



## TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -



Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. ~~4720/22~~**

**BA**



**contro**



Giudice per le Esecuzioni: **Ill.ma Dott.ssa Elisa Asprone**

Custode giudiziario: **Avv. Luca Vitale**

Esperto stimatore: **Ing. Alba De Pascale**



## PERIZIA IMMOBILIARE



## SOMMARIO

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Incarico</b> .....                                                                                    | 3  |
| <b>Identificazione preliminare</b> .....                                                                 | 3  |
| <b>LOTTO UNICO</b> .....                                                                                 | 4  |
| <b>Identificazione</b> .....                                                                             | 4  |
| <b>Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale</b> .....                                            | 4  |
| <b>Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)</b> ..... | 4  |
| <b>Confini</b> .....                                                                                     | 7  |
| <b>Consistenza</b> .....                                                                                 | 7  |
| <b>Stato di occupazione</b> .....                                                                        | 8  |
| <b>Dati Catastali</b> .....                                                                              | 8  |
| <b>Provenienze Ventennali</b> .....                                                                      | 9  |
| <b>Formalità, Vincoli e Oneri</b> .....                                                                  | 12 |
| <b>Normativa urbanistica</b> .....                                                                       | 13 |
| <b>Regolarità edilizia</b> .....                                                                         | 13 |
| <b>Vincoli od oneri condominiali</b> .....                                                               | 15 |
| <b>Criteri di stima</b> .....                                                                            | 15 |
| <b>Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato</b> .....                            | 16 |
| <b>Adeguamenti e correzioni</b> .....                                                                    | 17 |
| <b>Determinazione del valore a base d'asta</b> .....                                                     | 17 |
| <b>ELENCO ALLEGATI</b> .....                                                                             | 19 |

## INCARICO

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli (NA), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. in data 27/02/2023 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE

### Identificazione dei beni e Titolarità

Il bene oggetto del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 29/12/2023 ai nn. 37468/29114, emesso dal Tribunale di Napoli con rep. 18070 e notificato in data 14/10/2023, risulta il seguente:

Unità abitativa posta al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Santa Maria degli Angeli alle Croci n. 22, censita in C.F. alla sez. SCA, foglio 21, p.lla 259, sub. 3, cat. A4.

L'immobile staggito risulta appartenere, per la quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà, ai sig.ri \_\_\_\_\_ nato a Napoli il \_\_\_\_\_ g \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
D \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nata a Napoli il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
, per averlo essi acquisito, in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita del 12/03/2010 rogato dal notaio Roberto Carbone, rep. n. 17249/6315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 15/03/2010 ai nn. 7127/4496.

### Formazione dei lotti

Trattandosi di un solo bene, si provvede alla formazione di un **lotto unico**, così identificato e descritto:

*Unità abitativa posta al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni di vetusto impianto originario sito in Napoli alla via Santa Maria degli Angeli alle Croci n. 22, composta da soggiorno con angolo cottura e bagno, oltre una camera su soprastante piano ammezzato; il tutto censito in C.F. alla sez. SCA, foglio 21, p.lla 259, sub. 3, cat. A4*

\*\*\*\*

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

**IDENTIFICAZIONE**

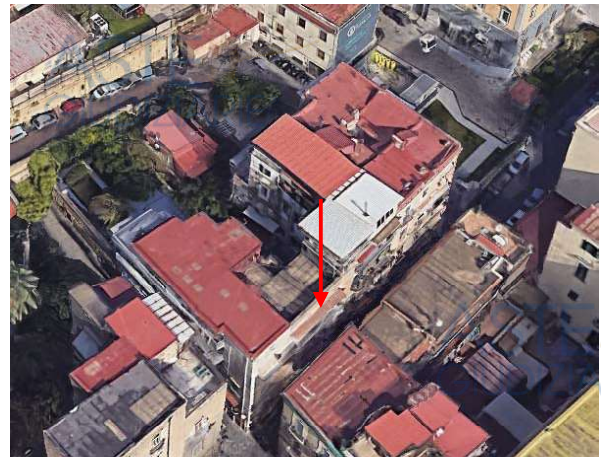
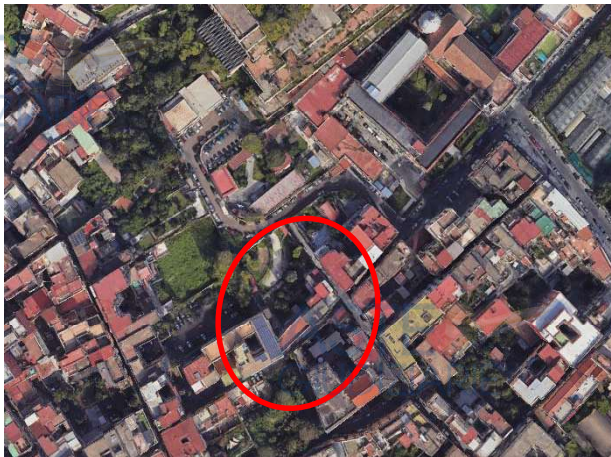
*Unità abitativa posta al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni di vetusto impianto originario sito in Napoli alla via Santa Maria degli Angeli alle Croci n. 22, composta da soggiorno con angolo cottura e bagno, oltre una camera su soprastante piano ammezzato; il tutto censito in C.F. alla sez. SCA, foglio 21, p.lla 259, sub. 3, cat. A4.*

**TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE**

L'immobile staggito risulta appartenere ai sig.ri nato a Napoli il  
C.F. e nata a Napoli il  
C.F. per averlo essi acquisito, per la quota di 1/2 della  
 piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni (vedasi l'estratto di matrimonio  
 già agli atti della procedura), in virtù di atto di compravendita del 12/03/2010 rogato dal notaio  
 Roberto Carbone, rep. n. 17249/6315, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il  
 15/03/2010 ai nn. 7127/4496. I luoghi sono attualmente occupati dalla sola sig.ra e dalla  
 figlia maggiorenne della coppia. Il sig. D risiede altrove.

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

L'unità abitativa in oggetto afferisce ad un complesso per civili abitazioni di vetusto impianto originario sito in Napoli alla via Santa Maria degli Angeli alle Croci n. 22, in una zona popolare e centrale del comune, a pochi passi dal Real Orto Botanico, ben dotata di infrastrutture e servizi.



*Viste aeree del complesso di via Santa Maria degli Angeli alle Croci n. 22, Napoli*

Il fabbricato di afferenza è caratterizzato da quattro livelli fuori terra, serviti da due scale, che si sviluppano intorno ad un cortile interno in maniera irregolare, come da consuetudine edificatoria del tempo. L'accesso al complesso avviene dal civico n. 22 di via Santa Maria degli Angeli alle Croci, ove un ampio portone immette prima nell'androne coperto e poi nel cortile interno di afferenza. La prima scala parte dalla sinistra dell'androne mentre la seconda dal fondo, sulla destra, destro del cortile.

Il complesso risulta di vetusto impianto originario e, in quanto tale, resta caratterizzato da elementi morfologici e tecnologici di datata tradizione. Esso, in particolare, presenta struttura portante in muratura e solai interni prevalentemente realizzati con putrelle e tavelloni. La

copertura è piana a lastrico solare, protetta da sistema di tenuta all'acqua. La facciata anteriore è intonacata e tinteggiata e caratterizzata dalla presenza, irregolare, di balconi e tettoie di diverse dimensioni e tecnologie. Analoga conformazione presentano le facciate che insistono sul cortile. Disomogenee, per la giustapposizione di soluzioni tecnologiche succedutesi negli anni nonché per lo stato manutentivo precario, è anche l'apparato delle finiture interne. Le dotazioni impiantistiche di tipo comune sono rappresentate dall'illuminazione di androne e scale e dall'impianto citofonico. In sintesi, lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni risulta scarso e disomogeneo.



*Vista del fabbricato e del relativo portone di accesso, allocato in un limitrofo corpo di fabbrica*



*Dettagli di androne e cortile del complesso*

L'unità staggiata è allocata al piano terra con accesso dal cortile interno. Trattasi, di fatto, di un cosiddetto "basso" con soprastante piano ammezzato ossia di una soluzione estremamente diffusa nella realtà dei vetusti fabbricati delle aree storiche e più popolari della città.

In vero la quota dell'unità è sottoposta di circa 50 cm rispetto a quella del cortile, come della strada di accesso, tant'è che l'ingresso alla monocamera terranea avviene a mezzo di due gradini. L'area di accesso è interessata dalla recinzione e delimitazione di una piccola porzione di cortile, effettuata, però, in maniera impropria in quanto lo spazio non è di natura privata ma bensì comune. La circostanza è abbastanza diffusa in situazioni analoghe restando, però, illegittima. Oltrepassando detta porzione delimitata di area esterna e scendendo i detti gradini di ingresso, si accede al soggiorno con angolo cottura dell'unità. Sulla sinistra dello stesso sono allocate la scala che porta al soprastante piano ammezzato e, oltre questa, l'accesso al bagno. Oltre alla porta di ingresso, l'ambiente è caratterizzato dalla presenza di una finestra che prospetta su via Santa Maria degli Angeli alle Croci; il vano sembra risultare dalla parziale tompagnatura di una originaria porta di accesso su strada, anche questa condizione è tipica dei

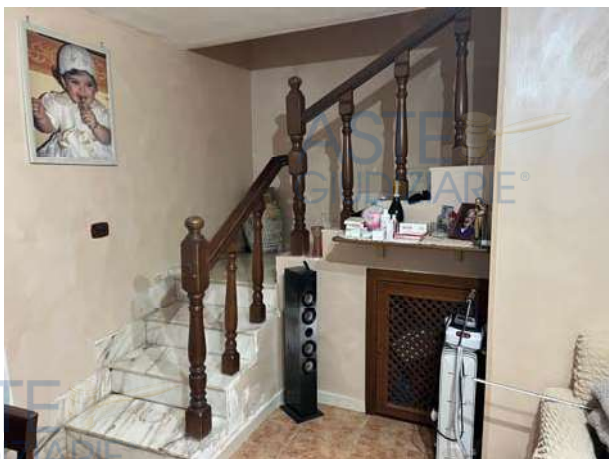
"bassi", il che poi giustificerebbe l'originario numero civico dell'unità (n. 23). L'ambiente adibito a soggiorno risulta avere una altezza interna netta pari a 2,40 ml; nel bagno, di pari altezza, è visibile l'intradosso della scala che conduce al soprastante piano ammezzato. L'estensione netta di entrambi è pari a circa 21 mq.



*Vista dell'accesso dal cortile all'unità*



*Vista del soggiorno con angolo cottura*



*Vista della scala e del bagno dell'unità*

Dalla citata scala si accede all'ammezzato ove è allocata la camera da letto, caratterizzata da un'altezza interna netta di 2,20 ml e da una superficie netta di circa 18 mq. L'ambiente presenta due porte-finestra con altrettanti balconi: l'uno insistente su strada e l'altro sul cortile interno.



Vista della camera al piano ammezzato



Vista dei balconi

L'unità nel complesso appare in generale discreto strato, sebbene la camera al piano ammezzato sia interessata da un sensibile problema di infiltrazioni e umidità.

In particolare, si rileva: rivestimenti murari in pittura lavabile e gres ceramico per angolo cucina e bagno; pavimenti in gres ceramico; infissi interni in legno ed infissi esterni invetriati con telai in alluminio ed elementi oscuranti integrati. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità, è privo di impianto di riscaldamento (sono presenti due unità di condizionamento); la produzione di acqua calda avviene con scaldino a gas; gli impianti idrici, di adduzione e scarico, si presentano in buono stato di conservazione e servizio.

### CONFINI

I confini dell'unità risultano essere i seguenti:

*via Santa Maria degli Angeli alle Croci, androne condominiale, cortile comune*

### CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura dei manufatti la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca

dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale 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 delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- le superfici ponderate 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 il compendio oggetto dell'odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione delle *superfici commerciali (con piccoli arrotondamenti finali)*, cui si applicano, ove necessario, dei *coefficienti di omogeneizzazione*, rispetto agli standard medi della destinazione principale, al fine di ottenere la *superficie convenzionale complessiva*, alla base della successiva stima.

| Destinazione                            | Superficie commerciale | Coefficiente | Superficie convenzionale | Piano  |
|-----------------------------------------|------------------------|--------------|--------------------------|--------|
| Area piano terra                        | 32,00 mq               | 1,00         | 32,00 mq                 | Terra  |
| Area ammezzato                          | 25,00 mq               | 0,90         | 22,50 mq                 | Amm.to |
| Balconi                                 | 6,00 mq                | 0,25         | 1,50 mq                  | Amm.to |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                        |              | <b>56,00 mq</b>          |        |

## STATO DI OCCUPAZIONE

I luoghi sono allo stato, occupati dalla sig.ra e dalla figlia maggiorenne della stessa. Il sig. risiede altrove.

## DATI CATASTALI

Il bene di cui al presente lotto è caratterizzato 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           | SCA                 | 21     | 259        | 3   | 3                                                            |            | A/4       | 3      | 2,5 vani    | Totale: 67 m <sup>2</sup><br>Totale: escluse aree scoperte***: 65 m <sup>2</sup> | Euro 154,94       | Variante del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo   |                     |        |            |     | VIA SANTA MARIA DEGLI ANGELI ALLE CROCI n. 23 Piano T-1      |            |           |        |             |                                                                                  |                   |                                                                         |
| Notifica    |                     |        |            |     | Notifica in corso con protocollo n. NA1063457 del 09/12/2009 |            |           |        |             |                                                                                  |                   |                                                                         |
| Annotazioni |                     |        |            |     | di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)   |            |           |        |             |                                                                                  |                   |                                                                         |

## Osservazioni generali

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione;
- La planimetria catastale attualmente in atti, che risale al 2009, è pressoché conforme allo

stato attuale dei luoghi;

- I dati relativi all'indirizzo sono corretti a meno del numero civico;
- I dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche generali e attuali del bene;
- L'unità è correttamente attualmente intestata agli esecutati.

### **Cronistoria**

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:  
C.F. Comune Napoli: sez. SCA, **foglio 21, p.lla 259, sub 3**, cat. A4, cl. 3, cons. 2,5 vani, sup. 65-67 mq, rendita 154,94 euro, via Santa Maria degli Angeli alle Croci n. 23, piani T-1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 13/10/2009:  
C.F. Comune Napoli: sez. SCA, **foglio 21, p.lla 259, sub 3**, cat. A4, cl. 3, cons. 2,5 vani, rendita 154,94 euro, via Santa Maria degli Angeli alle Croci n. 23, piani T-1; dati derivanti da variazione nel classamento del 13/10/2009 Pratica n. NA0862876 in atti dal 13/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69365.1/2009)
- Dati dell'unità immobiliare dal 24/04/2009:  
C.F. Comune Napoli: sez. SCA, **foglio 21, p.lla 259, sub 3**, cat. A5, cl. 3, cons. 2,5 vani, rendita 87,80 euro, via Santa Maria degli Angeli alle Croci n. 23, piani T-1; dati derivanti da diversa distribuzione degli spazi interni del 24/04/2009 Pratica n. NA0370100 in atti dal 24/04/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26387.1/2009)
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:  
C.F. Comune Napoli: sez. SCA, **foglio 21, p.lla 259, sub 3**, cat. A5, cl. 3, cons. 1,5 vani, rendita 102.000 lire, via Santa Maria degli Angeli alle Croci n. 23, piani T-1; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico;  
C.F. Comune Napoli: sez. SCA, **foglio 21, p.lla 259, sub 3**, cat. A5, cl. 3, cons. 1,5 vani, rendita 489 lire, via Santa Maria degli Angeli alle Croci n. 23, piani T-1; dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

\*\*\*\*

*Si rimanda alla documentazione catastale resa in allagato alla presente (all. 1).*

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

L'immobile pignorato risulta appartenere ai sig.ri D nato a Napoli il  
C.F. e nata a Napoli il  
C.F. , per averlo essi acquisito, per la quota di 1/2 della  
piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di  
compravendita del 12/03/2010 rogato dal notaio Roberto Carbone, rep. n. 17249/6315, trascritto  
presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 15/03/2010 ai nn. 7127/4496.

Con il detto atto i coniugi come sopra generalizzati, acquistano da  
S nato a Napoli il a piena proprietà di un vano terraneo con  
soprastante ammazzato, sito in Napoli alla via Santa Maria degli Angeli alle Croci n. 22, così  
descritto:

-----  
 Via S. Maria degli Angeli alle Croci n. 22, e precisa-  
 mente:-----

-----  
 -- vano terraneo con sovrastante ammezzato;-----  
 confinante con Via S. Maria degli Angeli alle Croci,  
 androne e cortile (da cui il vano ha accesso), -----  
 riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli in  
 ditta al venditore con i seguenti dati:-----  
 - sez. SCA foglio 21 mappale 259 sub 3, Via Santa Maria  
 degli Angeli alle Croci (erroneamente) n. 23, piano  
 T-1, z.c. 3, cat. A/4, cl. 3, vani 2,5, rendita cata-  
 stale Euro 154,94 (dati derivanti dalla variazione n.  
 26387.1/2009 del 24.4.2009 per diversa distribuzione  
 degli spazi interni).-----

\*\*\*\*

Al sig. \_\_\_\_\_ come sopra generalizzato, la piena proprietà del terraneo con  
 soprastante ammezzato era pervenuta in virtù di atto di compravendita rogato in data  
 16/07/1993 dal notaio Paolo Scarnecchia, rep. 20301/3016, trascritto il 30/07/1993 ai nn.  
 16263/11333. Con detto atto, infatti, il sig. \_\_\_\_\_ acquista la complessiva piena  
 proprietà dell'unità staggita da potere dei sig.ri D \_\_\_\_\_ nato a Montesarchio il  
 \_\_\_\_\_ nato a Montesarchio il  
 nato a Napoli il \_\_\_\_\_ nato a Montesarchio il 0  
 D \_\_\_\_\_ nata a Montesarchio il 0 e T \_\_\_\_\_ nata a  
 Montesarchio il 2 Nel detto atto del notaio Scarnecchia il manufatto oggetto di  
 compravendita viene così descritto:

|                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -----<br>quista la piena proprietà del seguente immobile:-----<br>-----<br>- vano terraneo con sovrastante ammezzato facente parte del<br>-----<br>fabbricato sito in Napoli alla via S. Maria degli Angeli alle<br>----- |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Croci n. 23, confinante con detta via, con proprietà Ausilio                            |
| e con proprietà aliena                                                                  |
| Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.:                               |
| partita 74.315 (settantaquattromilatrecentoquindici) sezione                            |
| SCA, foglio 21, mappale numero 259 (duecentocinquantanove).                             |
| sub. 3, zona censuaria 3 <sup>^</sup> , categoria A/5, classe 3 <sup>^</sup> , vani 1,5 |
| (uno virgola cinque), RCL. 102.000 (centoduemila), Via S. Ma-                           |
| ria degli Angeli n. 23, piano T-1.                                                      |

\*\*\*\*

Ai predetti venditori l'unità era pervenuta per successione al sig. D \_\_\_\_\_ nato a  
 Forchia il \_\_\_\_\_ e deceduto a Napoli il \_\_\_\_\_ giusta denuncia presentata in data  
 29/06/1993 al n. 5188, vol. 3550, trascritta il 20/09/2002 ai nn. 24818/18136. Per detta  
 successione risulta l'accettazione tacita di eredità, trascritta il 29/03/2010 ai nn. 8463/5364 in  
 virtù del succitato atto di compravendita del notaio Scarnecchia, rep. 20301/1993, del  
 16/07/1993.

Al sig. \_\_\_\_\_ come sopra generalizzato, il terraneo con soprastate ammezzato, era pervenuto da potere di \_\_\_\_\_ nato a Napoli il \_\_\_\_\_ in forza di compravendita per atto rogato dal notaio Mario Golia in data 31/08/1957, rep. 35950, registrato a Napoli il 04/09/1957 al n. 4919. Nell'atto del notaio Golia l'unità viene così identificata e descritta:

nato a Forchia (Benevento) il 20 giugno 1918  
e domiciliato in Varoni di Montetarchio (Benevento), via Torre -  
Le parti dichiarano di non essere parenti -  
nella loro identità personale io potrei non  
certo -  
fichiana e garantisce il sig. securo suo  
dagno di essere pieno, legittimo ed assoluto  
proprietario del vano terraneo con entro

ammezzato, sito in Napoli, alla via S. Maria  
degli Angeli alle Croci, n. 23, confinante  
da un lato con detta via, dal secondo lato  
con proprietà di Publio e dal terzo lato con  
proprietà del secondo gruppo Opere Pie -  
Ripartito in Catasto fabbricati - Sezione  
S. Carlo all'Arena - alla Partita 47579 per  
Mappale 1092/4 + 21/259 - imp. L. 200 -  
A lui pervenuto per acquisto dalla signora  
Maurone Micheliina con atto Notai Zecchino  
di Napoli in data 17 ottobre 1956, ivi registrato  
il 24 dello al n. 8944 - Vol. 712, e havendo il  
23 dello al n. 32804/24614 -

\*\*\*\*

Al sig. \_\_\_\_\_ come sopra generalizzato, l'immobile di causa era ulteriormente pervenuto per acquisto da \_\_\_\_\_ con atto rogato dal notaio Giovanni Zecchino in data 17/10/1956, rep. 17765, registrato il 24/10/1956 al n. 8944. Nel titolo del notaio Zecchino, a riguardo del bene trasferito, si legge:

— Dichiaro esser costituita signora Micheliina Maurone di essere pieno, legittimo ed assoluto proprietario del vano terraneo con entro ammezzato, sito in Napoli, alla via Santa Maria degli Angeli alle Croci numero 23, confinante da un lato con la detta via Santa Maria degli Angeli alle Croci, da un altro con proprietà di Publio e dal terzo lato con proprietà del secondo gruppo Opere Pie -

1° Ripartito nel Catasto fabbricati di Napoli -  
Sezione San Carlo all'Arena alla partita  
Quarantasettemilacinquecento Maurone  
per un vano uno, mappale 1092 sub. 4 -  
21-259 imponente lire quattrecento -

\*\*\*\*

Alla sig.ra \_\_\_\_\_ come sopra generalizzata, il terraneo di causa, con soprastante ammezzato, era ulteriormente pervenuto per acquisto da \_\_\_\_\_ di Salvatore con atto rogato dal notaio Antonio Fortunato in data 20/05/1948, rep. 13293, trascritto il 28/06/1948 al n. 10406. Nel titolo del notaio Zecchino, a riguardo del bene trasferito, si legge:

Secondo = Il costituito signor Bellisario Raffaele buona mente vede, aliena e trasferisce a favore della signorina Marianna Michelina, rappresentata dalla madre costituita signora Franca Anna, che in buona fede acquista, la piena proprietà del terreno con annesso sito in Napoli alla Via S. Maria degli Angeli alle Croci n. 23, una a tutti i suoi, annessi e contigui, così come da lui posseduto, con impianto di luce ed gas e sullo stato in cui si trova, ben noto alla compratrice. Confinante e riportato in Catasto come si narra.

\*\*\*\*

Si rimanda alla copia integrale degli atti richiamati (all. ti 3, 4, 5, 6, 7)

## 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 del bene;
- 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);
- L'area di afferenza del bene è interessata da vincoli di carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39) e archeologico;
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale formalmente trascritti;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sul bene del presente lotto che necessitano di essere segnalati;
- Non risultano gravami quali censi, livelli o usi civici o altri pesi equivalenti: il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

### Formalità

Dall'incrocio tra quanto prodotto dal creditore procedente e quanto rilevato dalla scrivente, sulla scorta delle ispezioni effettuate (che si rendono in allegato – all. 8), relativamente al bene, si riporta quanto di seguito:

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 15/03/2010 - Registro Particolare 1631 Registro Generale 7128 di ipoteca volontaria (montante ipotecario € 85.500,00 e capitale € 57.000,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto rogato dal notaio

Roberto Carbone, rep. 17250/6316, del 12/03/2010, a favore di  
con sede in Milano, e contro  
nato a Napoli il 2 9, e  
nata a Napoli il  
gravante sulla piena proprietà  
dell'appartamento oggetto dell'esecuzione;

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 29/12/2023 - Registro Particolare 29114 Registro Generale 37468 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 18070 del 14/10/2023, a favore di C  
con sede in Milano, e contro D  
nato a Napoli il e P  
nata a Napoli il  
gravante sulla piena proprietà dell'appartamento oggetto dell'esecuzione.

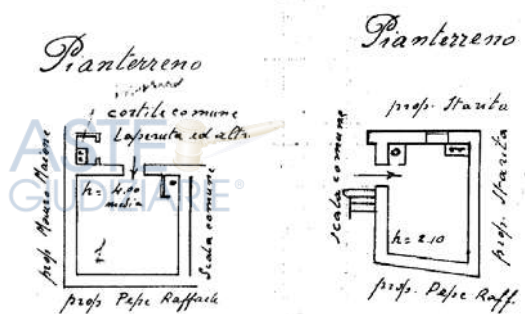
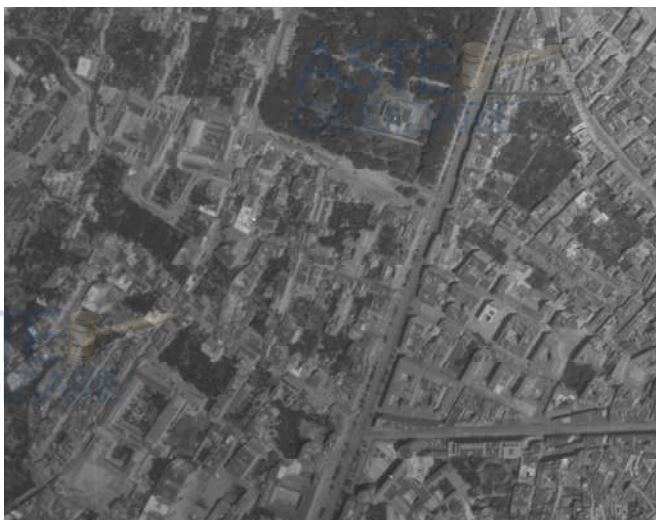
## NORMATIVA URBANISTICA

La cortina edilizia cui afferisce il fabbricato presso il quale, al piano terra, risulta l'unità oggetto della presente ricade nella **zona territoriale omogenea A**, insediamenti di interesse storico, con prevalenza di **Unità edilizie di base preottocentesca originarie o di ristrutturazione a corte, art. 64** della variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli.

*L'area risulta soggetta tanto a vincolo ambientale quanto archeologico.*

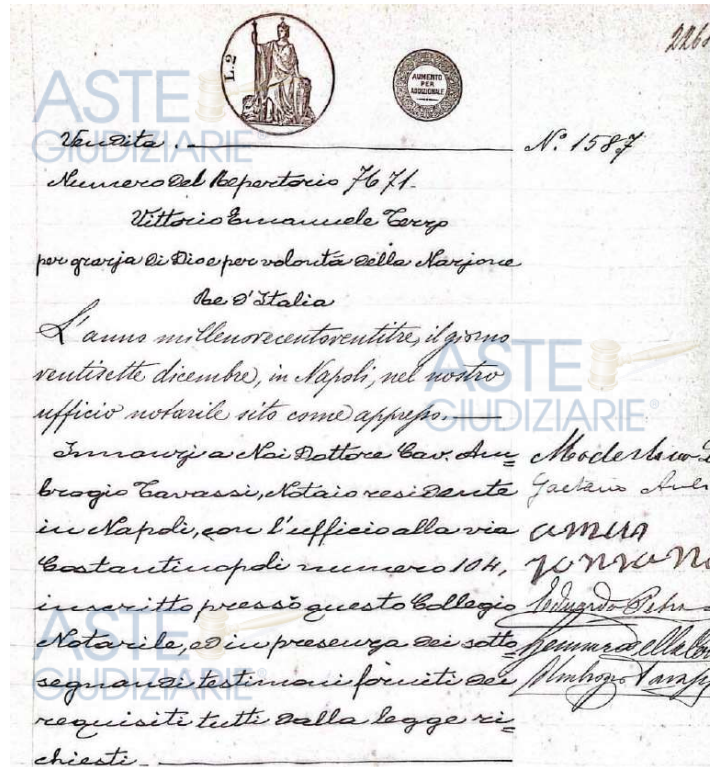
## REGOLARITÀ EDILIZIA

La cortina edilizia cui afferisce il bene in oggetto è di antico impianto, in particolare antecedente al 1935, anno a partire dal quale, per il territorio del comune di Napoli, è divenuto necessario costruire a seguito del rilascio di specifiche autorizzazioni amministrative. L'affermazione deriva tanto dall'analisi della storia urbanistica del contesto e dello specifico fabbricato di afferenza dell'unità staggita, quanto dalla constatazione delle originarie caratteristiche morfologiche e tecnologiche dello stesso, tipiche di una vetusta consuetudine edificatoria, quanto, ancora e soprattutto, dalla sussistenza di circostanze documentate: quali la presenza dell'edificio in un volo fotografico IGM del 1943, in cui il manufatto risulta ben visibile nella sagoma e posizione attuali, nonché l'esistenza delle planimetrie catastali di primo impianto (anno 1939), per altro ancora in atti per molte unità del fabbricato, tra cui proprio quelle limitrofe all'unità staggita. Per quest'ultima il documento storico non risulta abbinato (la scrivente ne ha fatto richiesta all'archivio UPT di Napoli ma, allo stato, l'acquisizione meccanografica non risulta essere stata effettuata) ma gli elementi di cui sopra non lasciano comunque dubbi sulla vetustà della stessa come del fabbricato di afferenza.



Fotogramma di un volo IGM del 1943 – Planimetrie di primo impianto (1939) di alcune unità limitrofe a quella staggita ossia afferenti al medesimo fabbricato

Fugati sono anche i dubbi sulla specifica consistenza dell'unità come del relativo piano ammezzato. Andando a ritroso con le provenienze del bene, infatti, la scrivente ha rintracciato un atto del 1923, rogato dal notaio Ambrogio Tavassi, con cui il piccolo manufatto viene trasferito. Orbene, nel titolo, che si riporta in allegato (*all.to 10*), il terraneo di via Santa Maria degli Angeli alle Croci n. 23 viene così descritto:



omissis

I costituiti signori Modesti  
na Soci, nel nome e nella qua-  
lità, e Gaetano Aulio Richiara  
no di possedere, quali pieni ed  
assoluti proprietari, un ter-  
reno con annesso alla via  
S. Maria degli Angeli alle Croci  
numero 23, confinante da un  
lato con altra proprietà Aulio,  
da un lato con la pubblica via  
e da un lato con proprietà di  
pertinenza del consorzio  
delle Opere Re, riportato in cata-  
sto urbano di Napoli all'art. 1254, e  
con l'imponibile di lire 112.50 fra quel-  
lo maggiore di lire 74 in testa ai genitori  
Gaetano Raffaella Aulio fu Giuseppe

Ciò di cui non si ha contezza è la piena regolarità dei balconi così come oggi si presentano. L'attuale conformazione e tecnologia degli stessi, infatti, lascia intendere che, seppure un

tempo esistenti, essi siano stati quanto meno oggetto di rifacimento. Non è possibile attestare se tale rifacimento non abbia comportato anche una variazione, in particolare un ampliamento.

Analoga osservazione può essere fatta per le aperture (porte e finestre), per dimensione e allocazione.

Tanto premesso, si può concludere che l'assetto planovolumetrico generale dei luoghi, attesa l'attestata vetustà degli stessi (ivi incluse le ridotte altezze interne per la presenza dell'ammezzato), è regolare ma altrettanto non può affermarsi per le dimensioni dei balconi e la morfologia delle aperture in facciata. E' il caso qui di evidenziare che, ove si dimostrasse l'irregolarità di tali elementi, con specifico riferimento ai balconi, la loro sussistenza non sarebbe sanabile.

Di tali circostanze si terrà conto in sede di stima del bene nella misura in cui al valore di mercato, come più innanzi determinato, verrà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che traduca la peculiarità dell'assetto urbanistico riscontrato, ivi incluso quanto al seguente elenco puntato.

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, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a 300,00 euro
- Non si rinvergono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità;
- Non si rinviene il *certificato di agibilità/abitabilità* del fabbricato di afferenza in virtù della richiamata vetustà; analogamente dicasi per la specifica unità. Si chiarisce che il "beneficio" della vetustà per i luoghi, a riguardo dell'abitabilità, viene superato allorquando i luoghi subiscono modifiche del vetusto assetto.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

- Non risultano vincoli condominiali specifici da considerare e valutare nell'ambito della presente.
- Come da allegata comunicazione dell'amministratore di condominio, avv. (all.to 11), non risulta la presenza di un regolamento di condominio;
- La quota ordinaria mensile per le spese condominiali ammonta a circa 8.00 euro;
- Non risultano spese straordinarie approvate;
- Riguardo alle morosità, l'amministrazione di condominio attesta che non è stato ancora redatto un bilancio aggiornato e che alla data dell'ultimo approvato, 21/12/2021, le morosità maturate dagli esecutati ammontano a circa 45,00 €.

### **CRITERI DI STIMA**

Il valore venale di mercato del compendio 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 2023, a cura dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI C26) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/SANITA'%20-%20OSS.%20ASTRONOMICO%20-%20STELL

Codice zona: C26  
MIRACOLI-NOCELLE

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            | 1850                  | 2800 | L                | 5,9                            | 8,8 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 1250                  | 1900 | L                | 4,2                            | 6,3 | L                |
| Box                          | Normale            | 1300                  | 2000 | L                | 5,5                            | 8,3 | L                |

Quotazioni Immobiliari di Zona

| Quotazioni Abitazioni in Villa                                                                                             | Quotazioni Uffici & Negozi | Quotazioni Box & Porti auto  | Quotazioni Locali & Capannoni |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Quotazioni di Vendita</b> <b>Quotazioni di Affitto</b>                                                                  |                            |                              |                               |
| <b>Abitazioni in stabili di 1ª fascia</b><br>Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona |                            |                              |                               |
| Valore minimo<br>Euro 2.105                                                                                                | Valore medio<br>Euro 2.805 | Valore massimo<br>Euro 3.505 | Valuta subito questo immobile |
| <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b><br>Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona       |                            |                              |                               |
| Valore minimo<br>Euro 1.806                                                                                                | Valore medio<br>Euro 2.405 | Valore massimo<br>Euro 3.004 | Valuta subito questo immobile |
| <b>Abitazioni in stabili di 2ª fascia</b><br>Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona |                            |                              |                               |
| Valore minimo<br>Euro 1.207                                                                                                | Valore medio<br>Euro 1.522 | Valore massimo<br>Euro 1.837 | Valuta subito questo immobile |
| <b>Ville &amp; Villini</b><br>Quotazioni di Ville e Porzioni di ville                                                      |                            |                              |                               |
| Valore minimo<br>Euro 2.421                                                                                                | Valore medio<br>Euro 3.235 | Valore massimo<br>Euro 4.050 | 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 afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per la funzione abitativa:

| Unità                                                     | Valore unitario (medio) |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Abitazione di tipo economico, piano basso, discreto stato | 1.700,00 €/mq           |

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

| Unità          | Superficie convenzionale | Valore unitario medio | Valore complessivo |
|----------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|
| Unità staggita | 56,00 mq                 | 1.700,00 €/mq         | 95.200,00 €        |

## 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               | Natura della correzione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stato di manutenzione/conservazione</b> | Non comporta detrazione/correzione | Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla descrizione del bene, considerando che lo stato manutentivo dello stesso corrisponde ad un valore unitario leggermente inferiore di quello assunto, si applica un coefficiente correttivo stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 10% del valore di mercato sopra calcolato                                                                                  |
| <b>Regolarità edilizia</b>                 | Comporta correzione                | Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità, si applica un coefficiente correttivo stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 10% del valore di mercato sopra calcolato                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Stato di possesso</b>                   | Non comporta detrazione/correzione | Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Vincoli e oneri giuridici</b>           | Non comporta detrazione/correzione | Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Modifiche catastali</b>                 | Non comporta detrazione/correzione | Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Assenza di garanzia per vizi</b>        | 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 |
| <b>Altro</b>                               | 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 in oggetto (con piccoli arrotondamenti) risulta così determinato:

| Identificativo                      | Valore di mercato stimato | Valore di mercato corretto |
|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Unità staggita                      | 95.200,00 €               | 71.400,00 €                |
| <b>Valore della piena proprietà</b> |                           | <b>71.000,00 €</b>         |



\*\*\*\*\*

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, 09/09/2024

L'Esperto  
*ing. Alba De Pascale*



## ELENCO ALLEGATI

**Documentazione catastale**

- ❑ ALL. 1 – Documentazione catastale:
  - Visura storica dell'unità
  - Planimetria catastale in atti (2009)
  - Estratto di mappa dell'area di afferenza

**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 Roberto Carbone in data 12/03/2010, rep. n. 17249/6315
- ❑ ALL. 4 – Atto di compravendita rogato dal notaio Paolo Scarnecchia in data 16/07/1993, rep. 20301/3016
- ❑ ALL. 5 – Atto di compravendita rogato dal notaio Mario Golia in data 31/08/1957, rep. 35950
- ❑ ALL. 6 – Atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni Zecchino in data 17/10/1956, rep. 17765
- ❑ ALL. 7 – Atto di compravendita rogato dal notaio Antonio Fortunato in data 20/05/1948, rep. 13293

**Ispezioni ipotecarie aggiornate**

- ❑ ALL. 8 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (elenchi formalità eseguiti e unità staggita)

**Documentazione relativa alla regolarità edilizia**

- ❑ ALL. 9 – Planimetrie catastali di impianto (1939) di alcune unità del fabbricato e volo aereo del 1943
- ❑ ALL. 10 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ambrogio Tavassi nel 1923
- ❑ ALL. 11 – Comunicazione dell'amministrazione di condominio del fabbricato di via Santa Maria degli Angeli alle Croci n. 22
- ❑ ALL. 12 – Documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi



*Documentazione raccolta per la formulazione della stima*



- ALL. 13 – Schede di riferimento per la quotazione immobiliare (estratto della documentazione consultata)

