

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 202_2025**

Giudice per le Esecuzioni: **Ill.ma Dott.ssa Alessia lavazzo**

Custode giudiziario: **Avv. Aldo Calvelli**

Esperto stimatore:

PERIZIA IMMOBILIARE

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.....	5
Identificazione.....	5
Confini	5
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	5
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	12
Regolarità edilizia	12
Normativa urbanistica	14
QUESITO N. 7 – Stato di possesso.....	14
QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli e oneri	14
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....	14
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita	14
QUESITO N. 9 – Edificazione su suolo demaniale	15
QUESITO N. 10 – Sussistenza di altri pesi o oneri.....	15
QUESITO N. 11 – Spese di gestione e oneri condominiali	15
QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni	15
Criteri di stima.....	15
Adeguamenti e correzioni.....	17
Determinazione del valore a base d'asta.....	18
QUESITO N. 13 – Valutazione della quota indivisa.....	18
ELENCO ALLEGATI	20

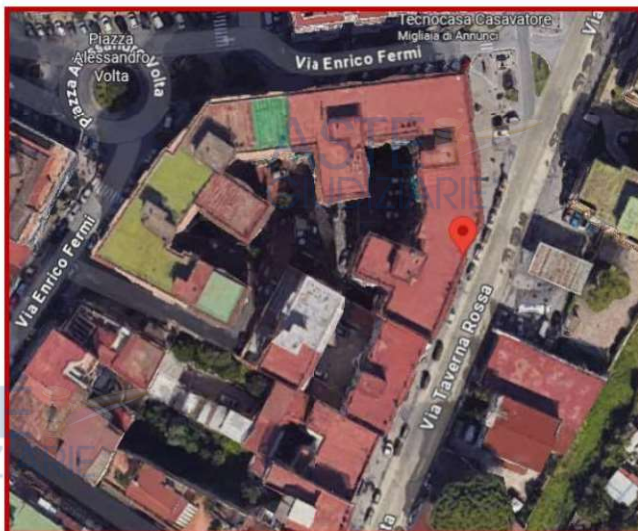
in data 16/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Unità immobiliare a destinazione abitativa, sebbene allo stato utilizzata come studio professionale, composta da ingresso/connettivo, tre camere (tra cui quella originariamente destinata a cucina), bagno e ripostiglio, oltre un balcone a sviluppo lineare con affaccio a sud-est, posta al piano secondo, interno 6, della scala A di un complesso per civili abitazioni traente accesso dal civico n. 21 di via Taverna Rossa in Casavatore (Na).



Vista aerea del complesso di via Taverna Rossa n. 21, Casavatore (Na)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

C.F. Comune di Casavatore: **foglio 4, p.lla 293, sub. 50, cat. A2**, cl. 5, cons. 4,5 vani, sup. 81-84 mq, rendita 348,61 euro, via Taverna Rossa n. 21, Scala A, Interno 6, 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 bene in oggetto appartiene, per **1/1 della piena proprietà**, al [redacted] nato a [redacted] per averlo esso acquisito in virtù di donazione con atto rogato in data [redacted] dal notaio [redacted] rep. n. 169.958, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 addì 05/05/2000 ai nn. [redacted] **Trattasi, pertanto, di bene personale.**

Tanto premesso, l'unità in oggetto può essere posta 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 bene unico il **lotto di vendita è unico**, così identificato e descritto:

Unità immobiliare a destinazione abitativa, sebbene allo stato utilizzata come studio professionale, composta da ingresso/connettivo, tre camere (tra cui quella originariamente destinata a cucina), bagno e ripostiglio, per una superficie commerciale di circa 81 mq, oltre un balcone a sviluppo lineare di circa 10 mq con affaccio a sud-est, posta al piano secondo, interno 6, della scala A di un complesso per civili abitazioni traente accesso dal civico n. 21 di via Taverna Rossa in Casavatore (Na). L'unità risulta censita in C.F. del Comune di Casavatore al foglio 4, p.lla 293, sub. 50, cat. A2.



IDENTIFICAZIONE

Unità immobiliare a destinazione abitativa, sebbene allo stato utilizzata come studio professionale, composta da ingresso/connettivo, tre camere (tra cui quella originariamente destinata a cucina), bagno e ripostiglio, per una superficie commerciale di circa 81 mq, oltre un balcone a sviluppo lineare di circa 10 mq con affaccio a sud-est, posta al piano secondo, interno 6, della scala A di un complesso per civili abitazioni traente accesso dal civico n. 21 di via Taverna Rossa in Casavatore (Na). L'unità risulta censita in C.F. del Comune di Casavatore al foglio 4, p.lla 293, sub. 50, cat. A2.

CONFINI

I confini dell'unità risultano essere i seguenti:

via Taverna Rossa, unità int. 5 (p.lla 293, sub. 49), pianerottolo condominiale della scala A, unità int. 7 (p.lla 293, sub. 51)

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

L'unità oggetto del presente lotto afferisce al piano secondo, int. 6, della scala A di un ampio complesso per civili abitazioni sito in Casavatore (Na) tra via Taverna Rossa e via Enrico Fermi, al confine con il territorio del comune di Napoli (quartiere di San Pietro e Patierno).

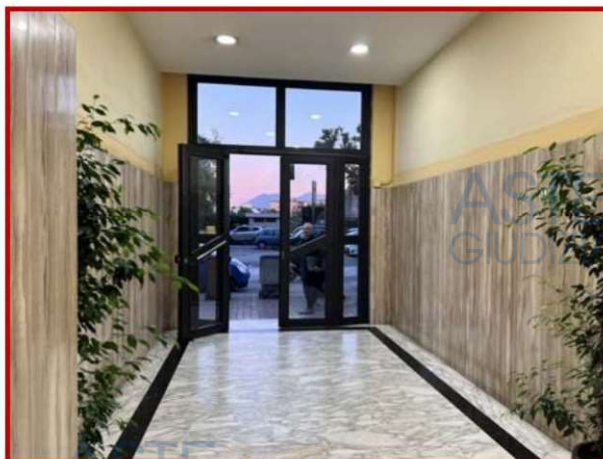


Vista aerea del complesso e dettaglio della porzione dello stesso, servita dalla scala A, che prospetta su via taverna Rossa

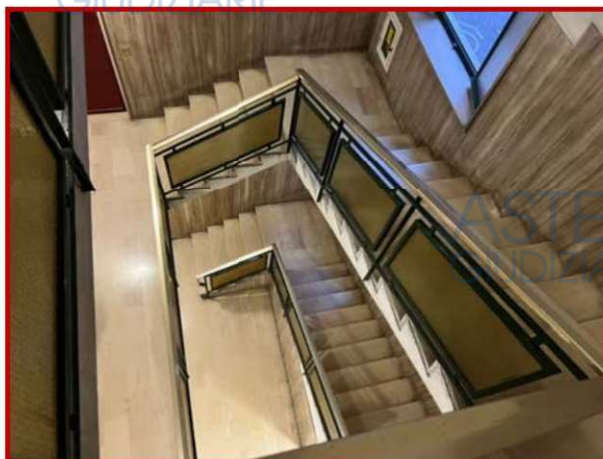
Il complesso di appartenenza dell'unità è caratterizzato dalla presenza di sei scale che servono corpi di fabbrica tra loro contigui i quali si sviluppano, per otto livelli fuori terra, intorno ad una corte interna comune, andando ad occupare un'ampia area delimitata da via Taverna Rossa e Via Enrico Fermi. L'accesso principale avviene dal civico n. 21 di via Taverna Rossa mentre quello carrabile è posto al civico n. 13 della medesima arteria cittadina.

Il complesso è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, e da solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con tamponamenti esterni in foderia di laterizio; la copertura è piana. Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti e klinker di colore chiaro ai piani, nonché lambris realizzato con elementi in pietra naturale sul basamento. Androne e scale presentano

parziale rivestimento alle pareti e pavimenti in lastre di pietra naturale, di diversa fattura e diverse dimensioni a seconda delle aree. Gli infissi comuni, di tipo invetriato, sono in alluminio.

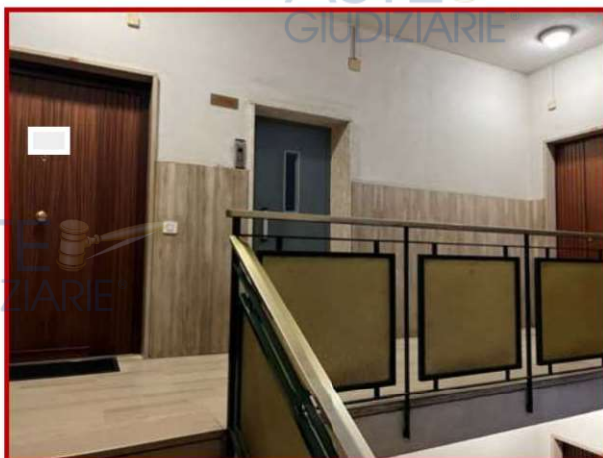


Vista dell'accesso posto al civico n. 21 di via Taverna Rossa, Casavatore (Na)



Vista dell'androne del fabbricato e dettaglio della scala A

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, nel complesso, discreto per le aree interne e mediocre per quelle esterne. Analogamente dicasi per lo stato conservativo generale sebbene presso diversi aggetti si rilevi la presenza di parziali distacchi, apprezzabili sia per i frontalini che per le aree sottobalcone. Analogamente si rilevano problemi di tenuta dei klinker delle facciate, ragione per cui, allo stato, sono presenti presso le stesse diverse reti di sicurezza.

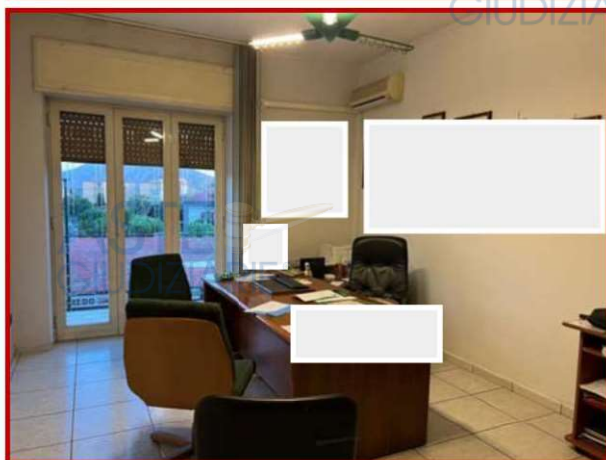
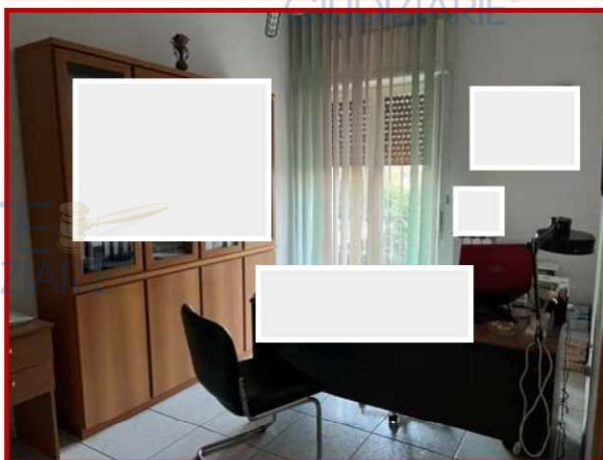
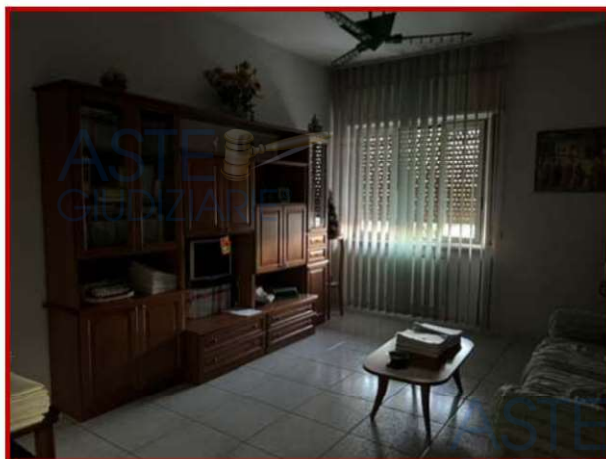
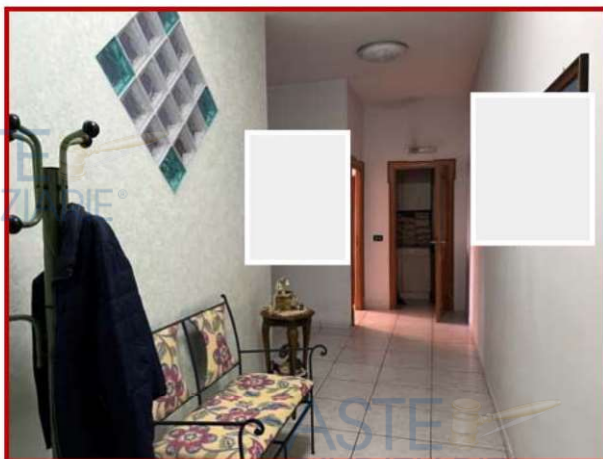


Vista del ballatoio del piano secondo della scala A e dettaglio della porta di accesso all'unità staggiata

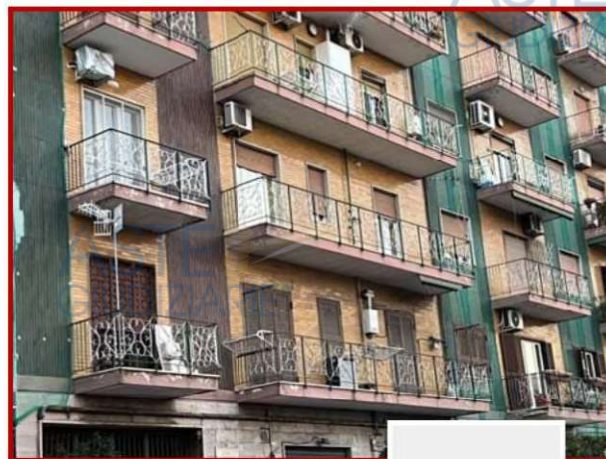
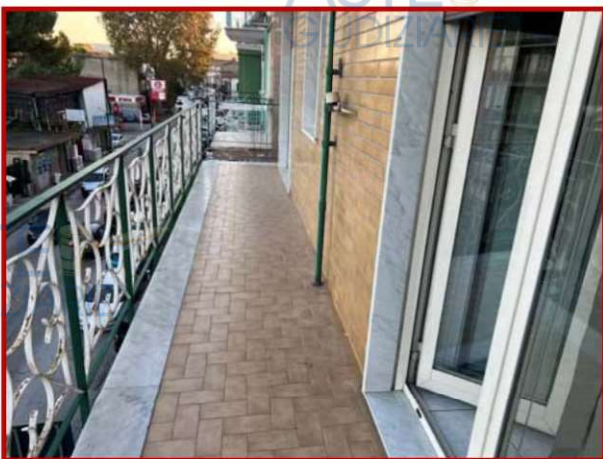
L'appartamento di interesse, come evidenziato, si trova al piano secondo della scala B, identificato dall'interno n. 6, con accesso dalla porta di caposcala allocata, frontalmente, nella porzione sinistra del ballatoio di piano, rispetto allo smonto della scala condominiale.

L'unità, sebbene assentita e catastalmente censita con destinazione abitativa, risulta, allo stato, utilizzata come studio professionale e, pertanto, composta da tre camere (tra cui quella originariamente destinata a cucina), bagno e ripostiglio, per una superficie commerciale di circa 81 mq ed un'altezza interna netta di 3 ml. Alla stessa è annesso un balcone a sviluppo lineare, di circa 10 mq, che prospetta su via Taverna Rossa, con esposizione a sud-est.

La qualità originaria delle finiture dell'unità è ordinaria, analogamente dicasi per le dotazioni impiantistiche presenti. Il tutto in un discreto stato di manutenzione e conservazione.



Dettagli interni dell'unità



Vista del balcone annesso all'unità

In particolare, presso i luoghi si rileva: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile e piastrelle di gres ceramico per il bagno; pavimenti in piastrelle di gres; infissi interni in legno con specchiature in vetro e infissi esterni invetriati con telai in alluminio ed elementi oscuranti integrati.

L'unità è dotata di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità; è dotata di impianto di riscaldamento, a gestione condominiale, e di sistema di produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico; gli impianti idrici, di adduzione e scarico del bagno annesso, versano in discreto stato di conservazione e funzionamento.

CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura del manufatto 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	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,50 mq	1,00	81,50 mq	3,00 ml	Secondo
Balcone	10,00 mq	0,25	2,50 mq	--	Secondo
Totale superficie convenzionale:			84,00 mq		

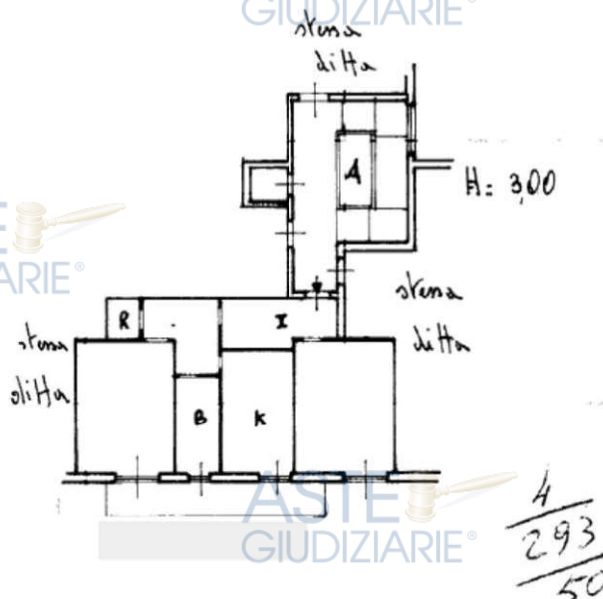
QUESITO N. 3 – DATI CATASTALI

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	293	50			A/2	5	4,5 vani	Totale: 84 m² Totale: escluse aree scoperte**: 81 m²	Euro 348,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA TAVERNA ROSSA n. 21 Scala A Interni 6 Piano 2									
Natura			Finita									

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 risulta essere ancora quella di impianto, risalente al 1970) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi ad eccezione del tramezzo con vano porta che, nel grafico del 1970, separa l'ingresso dal connettivo. A rigore la difformità potrebbe ascriversi tra quelle considerate *non sostanziali*, in virtù dei contenuti della Circolare dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) n. 2 del 09/08/2010, in quanto il pieno allineamento non dovrebbe comportare modifica di rendita e consistenza. Ove si volesse compitamente conformare lo stato dei luoghi, a valle di una ratifica urbanistica della modifica, andrebbe altresì effettuato un docfa di aggiornamento del grafico catastale;



Sulla sinistra, la planimetria catastale in atti (anno 1970); sulla destra, lo stato attuale dei luoghi

- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la consistenza e le caratteristiche generali del bene a meno della destinazione in quanto i luoghi, come anticipato nel precedente paragrafo, sono, allo stato, utilizzati come ufficio/studio privato ancorché censiti come abitazione (cat. A2);
- I dati identificativi non sono mai mutati dalla costituzione ad oggi;
- L'unità è attualmente correttamente intestata all'esecutato, per i corrispondenti diritti di proprietà.

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di Casavatore: **foglio 4, p.lla 293, sub. 50, cat. A2**, cl. 5, cons. 4,5 vani, sup. 81-84 mq, rendita 348,61 euro, via Taverna Rossa n. 21, Scala A, Interno 6, Piano 2; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Dati dell'unità immobiliare dal 30/10/2012:
C.F. Comune di Casavatore: **foglio 4, p.lla 293, sub. 50, cat. A2**, cl. 5, cons. 4,5 vani, rendita 348,61 euro, via Taverna Rossa n. 21, Scala A, Interno 6, Piano 2; dati derivanti da variazione toponomastica del 30/10/2012 Pratica n. NA0570617 in atti dal 30/10/2012 variazione di toponomastica (n. 101415.1/2012)
- Dati dell'unità immobiliare dal 30/10/2012:
C.F. Comune di Casavatore: **foglio 4, p.lla 293, sub. 50, cat. A2**, cl. 5, cons. 4,5 vani, rendita 348,61 euro, via Taverna Rossa n. 21, Scala A, Interno 6, Piano 2; dati derivanti da variazione toponomastica del 30/10/2012 Pratica n. NA0570534 in atti dal 30/10/2012 variazione di toponomastica (n. 101340.1/2012).
- Dati dell'unità immobiliare dal 28/02/2011:
C.F. Comune di Casavatore: **foglio 4, p.lla 293, sub. 50, cat. A2**, cl. 5, cons. 4,5 vani, rendita 348,61 euro, via E. Fermi n. 21, Scala A, Interno 6, Piano 2; dati derivanti da variazione toponomastica del 28/02/2011 Pratica n. NA0208906 in atti dal 28/02/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 21120.1/2011)
- Dati dell'unità immobiliare dal 21/04/2000:
C.F. Comune di Casavatore: **foglio 4, p.lla 293, sub. 50, cat. A2**, cl. 5, cons. 4,5 vani, rendita 348,61 euro, via E. Fermi n. 21, Scala A, Interno 6, Piano 2; dati derivanti da istrumento (atto pubblico) del 21/04/2000 in atti dal 02/06/2000 donazione accettata (n. 16004.1/2000)
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. Comune di Casavatore: **foglio 4, p.lla 293, sub. 50, cat. A2**, cl. 5, cons. 4,5 vani, rendita 675.000 lire, via P1965 n. 21, Scala A, Interno 6, Piano 2, Piano 3; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dal 28/01/1990:
C.F. Comune di Casavatore: **foglio 4, p.lla 293, sub. 50, cat. A2**, cl. 5, cons. 4,5 vani, rendita 1.575 lire, via P1965 n. 21, Scala A, Interno 6, Piano 2; dati derivanti da voltura d'ufficio del 28/01/1990 in atti dal 01/02/1990 RIC.2014/89 RETT.D.V.23290/84 (n. B/100.1/1990)
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:
C.F. Comune di Casavatore: **foglio 4, p.lla 293, sub. 50, cat. A2**, cl. 5, cons. 4,5 vani, rendita 1.575 lire, via P1965 n. 21, Scala A, Interno 6, Piano 2; dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO

LOTTO UNICO – *Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità a destinazione abitativa, sebbene allo stato utilizzata come studio professionale, composta da ingresso/connettivo, tre camere (tra cui quella originariamente destinata a cucina), bagno e ripostiglio, per una superficie commerciale di circa 81 mq, oltre un balcone a sviluppo lineare di circa 10 mq con*

affaccio a sud-est, posta al piano secondo, interno 6, della scala A di un complesso per civili abitazioni traente accesso dal civico n. 21 di via Taverna Rossa in Casavatore (Na); confinante con via Taverna Rossa, unità int. 5 (p.lla 293, sub. 49), pianerottolo condominiale della scala A, unità int. 7 (p.lla 293, sub. 51; l'unità risulta censita in C.F. del Comune di Casavatore al foglio 4, p.lla 293, sub 50, cat. A2. Il descritto stato dei luoghi è pressoché morfologicamente conforme alla planimetria catastale in atti, risalente al 1970, ad eccezione di una minore discrasia distributiva e della destinazione/uso attuale. Il fabbricato di afferenza del bene è stato edificato in virtù di licenza edilizia rilasciata nel 1966, e successiva variante, cui i luoghi sembrerebbero conformi a meno delle suddette discrasie interne, comunque conformabili. Non risulta rilasciata alcuna licenza di abitabilità.

Valore stimato per la piena proprietà: 135.000,00 euro (al netto delle decurtazioni di legge)

QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene in oggetto appartiene, per 1/1 della piena proprietà, al [redacted] per averlo esso acquisito in virtù di donazione al notaio [redacted] rep. n. 169.958, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 addi 05/05/2000 ai nn. [redacted].

Il seguente immobile:

appartamento composto da due vani ed accessori, al secondo piano, interno sei della scala A, in Casavatore, via Caserta al
Bravo oggi Via Taverna Rossa 21 nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 1003476 foglio 4, mappale 293 sub 50, scala
A, piano secondo, int 6, cat. A/2, cl. 5 vani 4,5 R.C.L.
675.000 confinante con appartamento interno sette, scala, pianerottolo e con appartamento interno cinque.

Nel detto atto del [redacted] l'immobile viene così descritto:

[redacted] di essere attualmente uni-
[redacted] di un appartamento composto da due
vani ed accessori, sito al piano secondo interno sei, scala A, in
Casavatore, via Caserta al Bravo già via Marconi 21 riportato
nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 1003476 foglio
4, mappale 293 sub 50, scala A, piano II, int 6, cat. A/2, cl.
5 vani 4,5 R.C.L. 675.000
Detto appartamento confina con appartamento interno sette, sca-
la, pianerottolo e con appartamento interno cinque.

[redacted] I, come sopra generalizzata, la piena proprietà dell'appartamento era
ulteriormente pervenuta per acquisto dalla società costruttrice [redacted] con sede in
Napoli, per atto del nota [redacted] rogato in data 24/04/1968 e trascritto a Napoli 2 addi
07/05/1968 ai nr [redacted]

QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento staggito afferisce ad un complesso per civili abitazioni edificato nella seconda metà degli anni '60 in virtù della *Licenza Edilizia n. 43 del 30 settembre 1966, e successiva variante n. 61 del 13 ottobre 1966*, rilasciata ai germ [redacted] nel medesimo anno trasferiscono la proprietà dell'area alla società [redacted] che provvederà alla realizzazione del complesso.

Di detta licenza edilizia, ivi inclusa la variante, vi è pieno riscontro nei registri comunali, come risulta dall'allegata attestazione del competente ufficio tecnico (SUE del comune di Casavatore). A fronte di detto riscontro, però, il comune certifica altresì l'impossibilità di estrarre copia del relativo fascicolo perché, unitamente a quasi tutti i fascicoli delle licenze edilizie degli anni che vanno dal 1961 al 1966, lo stesso è stato oggetto di sequestro, già nello stesso anno 1966, ad opera del Nucleo di Polizia Giudiziaria dei Carabinieri ed è stato successivamente smarrito. L'ufficio tecnico conserva un puntuale verbale di tale sequestro con l'elenco delle pratiche ritirate dai propri archivi e mai restituite.

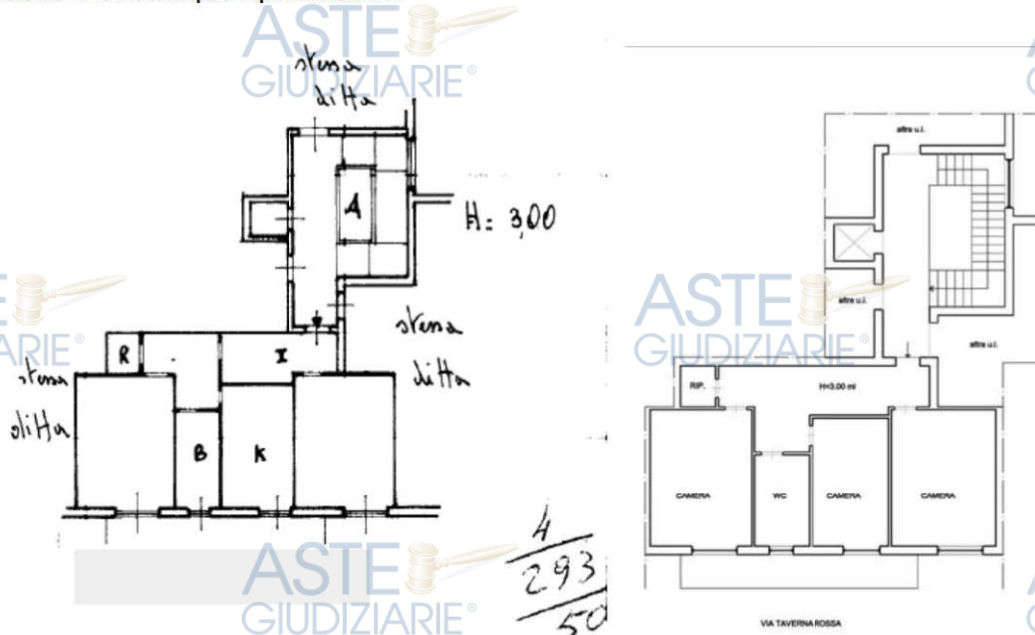
Per l'unità in parole, inoltre, non risultano pratiche successive per lavori di trasformazione interna.

In tali casi, atteso il disposto del comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001, introdotto dalla Legge 120/2020, si può far riferimento, ove esistente, alla planimetria catastale di impianto del bene o comunque a documentazione coeva:

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

Orbene, relativamente all'unità di interesse, si rileva che è possibile il riscontro con la planimetria catastale di primo impianto (risalente al 1970), di poco successiva all'ultimazione del fabbricato, e ancora intestata alla società costruttrice

Rispetto al detto documento i luoghi sono pressoché conformi ad eccezione della odierna funzione (in difformità dall'uso abitativo, assentito urbanisticamente e ratificato catastalmente, ad oggi l'unità viene utilizzata come studio professionale, privo di cucina) nonché di una piccola discrasia distributiva dovuta all'assenza del tramezzo, e relativo vano porta, che nel grafico catastale divide l'area di ingresso dal connettivo centrale. Trattasi in ogni caso di situazione sanabile o comunque ripristinabile.



Sulla sinistra, la planimetria catastale in atti (anno 1970); sulla destra, lo stato attuale dei luoghi

Atteso quanto sopra, in sede di stima, verrà applicata una decurtazione forfettaria al valore di mercato finalizzata a creare al futuro acquirente la necessaria economia per sanare le rilevate discrasie (destinazione e distribuzione) o, in alternativa, per ripristinare la cucina ove si voglia conservare la funzione ad oggi assentita. Il coefficiente di abbattimento verrà altresì calibrato per assorbire le carenze di cui ai punti seguenti.

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

- Non si rinviene la **attestazione di prestazione energetica** dell'unità abitativa (APE); si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il

documento, ai fini della trasferibilità della stessa, e che l'onere per la redazione del documento si stima pari a 400,00 euro

- Non si rinvencono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità;
- Non si rinvencono riferimenti alla *licenza di abitabilità* dei luoghi, tanto per il fabbricato di afferenza quanto per la specifica unità.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso cui afferisce l'unità oggetto del presente lotto ricade in *zona B - Residenziale* - del PRG vigente per il comune di Casavatore. L'area non è soggetta a vincoli di carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39).

QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO

Come si rileva anche dal verbale di sopralluogo a cura del custode giudiziario, l'unità è in uso all'esecutato che la utilizza come studio privato per la propria attività professionale.

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 appartiene il bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

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

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) [redacted]
Registro Generale [redacted] di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, rep. 5676/2025 del 12/06/2025, [redacted]

p.lla 293, sub 50, cat. A2;

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutato 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 complesso di afferenza dell'unità staggita, e le 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 del debitore non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

QUESITO N. 11 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

Il complesso di afferenza dei beni è dotato di condominio costituito, amministrato da soggetto terzo, [redacted] con studio in Napoli, cui la scrivente ha indirizzato formale richiesta per ottenere le informazioni di rito. Allo stato, nonostante i numerosi solleciti, la richiesta non è stata riscontrata.

QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI DI STIMA

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

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

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

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

- OMI (dati aggiornati al II semestre 2025): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia codificata come E1 del comune di Casavatore (a confine con la fascia E3 del comune di Napoli), in cui ricade il compendio in oggetto. Per le *abitazioni di tipo civile*, in stato conservativo *normale*, il valore

unitario oscilla, per la fascia E1, in un range che va da 1.350,00 euro/mq a 2.050,00 euro/mq.

Agenda delle Entrate / Caspi

Consultazione quotazioni OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: CASAVATORE (NA) (NA42)
Fascia: Suburbana
Zona: PARCO ACACIE - NUOVO PARCO MICHELANGELO
Codice zona: E1
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (€/mq)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (€/mq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1.350	2.050	1	4,5	6,5	1
Box	NORMALE	940	1430	1	3,9	6	1

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappe fascie OMI

Mappe fascie OMI

Agenda delle Entrate / Caspi

Consultazione quotazioni OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI (NA) (NA01)
Fascia: Suburbana
Zona: S. PIETRO A POESIMANO
Codice zona: E1
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (€/mq)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (€/mq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2100	1	5,1	7,5	1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1400	1	3,4	5,1	1
Abitazioni di tipo economico	Scadente	840	1400	1	2,9	3,5	1
Box	NORMALE	780	1100	1	3,2	4,7	1
Ville e Villini	NORMALE	1400	2200	1	5,2	7,8	1

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappe fascie OMI

Mappe fascie OMI

- Borsino Immobiliare (dati aggiornati all'attualità): sono stati considerati i valori riferiti ad unità in stabili di fascia media per la medesima zona di cui sopra, ricavandone un intervallo di valori leggermente più basso di quello dell'omologo range OMI.

Casavatore (NA)
Via Taverna Rossa, 21, 80020 Casavatore NA, Italia

ZONA PARCO ACACIE

Posizione Zona

Periferia

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

Tutte le Stime

Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
Quotazioni di appartamenti, in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo: Euro 1.384

Valore medio: Euro 1.843

Valore massimo: Euro 2.302

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appartamenti, in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo: Euro 1.194

Valore medio: Euro 1.594

Valore massimo: Euro 1.994

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
Quotazioni di appartamenti, in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo: Euro 894

Valore medio: Euro 1.124

Valore massimo: Euro 1.355

Valuta subito questo immobile

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Pertinenze di villa

Valore minimo: Euro 1.344

Valore medio: Euro 1.794

Valore massimo: Euro 2.244

Valuta subito questo immobile

- Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati all'attualità): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell'area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili pressoché simili a quello di interesse si attestano su un valore medio unitario leggermente più alto (variabile tra 1.600,00 euro/mq e 2.200,00 euro/mq) rispetto a quello dei range precedenti ma trattasi di valori di richiesta passibili, in fase di trattativa, di possibili decrementi (10-15%). Si riporta di seguito un estratto della documentazione consultata.

Locali: 2
Anno di costruzione: 1970
Cucina: Abitabile
Totale piani: 7
Spese condominio: € 45/mese

Bagni: 1
Riscaldamento: Centralizzato
Disponibilità: libero
Ascensore: Sì
Balcone: Sì

Superficie: 85 m²
Condizionatore: Sì
Piano: 7
Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica G EP globale non rinnovabile: 3,51 kWh/m² anno

Descrizione: Enrico Di Mella Agente Immobiliare dal 1992 Associato F. I. A. I. P. Titolare della Tecnimmobiliare PROPONE IN VENDITA: Casavatore Parco delle Acacie e più precisamente alla Via Taverna Rossa e a Pochi passi da Piazza Capodichino Appartamento Libero Posto ad un Settimo Piano con una Veduta Libera vista Vesuvio Composto da: * Ampio Ingresso * 2 Camere * Cucina Abitabile * Disimpegno * Bagno * Ripostiglio...

Locali: 4
Anno di costruzione: 1968
Cucina: Abitabile
Totale piani: 7
Spese condominio: € 70/mese

Bagni: 2
Riscaldamento: Autonomo
Disponibilità: libero
Ascensore: Sì
Balcone: Sì

Superficie: 110 m²
Condizionatore: Sì
Piano: 6
Stato: Buono / Abitabile
Giardino: Comune

Classe energetica G

Descrizione: VIA ENRICO FERMI - APPARTAMENTO AMPIA METRATURA NEL PARCO DELLE ACACIE All'interno del prestigioso Parco delle Acacie, in uno stabile signorile e tranquillo con portineria e ascensore, proponiamo in vendita un ampio appartamento al sesto piano, perfetto per chi desidera creare una casa su misura. L'immobile si distingue per spazi generosi e luminosità, grazie alla sua esposizione esterna, che garantisce luce naturale...

Appartamento in Vendita
Viale Guglielmo Marconi 245, 80020, Casavatore (NA)

€ 169.000
Riferimento: 61200067

Appartamento in Vendita
Via Francesco Giordani 18, 80020, Casavatore (NA)

€ 195.000
Riferimento: 61196865

Locali: 4
Anno di costruzione: 1967
Cucina: Abitabile
Ascensore: Sì

Bagni: 1
Riscaldamento: Autonomo
Piano: 2
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 100 m²
Condizionatore: Sì
Totale piani: 5
Balcone: Sì

Classe energetica D EP globale non rinnovabile: 170 kWh/m² anno
EP globale rinnovabile: 170 kWh/m² anno
EP invernale del fabbricato (24) EP estiva del fabbricato (24)

Descrizione: CASAVATORE - Viale Guglielmo Marconi Parco delle Acacie Proponiamo in vendita un appartamento locato di circa 100 mq, situato al 2° piano di uno stabile con ascensore, è dotato di uno spazio dedicato al servizio di portineria, nel cuore della zona principale del Parco delle Acacie. L'immobile gode di doppia esposizione, caratteristica che garantisce ottima luminosità e buona ventilazione degli ambienti. La distrib...

Locali: > 5
Anno di costruzione: 1970
Cucina: Abitabile
Ascensore: Sì
Spese condominio: € 100/mese
Giardino: Comune

Bagni: 1
Riscaldamento: Autonomo
Piano: 4
Garage: 1
Balcone: Sì

Superficie: 100 m²
Condizionatore: Sì
Totale piani: 6
Stato: Buono / Abitabile
Arredamento: Arredato

Classe energetica D EP globale non rinnovabile: 103,64 kWh/m² anno
EP invernale del fabbricato (24) EP estiva del fabbricato (24)

Descrizione: VIA FRANCESCO GIORDANI - APPARTAMENTO PER USO INVESTIMENTO CON BOX AUTO All'interno di uno stabile signorile con servizio di vigilanza, servito da ascensore, proponiamo in vendita un appartamento di ampia metratura, posto a piano alto, caratterizzato da ottima luminosità naturale e da una vista aperta che garantisce un'eccellente entrata di luce durante tutto l'arco della giornata. La soluzione si sviluppa in ambienti...

Alla luce dei suddetti valori, tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, efficienza dei servizi di zona, presenza di infrastrutture, etc.) del compendio, così come di quelle intrinseche dello stesso (pezzatura, esposizione, panoramicità, pertinenze, stato di manutenzione e conservazione, livello delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, etc.), si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario pari a 1.750,00 €/mq.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Compendio staggito	84,00 mq	1.750,00 €/mq	147.000,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

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

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Entità della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una ulteriore detrazione giacché il parametro assunto contempla già le condizioni apprezzate presso i luoghi
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene, che si intende integralmente richiamato, si applicare una decurtazione forfettaria pari a 5.000,00 euro
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	La detrazione relativa a tale allineamento è assorbita in quella relativa alla regolarità edilizia in quanto l'aggiornamento catastale è atto dovuto a chiusura di ogni pratica edilizia, come quella che dovrà predisposta per la piena conformazione dei luoghi.
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

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

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Compendio staggito	147.000,00 €	134.650,00 €
Valore della piena proprietà		135.000,00 €

QUESITO N. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa bensì la piena proprietà dell'unità periziata.

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, 01/04/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto

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

Documentazione catastale

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

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

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

Documentazione relativa alle provenienze

- ❑ ALL. 3 – Atto di donazione rogato in data 21/04/200

- ❑ ALL. 4 - Atto di compravendita rogato in data 24/10/1997 d

Documentazione relativa alle formalità gravanti sul bene

- ❑ ALL 5 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

- ❑ ALL. 6 – Attestazione rilasciata dal SUE del comune di Casavatore

Documentazione fotografica

- ❑ ALL. 7 – Documentazione fotografica