
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. 305/2023**



PERIZIA IMMOBILIARE

VERSIONE PRIVACY



SOMMARIO

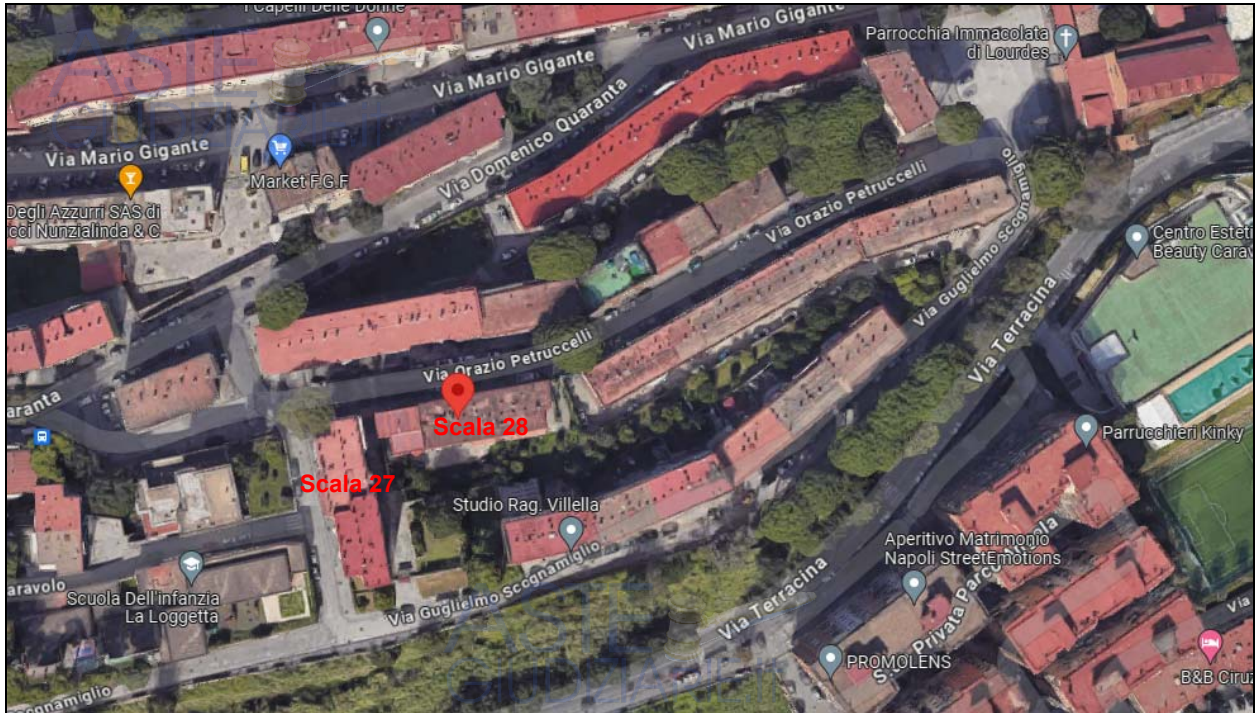
QUESITO N. 1 - Identificazione dei beni	3
Identificazione dei beni	3
Identificazione catastale	3
Titolarità, diritti reali e regime patrimoniale	3
Formazione dei lotti	4
QUESITO N. 2 - Descrizione dei beni	5
Descrizione del lotto	5
Confini	5
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	5
Consistenza	9
QUESITO N. 3 – Dati Catastali	9
Osservazioni generali	9
Cronistoria	10
Intestazioni	10
QUESITO N. 4 – Schema sintetico	10
QUESITO N. 5 – Provenienze ventennali	11
QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni pignorati	13
Regolarità edilizia	13
Normativa urbanistica	14
QUESITO N. 7 – Stato di possesso	15
QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli e oneri	15
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	15
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita	15
QUESITO N. 9 – Edificazione su suolo demaniale	16
QUESITO N. 10 – Sussistenza di altri pesi o oneri	16
QUESITO N. 11 – Spese di gestione e oneri condominiali	16
QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni	16
Criteri di stima	16
Superfici convenzionali	17
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	17
Adeguamenti e correzioni	17
Determinazione del valore a base d'asta	18
QUESITO N. 13 – Valutazione della quota indivisa	18
QUESITO N. 14 – Certificazioni	18
ELENCO ALLEGATI	20

QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risultano così identificati:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Unità abitativa, composta da soggiorno, cucina/pranzo, due camere e bagno, oltre un piccolo balcone, posta al piano secondo di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Orazio Petruccelli n. 7, scala 28, int. 168, con annessa cantinola al piano seminterrato di un fabbricato limitrofo, scala 27, con accesso da via Orazio Petruccelli n. 9, entrambi afferenti all'insediamento di edilizia economica e popolare denominato *La Loggetta*.



Vista aerea dei fabbricati di via O. Petruccelli in Napoli cui afferiscono, alle scale 28 e 27, rispettivamente unità abitativa e cantinola di pertinenza staggite

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I riferimenti catastali delle due unità di cui sopra sono i medesimi e risultano i seguenti:

C.F. Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 41, p.la 79, sub 19, cat. A3, classe 2, cons. vani 5 vani, superficie catastale 87 mq, rendita 568,10 euro, via O. Petruccelli n. 9, Scala 28, Interno 168, Piani S1-2

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

La consistenza staggita, come sopra identificata, appartiene, per 1/1 della piena proprietà, al sig. omissis, residente presso i luoghi di causa.

La piena proprietà dei beni è pervenuta all'esecutato in virtù di atto di divisione rogato dal notaio Vittorio Iazzetti in data 06/07/1989, rep. 90331/18995, trascritto a Napoli 1 il 27/07/1989 ai nn.

16635/11078, con cui i germani *omissis* provvedono alla divisione bonaria dei beni loro pervenuti per successione paterna.

Il sig. *omissis* ha contratto un primo matrimonio in data 25/10/1986 con la sig.ra *omissis*; con sentenza del Tribunale di Napoli in data 03/10/2001, trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Napoli - Soccavo Anno 2002 Parte II Serie C N.6, è stata poi dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

In data 19/04/2002, il sig. *omissis* ha contratto un secondo matrimonio con la sig.ra *omissis*; con provvedimento del Tribunale di Napoli R.G. n. 10553/2013 in data 16/09/2013 è stata poi omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Tanto premesso, il bene in oggetto viene posto in vendita per i seguenti diritti: *1/1 della piena proprietà*.

I diritti in titolarità del debitore, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico dello stesso.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di un appartamento con cantina pertinenziale, censiti con medesimo, unico, identificativo catastale (sez. CHI, foglio 41, p.lla 79, sub 19), il *lotto di vendita* è *unico*, così identificato e descritto:

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno, cucina/pranzo, due camere e bagno, oltre un balconcino, posta al piano secondo di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Orazio Petruccelli n. 7, scala 28, int. 168, con annessa cantinola al piano seminterrato della scala 27 allocata in un fabbricato limitrofo, traente accesso dal civico n. 9 di via Orazio Petruccelli; entrambi i fabbricati afferiscono all'insediamento di edilizia economica e popolare denominato La Loggetta, posto tra i quartieri di Fuorigrotta e Soccavo. La descritta consistenza risulta complessivamente ed univocamente censita in C.F. del comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 41, p.lla 79, sub 19, cat. A3.

QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno, cucina/pranzo, due camere e bagno, oltre un balconcino, posta al piano secondo di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Orazio Petruccelli n. 7, scala 28, int. 168, con annessa cantinola al piano seminterrato della scala 27 allocata in un fabbricato limitrofo, traente accesso dal civico n. 9 di via Orazio Petruccelli; entrambi i fabbricati afferiscono all'insediamento di edilizia economica e popolare denominato *La Loggetta*, posto tra i quartieri di Fuorigrotta e Soccavo. La descritta consistenza risulta complessivamente ed univocamente censita in C.F. del comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 41, p.lla 79, sub 19, cat. A3.

CONFINI

I confini dell'unità abitativa risultano essere i seguenti:

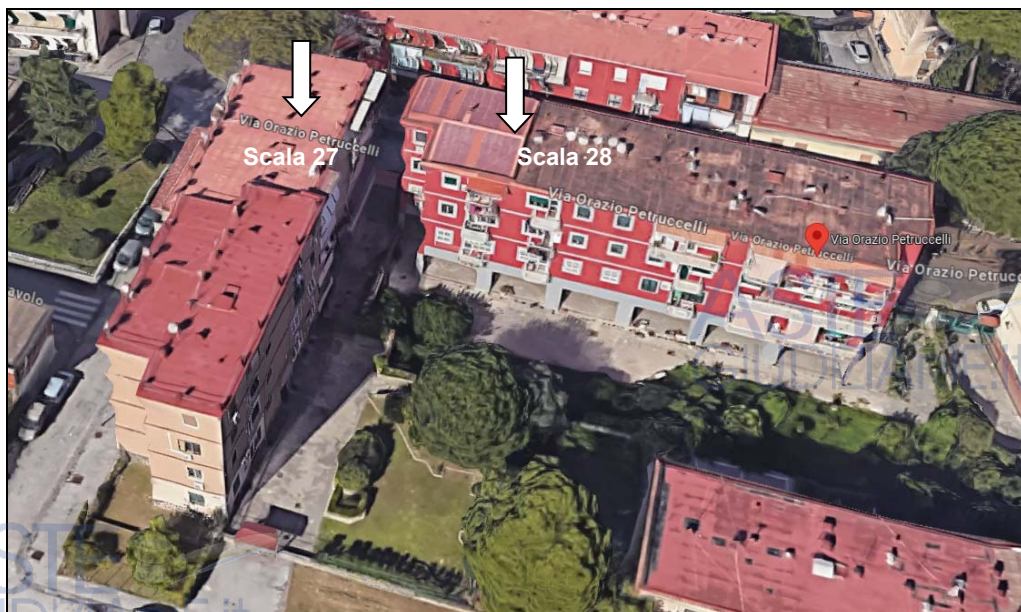
Via O. Petruccelli, area condominiale esterna su due lati, proprietà aliena (abitazione int. 167)

I confini della cantinola risultano essere i seguenti:

Area condominiale, cantina aliena (n. 2), corridoio di disimpegno comune, cantina aliena (n. 4)

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

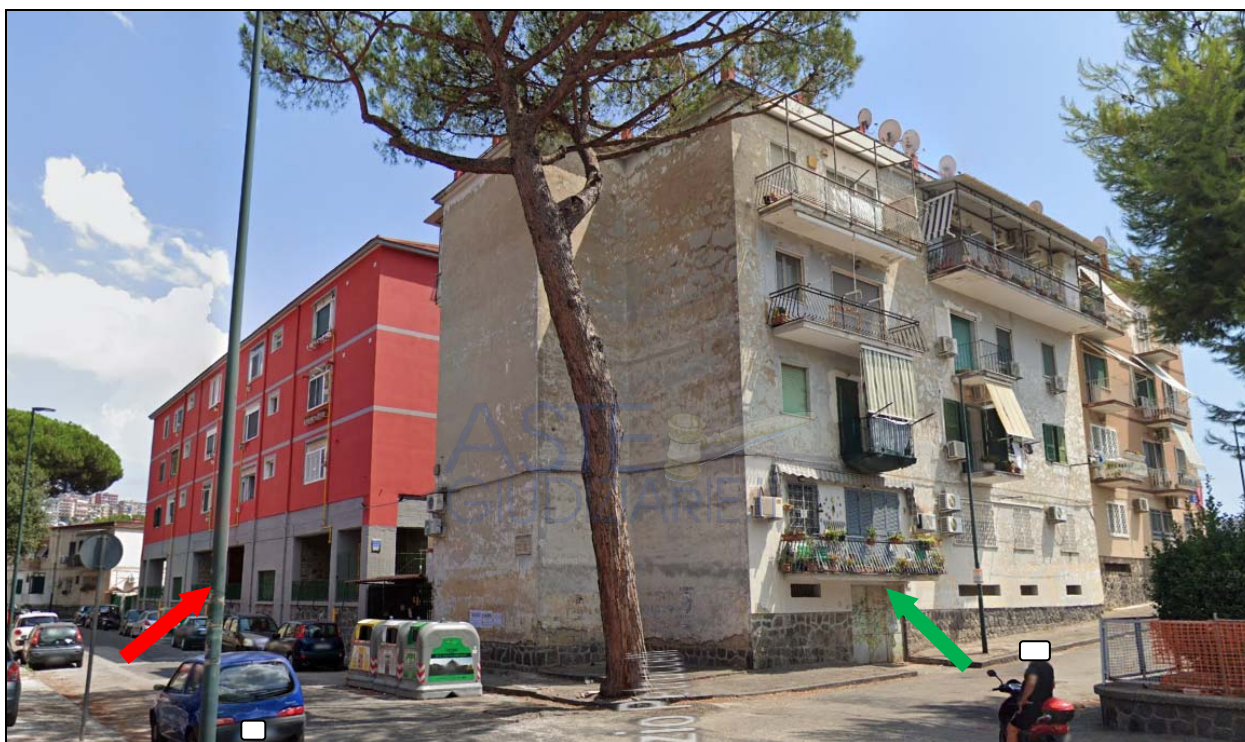
L'unità abitativa e la cantinola pertinenziale afferiscono, rispettivamente, al piano secondo della scala 28 e al piano seminterrato della scala 27 del complesso edilizio, di iniziativa economica e popolare, sito alla via Orazio Petruccelli in Napoli, nell'area posta tra Fuorigrotta e Soccavo denominata *La Loggetta*. In particolare, sebbene le aree cortilizie di pertinenza siano poi collegate da un varco interno, l'accesso ufficiale al fabbricato cui afferisce la scala 28 avviene dal civico n. 7 di via Petruccelli mentre quello al limitrofo e perpendicolare immobile cui afferisce la scala 27 avviene dal civico n. 9 della medesima arteria, oltre che dall'opposto civico n. 18 di via Guglielmo Scognamiglio.



Vista dei fabbricati di via O. Petruccelli con evidenza delle scale 28 e 27

In particolare, dal civico n. 7 della suddetta via Petruccelli si accede all'area esterna, in parte asfaltata e in parte caratterizzata dalla presenza di aiuole a verde, che lambisce il fabbricato in oggetto; quest'ultimo presenta uno sviluppo lineare, parallelo alla strada di accesso, ed è caratterizzato dalla presenza di due scale che servono i vari livelli fuori terra, posti su pilotis, e quello interrato. La scala di competenza della verticale cui afferisce l'unità abitativa in parola è quella identificata con il n. 28, posta sul lato ovest del manufatto, con accesso da un portoncino allocato sul retro. Quest'ultimo immette nel piccolo androne da cui partono scala e ascensore che conducono ai livelli soprastanti.

Perpendicolarmente al detto fabbricato, con doppio accesso dal civico n. 9 di via Petruccelli e dal n. 18 della opposta e parallela via Scognamiglio, si trova l'altro fabbricato, pure di forma longitudinale allungata e pure caratterizzato dalla presenza di due scale che servono i quattro livelli fuori terra e quello interrato. La scala di competenza della verticale cui afferisce la cantinola staggita è quella identificata con il n. 27, posta sul lato nord del fabbricato, con accesso da un portoncino in acciaio e vetro, di fattura più vetusta dell'altro, attesa la circostanza che il primo fabbricato è stato da poco interessato da lavori di rifacimento delle facciate, con sostituzione degli infissi comuni e installazione del già citato ascensore, mentre il secondo no.



Sulla sinistra, il fabbricato di afferenza dell'appartamento (freccia rossa); sulla destra quello della cantinola (freccia verde)

I manufatti, che rientrano in un più vasto complesso di edilizia economica e popolare (il c.d. rione de "La Loggetta"), sono morfologicamente simili, tra loro e agli altri del medesimo complesso, in quanto realizzati contestualmente nella seconda metà degli anni '50 su iniziativa della società INA CASA, ma nel corso degli anni 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 sensibilmente diverse. È questo proprio il caso dei due fabbricati che ospitano abitazione e cantinola staggite.

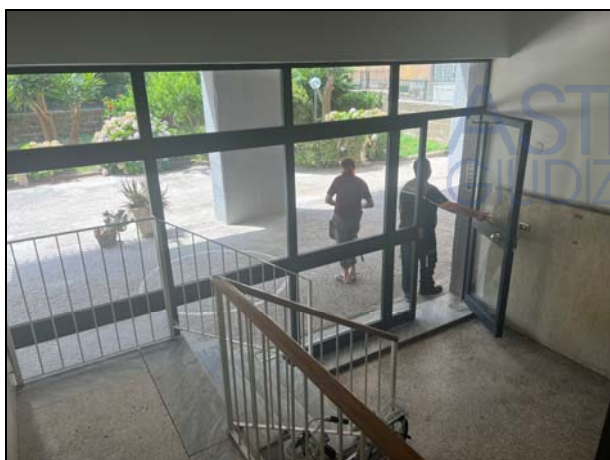
I fabbricati sono caratterizzati da struttura mista muratura e c.a., nonché da solai in latero-cemento; gli involucri sono realizzati con blocchi intonacati e tinteggiati e presentano lambris in pietra per la fascia basamentale; le coperture sono piane a lastrico solare, protette da sistema di tenuta all'acqua. Gli infissi comuni sono in alluminio; le aree esterne sono asfaltate e caratterizzate da aiuole trattate a verde, ben curate; 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. Il livello qualitativo di dotazioni impiantistiche e finiture comuni appare decisamente buono per il fabbricato di cui alla scala 28, attesa la recente attività manutentiva subita dalle relative parti comuni, e decisamente mediocre per quello della scala 27, carente di analoga iniziativa. Dualmente dicasi per lo stato generale di conservazione e manutenzione.



Vista dell'area di ingresso alla scala 28

L'appartamento pignorato, come già accennato, si trova al piano secondo della scala 28, identificato con l'interno n. 168 e traente accesso dalla porta di caposcala posta frontalmente rispetto allo smonto della scala condominiale.

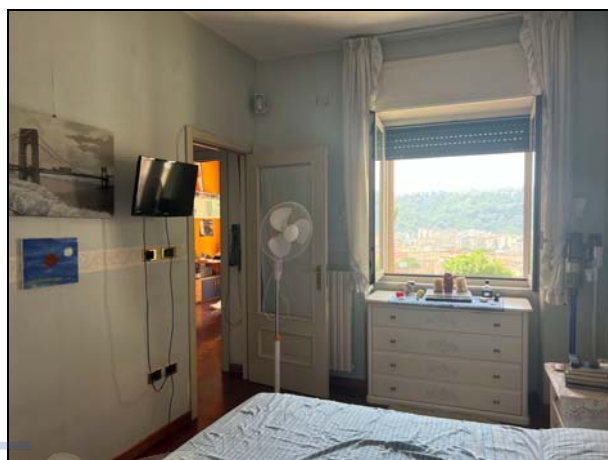


Vista dell'androne della scala 28 e della porta porta dell'unità abitativa (piano secondo, int. 168)

L'appartamento, nell'attuale assetto, è composto da piccolo ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, piccolo disimpegno, due camere e bagno, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 83 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.

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 per gli ambienti di servizio e parquet per quelli principali; infissi interni in legno con specchiature in vetro ed infissi esterni invetriati in alluminio 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

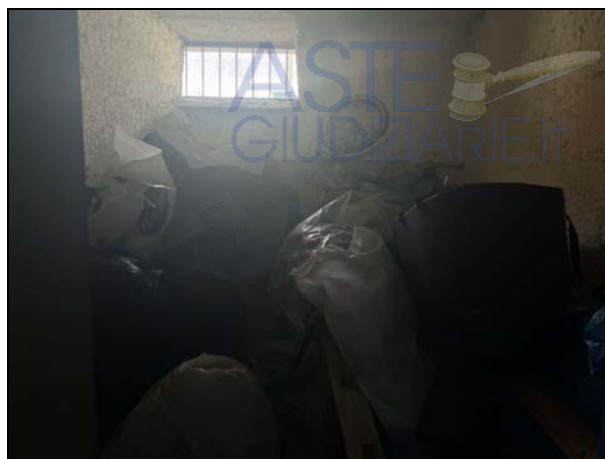
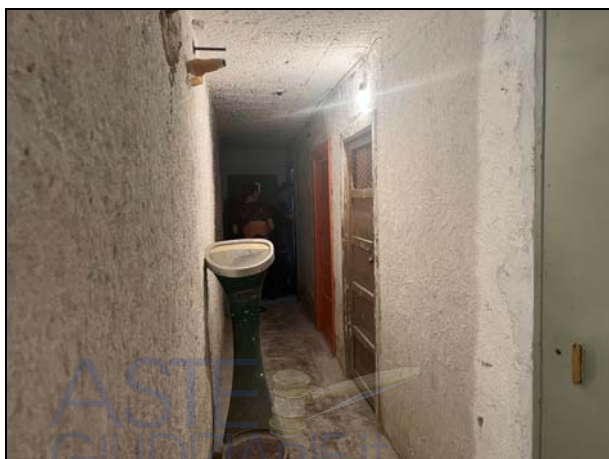
La cantinola di pertinenza è, invece, allocata al piano seminterrato della scala 27, afferente al fabbricato limitrofo e perpendicolare al precedente.



Vista dell'area di ingresso alla scala 27

Dall'androne condominiale di quest'ultimo, attraverso una rampa di scale, si accede ad un corridoio che disimpegna le cantinole, tra cui quella staggita (ultima sulla destra e identificata con il n. 3). Quest'ultima presenta una conformazione planimetrica rettangolare per una superficie commerciale di circa 5,00 mq e un'altezza interna di 2,20 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 con infisso e sbarre metalliche di sicurezza. L'unità è dotata di illuminazione elettrica. Lo stato di conservazione è mediocre.



Vista del corridoio di disimpegno delle cantine e dettaglio interno di quella staggia

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono i beni oggetto dell'esecuzione, come sopra identificati, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi delle unità e della destinazione principale:

Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,60 mq	1,00	83,60 mq	3,00 ml	Secondo
Balconi	1,60 mq	0,25	0,40 mq	--	Secondo
Cantinola	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,20 ml	Semint.
Totale superficie convenzionale:			85,00 mq		

QUESITO N. 3 – DATI CATASTALI

La consistenza di cui al presente lotto unico 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	41	79	19	10A		A/3	2	5 vani	Totale: 87 m² Totale: escluse aree scoperte**: 87 m²	Euro 568,10	VARIAZIONE del 16/11/2015 Pratica n. NA0470441 in atti dal 16/11/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 209163.1/2015)
Indirizzo: VIA ORAZIO PETRUCCELLI n. 9 Scala 38 Interno 146 Piano S1-2												
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 attualmente in atti (che corrisponde a quella di impianto del 1959), relativamente all'unità abitativa, è conforme a meno di piccole variazioni di distribuzione

interna; quella della cantinola, annessa alla medesima scheda, è invece pienamente conforme.

- I dati relativi all'indirizzo sono corretti a meno del civico (n. 7 in luogo nel richiamato n. 9);
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali dell'unità principale.

CRONISTORIA

- Dati dell'unità immobiliare dal 16/11/2015:
C.F. Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 41, p.lla 79, sub 19, cat. A3, classe 2, cons. vani 5 vani, superficie catastale 87 mq, rendita 568,10 euro, via O. Petruccelli n. 9, Scala 28, Interno 168, Piani S1-2; dati derivanti da variazione del 16/11/2015 Pratica n. NA0470441 in atti dal 16/11/2015 G.A.F codifica piano incoerente (n. 209163.1/2015).
- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 41, p.lla 79, sub 19, cat. A3, classe 2, cons. vani 5 vani, superficie catastale 87 mq, rendita 568,10 euro, via O. Petruccelli n. 9, Scala 28, Interno 168, Piani S1-2; 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 di Napoli: sez. CHI, foglio 41, p.lla 79, sub 19, cat. A3, classe 2, cons. vani 5 vani, rendita 568,10 euro – 1.100.000 lire, via O. Petruccelli n. 9, Scala 28, Interno 168, Piani S1-2; 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 di Napoli: sez. CHI, foglio 41, p.lla 79, sub 19, cat. A3, classe 2, cons. vani 5 vani, rendita 1.850.000 lire, via O. Petruccelli n. 9, Scala 28, Interno 168, Piani S1-2; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico;
C.F. Comune di Napoli: sez. CHI, foglio 41, p.lla 79, sub 19, cat. A3, classe 2, cons. vani 5 vani, rendita 1.950 lire, via O. Petruccelli n. 9, Scala 28, Interno 168, Piani S1-2; Impianto meccanografico del 30/06/1987

INTESTAZIONI

omissis

QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà di unità abitativa, composta da soggiorno, cucina/pranzo, due camere e bagno, oltre un balconcino, posta al piano secondo di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Orazio Petruccelli n. 7, scala 28, int. 168, con annessa cantinola al piano seminterrato della scala 27 allocata in un fabbricato limitrofo, traente accesso dal civico n. 9 di via Orazio Petruccelli; entrambi i fabbricati afferiscono all'insediamento di edilizia economica e popolare denominato *La Loggetta*, posto tra i quartieri di Fuorigrotta e Soccavo. L'appartamento confina con Via O. Petruccelli, area condominiale esterna su due lati, proprietà aliena (abitazione int. 167); la cantinola confina con area condominiale, corridoio di disimpegno comune, cantinole aliene (nn. 2 e 4). I beni sono censiti

in C.F. del comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 41, p.la 79, sub 19, cat. A3, classe 2, cons. vani 5 vani, superficie catastale 87 mq, rendita 568,10 euro, via O. Petruccelli n. 9, Scala 28, Interno 168, Piani S1-2. Il rilevato stato dei luoghi presenta piccole difformità di distribuzione interna rispetto alla scheda catastale in atti. L'edificazione del fabbricato di afferenza dei beni rientra in una iniziativa di edilizia economica e popolare risalente alla seconda metà degli anni '50; l'unità abitativa ha subito piccole trasformazioni postume realizzate sine titulo.

Valore della piena proprietà: 173.000,00 euro

QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza staggita, come sopra identificata, appartiene, per 1/1 della piena proprietà, al sig. omissis, residente presso i luoghi di causa.

La piena proprietà dei beni è pervenuta all'esecutato in virtù di atto di divisione rogato dal notaio Vittorio Iazzetti in data 06/07/1989, rep. 90331/18995, trascritto a Napoli 1 il 27/07/1989 ai nn. 16635/11078. Con detto atto i germani omissis, tra cui l'esecutato, al tempo coniugato in regime di comunione legale dei beni, provvedono alla divisione bonaria dei beni loro pervenuti per successione al padre omissis e deceduto in data 21/07/1988, giusta denuncia presentata a Napoli il 20/01/1989 ed ivi registrata al n. 370, vol. 3168, integrata in data 23/02/1989 al n. 1177, vol. 3176, trascritta a Napoli 1 il 01/06/1991 ai nn. 14325/9928. Con riferimento a detta successione risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta in data 17/10/2017 ai nn. 27563/20794 in virtù del succitato atto di divisione rogato da notaio Iazzetti in data 06/07/1989, rep. 90331.

Nell'ambito della detta divisione, all'esecutato viene assegnata, tra altro, la piena proprietà dell'appartamento staggito, con annessa cantinola di pertinenza. La consistenza viene così descritta:

-che i beni immobili relitti dal defunto sono i seguenti:	
1) Appartamento in Napoli, alla Via Orazio Petruccelli, n° 9, Isolato 11, scala 28, piano secondo, numero interno cento sessantotto, di vani tre ed accessori, con annessa cantina di metri quadrati cinque circa, distinta dal numero interno tre.	Il tutto riportato nel N.C.E.U. di Napoli a Partita N° 143150, in testa a Esposito Francesco - Sez. CHI - Fol. 41 - N° 79 sub 19 - Ctg. A/3 - cl. 2° - vani 5 - R.C. lire 1940, e pervenuto al de cuius per trasferimento dalla Gestione Case Per i Lavoratori - GES.CA.L. con atto autenticato in data 16 luglio 1968 dal Notaio Canio Restaino di Napoli, ivi reg.to 11.8.1968 al n° 15817 e ivi tras.tto il 16 detti ai nn. 39471/28588.
Confinanti: all'appartamento, per tre lati, con muri perimetrali, per il restante lato, con vano scala e interno 167, superiormente, con interno 170, inferiormente, con interno 166; b) la cantina, in senso orario: con corridoio di accesso, con cantina numero quattro, con muro perimetrale, con cantina numero due.	

E così assegnata:

C) al convivente che, a mezzo del suo speciale procuratore, accetta:	
1) appartamento in Napoli, alla Via Orazio Petruccelli, n° 9, Isolato 11, scala 28, interno 168, di vani tre ed accessori e cantinola n° 3 di circa metri quadrati cinque	
	valore lire 48.112.000;

Al sig. omissis, padre dell'esecutato, la piena proprietà dell'appartamento in oggetto, con relativa cantinola, era pervenuta in virtù contratto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Canio Restaino in data 16/07/1968, trascritto a Napoli 1 il 16 detti ai nn. 39471/28588. Con detto atto il sig. omissis, come sopra generalizzato, acquista/riscatta dalla GESCAL,

Gestione Case per Lavoratori, rappresentata dal dott. omissis, la piena proprietà di un appartamento INA-Casa posto al secondo piano, int. 168, scala 28 di un fabbricato sito in Napoli alla via Orazio Petruccelli "La Loggetta", fabbricato n. 8, con cantinola di circa 5 mq (al piano seminterrato del fabbricato 7).

Nell'atto citato, in particolare, si legge:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSO:

— che 1 1 Sig. _____ ai sensi delle Leggi 28-2-49, n. 43 e 26-11-1955, n. 1148, e successive norme integrative, complementari e regolamentari, è assegnatario di un alloggio INA-Casa sito in NAPOLI alla Via Orazio Petruccelli civico n. _____;

— che a norma dell'art. 1 della Legge 14-2-1963 - 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. 1471.

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 accoglimento della richiesta come sopra avanzata, trasferisce in proprietà all'acquirente, che accetta, l'alloggio sito in NAPOLI alla Via O. Petruccelli civico n. _____ edificio VIII scala 28 piano 2° interno 168 composto di n. 3 vani utili oltre gli accessori e di una cantina di mq. 5 circa; il tutto pari a n. 5,10 (cinque e dieci) vani virtuali.

L'immobile come sopra descritto non è censito: nel N.C.E.U. Mentre il suolo su parte del quale sorge il fabbricato è riportato nel Catasto Terreni al fol. 5 p.lla 47-116, p.lla 45 g h i; foglio 5 p.lle 1/b, 37/b; foglio 5 - p.lla 46 foglio 5 p.lla 6/b-42/b; foglio 5 p.lla 48 d c; foglio 5 p.lla 44/b, foglio 5 p.lla 49/1-2-50-114; foglio 5 p.lla 115.

L'immobile di cui sopra confina:

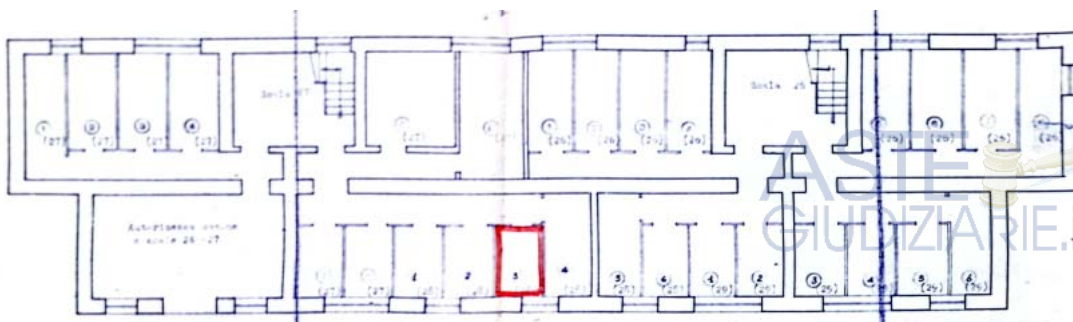
a) l'alloggio: per tre lati con muri perimetrali, per il restante lato con vano scala e int. 167, superiormente int. 170, inferiormente 166;

b) la cantina, in senso orario con: corridoio di accesso, vant. 4, muro perimetrale, cant. 2

Allegate all'atto risultano le planimetrie dei fabbricati di afferenza dei beni nonché quelle dei beni stessi:



Piano secondo del fabbricato 8 con evidenza dell'appartamento staggito (int. 168 della scala 28)



Piano seminterrato del fabbricato 7 con evidenza della cantina staggita (n. 3 della scala 27)

QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

REGOLARITÀ EDILIZIA

I fabbricati di afferenza dei beni oggetto della presente, come l'intero complesso cui essi afferiscono, 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 rilasciata dall'ACER Campania (già IACP), l'insediamento in cui rientrano i beni staggiti è stato realizzato nel 1957 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 due fabbricati in oggetto (afferenti al rione denominato Loggetta e sito tra i quartieri di Fuorigrotta e Soccavo) fu identificato come cantiere n. 8151 e fu gestito prima dall'ente denominato INA-Casa, che ne aveva curato l'edificazione, poi dalla GESCAL, che in appresso ha curato le attività di assegnazione e riscatto delle varie unità abitative, tra cui quella in oggetto, e ancora, alla soppressione pure di questo ente, dall'IACP, oggi ACER Campania.

LEGGE DI FINANZIAMENTO	DATI CATASTALI	ANNO DI COSTRUZIONE	INDIRIZZO
Rione Gescal C. 8151 ex Incis	Sez. CHI Foglio 41 p.lla 79 SUB 19 is. 11 sc. 27 - 28- INT. 168	1957	Via O. Petruccelli n. 9 Napoli

Purtroppo, l'ACER, pur attestando detta circostanza, attesa la vetustà dell'insediamento, non rinviene gli estremi della licenza originaria né i grafici di riferimento.

Analoga condizione si è riscontrata presso gli archivi comunali, che per altro presentano il problema dell'interdizione all'accesso della sede di Soccavo. Vedasi la relativa attestazione, pure resa in allegato.

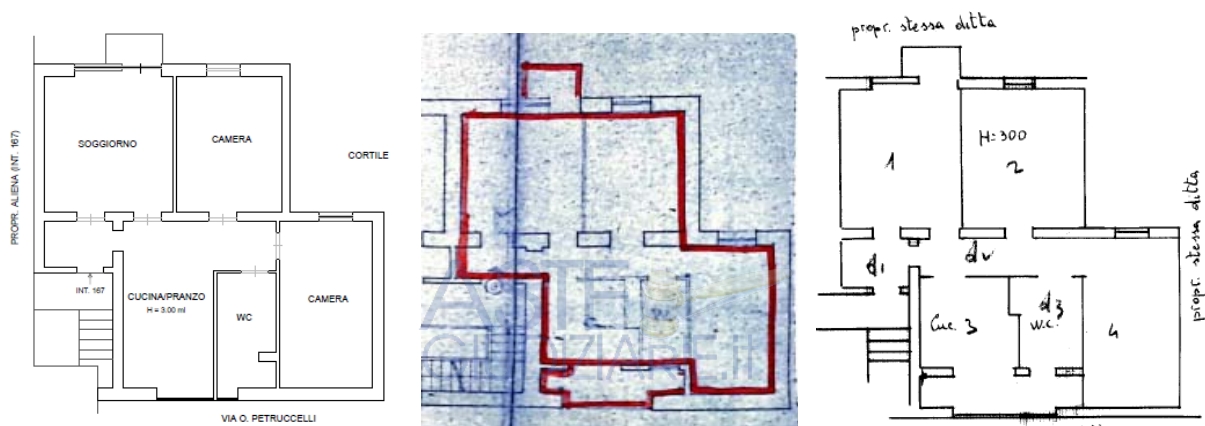
Trattandosi però di un insediamento voluto e gestito da enti che agivano con fondi pubblici e con leggi specifiche (quelle per l'Edilizia Economica e Popolare), anche alla luce dell'attestazione rilasciata dall'ACER, che conferma e traccia la storia dell'edificazione, si può ragionevolmente presupporre 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 del dante causa e padre dell'esecutato, sig. Omissis Francesco, (contratto sottoscritto dalla Gescal nel 1968, autenticato nelle firme dal notaio Canio Restaino, richiamato nel paragrafo delle provenienze ventennali ed allegato alla presente), si

rinvengono le planimetrie dei luoghi, evidentemente relative all'assetto originario degli stessi, che, per altro, sono conformi alla scheda catastale del 1959, 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, fermo restando l'ingombro complessivo, presenta delle piccole discrepanze interne. Per la cantinola non si riscontra, invece, alcuna difformità.

L'unità abitativa, nello specifico, presenta piccole difformità di distribuzione interna, realizzate sine titulo. L'abuso è però sanabile con pratica edilizia postuma a titolo oneroso (art. 37 DPR 380/2001). Gli oneri comprendono la sanzione per la mancata segnalazione certificata di inizio attività nonché i diritti di segreteria. Vanno altresì considerate tutte le spese tecniche per l'istruttoria e la presentazione della relativa pratica. Di tale circostanza si terrà conto nella determinazione del valore del bene da porre a base d'asta nella misura in cui saranno scorporati, dal valore di mercato calcolato, tutti gli oneri e le spese per la piena regolarizzazione dell'attuale assetto dei luoghi.

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 delle citate detrazioni.



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 1959

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 300,00 euro
- Non si rinvencono 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 afferisce l'unità oggetto del presente lotto ricade nella **zona territoriale omogenea B, sottozona Ba**, agglomerati urbani di recente formazione – edilizia di impianto.

L'area non è soggetta a vincoli di carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39) né a vincoli di natura archeologia.

QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO

L'unità abitativa è occupata dall'esecutato unitamente al proprio nucleo familiare (allo stato, composto da due figli maggiorenni e un nipote minorenni).

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);
- L'area cui afferiscono i fabbricati presso cui risultano le consistenze staggite non presenta vincoli di carattere paesaggistico ai sensi della 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 05/03/2020 - Registro Particolare 773 Registro Generale 5841 di ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Napoli, rep. 9469/2016 del 21/12/2016, a favore di omissis e contro omissis, gravante sulla piena proprietà dell'unità in Napoli censita in C.F. alla sez. CHI, foglio 49, p.lla 79, sub 19, cat. A3. Per tale formalità risulta la seguente annotazione:
 - o Annotazione n. 2556 del 10/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 23/06/2023 - Registro Particolare 14619 Registro Generale 18951 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 1197 del 12/05/2023, a favore di omissis e contro omissis, gravante sulla piena proprietà dell'unità in Napoli censita in C.F. alla sez. CHI, foglio 49, p.lla 79, sub 19, cat. A3.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le **ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutato, beni pignorati e dante causa**.

QUESITO N. 9 – EDIFICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

I fabbricati di afferenza delle unità staggite (appartamento e cantinola) non sono edificati 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 del debitore non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

QUESITO N. 11 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

- Non risultano vincoli condominiali specifici da considerare e valutare nell'ambito della presente;
- Come da comunicazione dell'amministratore di condominio, non risulta la presenza di un regolamento di condominio;
- La quota ordinaria mensile relativa alla proprietà in oggetto è pari a circa 46,00 euro;
- Non risultano giudizi pendenti che possano riguardare la proprietà e/o il condominio;
- Non risultano spese straordinarie approvate o comunque pendenti;
- Non risultano, alla data della allegata comunicazione dell'amministratore indirizzata alla scrivente, morosità a carico dell'esecutato.

QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato dei beni oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificati, 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 2023, a cura dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI D23 - Periferica/La Loggetta, Rione Traiano), e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla zona di afferenza del manufatto.

SUPERFICI CONVENZIONALI

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (si confronti il dettaglio) che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,60 mq	1,00	83,60 mq	3,00 ml	Secondo
Balconi	1,60 mq	0,25	0,40 mq	--	Secondo
Cantinola	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,20 ml	Semint.
Totale superficie convenzionale:			85,00 mq		

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, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'unità e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per la funzione prevalente (abitativa):

Unità	Valore unitario (medio)
Unità abitativa con pertinenze, discreto stato, piano medio/basso, zona periferica	2.200,00 €/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 abitativa al piano secondo con cantinola pertinenziale	85,00 mq	2.200,00 €/mq	187.000,00 €

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	Nessuna
Regolarità edilizia	Comporta detrazione	Si sottraggono gli oneri per la

		piena regolarizzazione ⁽¹⁾
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Condizione di vendita forzata	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽²⁾
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto richiamato nel corpo del paragrafo relativo alla *regolarità edilizia*, che si intende qui integralmente richiamato, ossia, in sintesi, per la possibilità di sanare le piccole difformità di distribuzione interna rilevata presso i luoghi (con relativo aggiornamento della planimetria catastale), vanno scorporati gli oneri e le sanzioni amministrative da versare in sede di presentazione della pratica edilizia del caso, nonché le spese tecniche per l'istruttoria e la presentazione della stessa, valutabili, forfettariamente e complessivamente, nell'ordine di 3.000,00 euro;

(2) 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.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

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

Identificativo	Valore stimato	Valore corretto
Consistenza staggita	187.000,00 €	172.780,00 €
Valore della piena proprietà		173.000,00 €

QUESITO N. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

QUESITO N. 14 – CERTIFICAZIONI

Si allegano gli estratti di matrimonio con annotazioni relativi all'esecutato.

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, 09/06/2022

L'Esperto



ELENCO ALLEGATI

Documentazione catastale

- ❑ ALL. 1 – Documentazione catastale:
 - Visura storica dell'unità C.F. sez. CHI, foglio 41, p.lla 79, sub 19
 - Planimetria catastale dell'unità C.F. sez. CHI, foglio 41, p.lla 79, sub 19
 - 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 divisione rogato dal notaio Vittorio Iazzetti in data 06/07/1989, rep. 90331/18995
- ❑ ALL. 4 – Successione in morte di omissis
- ❑ ALL. 5 - Contratto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Canio Restaino in data 16/07/1968

Documentazione relativa alle formalità gravanti sul bene

- ❑ ALL. 6 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (esecutato, dante causa, beni staggit)

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

- ❑ ALL. 7 – Attestazione dell'ACER Campania
- ❑ ALL. 8 – Attestazione del SUE – Comune di Napoli

Certificati

- ❑ ALL. 9 – Estratti di matrimonio relativi all'esecutato
- ❑ *Documentazione relativa all'amministrazione di condominio*
- ❑ ALL. 10 – Comunicazione dell'amministratore di condominio

Documentazione fotografica

- ❑ ALL. 11 – Documentazione fotografica dei luoghi

Documentazione raccolta per la formulazione della stima

- ❑ ALL. 12 – Schede di riferimento per la quotazione immobiliare (estratto della documentazione consultata)