
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 579/2024**

PERIZIA IMMOBILIARE

SOMMARIO

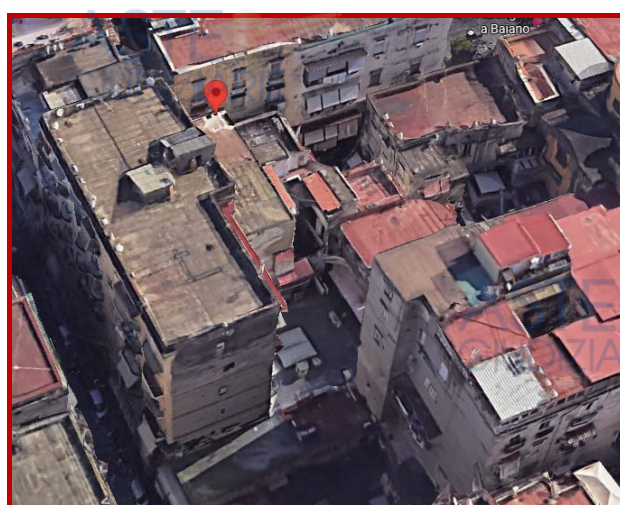
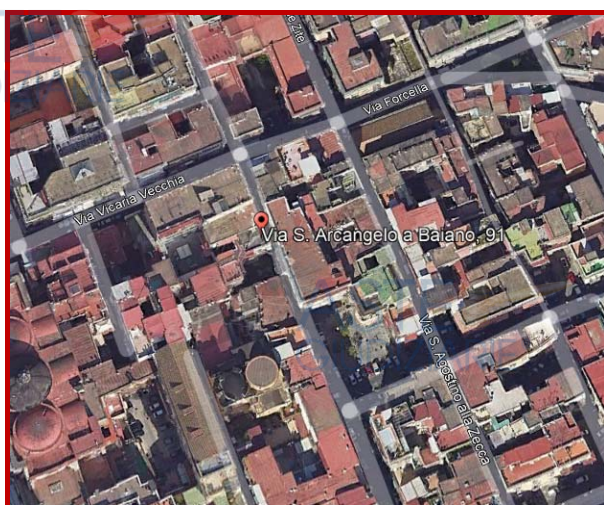
QUESITO N. 1 - Identificazione dei beni	3
Identificazione dei beni	3
Identificazione catastale	3
Titolarità, diritti reali e regime patrimoniale	3
Formazione dei lotti	3
QUESITO N. 2 - Descrizione dei beni	4
Identificazione	4
Confini	4
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	5
Consistenza	8
QUESITO N. 3 – Dati Catastali	9
Osservazioni generali unità abitativa	9
Cronistoria	9
QUESITO N. 4 – Schema sintetico	10
QUESITO N. 5 – Provenienze ventennali	10
QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni pignorati	11
Regolarità edilizia	11
Normativa urbanistica	14
QUESITO N. 7 – Stato di possesso	14
QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli e oneri	14
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	14
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita	14
QUESITO N. 9 – Edificazione su suolo demaniale	15
QUESITO N. 10 – Sussistenza di altri pesi o oneri	15
QUESITO N. 11 – Spese di gestione e oneri condominiali	15
QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni	15
Criteri di stima e Determinazione del valore di mercato	15
Adeguamenti e correzioni	17
Determinazione del valore a base d'asta	17
QUESITO N. 13 – Valutazione della quota indivisa	18
QUESITO N. 14 – Certificati	18
ELENCO ALLEGATI	20

QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'oggetto del pignoramento rep. 16608 del 16/10/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 15/11/2024 ai nn. 32222/24863, risulta così identificato:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Unità abitativa, composta da piccolo soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, oltre un vano verandato posto anteriormente ma realizzato su area comune e, pertanto, destinato alla rimozione, allocata al piano primo (catastalmente secondo) di un complesso per civili abitazioni, di vetusto impianto originario, sito in Napoli alla via Sant'Arcangelo a Baiano n. 91, nel cuore del c.d. quartiere di Forcella.



Viste aeree del contesto cui afferisce il fabbricato di via Sant'Arcangelo a Baiano n. 91, Napoli

Il detto pignoramento, per una quota di 1/1 della piena proprietà, è stato effettuato in danno della sig.ra omissis, residente presso i luoghi di causa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

C.F. Comune Napoli: **sez. PEN, foglio 1, p.lla 611, sub 24, cat. A4**, cl. 5, cons. 3,5 vani, sup. catastale 66 mq, rendita 164,49 euro, Via Sant'Arcangelo a Baiano n. 91, piano 2, int. B.

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

L'unità in oggetto appartiene, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, alla sig.ra omissis per averla essa acquisita, in regime di separazione, con atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] in data 22/07/2008, rep. 14086/7387, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 addì 23/07/2008 ai nn. 27365/17557.

FORMAZIONE DEI LOTTI

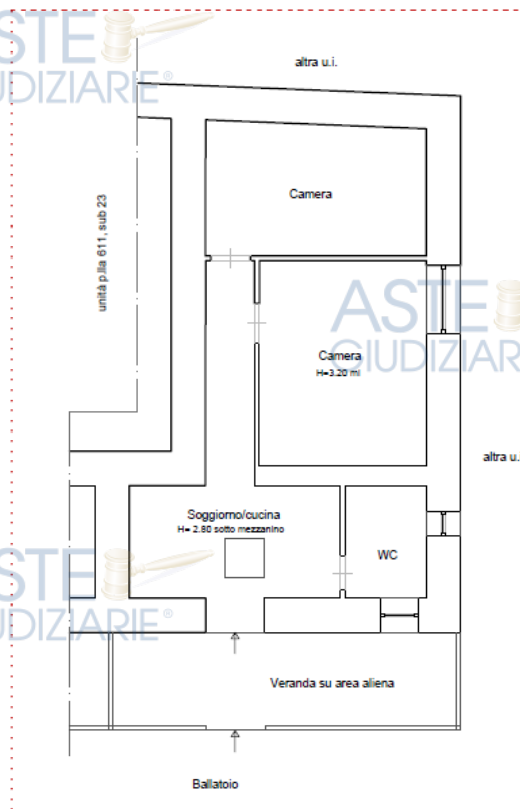
Trattandosi di un solo bene, il lotto di vendita è unico, così identificato e descritto:

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa composta da piccolo soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, oltre un vano verandato posto anteriormente ma realizzato su area comune e, pertanto, destinato alla rimozione, allocata al piano primo (catastalmente secondo) di un complesso per civili abitazioni, di vetusto impianto originario, sito in Napoli alla via Sant'Arcangelo a Baiano n. 91, nel cuore del c.d. quartiere di Forcella. L'unità risulta censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. PEN, foglio 1, p.lla 611, sub 24, cat. A4.

QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE

Lotto unico: Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa composta da piccolo soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, oltre un vano verandato posto anteriormente ma realizzato su area comune e, pertanto, destinato alla rimozione, allocata al piano primo (catastalmente secondo) di un complesso per civili abitazioni, di vetusto impianto originario, sito in Napoli alla via Sant'Arcangelo a Baiano n. 91, nel cuore del c.d. quartiere di Forcella. L'unità risulta censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. PEN, foglio 1, p.lla 611, sub 24, cat. A4.



Planimetria dello stato attuale dell'unità pignorata

CONFINI

I confini delle unità risultano essere i seguenti:

ballatoio comune, unità aliena (p.lla 611, sub 23), area cortilizia annessa al fabbricato di vico San Giorgio ai Mannesi n. 5

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

L'unità abitativa oggetto del presente lotto afferisce al piano primo (catastalmente secondo per la presenza di livelli ammezzati) di un complesso per civili abitazioni sito in Napoli al via Sant'Arcangelo a Baiano n. 91. Trattasi di un complesso caratterizzato da una conformazione planovolumetrica irregolare che si sviluppa intorno ad una corte interna, con livelli sfalsati e diverse stratificazioni a partire dal nucleo originario in muratura portante, di vetusto impianto, traente accesso dal portone allocato al civico n. 91 di via Sant'Arcangelo a Baiano, in prossimità dell'incrocio con via Forcella.

Dal detto civico n. 91, infatti, attraverso un ampio portone e un androne coperto, si accede ad un cortile interno sul quale si aprono i primi accessi ad alcune delle unità allocate ai piani terra ed ammezzato dello stesso. Dal cortile parte altresì una scala, parzialmente scoperta, che conduce ai livelli superiori. Disimpegnati da diversi e sfalsati ballatoi. In particolare, l'accesso all'unità staggita avviene da uno dei primi ingressi dei piani superiori. Dopo due rampe di scala, infatti, sul lato destro nel senso di salita, si incontra il varco di accesso, chiuso da cancello metallico, ad un ballatoio esterno. Dopo tale varco, la rampa prosegue all'interno del fabbricato per servire i livelli soprastanti.



Vista del portone e dell'androne del fabbricato di via via Sant'Arcangelo a Baiano n. 91

Il fabbricato di appartenenza, che versa in un generale cattivo stato manutentivo, rispecchia la consuetudine edificatoria della zona, improntata alla trasformazione di impianti di vetusta concezione e remota tecnologia, spesso con aggiunta di elementi e superfetazioni a carattere disomogeneo e "spontaneo" (tipo ballatoi, tettoie, piccoli volumi, ecc.).



Dettagli del cortile e della rampa che conduce al varco di accesso al ballatoio di disimpegno dell'unità

L'accesso diretto all'unità di interesse, che deriva dal frazionamento, e successivo ampliamento, di una originaria maggiore consistenza, avviene, dunque, da un ballatoio esterno, al quale si giunge dalla scala di cui sopra. In particolare, a margine di tale accesso è realizzato un corpo verandato che funge da filtro e che viene utilizzato come propaggine della zona giorno dell'unità stessa, risultando allestito con una ulteriore cucina (oltre quella allocata all'interno dell'appartamento) e relativi elettrodomestici. Il corpo, realizzato sine titulo, insiste su un'area comune ossia estranea alla proprietà dell'esecutata tanto che, in virtù di ciò, non verrà considerato il relativo apporto al calcolo della consistenza da valutare, anzi verranno scorporati, dalla successiva stima, gli oneri per il relativo smontaggio. L'uso della detta superfetazione (cucina/pranzo) ha condizionato la trasformazione delle finiture al contorno nella misura in cui quella che era la originaria facciata esterna dell'unità è oggi rivestita con piastrelle di gres e tessere di mosaico. La circostanza, in vero, si apprezza presso tutte le unità limitrofe, disimpegnate dal medesimo ballatoio esterno. Quest'ultimo, delimitato, lungo il lato opposto alle unità, da ringhiera metallica, non prospetta verso il basso ma è posto in continuità con la copertura di una sottostante struttura ad uso pubblico.



Vista del ballatoio che disimpegna, tra altre, l'unità staggia

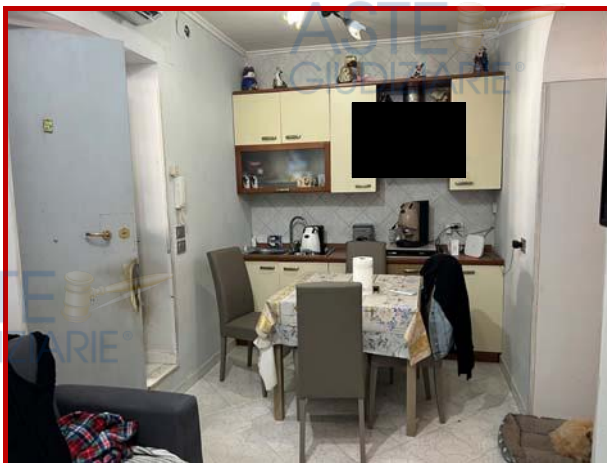
Superato il corpo verandato di cui sopra, si accede al piccolo soggiorno dotato di angolo cottura. Quest'ultimo, derivando da un ampliamento successivo dell'originaria consistenza, risulta avere un'altezza maggiore degli altri ambienti, tant'è che è ivi insiste un mezzanino (di altezza netta pari a circa 1,50 ml) con accesso da una botola. Sulla destra del piccolo soggiorno è allocato il bagno dell'unità, dotato di finestrino, mentre frontalmente si accede al corridoio che disimpegna le due camere da letto: l'una cieca e l'altra con affaccio sulla vanella di competenza di un limitrofo, alieno, fabbricato. Le camere e il relativo disimpegno afferiscono alla vetusta, ancorché frazionata, consistenza originaria dell'unità.

Nel complesso, a differenza del fabbricato di afferenza, l'unità versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione generale. Tanto dicasi per le finiture quanto per le dotazioni impiantistiche ivi presenti.

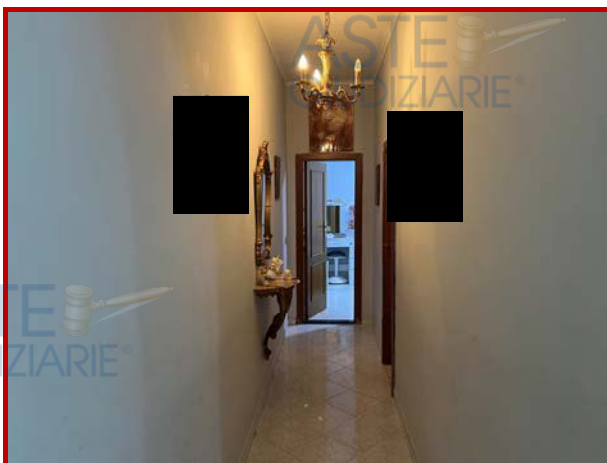


Particolare del corpo verandato allocato anteriormente all'unità, su area aliena, e dell'accesso, da questo, all'unità staggita, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno

In particolare, presso i luoghi si è rilevato: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile e gres ceramico per angolo cottura e bagno; pavimenti in piastrelle di gres; infissi interni in legno ed infissi esterni, invetriati, con telaio in alluminio ed elementi oscuranti integrati.



Vista del piccolo soggiorno con angolo cottura



Vista del corridoio che disimpegna le camere da letto e dettaglio del bagno

L'unità è dotata di impianto elettrico, di cui non si rinviene alcuna conformità; 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 discrete condizioni di conservazione e funzionamento. Negli ambienti sono presenti unità di condizionamento.



Vista delle camere da letto

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 di interesse, è possibile riportare la seguente determinazione della superficie convenzionale (con piccoli arrotondamenti finali):

Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie convenzionale	Piano
Abitazione	64,00 mq	1,00	64,00 mq	Primo
Veranda	14,00 mq	0,00*	00,00 mq	Primo
Totale superficie convenzionale:			64,00 mq	

* Come evidenziato nel paragrafo precedente, la veranda allocata anteriormente all'unità risulta abusiva e impostata su area che non rientra nella consistenza della proprietà, pertanto, non se ne considera il contributo, anzi, dal successivo valore di stima, saranno scorporati gli oneri per la rimozione e il ripristino.

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	PEN	1	611	24	2		A/4	5	3,5 vani	Totale: 66 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 66 m ²	Euro 164,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA SANT'ARCANGELO A BAIANO n. 91 Interno B Piano 2												
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 30478 del 24/03/1999					Partita		1126472		Mod.58	-

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 1987) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi (a meno, evidentemente, della superfetazione rappresentata dal corpo verandato per il quale devono prospettarsi rimozione e ripristino);
- 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 intestata all'esecutata; per quanto concerne i passaggi di proprietà intermedi, si rilevano diversi errori di attribuzione, probabilmente dovuti alla circostanza che il subalterno (sub 22) da cui derivano, per frazionamento, l'unità staggita (sub 24) e quella limitrofa (sub 23) non è stato soppresso ma risulta identificare un'altra unità del medesimo fabbricato.

CRONISTORIA

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune Napoli: **sez. PEN, foglio 1, p.lla 611, sub 24, cat. A4**, cl. 5, cons. 3,5 vani, sup. catastale 66 mq, rendita 164,49 euro, Via Sant'Arcangelo a Baiano n. 91, piano 2, int. B; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1994:
C.F. Comune Napoli: **sez. PEN, foglio 1, p.lla 611, sub 24, cat. A4**, cl. 5, cons. 3,5 vani, rendita 164,49 euro – 318.500 lire, Via Sant'Arcangelo a Baiano n. 91, piano 2, int. B; dati derivanti da variazione del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. Comune Napoli: **sez. PEN, foglio 1, p.lla 611, sub 24, cat. A4**, cl. 5, cons. 3,5 vani, rendita 234,99 euro – 455.000 lire, Via Sant'Arcangelo a Baiano n. 91, piano 2, int. B; dati derivanti da variazione del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dal 29/05/1987:
C.F. Comune Napoli: **sez. PEN, foglio 1, p.lla 611, sub 24, cat. A4**, cl. 5, cons. 3,5 vani, rendita 0,47 euro - 903 lire, Via Sant'Arcangelo a Baiano n. 91, piano 2; dati derivanti dal FRAZIONAMENTO del 29/05/1987 in atti dal 22/10/1988 AMP (n. 1216/1987)
- Dati dell'unità immobiliare da cui deriva quella in oggetto:
C.F. Comune Napoli: **sez. PEN, foglio 1, p.lla 611, sub 22, cat. A4**, cl. 5, cons. 4,5 vani, rendita 2.079 lire, Via Sant'Arcangelo a Baiano n. 91, piano 2.

L'unità staggita (sub 24) deriva dal frazionamento e ampliamento, operato nella prima metà degli anni '80, di una pregressa, vetusta, consistenza. Quest'ultima, in visura storica indicata con il sub 22 (che, allo stato, però, identifica una diversa unità del fabbricato), a valle del frazionamento ha generato le unità sub 23 (aliena) e sub 24 (staggita).

QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO

LOTTO UNICO – Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa composta da piccolo soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, oltre un vano verandato posto anteriormente ma realizzato su area comune e, pertanto, destinato alla rimozione, allocata al piano primo (catastralmente secondo) di un complesso per civili abitazioni, di vetusto impianto originario, sito in Napoli alla via Sant'Arcangelo a Baiano n. 91, nel cuore del c.d. quartiere di Forcella, censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. PEN, foglio 1, p.lla 611, sub 24, cat. A4, confinante con ballatoio comune, unità aliena (p.lla 611, sub 23), area cortilizia annessa al fabbricato di vico San Giorgio ai Mannesi n. 5. L'unità è pressoché conforme alla planimetria catastale in atti (1987). Ai fini della regolarità edilizia, si segnala che l'unità deriva dal frazionamento ed ampliamento di una vetusta consistenza originaria. Le modifiche, operato sine titolo, sono oggetto di una istanza di condono presentata ai sensi della legge 47/85, ancora priva di definizione. I luoghi sono stati ulteriormente modificati, con variazioni che dovranno essere oggetto di ripristino (eliminazione di un vano finestra e di un corpo verandato posto anteriormente all'unità su area aliena).

Valore stimato per la piena proprietà: 72.000,00 euro

QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI

L'unità in oggetto appartiene, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, alla sig.ra *omissis* per averla essa acquisita, in regime di separazione, con atto di **compravendita** rogato dal notaio [REDACTED] in data 22/07/2008, rep. 14086/7387, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 addì 23/07/2008 ai nn. 27365/17557.

Con tale atto, in particolare, la sig.ra *omissis*, al tempo separata consensualmente dal sig. [REDACTED] giusta omologa del Tribunale di Napoli n. 18785/2006 del 26/09/2006, acquista dal sig. *omissis* l'appartamento allocato al piano primo (catastralmente secondo) del complesso sito in Napoli alla via Sant'Arcangelo a Baiano n. 91, censito in C.F. alla sez. PEN, foglio 1, p.lla 611, sub 24, così descritto:

VENDE
[REDACTED]
CHE ACQUISTA
in regime di separazione dei beni, la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli (NA) alla via Sant'Arcangelo a Baiano numero 91 e precisamente:
- appartamento posto al secondo piano, distinto con l'interno B, composto da tre vani e mezzo catastali; confinante con detta via, con vano scala e con appartamento distinto con l'interno A (salvo altri o più recenti confini); riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, in ditta a Co-tecchia Vittorio, nato ad Ercolano il giorno 1 maggio 1942, alla sezione PEN - foglio 1 - mappale 611 - subalterno 24 - zona censuaria 2 - via Sant'Arcangelo a Baiano numero 91 - piano 2 - interno B - categoria A/4 - classe 5 - vani 3,5 - Rendita Catastale euro 164,49.

Al sig. *omissis* la piena proprietà dell'appartamento era pervenuta per **successione** al padre *omissis* deceduto il 06/08/1981, giusta denuncia n. 610, vol. 2650, registrata in data 04/02/1982, e denuncia integrativa n. 3230, vol. 2827, registrata il 04/06/1984, trascritta a

Napoli 1 il 01/02/1986 ai nn. 2801/2200, priva di accettazione, e per successivo atto di **divisione** rogato dal notaio [redacted] in data 09/11/1984, rep. 11246/2132, trascritto a Napoli 1 il 13/11/1984 ai nn. 24348/18838.

Con tale atto gli eredi di *omissis* stabiliscono di sciogliere la comunione relativa ai beni loro pervenuti in virtù della predetta successione. Al sig. [redacted] viene, in particolare, assegnata la quota quinta quota, così composta:

QUINTA QUOTA a [redacted] che accetta:
-Quartino a via S.Arcangelo a Baiano 91, descritto in premessa al n. 5; valore f. 10.800.000.= diecimilioniottecentomila);
5)-Quartino a via S.Arcangelo a Baiano 91, secondo piano, scala a sinistra, composto di vani catastali quattro e mezzo e confinante con detta via, con vano scala, e con fabbricato a via S. Gennaro ai Mannesi, salvo altri; riportato in questo NCEU alla detta partita 15645, sez.PEN., fol.1, n.611/22, zc. 13, A4 di 5 ^a v. 4,5, rc.2079;

N.B. L'attuale consistenza del bene staggito (oggi identificato con il sub 24 della p.la 611) deriva per successivo frazionamento della detta unità sub 22 assegnata a *omissis*.

Per il suddetto atto di divisione risulta un atto in rettifica, rogato dal notaio [redacted] in data 22/04/2021, rep. n. 1678/1142 e trascritto a Napoli 1 in data 28/04/2021 ai nn. 12763/9159, per l'errato codice fiscale della sig. *omissis*. Nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto, infatti, si legge: "*omissis*, rettifica l'atto di divisione ricevuto dal notaio [redacted] di Napoli in data 9 novembre 1984 rep. n. 11246/2132, registrato a Napoli il 13 novembre 1984 al n. 9137 e trascritto a Napoli 1 il 13 novembre 1984 ai nn. 24348/18838, nel senso di precisare e dichiarare che il suo codice fiscale è ed è sempre stato il seguente: " *omissis* " e non " *omissis* " e che le sue generalità corrette sono: *omissis* e con espressa autorizzazione all'esecuzione della nota di rettifica dell'indicata divisione e con esonero per il conservatore dei registri immobiliari di Napoli 1 da ogni responsabilità al riguardo. Si precisa che il bene di cui all'unità negoziale 6, oggi è riportato al catasto fabbricati con i seguenti dati: sez. PEN, fol. 1, p.la 618 sub. 17. Si precisa altresì che i dati anagrafici corretti di *omissis* sono *omissis*."

QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso 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 e di cui si hanno testimonianze in documenti risalenti, come il volo IGM del 1942, di cui si riporta uno stralcio di

seguito), ma anche dalle caratteristiche tecnologiche e morfologiche dell'impianto originario del fabbricato stesso.



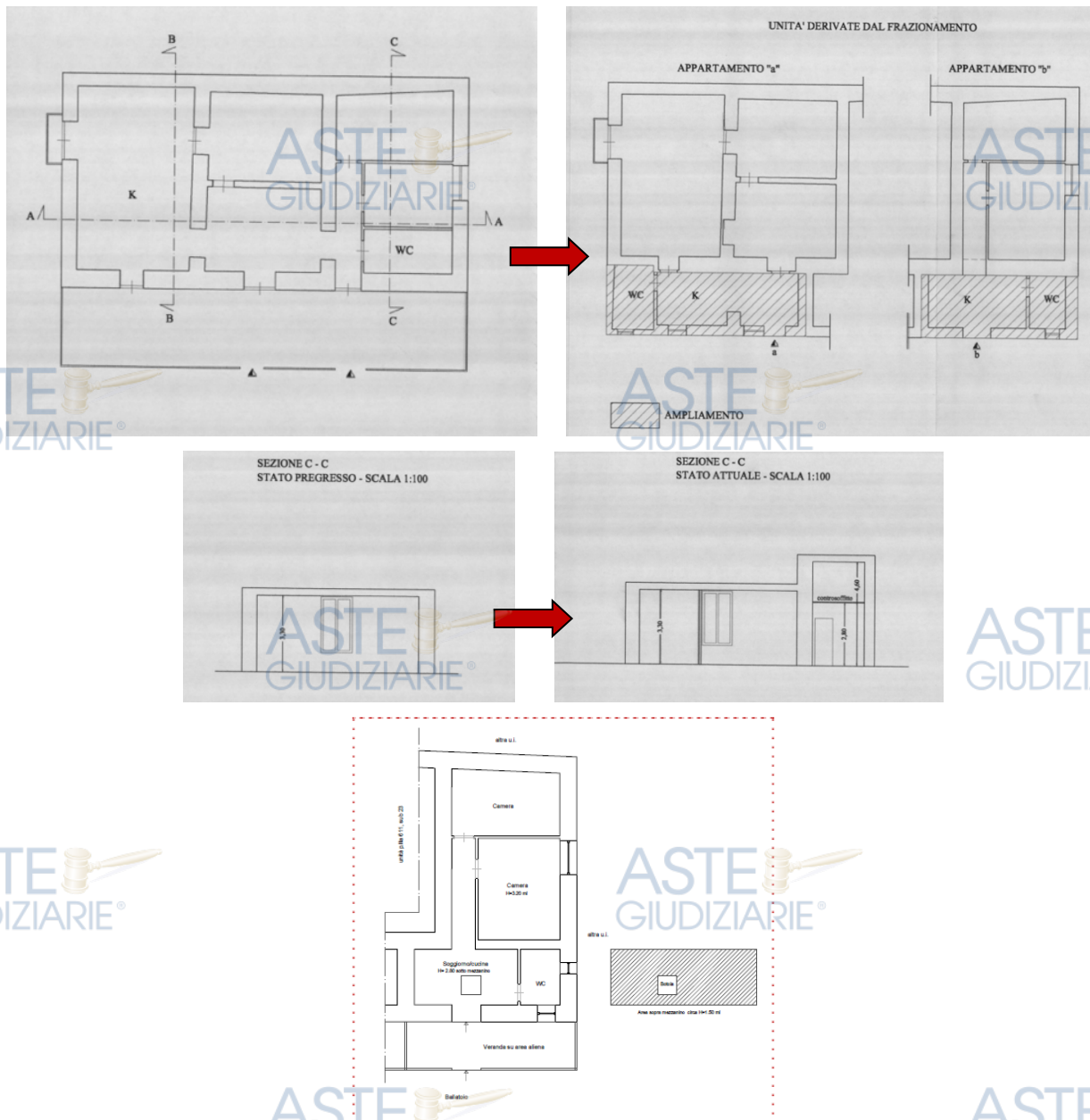
Stralcio di un volo IGM del 1942

Posta la vetustà dell'assetto originario dei luoghi, vero è che, presso gli stessi, risultano numerose variazioni, manomissioni e superfetazioni postume. Anche l'unità oggetto di causa deriva dalla trasformazione postuma di una originaria consistenza. In particolare, il piccolo appartamento pignorato risulta dal frazionamento, e successivo ampliamento, di una originaria maggiore consistenza, operato dal dante causa dell'esecutata, sig. *omissis*. A fronte di tale attività, operata *sine titulo*, il sig. *omissis*, approfittando dell'opportunità offerta dalla legge 47/85, in data 30 dicembre 1986 ha presentato istanza di condono per gli abusi commessi (ampliamento e frazionamento in due unità: attuali subb 23 e 24); l'istanza, assunta al protocollo con n. 414081, è allibrata come pratica n. 1694/10/86.

Tale pratica, di cui si allega l'estratto fornito dal competente ufficio condono del comune di Napoli, risulta corredata dalla modulistica di prima presentazione, dall'attestazione del pagamento degli oneri autodeterminati, dal titolo di proprietà in capo al sig. *omissis* (l'atto di divisione rogato nel 1984 dal notaio [redacted] nonché dai grafici esplicativi dell'abuso commesso. Nel 2007 il sig. *omissis* provvede altresì a presentare, integrandoli successivamente nel 2012 su richiesta dell'ufficio competente, i modelli di autodichiarazione della procedura semplificata, deputata a dare impulso alla pratica per il rilascio della disposizione dirigenziale con il permesso in sanatoria. Ciò nonostante, ad oggi, il permesso non risulta rilasciato e la pratica, cui nessuno ha ulteriormente provveduto a dare impulso (non risulta neanche la voltura all'attuale proprietà), versa in stato di sospensione.

Rispetto all'assetto cristallizzato nei grafici della detta istanza, lo stato attuale dei luoghi è conforme a meno di due elementi sostanziali che rappresentano variazioni postume: il corpo verandato posto anteriormente all'unità (che, per altro, insiste su area aliena) e il finestrino del bagno. Orbene, tali variazioni (la prima anche per ragioni di proprietà) non potevano essere apportate in costanza di condono pendente e devono, pertanto, essere oggetto di ripristino, al fine di ricreare le condizioni di cui alla istanza di sanatoria. Ciò premesso, il futuro acquirente, a ripristino effettuato, potrà richiedere l'istruttoria definitiva della pratica, provvedendo alle

eventuali integrazioni, ove necessario anche di natura pecuniaria, fermo restando che un'alea di incertezza giacché l'ufficio competente, allo stato, non si esprime su tale aspetto (congruità della pratica e degli oneri versati) né sull'esito definitivo dell'istruttoria a farsi.



In alto, un estratto dei grafici dell'istanza di condono legge 47/85, pratica n. 1694/10/86, presentata dal sig. omissis per gli abusi relativi all'unità staggita – in basso, lo stato attuale dei luoghi

In virtù di quanto sopra, in sede di stima sarà applicato al valore di mercato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che crei economia al futuro acquirente per le attività deputate alla regolarizzazione dei luoghi, sia in termini realizzativi che amministrativi (fermo restando l'alea di incertezza che residua in merito all'esito definitivo dell'istanza) 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 del bene, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a 300,00 euro
- Non si rinviengono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità abitativa;
- Non si rinviene alcuna *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 complesso dell'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 struttura modulare complessa - art. 104** - della variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli;

Per l'area non sussistono vincoli di carattere paesaggistico.

QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO

L'unità in oggetto è nella disponibilità dell'esecutata, che ivi risiede unitamente alla anziana madre. Si rinvia al verbale redatto dal custode giudiziario in sede di accesso congiunto presso i luoghi.

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 necessitano 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

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) gravanti sul bene oggetto della presente risultano essere le seguenti:

- IPOTECA VOLONTARIA - **iscritta** presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 il 23/07/2008 - Registro Particolare 5476 Registro Generale 27366 - derivante da Concessione a garanzia di mutuo per atto del notaio [REDACTED] rep. 14087/7388 del 22/07/2008, per euro 187.400,00 a garanzia di un mutuo di euro 93.700,00, **a favore** di *omissis*, **contro** *omissis*, **gravante**, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, sull'immobile in Napoli censito in C.F. alla sezione urbana PEN, foglio 1, particella 611, sub 24, cat. A4;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - **trascritto** presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 il 15/11/2024 - Registro Particolare 24863 Registro Generale 32222 - derivante da provvedimento emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 16608 del notificato il 16/10/2024, **a favore** di *omissis*, **contro** *omissis*, **gravante**, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, sull'immobile in Napoli censito in C.F. alla sezione urbana PEN, foglio 1, particella 611, sub 24, cat. A4.

A beneficio della risposta al quesito si allegano alla presente le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutata 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 della debitrice non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

QUESITO N. 11 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

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

QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

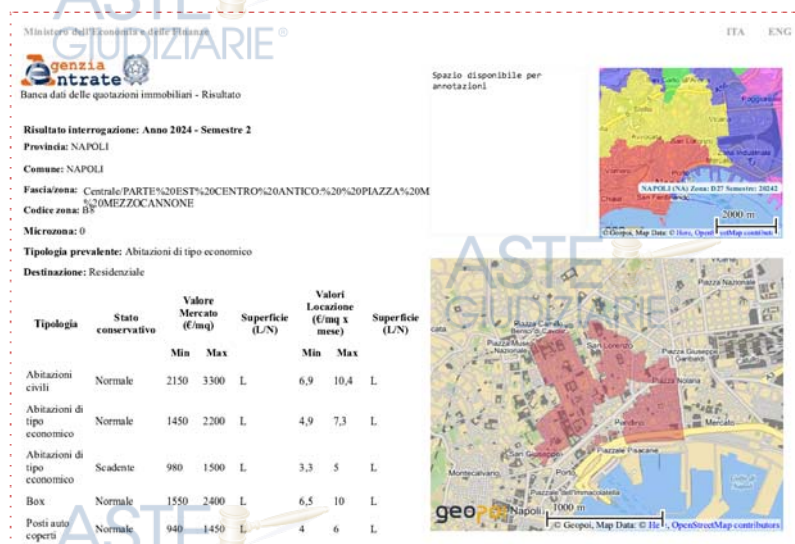
Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si procederà mediante *metodo diretto ossia criterio sintetico-comparativo*. Il bene verrà, pertanto, comparato ad altri immobili di analoga tipologia e caratteristiche, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato.

La scrivente ha, pertanto, effettuato apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del Borsino Immobiliare;
- le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- OMI (dati aggiornati al II semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia codificata come B8 del comune di Napoli, in cui ricade il compendio immobiliare in oggetto. Per le *abitazioni di tipo economico*, in stato conservativo “normale”, il valore unitario medio delle due zone risulta pari a 1.800,00 €/mq.



- Borsino Immobiliare (dati aggiornati a tutto il 2024): sono stati considerati i valori riferiti ad unità in stabili di fascia media per la medesima zona di cui sopra, ricavandone un valore pressoché simile.
- Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati all'attualità): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell'area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili pressoché simili attualmente sul mercato si attestano su un valore medio unitario più basso dei precedenti o comunque più prossimo al limite inferiore dei range precedenti (1.450,00 €/mq).

Alla luce dei suddetti valori, tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, efficienza dei servizi di zona, presenza di infrastrutture, etc.) del compendio, così come di quelle intrinseche dello stesso (pezzatura, esposizione, panoramicità, pertinenze, stato di manutenzione e conservazione, livello delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, etc.), si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario pari a 1.500,00 €/mq.

Tanto premesso, considerando la consistenza già calcolata, si ottiene il seguente prospetto (con piccoli arrotondamenti finali).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Compendio staggitto	64,00 mq	1.500,00 €/mq	96.000,00 €
Valore totale			96.000,00 €

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 condizioni apprezzate presso i 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 20% 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	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
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	96.000,00 €	72.000,00 €
Valore della piena proprietà		72.000,00 €

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 all'esecutata:

- residenza
- 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, 31/07/2025

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
 - 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 Concetta Valentino in data 22/07/2008, rep. 14086/7387
- ❑ ALL. 4 – Atto di divisione rogato dal notaio Marcello Percuoco in data 09/11/1984, rep. 11246/2132 e nota di trascrizione dell'atto in rettifica per notaio Grazia Annunziata del 22/04/2021, rep. n. 1678/1142
- ❑ ALL. 5 – Nota di trascrizione della successione in morte di omissis

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: estratto dell'istanza di condono legge 47/85, pratica n. 1694/10/86

Documentazione fotografica

- ❑ ALL. 8 – Documentazione fotografica

Certificati

- ❑ ALL. 9 – Certificati relativi all'esecutata

Documentazione raccolta per la formulazione della stima

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