
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 83/2024**

ORTLES 21 S.R.L.

contro



Giudice per le Esecuzioni: **Ill.ma Dott.ssa Maria Ludovica Russo**

Custode giudiziario: **Avv. Giorgia Viola**

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

SOMMARIO

Incarico.....	3
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.....	8
QUESITO N. 3 – Dati Catastali.....	9
Osservazioni generali.....	9
Cronistoria.....	10
QUESITO N. 4 – Schema sintetico	10
QUESITO N. 5 – Provenienze ventennali.....	11
QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni pignorati	14
Regolarità edilizia	14
Normativa urbanistica	17
QUESITO N. 7 – Stato di possesso.....	17
QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli e oneri	17
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	17
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita	17
QUESITO N. 9 – Edificazione su suolo demaniale	18
QUESITO N. 10 – Sussistenza di altri pesi o oneri.....	19
QUESITO N. 11 – Spese di gestione e oneri condominiali.....	19
QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni	19
Criteri di stima.....	19
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	20
Adeguamenti e correzioni.....	20
Determinazione del valore a base d'asta.....	21
QUESITO N. 13 – Valutazione della quota indivisa.....	22
QUESITO N. 14 – Certificazioni	22
ELENCO ALLEGATI	24

INCARICO

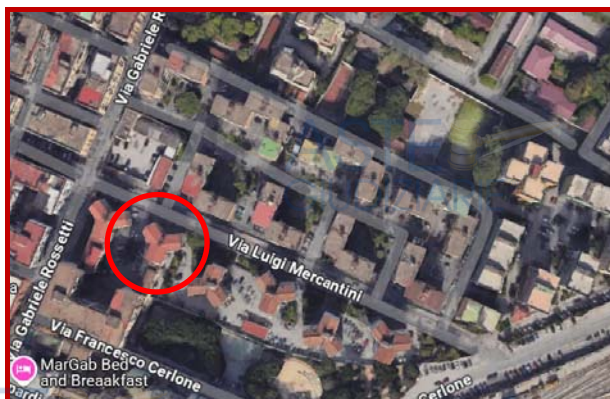
La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli (Na), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, con provvedimento comunicato in data 12/09/2024 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il compendio oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risulta così identificato:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Unità abitativa, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone, posta al piano primo (catastalmente secondo), int. 4, della scala A del fabbricato isolato n. 2 sito in Napoli alla via Mercantini nn. 6-8, oltre una cantinola al piano seminterrato del medesimo stabile. Quest'ultimo afferisce ad un insediamento di edilizia economica e popolare, che oggi costituisce un condominio consortile, denominato *Rione Ferrovieri o Parco Rifer*.



Viste aeree del fabbricato di via Mercantini n. 8, nel condominio consortile c.d. Rione Ferrovieri, Napoli

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I riferimenti catastali della consistenza staggità, appartamento e cantinola, sono i seguenti:

C.F. Comune Napoli: **sez. CHI, foglio 8, p.lla 452, sub 4, cat. A3**, cl. 2, cons. 6 vani, sup. 73-75 mq, rendita 681,72 euro, Via Luigi Mercantini n. 6-8 Scala A Interno 4 Piano 2.

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 compendio in oggetto risulta pignorato per una quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà in danno dei sig.ri [redacted] nata a Napoli il 10/12/1955, C.F. [redacted] ed [redacted] nato a Napoli il 20/01/1949, C.F. [redacted]. La sig.ra [redacted] deceduta in data 21/09/2015 lasciando a sé superstiti il marito, [redacted] e i figli [redacted]. A seguito di un procedimento ex art. 481 c.c., i predetti, nella qualità di chiamati all'eredità, sono decaduti dal diritto di accettare l'eredità della de cuius. Successivamente, in virtù di un procedimento ex art. 528 c.c., con decreto 6247/2021, in data 28/10/2021, è stato nominato, quale curatore

ASTE GIUDIZIARIE dell'eredità giacente della sig.ra [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE l'avv. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Tanto premesso, il compendio in oggetto può essere posto in vendita per i seguenti diritti:

- 1/1 della piena proprietà

I diritti in titolarità dei debitori, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico degli stessi.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di un appartamento con cantina pertinenziale, censiti con medesimo, unico, identificativo catastale (sez. CHI, foglio 8, p.lla 452, sub 4), il **lotto di vendita è unico**, così identificato e descritto:

Quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone, posta al piano primo (catastalmente secondo), int. 4, della scala A di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Mercantini nn. 6-8, nel quartiere Fuorigrotta, con annessa cantinola al piano seminterrato del medesimo stabile. Il detto manufatto (isolato n. 2) afferisce ad un insediamento di edilizia economica e popolare, che oggi costituisce un condominio consortile, denominato Rione Ferrovieri o Parco Rifer. La descritta consistenza risulta censita in C.F. del comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 8, p.lla 452, sub 4, cat. A3.

QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE

Quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone, posta al piano primo (catastalmente secondo), int. 4, della scala A di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Mercantini nn. 6-8, nel quartiere Fuorigrotta, con annessa cantinola al piano seminterrato del medesimo stabile. Il detto manufatto (isolato n. 2) afferisce ad un insediamento di edilizia economica e popolare, che oggi costituisce un condominio consortile, denominato Rione Ferrovieri o Parco Rifer. La descritta consistenza risulta censita in C.F. del comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 8, p.lla 452, sub 4, cat. A3.

CONFINI

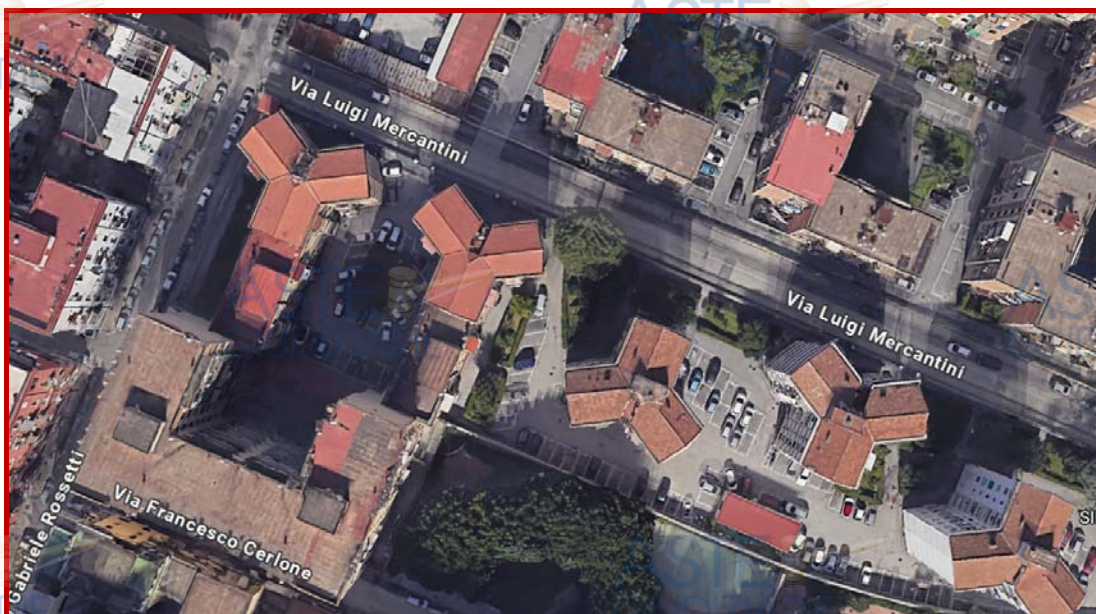
I confini dell'unità abitativa risultano essere: cassa scale, area cortilizia condominiale su tre lati

I confini della cantinola risultano essere: corridoio condominiale, cantinole aliena (nn. 1 e 7)

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

L'unità abitativa e la cantinola pertinenziale afferiscono, rispettivamente, al piano primo e al piano seminterrato della scala A dell'isolato n. 2 di un complesso, di iniziativa economica e popolare, formato da sei edifici e denominato Parco Rifer, anche conosciuto come Rione Ferrovieri, sito alla via Mercanti in Napoli, nel quartiere Fuorigrotta.

In particolare, sebbene le aree cortilizie di pertinenza del complesso siano collegate senza soluzione di continuità e circondino i sei fabbricati dello stesso, l'accesso ufficiale all'isolato cui afferiscono le unità staggire resta identificato con i nn. 6 e 8.



Vista aerea dell'insediamento, denominato Parco Rifer ovvero Rione Ferrovieri, di via Mercantini, Napoli

Dai detti varchi, l'uno carrabile e l'altro pedonale, si accede alla porzione anteriore dell'area cortilizia che disimpegna direttamente la scala A del fabbricato denominato isolato n. 2. Trattasi di un manufatto con pianta ad Y che presenta, appunto, due verticali di collegamento con altrettante scale e ascensori. La scala A è quella posta in prossimità dell'accesso dalla strada (via Mercantini) mentre la scala B è allocata sul retro.



Vista del fabbricato denominato isolato n. 2 di via Mercantini nn. 6-8 e dettaglio dell'accesso pedonale di pertinenza, al civico n. 8

Il fabbricato è morfologicamente simile a quelli del medesimo complesso di afferenza in quanto lo stesso è stato contestualmente edificato alla fine degli anni '50 su iniziativa della società INA CASA/GESCAL; nel corso degli anni, però, i vari fabbricati hanno subito diverse, alterne, vicende di carattere manutentivo, lasciate all'iniziativa dei condomini dei proprietari che nel tempo hanno riscattato le unità, al punto da presentarsi in condizioni di conservazione diverse.

I manufatti, caratterizzati da impianto planimetrico ad Y, presentano struttura mista muratura e c.a., nonché solai in latero-cemento; gli involucri sono realizzati con blocchi intonacati e tinteggiati e presentano lambris in pietra per la fascia basamentale; le coperture sono piane a lastrico solare, protette da sistema di tenuta all'acqua. Gli infissi comuni sono in alluminio; le aree esterne sono asfaltate e caratterizzate dalla presenza di aiuole trattate a verde; i pavimenti interni, di androni e scale, sono in gres e marmo mentre i rivestimenti prevedono intonaco e tinta con lambris in pietra naturale per la fascia basamentale. Le dotazioni impiantistiche comuni

sono rappresentate da un impianto elettrico e di illuminazione per le aree condominiali nonché da un impianto citofonico. La scala A, cui afferiscono le unità pignorate, è dotata di ascensore.

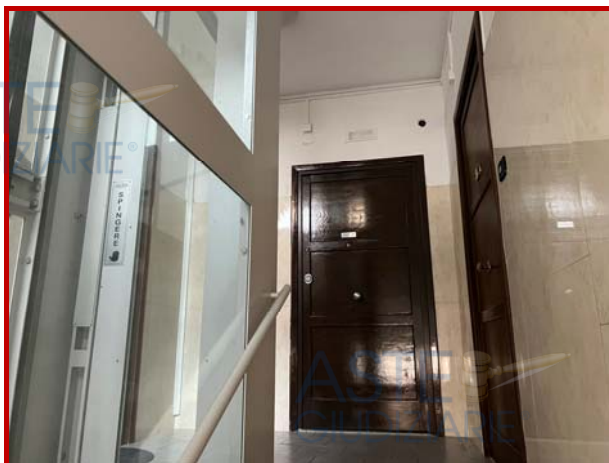
Il livello qualitativo di dotazioni impiantistiche e finiture comuni dell'isolato di interesse appare, nel complesso, discreto; altrettanto dicasi per il relativo stato manutentivo.



Vista del portone di ingresso della scala A dell'isolato 2 e dettaglio del relativo androne

L'accesso alla detta scala A dell'isolato 2 avviene attraverso una porzione di area cortilizia, frontalmente al varco di ingresso, civ. 8, su strada. Qui un portone in ferro e vetro immette in un piccolo androne da cui partono scala e ascensore che collegano tutti i cinque livelli fuori terra. La scala conduce altresì al piano seminterrato, ove sono allocate le cantinole di pertinenza delle abitazioni.

L'appartamento pignorato si trova al piano primo (secondo catastale), int. 4, e trae accesso dalla porta di caposcala posta sulla destra rispetto allo smonto della scala condominiale.



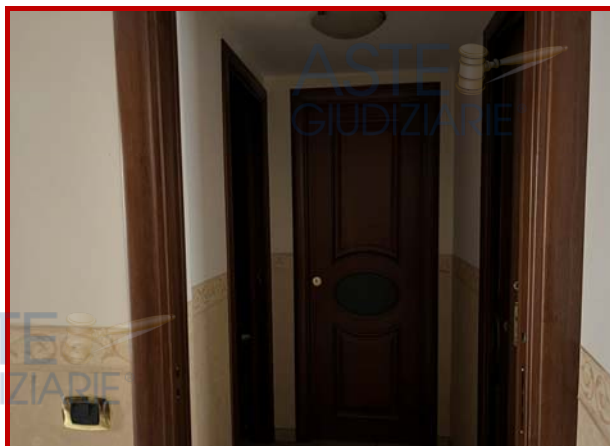
Vista del pianerottolo del piano secondo, con evidenza della porta di caposcala dell'unità e dettaglio interno dell'area di ingresso alla stessa

L'unità, nell'attuale assetto, è composta da soggiorno, cucina abitabile, piccolo disimpegno, due camere e bagno, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 72 mq ed un'altezza interna netta di 3,00 ml. All'unità è annesso un piccolo balcone, con accesso dal soggiorno, posto sul fronte sud-ovest. In vero, nell'attuale cucina era presente un ulteriore balcone, chiuso su tre lati, che è stato tamponato con un infisso su muretto al fine di ottenere un ampliamento dell'ambiente. La circostanza, complice l'originaria morfologia di tali balconi, si apprezza per tutte le unità della verticale dell'appartamento staggito e per quella, ad eccezione di una, della verticale simmetricamente posta rispetto alla scala condominiale.



Vista delle verticali di balconi modificati per quasi tutte le unità della scala A e dettaglio di quello dell'unità

La qualità generale delle finiture dell'appartamento è discreta e lo stato di conservazione e manutenzione delle stesse, come degli impianti presenti, è buono. In particolare, si rileva: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile per le camere e gres ceramico per bagno e cucina; pavimenti in gres porcellanato; infissi interni in legno con specchiature in vetro ed infissi esterni invetriati in legno con elementi oscuranti integrati. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità, di impianto di riscaldamento autonomo e di impianto di produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas, nonché di impianti idrici di adduzione e scarico in discreto stato di conservazione e funzionamento.



Dettagli interni dell'appartamento

La cantinola di pertinenza è, invece, allocata al piano seminterrato, identificata dal n. 4.

Dal piccolo androne condominiale, attraverso una rampa di scale, si accede ad un primo connettivo centrale e, da questi, sulla destra ad un corridoio che disimpegna il gruppo di cantinole cui afferisce quella staggita (ultima porta sulla sinistra, identificata con il n. 4). Quest'ultima presenta una conformazione planimetrica regolare a base quadrata, per una superficie commerciale di circa 13,00 mq e un'altezza interna di poco meno di 2,00 ml. Il piccolo ambiente è rifinito con intonaco grezzo, alle pareti e a soffitto, nonché con pavimento in gres. È presente una finestra a luce ingrediente. L'unità è dotata di illuminazione elettrica. Lo stato di conservazione è appena sufficiente.



Vista del disimpegno che offre accesso al gruppo di cantinole cui afferisce quella staggita e dettagli interno della stessa.

CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura del compendio 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	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	1,00	72,00 mq	3,00 ml	Secondo
Balcone	4,00 mq	0,25	1,00 mq	--	Secondo
Cantinola	13,00 mq	0,30	4,00 mq	1,95 ml	Semint.
Totale superficie convenzionale:			77,00 mq		

QUESITO N. 3 – DATI CATASTALI

Il compendio 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	CHI	8	452	4	10A		A/3	2	6 vani	Totale: 75 m² Totale: escluse aree scoperte***: 73 m²	Euro 681,72	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA LUIGI MERCANTINI n. 6-8 Scala A Interno 4 Piano 2												
Notifica												
Partita												
Mod.58												

OSSERVAZIONI GENERALI

- 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, che risulta essere ancora quella di impianto (anno 1964), non è pienamente conforme allo stato attuale dei luoghi tanto per una diversa distribuzione degli ambienti dell'appartamento, quanto perché nella stessa non è ratificata la modifica all'originario balconcino dell'attuale cucina, quanto ancora per la circostanza che, sebbene il medesimo dato catastale, come di prassi per queste soluzioni abitative, identifichi altresì la cantinola di pertinenza, essa non è correttamente graficizzata ma solo richiamata con un appunto nella parte bassa della scheda. E' possibile che nel rasterizzare il grafico originario sia stato commesso un errore, tant'è che sulla relativa scheda, in altro, è evidenziato un problema di scala, tipico di una non perfetta acquisizione ottica delle vetuste planimetrie;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti; analogamente dicasi per scala e interno. Il riferimento al piano catastale secondo (sebbene l'appartamento sia posto al primo) è dovuto alla presenza di un livello rialzato presso il fabbricato di afferenza. In visura, inoltre, manca il riferimento al piano S1 della cantinola. E' bene chiarire che i dati catastali attuali (p.lla 452, sub 4) non sono mai variati dalla costituzione (avvenuta nel 1964 ad identificare, univocamente, abitazione e cantinola pertinenziale, come ben evidenziato nei titoli di provenienza), pertanto, anche se dal 1994 è scomparso in visura il riferimento al piano della cantinola (e quello dell'appartamento è passato dal primo al secondo per i motivi di cui sopra), non essendo stato costituito nessun ulteriore, indipendente, subalterno, la cantina è da intendersi ancora censita in uno all'appartamento;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- Il compendio è attualmente catastalmente intestato, per una quota di 1/2 della piena proprietà, al sig. [REDACTED], e, per la restante quota di 1/2 della piena proprietà, ancora alla sig.ra [REDACTED]

CRONISTORIA

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune Napoli: **sez. CHI, foglio 8, p.lla 452, sub 103, cat. A3**, cl. 2, cons. 6 vani, sup. 73-75 mq, rendita 681,72 euro, Via Luigi Mercantini n. 6-8 Scala A Interno 4 Piano 2; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 06/07/2015:
C.F. Comune Napoli: **sez. CHI, foglio 8, p.lla 452, sub 103, cat. A3**, cl. 2, cons. 6 vani, rendita 681,72 euro, Via Luigi Mercantini n. 6-8 Scala A Interno 4 Piano 2; dati derivanti da variazione del 06/07/2015 Pratica n. NA0289286 in atti dal 06/07/2015 G.A.F codifica piano incoerente (n. 117993.1/2015).
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1994:
C.F. Comune Napoli: **sez. CHI, foglio 8, p.lla 452, sub 103, cat. A3**, cl. 2, cons. 6 vani, rendita 681,72 euro – 1.320.000 lire, Via Luigi Mercantini n. 6-8 Scala A Interno 4 Piano 1-S1; dati derivanti da variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 29/03/1994 rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994)
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. Comune Napoli: **sez. CHI, foglio 8, p.lla 452, sub 103, cat. A3**, cl. 2, cons. 6 vani, rendita 2.220.000 lire, Via Luigi Mercantini n. 6-8 Scala A Interno 4 Piano 1-S1; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico;
C.F. Comune Napoli: **sez. CHI, foglio 8, p.lla 452, sub 103, cat. A3**, cl. 2, cons. 6 vani, rendita 2.328 lire, Via Luigi Mercantini n. 6-8 Scala A Interno 4 Piano 1-S1; Impianto meccanografico del 30/06/1987

QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone, posta al piano primo (catastalmente secondo), int. 4, della scala A di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Mercantini nn. 6-8, nel quartiere Fuorigrotta, con annessa cantinola al piano seminterrato del medesimo stabile. Il detto manufatto (isolato n. 2) afferisce ad un insediamento di edilizia economica e popolare, che oggi costituisce un condominio consortile, denominato Rione Ferrovieri o Parco Rifer. L'appartamento confina con cassa scale e area cortilizia condominiale su tre lati: la cantinola con corridoio condominiale e cantinole aliene (nn. 1 e 7). La descritta consistenza risulta censita in C.F. del comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 8, p.lla 452, sub 4, cat. A3. Il rilevato stato dei luoghi presenta difformità di distribuzione interna rispetto alla scheda catastale in atti; quest'ultima non riporta il riferimento grafico alla cantinola ma solo un richiamo alla stessa. L'edificazione del fabbricato di afferenza dei beni rientra in una iniziativa di edilizia economica e popolare risalente alla fine degli anni '50; l'unità abitativa ha subito trasformazioni postume realizzate sine titolo.

Valore della piena proprietà: 190.000,00 euro

QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza staggiata, come sopra identificata, apparteneva, per 1/1 della piena proprietà, ai coniugi [REDACTED] nata a Napoli il 10/12/1955, C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a Napoli il 20/01/1949, C.F. [REDACTED]

La sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 21/09/2015 lasciando a sé superstiti il marito e comproprietario [REDACTED]. A seguito di un procedimento ex art. 481 c.c., i predetti, nella qualità di chiamati all'eredità, sono decaduti dal diritto di accettare l'eredità della de cuius. Successivamente, in virtù di un procedimento ex art. 528 c.c., con decreto 6247/2021, in data 28/10/2021, è stato nominato, quale curatore dell'eredità giacente della sig.ra [REDACTED] l'avv. [REDACTED] C.F. [REDACTED]. La successione della sig.ra [REDACTED] a favore della Curatela dell'eredità giacente, nella persona dell'avv. [REDACTED] risulta registrata in data 21/11/2023 al numero 469719/88888 nonché trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 22/11/2023 ai nn. 33427/25827.

Ai coniugi [REDACTED], come sopra generalizzati, la complessiva piena proprietà del compendio pignorato, censito in C.F. alla sez. CHI, foglio 8, p.lla 452, sub 4, era pervenuta per acquisto da potere della sig.ra [REDACTED] nata a Napoli il 06/08/1966, con atto rogato dal notaio Marco Licenziati in data 13/03/2007, rep. 2188/1513, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 16/03/2007 nn. 11842/5685.

Con detto atto i coniugi [REDACTED] infatti, acquistano dalla sig.ra [REDACTED] abitazione e cantinola, site in Napoli alla via Mercantini n. 8, così descritte:

La costituita [REDACTED] con ogni garanzia di diritto e di fatto, estesa ad ogni caso di evizione e molestia, vende ai coniugi [REDACTED] i quali in comune ed indiviso ed in parti uguali fra loro in tutta buona fede, acquistano in piena proprietà le seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio, composto da più fabbricati (ciascuno servito da più scale) e denominato "Parco Rifer", sito in Napoli alla via Luigi Mercantini n.ri 6-8-10-12-14-16 e precisamente: _____
- appartamento ad uso abitazione posto al primo piano della scala "A" dell'Edificio "2" ^{CA} distinto con il numero interno quattro, composto da tre vani, oltre accessori; _____
confinante con: cassa scala, aree condominiali per tre lati, salvo se altri; _____
- locale adibito ad uso cantinola posto al piano seminterrato delle medesime scale "A" _____

dello stesso fabbricato, della superficie di circa mq. 9 (nove), e precisamente quello avente cucina, doccia, ma porta a sinistra per chi scendendo le scale entra nel corridoio posto a destra; _____
confinante con: corridoio di accesso, cortile condominiale, proprietà aliene, _____
salvo se altri. _____

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Na-
poli alla sez. CHI., foglio 8, particella 452 sub. 4, z.c.
10A, categoria A/3, classe 2, vani 6 rendita euro 681,72. —

Alla sig.ra [REDACTED] come sopra generalizzata, la piena proprietà di appartamento e cantinola staggiti, afferenti al fabbricato isolato n. 2 di via Mercantini n. 8 in Napoli e censiti in C.F. alla sez. CHI, foglio 8, p.lla 452, sub 4, era pervenuta per atto di compravendita rogato dal notaio Antonio Carannante in data 05/03/1993, rep. 26084/4459, registrato a Napoli il 25/03/1993 al n. 5672 e trascritto il 31/03/1993 ai nn. 6208/4345, da potere di [REDACTED] nata a Ercolano (Na) il 23/01/1923, [REDACTED] nata a Ercolano (NA) il 05/08/1932, [REDACTED] nato a Ercolano (NA) il 19/05/1934, [REDACTED] nata a Ercolano (NA) il 08/01/1937, [REDACTED] nata a Napoli il 28/02/1938, [REDACTED] nata a Ercolano (NA) il 18/02/1928, [REDACTED] nato a Portici (NA) il 15/09/1956, [REDACTED] nata a Portici (NA) il 04/04/1952, [REDACTED] nata ad Ercolano (NA) il 06/03/1922, [REDACTED] nato ad Ercolano (NA) il 06/02/1951.

Con tale atto la sig.ra [REDACTED] acquista la consistenza staggita, così descritta:

cadde l'appartamento al primo piano della scala A dell'edifi-
cio 2, sito in Napoli, alla Via Luigi Mercantini nn. 6/8, di-
stinto con l'interno quattro, composto di tre vani ed accessori,
con la pertinenza esclusiva della cantinola al piano seminterrato dello stesso fabbricato, della superficie di metri
quadrati nove (mq. 9) circa; l'appartamento confina con cassa
scala e con aree condominiali da tre lati, mentre la cantinola
confina con corridoio di accesso, con cortile condominiale e
con proprietà aliena; —
il tutto e' riportato nel N.C.E.U. alla partita 1064993, in
ditta [REDACTED]
[REDACTED] proprietari
per 125/1000 ciascuno -, alfabetica assente - proprietaria per
63/1000 - e [REDACTED] proprietario per 62/1000 (er-
roneamente, perche' le signore [REDACTED]
sono usufruttuarie generali e non proprietarie), Sez. CHI, fo-
glio 8, particella 452, sub 4, Via L. Mercantini n. 6-8, scala
A, int. 4, piani 1-S1, z.c. 10°, categ. A/3, classe 2° vani
6,0 - R.C. 2.220.000=; —

2, I [REDACTED]	gnora [REDACTED] che accetta ed acquista, l'apparta-
[REDACTED]	mento al primo piano della scala A dell'Edificio 2, sito in
[REDACTED]	Napoli, alla Via Luigi Mercantini nn. 6/8, con la pertinenza
[REDACTED], ciascuno	esclusiva della cantinola al piano seminterrato, il tutto co-
per i propri diritti ed insieme per l'intero, vendono alla si-	si' come descritto, confinato ed accatastato in narrativa. —

Con detto testamento, la defunta [REDACTED] aveva stabilito di lasciare l'usufrutto vitalizio, con reciproco accrescimento, dell'appartamento con annessa cantinola, sito in Napoli alla via Luigi Mercantini, Edificio 2, alle figlie [REDACTED] mentre ai suddetti restanti eredi la nuda proprietà del compendio. In data 08/09/1990 era morto anche il figlio [REDACTED] lasciando a sé superstiti la moglie [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata il 19/02/1991 al n. 1054, vol. 3331.

Alla sig.ra [REDACTED] nella qualità di vedova di un dipendente delle FF.SS. [REDACTED]
[REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento in oggetto con relativa cantinola, era pervenuta in virtù contratto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Mario Maffia in data 05/04/1968, registrato il giorno 18/04/1978 al n. 8738. Con detto atto la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] come sopra generalizzata, acquista/riscatta dalla GESCAL, Gestione Case per Lavoratori, rappresentata dal dott. FERRARI Sergio, la piena proprietà di un appartamento INA-Case posto al primo piano, int. 4, scala A, di un fabbricato sito in Napoli alla via Mercantini, isolato n. 2, con annessa cantinola di circa 9 mq (al piano seminterrato dello stesso fabbricato 2).

L'anno millenovecentosessantotto il giorno cinque del mese di aprile 1968 tra:

1) **Dott. Sergio Ferrari**
nato a **Napoli** il **13 febbraio 1936**
domiciliato per ragione della carica in Roma, Via Bisolati n. 23, il quale intervento è stipula nella sua qualità di procuratore della Gestione Case per Lavoratori con sede in Roma, Via Bisolati, n. 23, giusta procura rilasciata dal **Presidente della Gestione Case per Lavoratori Dr. Aldo Quartucci** autentica del Notaio in Roma Dr. **Giuseppe Pampersi** addì **9.12.1966**
Reg. n. **65725** registrata a Roma, P. Ufficio Atti Privati al n. **27961** val.
procura che, in copia conforme, **trovassi allegata all'atto privato 11 gennaio 1967**
intercorso fra la Gescal e il Sig. Simonelli Giro autentica del Notaio Mario Maffia registrato a Napoli il 24.1.1967 al n.1514 e trascritto a Napoli il 13.2.1967 al n.08346

2) **[redacted]** nato a **Resina (Napoli)** il **24 settembre 1902** di professione **manovale a riposo FF.SS.**
domiciliat a **Napoli Via Luigi Mercantini 41a Via Rossetti Is.2**

PREMESSO:

— che **[redacted]** ai sensi delle Leggi 28-2-49, n. 43 e 26-11-1955, n. 1148, **[redacted]** esecutori, ai assegnatori di un alloggio INA-Casa sito in **NAPOLI** al **la Via Luigi Mercantini, 41a Via Rossetti** civico n. **60**, la **Gestione INA-Casa** è stata soppressa e che ai sensi dell'art. 19 di detta Legge è stata istituita la **Gestione Case per Lavoratori** alla quale sono state trasferite, in forza dell'art. 35 della citata Legge, le attività patrimoniali e le obbligazioni della **Gestione INA-Casa**;

— che il predetto assegnatario ha, chiesto, avendo ottemperato ai relativi obblighi, la **conversione dell'assegnazione a suo tempo ottenuta, in assegnazione in proprietà immediata dell'alloggio con ipoteca legale a garanzia del debito residuo, ai sensi dell'art. 2 della citata legge 14-2-1963, n. 60;**

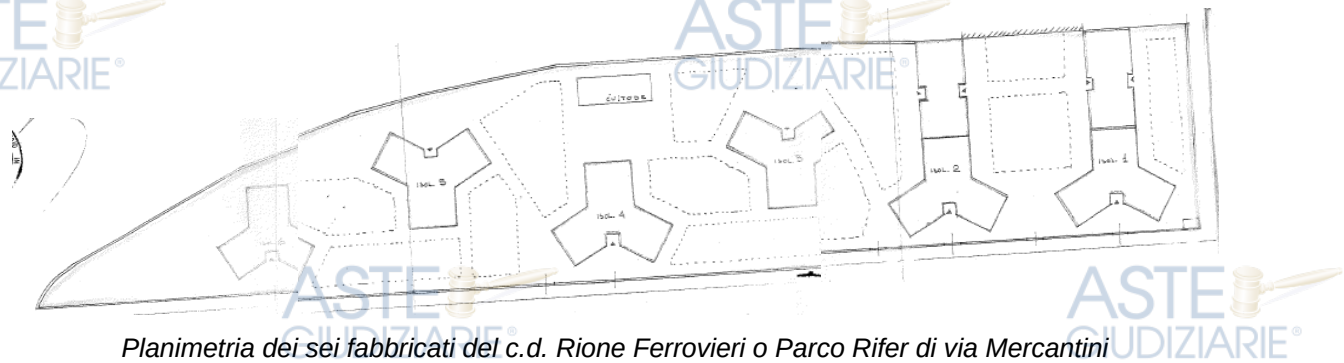
— che occorre, pertanto, stipulare apposito atto ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 11-10-1963, n. 1671.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto nel cui contesto, ove brevità lo richieda, la **Gestione Case per Lavoratori** sarà denominata **Gestione** e il predetto assegnatario acquirente, si conviene e si stipula quanto segue;

ART. 1

La **Gestione Case per Lavoratori**, in persona del costituito suo procuratore, in accontento della richiesta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria dei sei fabbricati del c.d. Rione Ferrovieri o Parco Rifer di via Mercantini

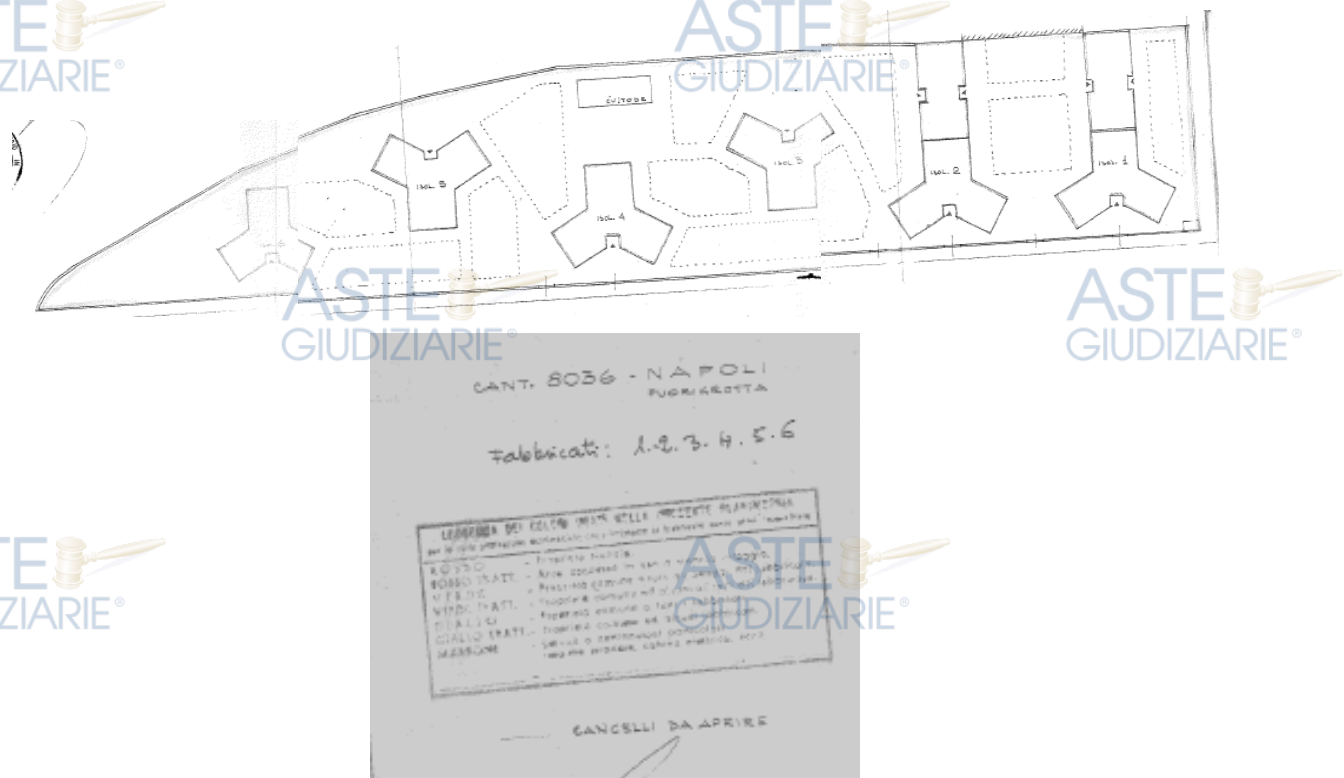


Sulla sinistra la planimetria del piano primo della scala A del fabbricato 2 con evidenza dell'appartamento staggito, int. 4 – Sulla destra la planimetria del piano seminterrato dello stesso fabbricato con evidenza della cantinola di pertinenza n. 4

QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di afferenza dei beni oggetto della presente, come l'intero complesso cui esso appartiene, sono stati edificati nel decennio post-bellico nell'ambito delle attività mirate ad incrementare l'edilizia economica e popolare. In particolare, come da allegata attestazione dell'ACER Campania, l'insediamento in cui rientrano i beni staggiti è stato realizzato nel 1958 nel contesto di iniziative promosse ai sensi della Legge n. 399 del 1947, con la quale si disponevano agevolazioni normative nonché il concorso dello Stato per la costruzione di case popolari da assegnarsi in locazione o da destinarsi agli assegnatari con patto di futura vendita e di riscatto, ed è stato edificato ai sensi delle norme di cui al Testo Unico sulla Edilizia Economica e Popolare n. 1165 del 1938. Nell'ambito di detta iniziativa di edificazione popolare il complesso dei sei fabbricati di via Mercantini (afferenti al c.d. rione dei ferrovieri, anche noto come rione Rifer) fu identificato come cantiere n. 8036 e fu gestito dall'ente INA-Casa, poi divenuto GESCAL, con i processi di assegnazione, riscatto e cessione agli aventi diritto, come nel caso del trasferimento alla dante causa degli esecutati sig.ra [REDACTED] vedova di un dipendente delle FF.SS. Ad oggi i sei condomini, uno per ognuno dei sei fabbricati, e il supercondominio o condominio consortile che li raggruppa tutti sono del tutto indipendenti dall'ente realizzatore (divenuto prima IACP e oggi AcerCampania).



Planimetria dei sei fabbricati del c.d. Rione Ferrovieri o Parco Rifer di via Mercantini

Purtroppo, tanto presso la sede Acer quanto presso il competente settore tecnico comunale non si rinvenivano gli estremi dei titoli edilizi di riferimento, risalenti alla fine degli anni '50.

In premessa si comunica che la presente viene inviata alla scrivente ACER Campania che a far data dal gennaio 2020 subentra in tutte le procedure dell'IACP di Napoli in corso al 31/12/2019 in esecuzione della Delibera di G.R. n. 368 in data 16/07/2019 pubblicata sul B.U.R.C. n. 41 del 22/07/2019.

A riscontro della Vs. richiesta in oggetto riferito al seguente immobile:

LEGGE DI FINANZIAMENTO	DATI CATASTALI	ANNO DI COSTRUZIONE	INDIRIZZO
Rione Gescal C. 8036	Sez. CHI Foglio 8 p.la 452 sub 4 is. 2 sc. A int. 4	1958	Via Mercantini n. 8 Napoli

Trattandosi però di un insediamento voluto e gestito da enti che agivano con fondi pubblici e con leggi specifiche (quelle per l'Edilizia Economica e Popolare), si può ragionevolmente presupporre la regolarità del complesso di afferenza pur non potendo risalire agli estremi e ai contenuti della licenza originaria. Altrettanto non si può fare per le trasformazioni successive subite dai beni, con specifico riferimento all'unità abitativa. Sebbene, infatti, non si possa disporre dei grafici dei titoli originari, allegate all'atto di compravendita/riscatto dell'unità da parte della dante causa degli esecutari, sig.ra [REDACTED] (contratto sottoscritto dalla Gescal nel 1968, autenticato nelle firme dal notaio Mario Maffia, richiamato nel paragrafo delle provenienze ventennali ed allegato alla presente), si rinvenivano le planimetrie dei luoghi, evidentemente relative all'assetto originario degli stessi, che, per altro, sono conformi alla scheda catastale del 1964, redatta all'atto della costituzione degli identificativi catastali in censuario fabbricati.

Rispetto a dette planimetrie, che, in assenza dei titoli, possono intendersi probandi in virtù del disposto del comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001, come introdotto dalla Legge 120/2020, l'appartamento in oggetto presenta difformità di distribuzione interna nonché la chiusura, con infisso perimetrale su muretto, di un originario balconcino, già chiuso su tre lati, afferente all'attuale cucina. Per la cantinola non si riscontra, invece, alcuna difformità.

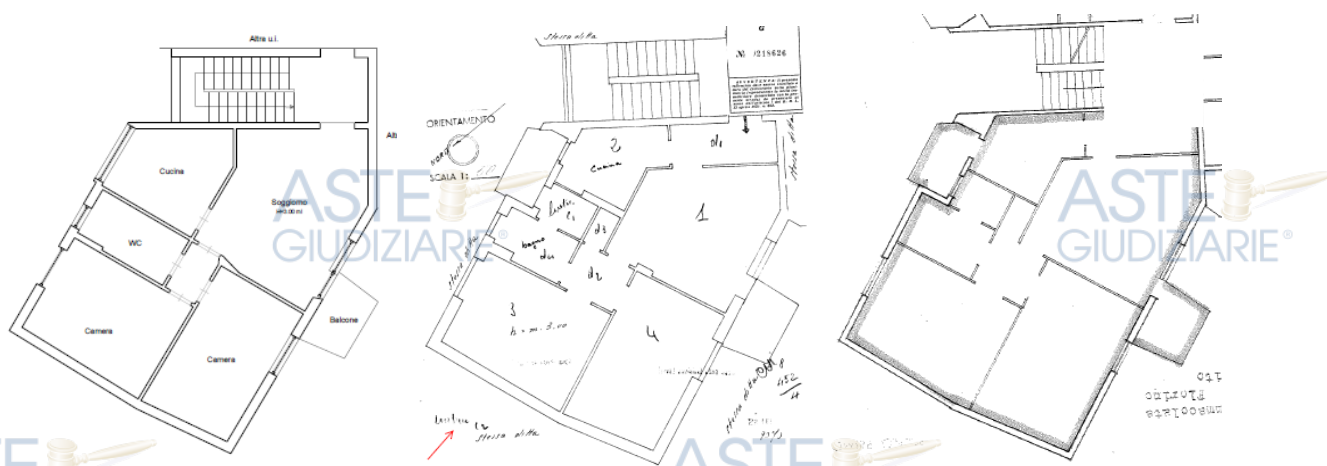
Se la diversa distribuzione è sanabile, a rigore, l'ampliamento con chiusura dell'originario balconcino non lo è. In vero, la circostanza, complice l'originaria morfologia di tali balconi, si apprezza per tutte le unità della verticale dell'appartamento staggito e, tranne in un caso, per quelle della verticale simmetricamente posta rispetto alla scala condominiale. In vero, si rileva anche presso altri fabbricati del condominio consortile che presentano simili conformazioni. Il che ha creato, negli anni, una nuova morfologia prospettica e una rinnovata omogeneità di facciata. La condizione, ove si operasse una azione su iniziativa condominiale, potrebbe anche portare ad una conformazione della sopraggiunta variazione, anche in virtù delle più recenti disposizioni normative in tema di *tolleranza costruttiva*.



Vista delle verticali di balconi modificati per quasi tutte le unità della scala A e dettaglio di quello dell'unità

Tanto premesso, 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 sulle correzioni del valore di mercato per l'esemplificazione e la puntualizzazione della citata detrazione.



Sulla sinistra lo stato attuale dei luoghi; al centro la planimetria allegata al primo atto di trasferimento della Gesca (già INA Casa); a destra la planimetria catastale in atti risalente al 1964

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si dichiara 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 rinviengono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità abitativa;
- Non si rinviene una *licenza di abitabilità o agibilità* specifica per l'unità in oggetto come per l'intero fabbricato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui afferiscono le unità oggetto del presente lotto ricade nella **zona territoriale omogenea B, sottozona Bb**, *agglomerati urbani di recente formazione – espansione recente*. L'area non è soggetta a vincoli di carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39)

QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo presso l'immobile pignorato, gli ausiliari hanno rinvenuto l'esecutato [REDACTED], che ivi risiede unitamente al figlio [REDACTED] maggiorenne.

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 dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli legati al carattere paesaggistico dell'area di afferenza dell'immobile cui appartengono le unità pignorate (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

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 16/03/2007 - Registro Particolare 3698 Registro Generale 11843 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto rogato dal notaio Marco Licenziati, rep. 2189/1514 del 13/03/2007, CONTRO [REDACTED] nato il 20/01/1949 a Napoli, [REDACTED] nata il 10/12/1955 a Napoli, e a FAVORE di INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino, gravante sulla piena proprietà dell'unità in Napoli censita in C.F. alla sez. CHI, foglio 8, p.lla 452, sub 4, cat. A3;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 27/03/2008 - Registro Particolare 2226 Registro Generale 11699 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto rogato dal notaio Marco Licenziati, rep. 2945/2156 del 26/03/2008, CONTRO [REDACTED] nato il 20/01/1949 a Napoli, [REDACTED] nata il 10/12/1955 a Napoli, e a FAVORE di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Parma, gravante sulla piena proprietà dell'unità in Napoli censita in C.F. alla sez. CHI, foglio 8, p.lla 452, sub 4, cat. A3;
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 16/02/2024 - Registro Particolare 3538 Registro Generale 4447 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 718/2024 del 15/01/2024, CONTRO [REDACTED] nato il 20/01/1949 a Napoli, [REDACTED] nata il 10/12/1955 a Napoli, e a FAVORE di ORTLES 21 S.R.L., con sede in Milano, gravante sulla piena proprietà dell'unità in Napoli censita in C.F. alla sez. CHI, foglio 8, p.lla 452, sub 4, cat. A3;

Gravante sul compendio staggito risulta altresì la seguente formalità:

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 30/06/2003 - Registro Particolare 10098 Registro Generale 15566 di domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 15258 del 03/06/2003, CONTRO [REDACTED] nata il 06/08/1966 a NAPOLI, e a FAVORE di [REDACTED] nato il 20/01/1949 a Napoli, gravante sulla piena proprietà dell'unità in Napoli censita in C.F. alla sez. CHI, foglio 8, p.lla 452, sub 4, cat. A3.

Nel quadro D della relativa nota si legge:

ACCERTARE SE L'IMMOBILE IN QUESTIONE RISULTI TRASFERIBILE, E QUINDI VENDIBILE E PER L'EFFETTO, ACCOGLIENDO LA DOMANDA ATTOREA, TRASFERIRE ALL'ESPOSANTE, AI SENSI DELL'ART. 2932 C.C.E CON SENTENZA SOSTITUTIVA DI ROGITO ED AVENTE EFFICACIA TRASLATIVA TRA LE PARTI, LA PROPRIETA' DEL SEGUENTE IMMOBILE: APPARTAMENTO SITO IN NAPOLI ALLA VIA MERCANTINI N. 6/8, FACENTE PARTE DELL'EDIFICIO 2, PRIMO PIANO, SCALA A, INTERNO 4, COMPOSTO DI TRE VANI ED ACCESSORI, CON LA PERTINENZA ESCLUSIVA DELLA CANTINOLA AL PIANO SEMINTERRATO DELLO STESSO FABBRICATO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 9 (NOVE). IN UNO A RELATIVE PERTINENZE, ACCESSORI E DIPENDENZE NONCHE' AI PROPORZIONALI DIRITTI SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO IN CATASTO (N.C.E.U. DEL COMUNE DI NAPOLI) ALLA PARTITA 1064993 - SEZ. CHI, FOGLIO 8 PARTICELLA 452, SUB 4 VIA MERCANTINI N. 6/8, SCALA A INTERNO 4, PIANO 1, -S1 Z.C. 10, CAT. A/3, CL.2, VANI 6, R.C. EURO 681,72

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, e relative pertinenze, 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

Le unità afferiscono ad un doppio ordine di amministrazione condominiale: il condominio del fabbricato isolato n. 2 e il supercondominio consortile. Il primo è amministrato dal sig. Roberto Santin, che, nonostante i solleciti, non ha riscontrato le richieste dell'esperto e, dunque, non ha fornito informazioni sulla gestione del fabbricato, limitandosi ad anticipare per le vie brevi che il sig. [REDACTED] è in regola con il versamento delle quote condominiali. Il secondo, che raggruppa i sei fabbricati dell'insediamento originario Rione Ferrovieri, è amministrato dal dott. Luigi Esposito che, nella allegata comunicazione, ha fornito all'esperto le seguenti informazioni:

- *il condominio consortile Rione Ferrovieri di via Luigi Mercantini nn. 2/16 è sprovvisto di regolamento condominiale valido; esistono però delle tabelle millesimali per le quali il sig. [REDACTED] gode dei seguenti millesimi:*
 - o *Tabella A generale: 7,18 mm*
 - o *Tabella C spese energetiche: 5,63 mm*
 - o *Tabella D1 giardini: 11,35 mm*
 - o *Tabella D2 giardini: 7,27 mm*
 - o *Tabella D3 giardini: 6,13 mm*
- *La quota ordinaria di condominio consortile ammonta ad € 30,60 mensili*
- *Il sig. [REDACTED] ha regolarmente pagato tutte le quote emesse a suo carico a tutto dicembre 2024 e non esistono lavori straordinari in essere né tantomeno liti delle quali il condominio è attore.*
- *Esistono posti auto, uno per ciascuna unità abitativa del parco, posti auto consortili (bene comune ed indivisibile) e non di proprietà esclusiva dei singoli condomini.*

QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

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 primo semestre 2024, a cura dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI C28 – Semicentrale) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.

agenzia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Semicentrale/FUORIGROTTA,%20MOSTRA%20D'OLTREMARE,%20PARCO PAOLO
Codice zona: C28
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
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	2200	3400	L	7	10,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	2250	L	4,6	7,1	L
Autorimesse	Normale	1050	1600	L	4	6	L
Box	Normale	1500	2300	L	6,3	9,5	L
Posti auto coperti	Normale	960	1450	L	4	6	L

Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni - tutti e di 1° fascia
Abitazioni - tutti e di 2° fascia
Abitazioni - tutti e di 3° fascia
Abitazioni - tutti e di 4° fascia
Abitazioni - tutti e di 5° fascia
Abitazioni - tutti e di 6° fascia
Abitazioni - tutti e di 7° fascia
Abitazioni - tutti e di 8° fascia
Abitazioni - tutti e di 9° fascia
Abitazioni - tutti e di 10° fascia

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 manufatto, 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, del compendio* e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore unitario:

Unità	Valore unitario (medio)
Unità abitativa in zona semicentrale, popolare e ben servita, piano medio-basso, discrete condizioni, pertinenze	2.700,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e della superficie convenzionale calcolata (77,00 mq) si avrà, dunque, il seguente prospetto (*con piccoli arrotondamenti finali*):

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità staggita	77,00 mq	2.700,00 €/mq	207.900,00 €

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
Stato di	Non comporta	Nella determinazione del più probabile

manutenzione/conservazione	detrazione/correzione	valore unitario di mercato si è già tenuto conto dello stato conservativo sia del fabbricato nel suo complesso che delle specifiche unità ad esso afferenti
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità dei luoghi, si opera qui una detrazione percentuale stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 3% 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	Le detrazioni da apportarsi per il pieno allineamento catastale dei beni si intendono assorbite in quelle applicate per la regolarizzazione urbanistica dei luoghi in quanto le prime sono atto dovuto a chiusura delle pratiche di cui alle seconde.
Spese condominiali insolute	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 (a tutti le unità del compendio) 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 del compendio di proprietà degli esecutati (con piccoli arrotondamenti) risulta così determinato:

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Compendio staggito	207.900,00 €	191.268,00 €
Valore della piena proprietà		190.000,00 €

QUESITO N. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa bensì complessivamente la piena proprietà dell'appartamento periziato e della cantinola pertinenziale.

QUESITO N. 14 – CERTIFICAZIONI

Si allega il certificato di residenza del sig. 

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, 03/02/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ing. Alba De Pascale

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:
 - Visure storica dell'unità staggita
 - Planimetria catastale attualmente in atti
 - Schema di mappa e foto aerea dell'area

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

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

Documentazione relativa alle provenienze

- ❑ ALL. 3 – Atto rogato dal notaio Marco Licenziati in data 13/03/2007, rep. 2188/1513
- ❑ ALL. 4 - Atto rogato dal notaio Antonio Carannante in data 05/03/1993, rep. 26084/4459
- ❑ ALL. 5 – Testamento della sig.ra [REDACTED]
- ❑ ALL. 6 – Contratto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Mario Maffia in data 05/04/1968

Documentazione relativa alle formalità gravanti sul bene

- ❑ ALL. 7 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

- ❑ ALL. 8 – Attestazione rilasciata dall'AcerCampania

Documentazione fotografica

- ❑ ALL. 9 – Documentazione fotografica

Certificati

- ❑ ALL. 10 – Certificato di residenza del sig. [REDACTED]

Documentazione raccolta per la formulazione della stima

- ❑ ALL. 11 – Schede di riferimento per la quotazione immobiliare (estratto della documentazione consultata)