
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 494/2024**

PERIZIA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERSIONE PRIVACY

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

QUESITO N. 1 - Identificazione dei beni	3
Identificazione dei beni	3
Identificazione catastale	3
Titolarità, diritti reali e regime patrimoniale	3
Formazione dei lotti.....	4
QUESITO N. 2 - Descrizione dei beni	4
Identificazione.....	4
Confini	4
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	4
Consistenza.....	7
QUESITO N. 3 – Dati Catastali	8
Osservazioni generali unità abitativa	8
Cronistoria.....	9
QUESITO N. 4 – Schema sintetico	9
QUESITO N. 5 – Provenienze ventennali	10
QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni pignorati	11
Regolarità edilizia	11
Normativa urbanistica	13
QUESITO N. 7 – Stato di possesso	13
QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli e oneri	13
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	13
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita	14
QUESITO N. 9 – Edificazione su suolo demaniale	14
QUESITO N. 10 – Sussistenza di altri pesi o oneri	14
QUESITO N. 11 – Spese di gestione e oneri condominiali	14
QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni	14
Criteri di stima.....	14
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	15
Adeguamenti e correzioni.....	16
Determinazione del valore a base d'asta.....	16
QUESITO N. 13 – Valutazione della quota indivisa	17
QUESITO N. 14 – Certificati	17
ELENCO ALLEGATI	19

QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'oggetto del pignoramento rep. 1495 del 12/09/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 08/10/2024 ai nn. 28189/21721, risulta così identificato:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Unità abitativa, composta da ingresso/connettivo, due camere, due camerette, bagno, cucina entro un vano verandato, balconcino e ampio terrazzo a livello, posta al piano quarto di un fabbricato per civili abitazioni, di vetusto impianto originario, sito in Napoli al vico Pergola all'Avvocata n. 28, nel cuore del c.d. borgo di Sant'Antonio Abate.



Viste aeree del contesto cui afferisce il fabbricato di Vico Pergola all'Avvocata n. 28, Napoli, al cui quarto ed ultimo piano è allocata l'unità staggita

Il detto pignoramento, per una quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, è stato effettuato in danno dei sig.ri:

- OMISSIS

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I riferimenti catastali dell'unità di cui sopra sono i seguenti:

C.F. Comune Napoli: **sez. VIC, foglio 11, p.lla 595, sub 12, cat. A5**, cl. 7, cons. 5,5 vani, sup. catastale 95-106 mq, rendita 176,11 euro, Vico Pergola all'Avvocata n. 28, piano 4.

I dati in oggetto sono correttamente richiamati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione.

TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il bene in oggetto appartiene, per una quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, ai sig.ri:

- OMISSIS

coniugati in regime di comunione legale dei beni, per averlo essi acquisito in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Paolo Scarnecchia in data 21/07/2008, rep. 56178/15484, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 addì 22/07/2008 ai nn. 27211/17461.

I coniugi *omissis* non risiedono, né occupano, i luoghi di causa. Essi, infatti, come da allegati certificati, risultano risiedere in Napoli alla via *omissis*.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di un solo bene, il lotto di vendita è unico, così identificato e descritto:

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa in cattivo stato manutentivo, composta da ingresso/connettivo, due camere, due camerette, bagno, cucinino entro un vano verandato, oltre un ampio terrazzo a livello e un balconcino, posta al piano quarto di un fabbricato per civili abitazioni, di vetusto impianto originario, sito in Napoli al vico Pergola all'Avvocata n. 28, nel cuore del borgo di Sant'Antonio Abate. L'unità risulta censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. VIC, foglio 11, p.lla 595, sub 12, cat. A5.

QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa in cattivo stato manutentivo, composta da ingresso/connettivo, due camere, due camerette, bagno, cucinino entro un vano verandato, oltre un ampio terrazzo a livello e un balconcino, posta al piano quarto di un fabbricato per civili abitazioni, di vetusto impianto originario, sito in Napoli al vico Pergola all'Avvocata n. 28, nel cuore del borgo di Sant'Antonio Abate. L'unità risulta censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. VIC, foglio 11, p.lla 595, sub 12, cat. A5.

CONFINI

I confini delle unità risultano essere i seguenti:

via Sant'Antonio Abate, vico Pergola all'Avvocata, scala e pianerottolo condominiale

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

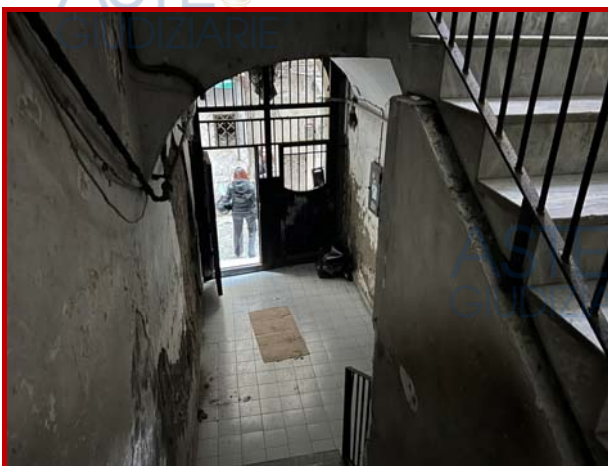
L'unità abitativa oggetto del presente lotto afferisce al piano quarto di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli al vico Pergola all'Avvocata n. 28. Trattasi di uno stabile in muratura portante, di vetusto impianto originario, non di pregio ma anzi scadente per tecnologia, natura e, soprattutto, stato manutentivo, con particolare riferimento alle parti comuni interne più che alle due facciate esterne.

Lo stabile, caratterizzato da cinque livelli fuori terra serviti, ad eccezione dei locali terranei, da una scala in posizione centrale, senza ascensore, è posto all'angolo tra il citato vico Pergola all'Avvocata, da cui trae accesso, e la principale via Sant'Antonio Abate, nel cuore del borgo storico e popolare che porta il nome della detta arteria.



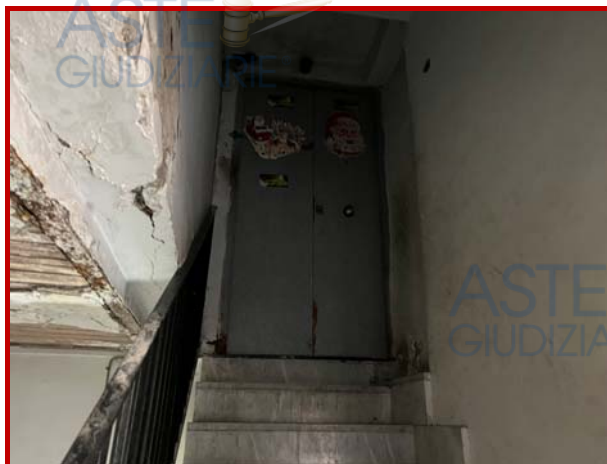
Vista delle facciate del fabbricato di appartenenza dell'unità staggita, posto all'angolo tra via Sant'Antonio Abate e vico Pergola all'Avvocato da cui trae accesso, all'altezza del civico n. 28.

L'ingresso al fabbricato, posto al civico n. 28 del detto vico Pergola all'Avvocata, avviene da un portone in ferro che immette in un piccolo androne da cui parte la scala, a doppio rampante, che conduce ai piani soprastanti. Il fabbricato, come anticipato, non è dotato di ascensore.



Vista di portone di accesso e androne del fabbricato

L'unità pignorata si trova al quarto e ultimo piano del fabbricato, con accesso dall'unica porta di caposcala (posta frontalmente alla rampa di smonto al piano) ivi presente giacché l'appartamento occupa l'intera estensione planimetrica del livello di appartenenza.

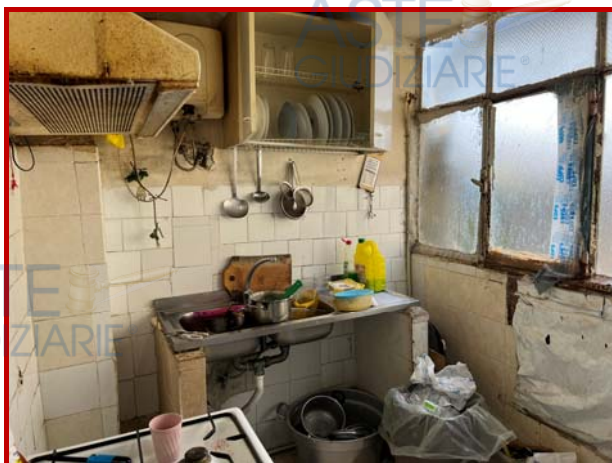


Particolare della scala condominiale e vista della porta di caposcala dell'appartamento staggito

L'unità risulta composta da un disimpegno centrale, due camere principali, di cui una dotata di balconcino con affaccio su via Sant'Antonio Abate, due camerette, bagno e cucinino realizzato in una veranda impostata su un originario terrazzino. E' annesso all'unità un ampio terrazzo a livello con affaccio su vico Pergola e via Sant'Antonio Abate. Il tutto caratterizzato da un livello qualitativo di finiture e dotazioni impiantistiche di scarsa qualità.

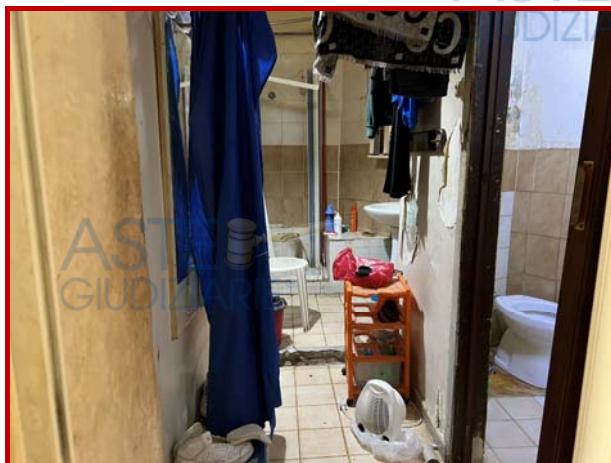


Vista delle due camere "principali"

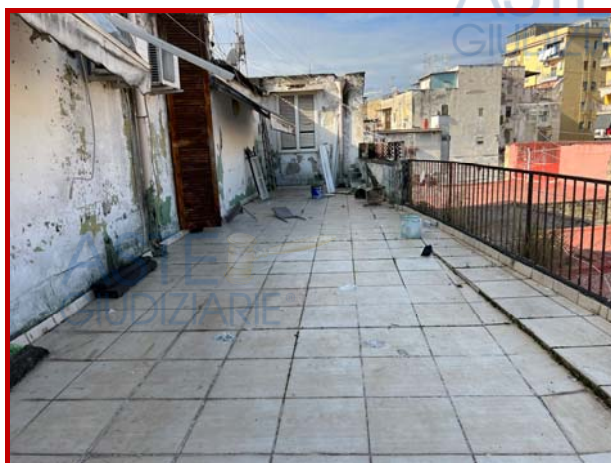
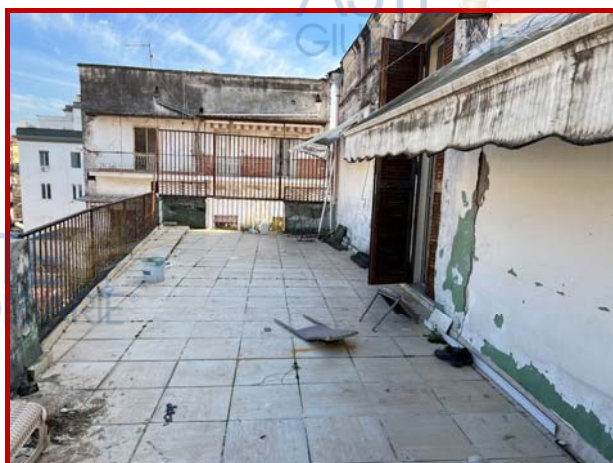


Viste della cucina realizzata in un vano semi-verandato e impostata su un originario terrazzino a livello, posto a margine di una vanella condominiale

In particolare, presso i luoghi si è rilevato: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile; a soffitto, in alcuni ambienti le classiche tele poste all'intradosso dei solai con funzione di controsoffitto, in altri ambienti pannelli di cartongesso, il tutto viziato da infiltrazioni derivanti dal soprastante lastrico di copertura; pavimenti in gres; infissi interni in legno e infissi esterni invetriati con telai in alluminio. La veranda entro cui è allocato il cucinino è realizzata in ferro e vetro e coperta da un accrocco di lamiera e pannelli fatiscenti. *Il tutto in un pessimo stato di manutenzione e conservazione.*



Vista del connettivo e di uno dei bagni



Visa del terrazzo a livello annesso all'unità

L'unità è dotata di impianto elettrico, di cui non si rinviene alcuna conformità anzi se ne evidenzia la vetustà; è priva di impianto di riscaldamento così come di fornitura di gas di città (per la cucina vengono impiegate delle bombole); l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico. Gli impianti idrici, di adduzione e scarico, versano in appena sufficienti condizioni di conservazione e funzionamento.

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza dell'unità, alla base della successiva stima, viene determinata la cosiddetta superficie convenzionale, per il calcolo della quale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti

in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata “superficie coperta lorda”;

- le superfici ponderate (ossia omogeneizzate al rispettivo valore lordo con coefficienti opportunamente determinati) delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate “superfici di ornamento”;
- le superfici ponderate (ossia omogeneizzate al rispettivo valore lordo con coefficienti opportunamente determinati) delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate “superfici vani accessori”.

Ciò premesso, per quanto concerne l'unità D, è possibile riportare la seguente determinazione della superficie convenzionale (con piccoli arrotondamenti finali):

Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie convenzionale	Piano
Abitazione	95,00 mq	1,00	95,00 mq	Quarto
Terrazza/Balconcino	56,00 mq	0,25	14,00 mq	Quarto
Totale superficie convenzionale:			109,00 mq	



Planimetria dei luoghi

QUESITO N. 3 – DATI CATASTALI

L'unità di cui al presente lotto è caratterizzata dai seguenti dati catastali:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	VIC	11	595	12	8		A/5	7	5,5 vani	Totale: 106 m² Totale: escluse aree scoperte**: 95 m²	Euro 176,11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo					VICO PERGOLA ALL' AVVOCATA n. 28 Piano 4								
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni					-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)								

OSSERVAZIONI GENERALI UNITÀ ABITATIVA

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;

- La planimetria catastale in atti (risalente al 2013) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi; i luoghi, a meno della veranda entro cui è allocata l'odierna cucina (realizzata su un originario terrazzino) sono altresì conformi alla planimetria catastale di impianto risalente al principio del 1940;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- L'unità è correttamente attualmente intesta agli esecutati; sono altresì richiamati tutti i passaggi di proprietà intermedi.

CRONISTORIA

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune Napoli: **sez. VIC, foglio 11, p.lla 595, sub 12, cat. A5**, cl. 7, cons. 5,5 vani, sup. catastale 95-106 mq, rendita 176,11 euro, Vico Pergola all'Avvocata n. 28, piano 4; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 06/02/2014:
C.F. Comune Napoli: **sez. VIC, foglio 11, p.lla 595, sub 12, cat. A5**, cl. 7, cons. 5,5 vani, rendita 176,11 euro, Vico Pergola all'Avvocata n. 28, piano 4; dati derivanti da variazione nel classamento del 06/02/2014 Pratica n. NA0049383 in atti dal 06/02/2014 variazione di classamento (n. 7575.1/2014).
- Dati dell'unità immobiliare dal 12/09/2013:
C.F. Comune Napoli: **sez. VIC, foglio 11, p.lla 595, sub 12, cat. A5**, cl. 7, cons. 5,5 vani, rendita 176,11 euro, Vico Pergola all'Avvocata n. 28, piano 4; dati derivanti da variazione toponomastica del 12/09/2013 Pratica n. NA0414550 in atti dal 12/09/2013 variazione di toponomastica (n. 103524.1/2013).
- Dati dell'unità immobiliare dal 06/02/2013:
C.F. Comune Napoli: **sez. VIC, foglio 11, p.lla 595, sub 12, cat. A5**, cl. 7, cons. 5,5 vani, rendita 176,11 euro, Vico Pergola all'Avvocata n. 28, piano 4; dati derivanti da variazione del 06/02/2013 Pratica n. NA0049095 in atti dal 06/02/2013 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 8380.1/2013).
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. Comune Napoli: **sez. VIC, foglio 11, p.lla 595, sub 12, cat. A5**, cl. 7, cons. 5 vani, rendita 310.000 lire, Vico Pergola all'Avvocata n. 28, piano 4; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:
C.F. Comune Napoli: **sez. VIC, foglio 11, p.lla 595, sub 12, cat. A5**, cl. 7, cons. 5 vani, rendita 1,02 euro - 2.010 lire, Vico Pergola all'Avvocata n. 28, piano 4; dati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO

LOTTO UNICO – *Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa in cattivo stato manutentivo, composta da ingresso/connettivo, due camere, due camerette, bagno, cucinino entro un vano verandato, oltre un ampio terrazzo a livello e un balconcino, posta al piano quarto di un fabbricato per civili abitazioni, di vetusto impianto originario, sito in Napoli al vico Pergola*

all'Avvocata n. 28, nel cuore del borgo di Sant'Antonio Abate, censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. VIC, foglio 11, p.lla 595, sub 12, cat. A5, confinante con via Sant'Antonio Abate, vico Pergola all'Avvocata, scala e pianerottolo condominiali. L'unità è pressoché conforme alla planimetria catastale in atti (2013). Ai fini della regolarità edilizia, si segnala che, in quanto vetusta, l'unità può considerarsi regolare a meno della veranda entro cui è allocato l'odierno cucinino, che va rimossa. All'uopo è stata operata una detrazione dal valore di mercato stimato.

Valore stimato per la piena proprietà: 70.000,00 euro

QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene in oggetto appartiene, per una quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, ai sig.ri *omissis*.

Agli esecutati la complessiva piena proprietà del manufatto staggito è pervenuta in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Paolo Scarnecchia in data 21/07/2008, rep. 56178/15484, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 addì 22/07/2008 ai nn. 27211/17461. Con tale atto, in particolare, i coniugi *omissis*, in comunione legale dei beni, acquistano dal sig. da *omissis* l'appartamento allocato al piano quarto del palazzo sito in Napoli al vico Pergola all'Avvocata n. 28, censito in C.F. alla sez. VIC, foglio 11, p.lla 595, sub 12, così descritto:

Il signor [] come rappresentato, con ogni garanzia di fatto e di diritto, vende e trasferisce ai coniugi [] i quali, in regime di comunione legale, accettano ed acquistano la piena proprietà del seguente immobile:	- appartamento facente parte del fabbricato sito in Napoli al vico Pergola all'Avvocata n. 28, posto al quarto piano con ingresso direttamente dall'ultima rampa di scala, composto da due vani ed accessori, confinante con vico Pergola all'Avvocata, con via Sant'Antonio Abate e con terrazzo, salvo altri.
	Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U. di Napoli:
	sezione VIC, foglio 11, particella numero 595 (cinquecentonovantacinque), sub. 12, Z.C. 8, categoria A5, classe 7, vani 5, R.C. Euro 160,10 (centosessanta virgola dieci).
	Articolo 2)

Al sig. *omissis* la piena proprietà dell'appartamento era pervenuta da potere di *omissis* in virtù di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Napoli, GE dott. Sensale, in data 12/02/2007, rep. 100220/2007, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 addì 09/03/2007 ai nn. 10464/5098.

Nel decreto di trasferimento l'immobile viene così descritto:

Unità immobiliare in Napoli e precisamente appartamento al Vico Pergola all'Avvocata n. 28, piano quarto con ingresso direttamente dall'ultima rampa di scale condominiali.	vani catastali;
In fabbricato di cui è parte l'immobile è privo di ascensore ed in pessime condizioni di manutenzioni.	confina con Vico Pergola all'Avvocata, con via Sant'Antonio Abate e con terrazzo;
L'immobile si compone di due vani e servizi con apertura su tre lati del fabbricato (in totale cinque vani catastali;	E' individuato nell'Ufficio del Territorio del Comune di Napoli alla sez. Vicaria, foglio 11, p.lla 595 sub 12, z.c. 8, cat. A/5, cl. 7, vani 5, piano 4, R.C. Euro 160,10.
	allo stato di fatto

Ai suindicati sig.ri *omissis* la piena proprietà dell'appartamento staggito era pervenuta per acquisto dalla sig.ra *omissis* in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Luigi Castaldo in data 28/07/2000, rep. 4350, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 addì addì 31/07/2000 ai nn. 17682/11682.

Nel detto atto il manufatto viene così descritto:

SI CONVIENE

ART. 1) La signora vende ai coniugi
 che accettano ed acquistano, la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte

del fabbricato sito in Napoli al Vicolo Pergola all'Avvocata n. 28 e precisamente:

- appartamento al quarto piano di vani catastali cinque, confinante con Via Sant'Antonio A
hate, Vicolo Pergola all'Avvocata e terrazza per due lati.
Riportato nel N.C.E.U. di detto Comune alla partita 80560, sez. VIC, foglio 11, particella 595,
subalterno 12, vicolo Pergola all'Avvocata n. 28 p. 4, z.c. 8, cat A/5, cl. 7, vani 5, rendita lire
310.000.

QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato cui afferisce il bene in oggetto è di datato impianto, assai presumibilmente ante 1935, anno a partire dal quale, per il territorio del comune di Napoli, è divenuto necessario costruire a seguito del rilascio di specifiche autorizzazioni urbanistico-amministrative. La circostanza è attestata non solo dalla storia urbanistica del quartiere e, nello specifico, dell'isolato di appartenenza del fabbricato (che risulta di base preottocentesca), ma anche dalle caratteristiche tecnologiche e morfologiche dell'impianto originario del fabbricato stesso, nonché dalla sussistenza delle planimetrie catastali di primo impianto, risalenti al 1939/1940 (Regio Decreto n. 652 del 1939), per altro ancora in atti per molte unità dello stabile in parola.

L'unità staggita, in particolare, è chiaramente raffigurata in una planimetria catastale risalente al principio del 1940 (non più in atto, essendo stata aggiornata nel 2013). Per la stessa, come per il fabbricato di appartenenza, non risulta la sussistenza di pratiche edilizie, non solo di edificazione (attesa la vetustà dei luoghi) ma anche di trasformazione. Per l'appartamento, inoltre, non risultano nemmeno eventuali condoni, rilasciati o pendenti, come da allegata certificazione.

Atteso quanto sopra, in virtù del disposto del comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001, introdotto dalla Legge 120/2020:

art. 9 bis – Comma 1 bis: Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

ossia in assenza di titoli edilizi di edificazione, come nel caso di specie in quanto, come detto, i luoghi sono stati originariamente realizzati in epoca remota, *lo stato legittimo è quello rappresentato proprio nelle planimetrie catastali di impianto (nel caso di specie, impianto di cui*

al R.D. del 1939), sempre che non siano intervenute modifiche postume con relative pratiche edilizie cui, evidentemente, ulteriormente riferirsi.

Per l'appartamento, la planimetria del febbraio 1940 è l'unico riferimento utile ai fini dell'attestazione della piena regolarità dei luoghi in quanto, come accennato, non sussistono pratiche edilizie presentate per trasformazioni successive alla remota ed originaria edificazione.

In vero, lo stato attuale dei luoghi, complice anche la rigida conformazione planimetrica dell'unità e dello spartito dei muri portanti, è rimasto pressoché conforme all'impianto originario, ad eccezione della veranda che ospita l'odierno cucino, realizzata successivamente (sebbene comunque non di recente, attesi tecnologia e stato di conservazione della stessa) su un originario terrazzino a livello. La veranda, non risultando riscontri di legittimità in pratiche edilizie o condoni (opzione quest'ultima che sarebbe potuta essere più plausibile), è da ritenersi abusiva e non sanabile e, pertanto, ne va prevista la rimozione con ripristino delle condizioni al contorno (ivi incluso l'onere di allocare altrove la cucina).



Sulla sinistra la planimetria castale del 1940, al centro quella in atti risalente al 2013, sulla destra la planimetria dello stato attuale dei luoghi

In virtù di quanto sopra, in sede di stima sarà applicato al valore di mercato, come più innanzi determinato, un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che crei economia al futuro acquirente per la piena regolarizzazione dei luoghi, sia in termini realizzativi che amministrativi, e che altresì assorba le spese accessorie del caso nonché le carenze di cui ai punti seguenti.

Si rinvia al paragrafo relativo alla stima e, in particolare, a quello sull'adeguamento e le correzioni del valore di mercato per l'esemplificazione e la puntualizzazione della suddetta decurtazione.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinviene la *attestazione di prestazione energetica* dell'unità abitativa (APE); si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità dei beni, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a 400,00 euro

- Non si rinvencono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità abitativa;
- Non si rinviene una *licenza di abitabilità* specifica per l'unità in oggetto né un riferimento alla *licenza di abitabilità* relativa all'intero fabbricato.

NORMATIVA URBANISTICA

- La cortina edilizia cui afferisce il fabbricato presso il quale, al piano quarto, risulta l'unità oggetto della presente ricade nella **zona territoriale omogenea A, insediamenti di interesse storico**, con prevalenza di **Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art. 69** - della variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli;
- Non sussistono vincoli di carattere paesaggistico;
- Sussistono vincoli di natura archeologica che, però, non rilevano ai fini del caso di specie.

QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO

L'unità in oggetto, allo stato, risulta occupata, *senza titolo*, da soggetti terzi. Gli occupanti si sono resi disponibili a corrispondere una indennità che la scrivente, attesa natura, allocazione, stato e condizioni dei luoghi, ha stimato nell'ordine di 250,00 euro mensili. Si rimanda al verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario a valle dell'accesso effettuato presso i luoghi.

Si dà atto che la scrivente ha comunque presentato istanza presso la Direzione Provinciale Napoli 1 dell'Agenzia delle Entrate al fine di cautelativamente verificare l'assenza di una formale e registrata locazione dell'immobile, senza, però, ricevere riscontro.

QUESITO N. 8 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza del bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli di carattere paesaggistico per l'area di afferenza dell'immobile cui appartiene il bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE POTRANNO ESSERE REGOLARIZZATI CON LA VENDITA

- IPOTECA VOLONTARIA - **iscritta** presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 il 22/07/2008 ai nn. 27212/5449 - derivante da Concessione a garanzia di mutuo per atto del notaio Paolo Scarnecchia del 21/07/2008, rep. 56179/15485, per euro 368.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 184.000,00, contro *omissis*, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - **trascritto** presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 il 13/01/2012 ai nn. 1077/867 – derivante da provvedimento emesso dal Tribunale di NAPOLI, notificato il 18/11/2011, contro *omissis*, a favore di *omissis*, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - **trascritto** presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 il 08/10/2024 ai nn. 28189/21721 – derivante da provvedimento emesso dal Tribunale di NAPOLI, notificato il 12/09/2024, contro *omissis*, a favore di *omissis*, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutati e bene pignorato. Dall'analisi delle ispezioni non risulta altro oltre quanto richiamato nel corpo della risposta al presente quesito.

QUESITO N. 9 – EDIFICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato di afferenza dell'unità staggita non risulta edificato su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 – SUSSITENZA DI ALTRI PESI O ONERI

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

QUESITO N. 11 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

L'unità afferisce ad un fabbricato che sembrerebbe non essere dotato di condominio costituito.

QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del bene oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto

(acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al secondo semestre 2024, a cura dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI C22 – Semicentrale), e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/VIA%20CIRILLO%20-%20VIA%20ROSAROLL%20-

Codice zona: %20BORGO%20SAN
T'ANTONIO%20-%20MADDALENA

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	1750	2650	L	5,6	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1800	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	810	1250	L	2,7	4,1	L
Box	Normale	1300	1950	L	5,5	8,1	L

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **1.292**

Valore medio
Euro **1.727**

Valore massimo
Euro **2.163**

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo
Euro **1.119**

Valore medio
Euro **1.495**

Valore massimo
Euro **1.870**

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **814**

Valore medio
Euro **1.031**

Valore massimo
Euro **1.248**

Valuta subito questo immobile

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo
Euro **1.435**

Valore medio
Euro **1.909**

Valore massimo
Euro **2.382**

Valuta subito questo immobile

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso del bene, il contesto, la centralità, o meno, della zona di appartenenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'unità come del fabbricato di appartenenza* e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per la funzione di specie:

Unità	Valore unitario (medio)
Appartamento piano medio/alto, con pertinenze, zona centrale e popolare, cattive condizioni	800,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e della superficie convenzionale calcolata (109,00 mq) si avrà, dunque, il seguente prospetto (*con piccoli arrotondamenti finali*):

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Appartamento staggito	109,00 mq	800,00 €/mq	87.200,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Entità della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una ulteriore detrazione giacché il parametro assunto contempla già le scadenti condizioni dei luoghi
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene, che si intende integralmente richiamato, si applica una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 15% del valore di mercato sopra calcolato
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Gli oneri per l'aggiornamento catastale che dovrà essere effettuato si intendono assorbiti dalla detrazione operata per la regolarità edilizia giacché detto adempimento è atto dovuto in sede di chiusura della pratica edilizia relativa alla conformazione dei luoghi
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del bene oggetto di pignoramento risulta così determinato (*con piccoli arrotondamenti finali*):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Appartamento staggito	87.200,00 €	69.760,00 €
Valore della piena proprietà		70.000,00 €

QUESITO N. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa bensì la complessiva piena proprietà del bene periziato.

QUESITO N. 14 – CERTIFICATI

Si allegano i seguenti certificati relativi agli eseguiti:

- resistenza
- stato di famiglia
- estratto di matrimonio

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 15/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Documentazione catastale

- ❑ ALL. 1 – Documentazione catastale relativa all'unità abitativa
 - Visure storica dell'unità
 - Planimetria catastale in atti dell'unità
 - Planimetria catastale di primo impianto (1940) dell'unità
 - Estratto di mappa dell'area

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ❑ ALL. 2 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

Documentazione relativa alle provenienze

- ❑ ALL. 3 – Atto di compravendita rogato dal notaio Paolo Scarnecchia in data 21/07/2008, rep. 56178/15484
- ❑ ALL. 4 – Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Napoli in data 12/02/2007, rep. 1000/220
- ❑ ALL. 5 – Atto di compravendita rogato dal notaio Luigi CASTALDO in data 28/07/2000, rep. 4350

Documentazione relativa alle formalità gravanti sul bene

- ❑ ALL. 6 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

- ❑ ALL. 7 – Riscontro dell'Ufficio Condono del comune di Napoli

Documentazione fotografica

- ❑ ALL. 8 – Documentazione fotografica

Certificati

- ❑ ALL. 9 – Certificati relativi agli esecutati

Documentazione raccolta per la formulazione della stima

- ❑ ALL. 10 – Schede di riferimento per la quotazione immobiliare (estratto della documentazione consultata)

