021, il Settore Antiabusivismo segnala attività edilizia modificativa dello stato di condono, per aver realizzato un'apertura nel solaio di copertura al fine di renderlo comunicante, mediante una scala in ferro, col sovrastante locale commerciale. Con Disposizione Dirigenziale n. 333 del 09/06/2021 si ordina il ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 33 del DPR 380/01, all'attualità non ancora eseguito. Ai fini del perfezionamento della pratica di condono, occorre dapprima ripristinare lo stato dei luoghi e poi integrare la stessa con ulteriore documentazione. Non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale o esproprio per pubblica utilità. L'immobile è concesso in locazione con regolare contratto registrato in epoca precedente al pignoramento.

PREZZO BASE piena proprietà euro 62.065,53

PREZZO BASE CORRETTO piena proprietà euro 36.500,00.

5 . 5 Q U E S I T O “ 5 ”

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Alla data del 24/03/2025 (trascrizione del pignoramento), l'unità immobiliare in esame risulta di esclusiva proprietà dell'esecutata [REDACTED]

- ❖ Con atto di compravendita del [REDACTED] per Notaio [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] vendono alla [REDACTED], che acquista, il locale sotterraneo adibito a deposito, con ingresso all'interno del cortile, confinante con Via S. Liborio, Via Pasquale Scura e cortile comune. In catasto alla partita 47838, sez. MON, foglio 4, p.lia 38 sub 14, Via Pasquale Scura n. 24, p. S1 derivante dal frazionamento per distacco della bottega soprastante al suddetto locale presentato all'UTE di Napoli in data 03/07/1985 den. N. 1799, mentre l'intera consistenza è riportata in catasto alla partita C, sezione MON, foglio 4, p.lia 38 sub 2, Via Pasquale Scura n. 24, p.T. zc. 12, cat. C/1, cl. 6, mq 42, RCL 1.516.200.

La scrivente ha acquisito il titolo menzionato.

(All. 9: Titolo)

5 . 6 Q U E S I T O “ 6 ”

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade in zona A - *insediamenti di interesse storico* - della Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale del PRG della città di Napoli. Trattasi di unità edilizia di base preottocentesca, costruita quindi prima dell'entrata in vigore della L. 1150/42 del 31/10/1942 che poneva l'obbligo del titolo edilizio per costruire. Per tale motivo, non esiste licenza edilizia del fabbricato. L'area è soggetta al Vincolo Archeologico. Lo stato dei luoghi viene confrontato con il grafico catastale (pagina 15), che risale al 1985, per poter valutare eventuali variazioni avvenute nel tempo. Come già sopra precisato, non emergono difformità, a meno della scala di collegamento interna.

Si rileva, dall'atto di compravendita del 1994, l'esistenza di domanda in sanatoria presentata al Comune di Napoli in data 21/11/1985, per frazionamento, istanza n. 1064/1/1985, ad oggi non ancora esitata.

(All. 10: Domanda di Condono)

Presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, la scrivente riscontra ed acquisisce fascicolo di Contenzioso Amministrativo 36/17 relativo ad accertamenti di abusi edilizi aventi ad oggetto il cespote pignorato. Con nota PG 434597 del 01/06/2021, il Settore Antiabusivismo segnala attività edilizia modificativa dello stato di condono, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero per aver realizzato un'apertura nel solaio di copertura dell'immobile al piano S1 al fine di renderlo comunicante, mediante una scala in ferro, col sovrastante locale commerciale. Con Disposizione Dirigenziale n. 333 del 09/06/2021 si ordina [REDACTED]
[REDACTED] (locatario dell'immobile) il ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 33 del DPR 380/01.

Alla luce di quanto emerso, ai fini del perfezionamento della pratica di condono, è necessario ripristinare quindi lo stato dei luoghi per l'eliminazione degli abusi realizzati consistenti nella realizzazione dell'apertura nel solaio di copertura e apposizione di scala in ferro. Per l'attività di demolizione delle opere abusive, occorre trasmettere al Servizio Antiabusivismo la comunicazione inizio lavori di demolizione (modello CILD) ed entro trenta giorni dal termine dei lavori di demolizione presentare perizia giurata, redatta da un tecnico contenente ogni elemento atto a dimostrare l'avvenuta demolizione delle opere abusive, gli eventuali atti di aggiornamento catastale e la dichiarazione di corretto smaltimento dei rifiuti, con le effettive produzioni di rifiuti e la loro destinazione. Per detta attività si stima un costo, comprensivo di oneri tecnici, pari a 2.000,00 euro. Mentre per il ripristino dello stato dei luoghi si stima un costo pari a 1.500,00 euro. Solo a questo punto sarà possibile richiedere il perfezionamento della pratica di condono, la quale è carente di documentazione, tra cui l'autodichiarazione. Per l'integrazione di detta pratica si stima un costo pari a 1.500,00 euro.

(All. 11: Fascicolo Contenzioso Amministrativo)

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

La scrivente ha contattato l'amministratore di condominio, nella persona del [REDACTED]
[REDACTED] il quale ha fornito risposta alle informazioni richieste a mezzo PEC. La quota ordinaria annuale è di € 204,80; non sono stati versati gli importi relativi alla delibera straordinaria del

16/12/2021 per € 1.125,00 e delibera del 21/04/2022 per € 778,80; non vi sono giudizi in corso; non esiste regolamento di condominio.

(All. 12: *Informazioni Amministratore di Condominio*)

5 . 7 Q U E S I T O “ 7 ”

Stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è occupato dal [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Via Pasquale Scura 23 – che svolge attività commerciale nel settore del commercio al dettaglio di elettrodomestici, in forza di contratto di locazione ad uso commerciale, della durata di anni 6 (sei), con scadenza 03/09/2029, registrato in data 20/09/2023 [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 e pertanto opponibile alla procedura in quanto stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento. Il canone di locazione è stabilito in euro 470,00 mensili, che la scrivente CTU ritiene congruo.

Sebbene il suddetto contratto riguardi correttamente il sub 14 in esame, in esso il cespite viene descritto della consistenza di un vano e bagno, e catastalmente di un solo vano con rendita pari ad euro 287,87. Sia la consistenza che la rendita sono errati.

(All. 13: *Contratto di locazione*)

5 . 8 Q U E S I T O “ 8 ”

Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sul bene in esame non si riscontrano ulteriori precedenti pignoramenti.

Per il fabbricato in questione è costituito il Condominio.

Sull'immobile pignorato non gravano vincoli, diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, sequestri penali ed amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale, ricaduta su suolo demaniale, usi civici, censi e livelli. Esiste Contenzioso Amministrativo 36/17 relativo ad accertamenti di abusi edilizi, come precisato in risposta al quesito 6.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Si sono riscontrati oneri condominiali pari ad **euro 1.903,80**.
- L'area in cui ricade il fabbricato in questione è soggetta al Vincolo Archeologico

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Oneri per la cancellazione di gravami costituiti da: imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile, imposta di bollo di € 59,00, 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 (art. 3 comma 3 del D.L. n. 347/1990 e art. 44 del DPR n. 131/1986). La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti), pari ad **euro 1.500,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta
- Costi per il ripristino dello stato dei luoghi pari ad **euro 3.500,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura
- Costi per il perfezionamento della istanza in sanatoria (per il frazionamento), pari ad **euro 1.500,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

5 . 9 Q U E S I T O “ 9 ”

Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale

Non ricorre tale circostanza

5.10 QUESITO "10"

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non si rinvengono censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

5.11 QUESITO "11"

Informazioni relative alle spese di gestione dell'immobile e verifica di eventuali procedimenti in corso

Per il fabbricato in Via San Liborio n. 68 è costituito il Condominio. L'amministratore di condominio, nella persona del [REDACTED] dalla scrivente contattato, fornisce le informazioni che seguono:

- Spese condominiali ordinarie annuali: 204,80 €
- Spese scadute non pagate: 1.903,80,80 €
- Contenziosi in corso: nessuno

5.12 QUESITO "12"

Valutazione del bene

La determinazione del valore di mercato viene di seguito svolta con il metodo della stima diretta ovvero mediante la comparazione di beni che presentano caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima e dei quali si conosca il valore di mercato.

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 dalla quotazione media in una determinata zona, si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ovvero individuare 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 dell'unità immobiliare da stimare sono rappresentati da:

K₁ - Taglio. In un deposito il taglio grande è generalmente più apprezzato rispetto a quello piccolo. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio, si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

K₂ – Stato conservativo. Lo stato conservativo influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame lo stato conservativo è buono, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,05$$

K₃ – Facilità di accesso. La possibilità di eseguire agevolmente manovre, di sostare, di poter effettuare operazioni quali carico e scarico, incidono notevolmente sul valore dell'immobile. Il coefficiente correttivo, nel caso fossero possibili tali manovre, può essere quantificato tra il 5% e il 10% del valore quotato. Nel caso in esame, il cortile da cui avviene l'accesso all'immobile in oggetto è raggiungibile con autovettura. Pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,10$$

K₄ – Presenza di parcheggio esclusivo. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo, ma nel cortile è possibile sostare per il carico/scarico merci, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,03$$

K₅ – Livello di piano. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

- Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
- Piano terra: -10% del valore quotato
- Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato

L'immobile è posizionato al piano seminterrato raggiungibile esclusivamente tramite la scala pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 0,80$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

$$K_{TOT} = 0,95$$

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (Vu) pari a **766,00 €/mq**. Tale quotazione corrisponde alla media dei valori dedotti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferita alle vendite realizzate su magazzini aventi caratteristiche simili a quello staggito ricadenti nella stessa zona dell'abitazione in oggetto nel secondo semestre 2024 e dei valori dedotti dal Borsino Immobiliare e opportunamente verificata mediante indagini di mercato sulla rete e presso le agenzie immobiliari di zona relativamente alle vendite di depositi ricadenti nelle vicinanze ed aventi caratteristiche simili a quello staggito.

Si riporta di seguito il prospetto delle quotazioni immobiliari.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min Max		Min Max	
Magazzini	Normale	540 1100	L	2,3 4,5	L
Negozi	Normale	1600 3300	L	8 16,5	L

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (Vu), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

$Vm = Vu (\text{€}/\text{mq}) \times K_{TOT} \times Sc (\text{mq})$

$$Vm = 766,00 \times 0,95 \times 85,29 = \text{€ } 62.065,53$$

Valore unitario al mq	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente correttivo (k)	Valore immobile
766,00 €	85,29	0,95	62.065,53 €

Calcolo del valore di mercato unitario

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

$$Vu = Vm/Sc = \text{€ } 62.065,53/85,29 \text{ mq} = 727,70 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

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 del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore del 5%.

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

$$P = Vm - 5 \%$$

$$P = \text{€ } 62.065,53 - 5 \% = \text{€ } 58.962,25$$

Si sono rilevati oneri che andranno detratti dal prezzo base d'asta ottenuto, quali costi per la certificazione degli impianti, pari a **€ 1.500,00**, costi per il perfezionamento della pratica di condono, in **€ 1.500,00** nonché costi per il ripristino dello stato dei luoghi, in **€ 1.500,00**. Si avrà:

$$P = \text{€ } 58.962,25 - \text{€ } 6.500,00$$

$$P = \text{€ } 52.462,25$$

Si applicherà una ulteriore riduzione del 30% in riferimento allo stato di occupazione dell'immobile, in quanto lo stesso è concesso in locazione con regolare contratto registrato in epoca antecedente il pignoramento e avente scadenza 03/09/2029.

$$P = \text{€ } 52.462,25 - 30\%$$

$$P = \text{€ } 36.723,58$$

CALCOLO VALORE BASE D'ASTA	
Valore di mercato immobile	62.065,53 €
Detrazioni	
Assenza garanzia vizi (5%)	3.103,28 €
Oneri di perfezionamento condono	1.500,00 €
Oneri di regolarizzazione impianti	1.500,00 €
Oneri di ripristino stato dei luoghi	3.500,00 €
Valore al netto delle detrazioni	52.462,26 €
Contratto locazione (30%)	15.738,68 €
Valore base d'asta	36.723,58 €

Per approssimazione sarà:

$$P = € 36.500,00$$

V_m = euro 36.500,00

Calcolo del prezzo a base d'asta unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo base d'asta espresso in €/mq:

$$Vu = P/Sc = € 36.500,00 / 85,29 mq$$

$$Vu = 427,95 €/mq$$

5 . 1 3 Q U E S I T O “ 1 3 ”

Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intera quota. Esso non risulta comodamente divisibile, pertanto la valutazione è stata fatta per l'intero.

5.14 QUESITO "14"

Acquisizione certificati di stato civile e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

La scrivente ha acquisito l'estratto di matrimonio dell'esecutata.

L'esecutata [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile pignorato è concesso in locazione con regolare contratto registrato in epoca precedente al pignoramento.

(All. 4: Estratto di matrimonio)

6. CONCLUSIONI

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

V_m = euro 36.500,00

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

Napoli, 29 Settembre 2025

L'esperto
Arch. Emanuela ACCARINO

