

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

---

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 45/2023**

[REDACTED]

[REDACTED]

**contro**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice per le Esecuzioni: **Ill.ma Dott.ssa Laura Martano**

Custode giudiziario: **Avv. Caterina Orditura**

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

---

## PERIZIA IMMOBILIARE

---

## SOMMARIO

---

LOTTO 2 .....	3
QUESITI Nn. 1 e 2 – Identificazione e descrizione dei beni .....	3
Identificazione .....	3
Confini .....	3
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche) .....	3
Consistenza.....	6
QUESITO N. 3 – Dati Catastali.....	6
Osservazioni generali.....	6
Cronistoria unità abitativa .....	6
QUESITO N. 4 – Schema sintetico .....	7
QUESITO N. 5 – Provenienze ventennali.....	7
QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni pignorati .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Normativa urbanistica .....	11
QUESITO N. 7 – Stato di possesso.....	11
QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli e oneri .....	11
Vincoli e oneri .....	11
Formalità.....	11
QUESITO N. 9 – Edificazione su suolo demaniale .....	13
QUESITO N. 10 – Sussistenza di altri pesi o oneri.....	13
QUESITO N. 11 – Spese di gestione e oneri condominiali .....	13
QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni .....	13
Criteri di stima.....	13
Adeguamenti e correzioni.....	14
Determinazione del valore a base d’asta.....	15
QUESITO N. 13 – Valutazione della quota indivisa .....	15

## LOTTO 2

### QUESITI NN. 1 E 2 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

#### IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da cucina/pranzo, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e balcone, posta al piano secondo, int. 9, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli con accesso dal civico n. 50A di via Luigi Martucci, nel quartiere Barra, censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. BAR, foglio 14, p.lla 87, sub 9, cat. A3.

#### CONFINI

I confini delle unità risultano essere i seguenti:

via Luigi Martucci, vano scala condominiale, proprietà aliena (p.lla 87, sub 8), proprietà aliena (p.lla 87, sub 10)

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

L'unità oggetto del presente lotto afferisce al piano secondo, interno 9, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Luigi Martucci, nel quartiere periferico di Barra.



*Viste aeree del fabbricato sito in Napoli alla via Luigi Martucci n. 50*

L'ingresso principale al detto fabbricato avviene dal fronte strada in corrispondenza del civico n. 50A, ove un portone metallico immette nell'androne comune e nella scala che serve i piani dello stesso, quattro fuori terra (piani rialzato, primo, secondo e terzo con dimensioni minori dei sottostanti) e uno seminterrato (caratterizzato da un locale unico, ampio quanto l'intera impronta del fabbricato, con accesso da rampa carrabile sul fronte posteriore). Sul limite sinistro del fabbricato, denominato fabbricato principale in premessa, è posto un ampio varco carrabile, caratterizzato dal civico n. 50 e definito dalla presenza di due pilastri con soprastante pensilina; detto varco immette in un'area cortilizia che in parte lambisce il fronte posteriore del manufatto di cui sopra (fabbricato principale) e in parte, estendendosi ben oltre lo stesso, offre accesso ad altri fabbricati tra cui, sull'estremo perimetro sinistro, un piccolo corpo terraneo, cui afferisce il locale oggetto del lotto 3 della presente, e un fabbricato su due livelli (denominato fabbricato minore in premessa), cui afferisce il lotto 5 della medesima. I rimanenti lotti (lotti 1, 4, 6), al pari del presente, afferiscono sempre al fabbricato principale. E' bene chiarire a questo punto che

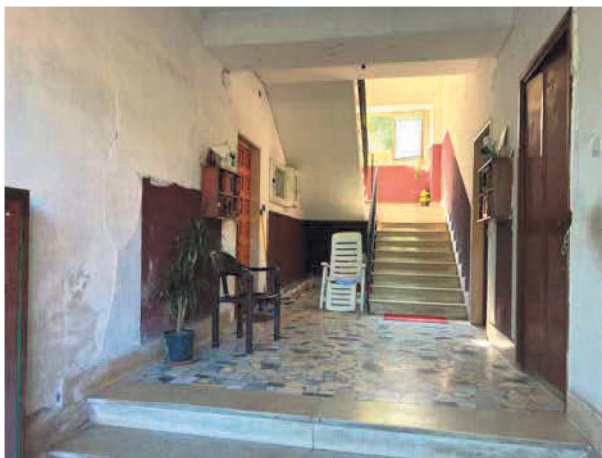
tutte le aree cortilizia poste nell'intorno dei manufatti cui afferiscono le unità staggite (ricadenti sulla p.lla 87 in C.T.), ad eccezione del corridoio centrale che parte dal citato varco di accesso e disimpegna anche il fabbricato censito con la p.lla 247 (totalmente alieno ai fatti di causa), restano in comune tra tutti gli

come da ordinanza divisionale n. 3860 del 2022.



*Vista prospettica del fabbricato "principale" con accesso dal civico n. 50A di via Luigi Martucci e dettaglio del varco carrabile che immette nell'area cortilizia che circonda i manufatti del complesso cui afferisce il fabbricato*

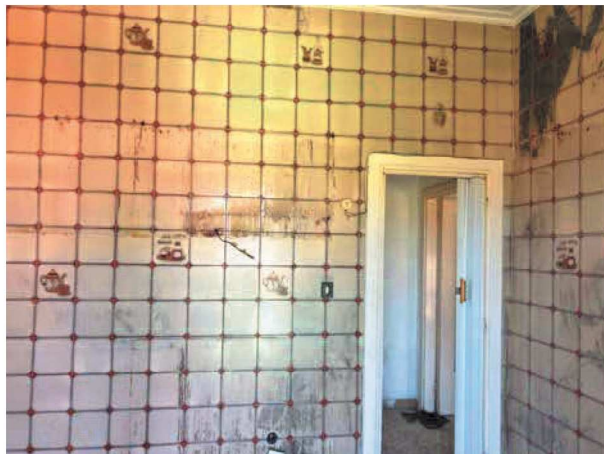
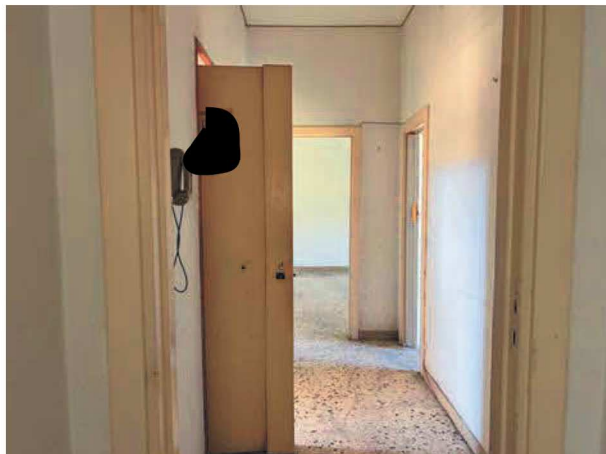
Il manufatto in oggetto è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, e da solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con tamponamenti esterni in fodera di laterizio; la copertura è piana, a lastrico solare, protetta da sistema di tenuta all'acqua. Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti, tanto per gli esterni quanto per gli interni, nonché gres e marmo per i pavimenti di androne, scala e pianerottoli oltre cemento e asfalto per le zone cortilizie esterne e immediatamente limitrofe, sia private che comuni. Le dotazioni impiantistiche comuni del fabbricato sono rappresentate da un impianto elettrico e di illuminazione per le aree condominiali nonché da un impianto citofonico. Il livello qualitativo e conservativo di dotazioni impiantistiche e finiture comuni appare, nel complesso, scarso con evidenti segni di tipiche problematiche dovute a prolungata e reiterata assenza di regolari attività manutentive (allo stato, nel fabbricato è, infatti, presente un solo appartamento occupato: tutti gli altri, tra cui quello in oggetto, non sono abitati).



*Particolare di androne e scala e vista della porta di caposcala dell'appartamento di cui al presente lotto*

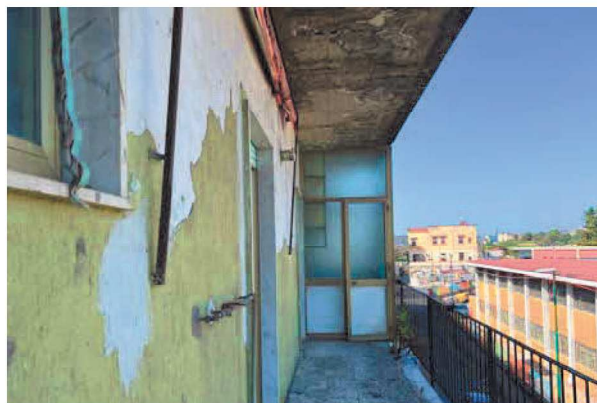
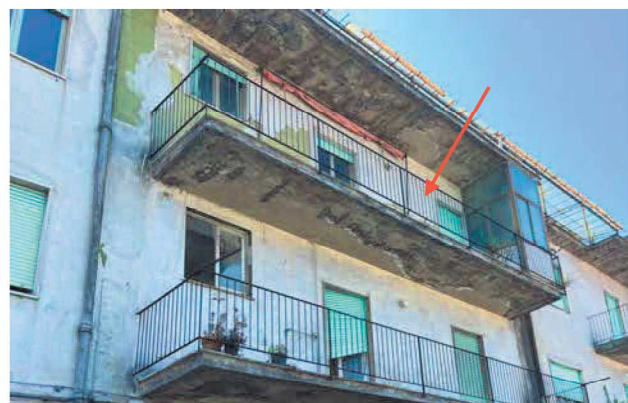
L'unità abitativa pignorata, come già evidenziato, si trova al piano secondo con accesso dalla porta di caposcala posta frontalmente rispetto allo smonto della scala. Essa è identificata con l'interno 9 e, nell'attuale assetto, è caratterizzata da ingresso, un ambiente un tempo adibito a

cucina/pranzo, corridoio di disimpegno, due camere, piccolo ripostiglio e bagno. All'unità è annesso un balcone posto sul fronte principale, su quota parte del quale insiste una vecchia veranda con struttura metallica, di piccole dimensioni e facilmente amovibile. All'atto del sopralluogo effettuato dagli ausiliari l'unità è apparsa in stato di abbandono e in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.



*Dettagli interni dell'unità*

Presso i luoghi, si è rilevato: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile e piastrelle di gres ceramico per bagno e cucina; pavimenti in piastrelle di gres e bollettonato con scaglie di pietra naturale; infissi interni in legno e infissi esterni invetriati con telai in alluminio ed elementi oscuranti integrati.



*Dettagli del balcone annesso all'unità*

L'unità è dotata di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità; è priva di impianto di riscaldamento; la produzione di acqua calda sanitaria avveniva con boiler elettrico, allo stato,

non funzionante; gli impianti idrici, di adduzione e scarico, risultano sussistere ma versano in cattive condizioni di manutenzione.

## CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali (*con piccoli arrotondamenti*) 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 dell'unità e della destinazione principale:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	1,00	69,00 mq	3,00 ml	Secondo
Balcone	14,00 mq	0,25	3,50 mq+	---	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>72,50 mq</b>		

## 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	BAR	14	87	9	9		A/3	3	3,5 vani	Totale: 70 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 66 m <sup>2</sup>	Euro 198,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		n. 50 Scala U Interno 9 Piano 2				Partita		152358	Mod.58		-	
Nota												

## 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 è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione della piccola veranda che insiste sul balcone annesso, non riportata nel grafico, che dovrà comunque essere rimossa;
- I dati relativi all'indirizzo non sono pienamente corretti in quanto manca il riferimento alla strada di afferenza (via Luigi Martucci), comparando solo numero civico, interno e piano, corretti;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.
- L'unità è correttamente, attualmente, intestata alla sig.ra [REDACTED]

## CRONISTORIA UNITÀ ABITATIVA

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:  
C.F. Comune Napoli: sez. BAR, **foglio 14, p.lla 87, sub 9, cat. A3**, cl. 3, cons. 3,5 vani, sup. catastale 66-70 mq, rendita 198,84 euro, n. 50, interno 9, piano 2; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:  
C.F. Comune Napoli: sez. BAR, **foglio 14, p.lla 87, sub 9, cat. A3**, cl. 3, cons. 3,5 vani, rendita 198,84 euro – 385.000 lire, n. 50, interno 9, piano 2; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:  
C.F. Comune Napoli: sez. BAR, **foglio 14, p.lla 87, sub 9, cat. A3**, cl. 3, cons. 3,5 vani, rendita 0,54 euro – 1.050 lire, n. 50, interno 9, piano 2; impianto meccanografico del 30/06/1987

#### **QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO**

---

**LOTTO 2** – Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da cucina/pranzo, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e balcone, posta al piano secondo, int. 9, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli con accesso dal civico n. 50A di via Luigi Martucci, nel quartiere Barra, censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. BAR, foglio 14, p.lla 87, sub 9, cat. A3; il manufatto non è pienamente conforme alla planimetria catastale in atti per la presenza di una piccola veranda sul balcone annesso. Ai fini della regolarità edilizia, si segnala che il fabbricato di afferenza dell'unità è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n. 25 del 1967, Pratica n. 560/64. Rispetto a quanto assentito con detta disposizione, lo stato dei luoghi è difforme solo per la presenza della detta verandina, che dovrà essere rimossa.

Valore stimato per la piena proprietà: 99.000,00 euro

#### **QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Il bene in oggetto risulta appartenere, per 1/1 della piena proprietà, alla sig.ra [REDACTED] per averlo essa acquisito in virtù dei seguenti titoli:

- ❖ ordinanza divisionale emessa dal Tribunale di Napoli in data 16/06/2022, rep. 3860/2022, trascritta a Napoli 1 il 21/10/2022 ai nn. 30183/22874, resa all'esito del giudizio di divisione rubricato con RG n. 7087/1998 in virtù della quale, tra gli altri, è stata assegnata alla sig.ra [REDACTED] la quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità di cui al presente lotto:

#### **QUARTA QUOTA**

(di valore pari ad €. 82.189,65)

**Composta dai seguenti cespiti:**

1. Appartamento sito in Napoli-Barra alla via Marucci, 50, fabbricato grande, primo piano, interno n. 5-Valore stimato all'epoca dell'apertura della successione €. 41.475,50;
2. Appartamento sito in Napoli-Barra alla Via Martucci, 50, fabbricato grande secondo piano, interno n. 9- Valore stimato all'epoca dell'apertura della successione €. 35.244,00;
3. €. 5.470,15 a carico della massa .

Così assegnata:

**Pertanto le quote, con i relativi diritti vengono così definitivamente assegnati:**

- 1) quota prima a [redacted];
- 2) quota seconda a [redacted];
- 3) quota terza a [redacted] 3;
- 4) quota quarta a [redacted];
- 5) quota quinta a [redacted] (e per esso all'eredità giacente di [redacted] [redacted]), [redacted] 1
- 6) quota sesta a [redacted];
- 7) quota settima a [redacted] Napoli n. 25/19; 9;
- 8) quota ottava a [redacted].

❖ successione legittima di [redacted] e ivi deceduta in data [redacted] apertasi in virtù della sentenza del Tribunale di Napoli n. 7658 del 16/06/2005 e 08/07/2005, e relativo provvedimento di correzione del 24/11/2005. La detta sentenza ha dichiarato aperta la successione, definito gli eredi legittimi, e le spettanti quote, nonché individuato gli immobili rientranti nell'asse ereditario della de cuius. La sentenza non risulta trascritta ma solo comunque richiamata dell'ordinanza divisionale di cui al punto precedente. Ad ogni modo, come si evince da detta sentenza, la sig.ra [redacted] morendo ha lasciato a sé superstiti i sig.ri:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted] a sua volta deceduto lasciando a sé superstite il coniuge [redacted] [redacted] successivamente deceduta e la cui eredità è allo stato giacente.

Il fabbricato di afferenza dell'unità è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 25 del 07/02/1967 – Pratica n. 560/64 – su istanza dalla sig.ra [redacted] presso un suolo alla stessa pervenuto (originaria p.lla 87) in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni Zecchino in data 03/06/1951, rep. 10779, trascritto il 13/06/1951 ai nn. 9376/13497. Con detto atto la sig.ra [redacted] come sopra generalizzata, acquista dai germani [redacted] [redacted] un fondo di forma quadrangolare sito in Napoli alla sezione Barra, in



particolare alla via Luigi Martucci, di are 33 e ca 34, proveniente dal frazionamento di una più ampia consistenza loro pervenuta per successione alla madre.

## QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il manufatto di afferenza dell'unità staggita è stato edificato a cura e spese della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dante causa degli esecutati, in virtù della Licenza Edilizia n. 25 del 07/02/1967 – Pratica n. 560/64 – alla stessa rilasciata per l'edificazione di un fabbricato per civili abitazioni sito alla via Luigi Martucci composto da quattro livelli fuori terra, di cui l'ultimo (ossia il terzo piano) arretrato, oltre un piano cantinato.

Nel dispositivo della detta licenza, in particolare, si legge:

ITA 180  
7 FEB. 1967

Mod. 2795/bis

**COMUNE DI NAPOLI**  
6° DIREZIONE — LAVORI E SERVIZI TECNICI  
I. DIVISIONE — URBANISTICA

Prat. n. ~~560/64~~ Licenza n. 25 Marche L. 150  
bollo L. 400 — Totale L. 550 *Requisito iniquo*

Salvi i diritti dei terzi e sentito il parere della Commissione Edilizia espresso nella tornata del 11 ottobre 1966  
si concede la licenza edilizia alla sig. [REDACTED]  
per la costruzione di un fabbricato composto di quattro piani (piano terra compreso) oltre del un piano cantinato, di cui l'ultimo (il quarto) arretrato di mt. 4,60, su di un suolo sito alla via Martucci in [REDACTED].

Nei grafici allegati alla stessa, con riferimento al piano tipo (primo e secondo) si apprezza:

*piavola primo e secondo piano*  
*scagl. 1:100*

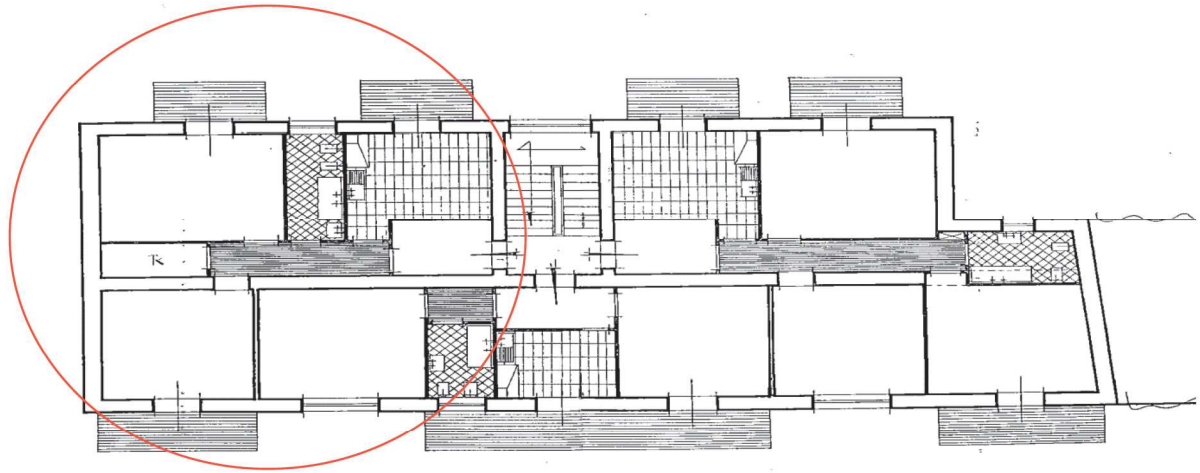
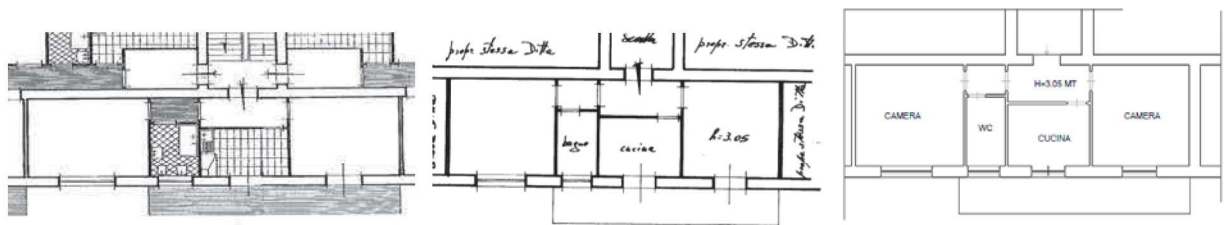


Grafico del piano tipo (primo e secondo) tratto dalla Licenza n. 25 di 1967

Orbene, posto che per l'unità del presente lotto non risultano altri titoli edilizi oltre quello originario, la valutazione della relativa regolarità discende dal confronto dello stato attuale dei luoghi proprio con i contenuti dello stesso.

Dal confronto si evince che l'unità non ha mai subito variazioni significative, ad eccezione della piccola veranda che insite sul balcone.



Sulla sinistra il grafico della Licenza 25 del 1967; al centro la planimetria catastale di impianto del 1968, sulla destra quella attuale

Il manufatto non può essere regolarizzato e, pertanto, ne va contemplata la rimozione con il relativo ripristino dell'area del balcone interessata. Di tale circostanza si terrà conto nella determinazione del valore del bene da porre a base d'asta nella misura in cui al detto valore verrà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, volto a creare la necessaria economia per il futuro acquirente finalizzata alla piena regolarità del manufatto in oggetto. Il coefficiente verrà calibrato altresì per assorbire le *deminutio* di cui ai punti successivi.

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

- Non si rinviene alcuna *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 rinviene le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità abitativa;
- Non si rinviene riferimenti alla *licenza di abitabilità* dei luoghi.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato cui afferisce l'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) né di natura archeologica.

## **QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO**

---

---

L'unità in oggetto, allo stato, risulta priva di utilizzo e versa in condizioni di abbandono.

## **QUESITO N. 8 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI**

---

---

### **VINCOLI E ONERI**

---

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza del bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli di carattere paesaggistico per l'area di afferenza dell'immobile cui appartiene il bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39);
- Risulta sui beni staggiti la trascrizione di un atto amministrativo del 13/09/1934, rep. 4984, in data 18/10/2013 ai nn. 29043/21969, avente ad oggetto la delimitazione dei perimetri di contribuenza del comprensorio consortile del Consorzio di bonifica delle paludi di Napoli e Volla. La formalità non rileva ai fini dell'eventuale trasferimento del bene se non nella misura in cui si deve dare atto della tassa consortile che ne deriva.
- 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.

### **FORMALITÀ**

---

Sui beni staggiti risultano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 25/07/2000 - Registro Particolare 11177 Registro Generale 17018 di domanda giudiziale - divisione giudiziale, Tribunale di Napoli Repertorio 9543 del 05/06/1998, a FAVORE di [REDACTED] e CONTRO [REDACTED]  
[REDACTED] gravante sulla piena proprietà dei beni staggiti, oltre altro;

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 10/12/2012 - Registro Particolare 3860 Registro Generale 31204 di ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Napoli Repertorio 7175/2007 del 15/05/2007, a FAVORE di [REDACTED] e CONTRO [REDACTED] gravante sulla quota di 1/8 dei beni staggiati;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 10/12/2012 - Registro Particolare 3861 Registro Generale 31205 di ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Napoli Repertorio 7175/2007 del 15/05/2007, a FAVORE di [REDACTED] e CONTRO [REDACTED] gravante sulla quota di 1/8 dei beni staggiati;
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 21/10/2022 - Registro Particolare 22874 Registro Generale 30183 di atto giudiziario – ordinanza divisionale del Tribunale di Napoli Repertorio 3860/2022 del 16/06/2022, a FAVORE e CONTRO [REDACTED]
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) 21/10/2022 - Registro Particolare 4495 Registro Generale 30184 di ipoteca legale derivante da ordinanza divisionale del Tribunale di Napoli Repertorio 3860/2022 del 16/06/2022, a FAVORE di [REDACTED] e CONTRO [REDACTED] gravante sui beni censiti in C.F. con la p.lla 87, subb 5/9/7 e con la p.lla 246, sub 4;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) 21/10/2022 - Registro Particolare 4496 Registro Generale 30184 di ipoteca legale derivante da ordinanza divisionale del Tribunale di Napoli Repertorio 3860/2022 del 16/06/2022, a FAVORE di [REDACTED] e CONTRO [REDACTED] gravante sui beni censiti in C.F. con la p.lla 87, sub 7 e con la p.lla 246, sub 4;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) 21/10/2022 - Registro Particolare 4497 Registro Generale 30184 di ipoteca legale derivante da ordinanza divisionale del Tribunale di Napoli Repertorio 3860/2022 del 16/06/2022, a FAVORE di eredità giacente di [REDACTED] e CONTRO [REDACTED] gravante sui beni censiti in C.F. con la p.lla 87, subb 5/9/7 e con la p.lla 246, sub 4;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) 21/10/2022 - Registro Particolare 4498 Registro Generale 30184 di ipoteca legale derivante da ordinanza divisionale del Tribunale di Napoli Repertorio 3860/2022 del 16/06/2022, a FAVORE di [REDACTED] eredità giacente di [REDACTED] gravante sui beni censiti in C.F. con la p.lla 87, subb 5/9;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) 21/10/2022 - Registro Particolare 4499 Registro Generale 30184 di ipoteca legale derivante da ordinanza divisionale del Tribunale di Napoli Repertorio 3860/2022 del 16/06/2022, a FAVORE di [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui beni censiti in C.F. con la p.lla 87, subb 5/9/7 e con la p.lla 246, sub 4;

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) 21/10/2022 - Registro Particolare 4500 Registro Generale 30184 di ipoteca legale derivante da ordinanza divisionale del Tribunale di Napoli Repertorio 3860/2022 del 16/06/2022, a FAVORE di [REDACTED] e CONTRO [REDACTED] gravante sui beni censiti in C.F. con la p.lla 87, subb 5/9/7 e con la p.lla 246, sub 4;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) 21/10/2022 - Registro Particolare 4513 Registro Generale 30187 di ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Napoli Repertorio 3340/2009 del 13/03/2009, a FAVORE di [REDACTED] e CONTRO [REDACTED] gravante sui beni staggiti;
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 27/01/2023 - Registro Particolare 1937 Registro Generale 2588 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, Repertorio 25970/2023 del 09/01/2023, a FAVORE di [REDACTED] e CONTRO gli esecutati come identificati in premessa, gravante sui beni staggiti per le quote richiamate in premessa.

---

### **QUESITO N. 9 – EDIFICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE**

---

Il fabbricato di afferenza dell'unità staggita non risulta edificato su suolo demaniale.

---

### **QUESITO N. 10 – SUSSITENZA DI ALTRI PESI O ONERI**

---

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

---

### **QUESITO N. 11 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI**

---

Atteso il carattere "familiare" del fabbricato di afferenza del manufatto staggito non risulta la presenza di un condominio formalmente costituito. Stante poi lo stato di quasi totale abbandono dei luoghi non risulta nemmeno una informale gestione delle spese di gestione e manutenzione degli immobili e delle relative parti comuni.

---

### **QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEI BENI**

---

---

#### **CRITERI DI STIMA**

---

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati si procederà mediante *procedimento diretto sintetico-comparativo*.

I beni verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche dei beni del lotto.

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](http://www.immobiliare.it) che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Alla luce dei suddetti valori, tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) del bene, così come di quelle intrinseche dello stesso (pezzatura, esposizione, livello di piano, panoramicità, stato di manutenzione e conservazione, livello delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, etc.), si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario pari a 1.900,00 €/mq.

Tanto premesso, considerando la consistenza già calcolata, si ottiene il seguente prospetto:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità abitativa	72,50 mq	1.900,00 €/mq	137.750,00 €
<b>Valore totale lotto</b>			<b>137.750,00 €</b>

## ADEGUAMENTI E CORREZIONI

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

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
<b>Stato di manutenzione/conservazione</b>	Non comporta detrazione/correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla descrizione del bene, si applicare una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 20% del valore di mercato sopra calcolato, attesa la circostanza che il valore unitario di cui sopra si riferisce a condizioni medie decisamente migliori di quella apprezzata presso i luoghi
<b>Regolarità edilizia</b>	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene, si applicare una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 3% del valore di mercato sopra calcolato, attesa la necessità di regolarizzare i luoghi
<b>Stato di possesso</b>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<b>Vincoli e oneri giuridici</b>	Non comporta	Non si ravvisano condizioni per una

	detrazione/correzione	eventuale detrazione
<b>Modifiche catastali</b>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<b>Assenza di garanzia per vizi</b>	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
<b>Altro</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA**

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

<b>Identificativo</b>	<b>Valore di mercato stimato</b>	<b>Valore di mercato corretto</b>
Unità abitativa	137.750,00 €	99.180,00 €
<b>Valore di mercato della piena proprietà</b>		<b>99.000,00 €</b>

### **QUESITO N. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa bensì la piena proprietà del bene oggetto del presente lotto.