

---

# TRIBUNALE DI NAPOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palombella Maria Giella, nell'Esecuzione Immobiliare 483/2023 del R.G.E.

contro

***OMISSIS***

***OGGETTO del Pignoramento:***

***1000/1000 Proprietà del cespite a uso abitativo sito in Napoli (NA) –VICO PAPA n. 3 Piano 6***

***NCEU del Comune di Napoli***

***Sez. Avv.-f. 12, p.lla 567-sub. 11- Z.C. 7- cat. A/4, cl.5, vani 6, Sup. Cat. Totale: 100m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte:100 m<sup>2</sup>-R.C. 303,68***

SOMMARIO

INCARICO .....	3
PREMESSA .....	3
OPERAZIONI PERITALI .....	3
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C. ....	3
INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO - CATASTO .....	4
INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE –CONTRATTI DI FITTO .....	4
INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE .....	4
INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI.....	4
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI DEI COMUNE DI RIFERIMENTO .....	5
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO .....	5
SOPRALLUOGO DEL 9.05.2024 ORE 16.00.....	5
RISPOSTA AI QUESITI.....	5
<b>QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL     PIGNORAMENTO. ....</b>	<b>6</b>
<b>QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E     PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO. ....</b>	<b>8</b>
<b>QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO. ....</b>	<b>12</b>
<b>QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO     DEL LOTTO.....</b>	<b>15</b>
<b>QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE     AL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>15</b>
<b>QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO     EDILIZIO ED URBANISTICO. ....</b>	<b>17</b>
<b>QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE. ....</b>	<b>21</b>
<b>QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....</b>	<b>21</b>
<b>QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. ....</b>	<b>21</b>
<b>QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO. ....</b>	<b>21</b>
<b>QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE     DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO. ....</b>	<b>21</b>
<b>QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI. ....</b>	<b>22</b>
DEFINIZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA .....	24
VALORE FINALE BASE D'ASTA .....	25
<b>QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI     PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA. ....</b>	<b>25</b>
<b>QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E     DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI     MATRIMONIO. ....</b>	<b>25</b>
RIEPILOGO BANDO D'ASTA .....	26
<b>LOTTO UNICO.....</b>	<b>26</b>
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 483/2023 .....	27
<b>LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 259.000,00 .....</b>	<b>27</b>

---

## INCARICO

---

Con udienza del 08/04/2024, la sottoscritta Arch. Palombella Maria Giella, con studio in Via M. Piscicelli, 44 - 80128- Napoli (NA), email [giellapalombella@gmail.com](mailto:giellapalombella@gmail.com), PEC [arch.palombella@archiworldpec.it](mailto:arch.palombella@archiworldpec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Russo presso il Tribunale di Napoli, accettando l'incarico, prestava giuramento di rito telematico, come per legge.

---

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento individua il Lotto Unico costituito da:

**RIF.1-Bene UNICO**– sito in Napoli(Na), alla **VICO PAPA n. 3 Piano 6**

censito nel NCEU del predetto Comune:

- Sez. Avv.-f. 12, p.lla 567-sub. 11- Z.C. 7- cat. A/4, cl.5, vani 6, Sup. Cat. Totale: 100m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte:100 m<sup>2</sup>-R.C. 303,68

---

## OPERAZIONI PERITALI

---

Esaminato il fascicolo relativo, si è provveduto ad effettuare comunicazioni alle parti circa la data fissata per il primo accesso, tramite invio di raccomandata A.R. e/o posta elettronica certificata da parte del custode giudiziario incaricato. Il CTU fissa in data 9.05.2024 alle ore 16.00 il primo accesso al fine di periziare il cespite sito in Napoli (Na)- al **VICO PAPA n. 3 Piano 6**, come indicato negli atti della procedura.

---

## VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.

---

In esito all'incarico ricevuto, la sottoscritta ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Agli atti del Tribunale risulta depositato il certificato notarile, notaio in Napoli Dott.ssa Maria Landolfo datato 11.10.2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate sul cespite in oggetto, relative al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare

Il certificato notarile redatto dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, inoltre, riporta correttamente i dati catastali identificativi dell'immobile espropriato. **(vedi all.to)**

Dai certificati catastali attuali (vedi all.to) reperiti dal CTU presso l'Ufficio del Territorio di Napoli e provincia, l'unità immobiliare contraddistinta al NCEU del Comune di Ercolano:

➤ **RIF.1**-cespite ad uso abitativo

- Sez. Avv.-f. 12, p.lla 567-sub. 11- Z.C. 7- cat. A/4, cl.5, vani 6, Sup. Cat. Totale: 100m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte:100 m<sup>2</sup>-R.C. 303,68

**VICO PAPA n. 3 Piano 6**

Intestato a

### **OMISSIS**

- Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

**IL BENE risulta catastalmente ubicato a Napoli - VICO PAPA n. 3 Piano 6, l'indirizzo è corrispondete all'attualità;**

**Le indicazioni riportate nella visura catastale corrispondono all'attualità.**

**Si precisa, quindi, che nell'atto di pignoramento sono riportati i dati catastali attuali. Essi risultano rispondenti all'attualità.**

Il pignoramento risulta:

- data notifica: 13 settembre 2023 – data trascrizione: 9 ottobre 2023 – Registro n. 28542/22075 a favore di BNL spa., sul bene come sopra meglio descritto e correttamente individuato.

Il creditore procedente agisce in forza di mutuo fondiario.

**Occorre verificare in Cancelleria l'esito del precedente pignoramento immobiliare dell'11.11.2022 nn.32623/24698**

Si è proceduto ad acquisire ed allegare alla presente la documentazione mancante:

i certificati di matrimonio con annotazioni, di residenza, la documentazione catastale, l'atto di provenienza, nonché le interrogazioni ipocatastali attuali e tecnico/urbanistiche relative ai beni.

#### **INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO - CATASTO**

---

In data 02/05/2024 e in data 19/09/2024, presso il Dipartimento del Territorio di Napoli, l'Esperto verifica e completa tutti i documenti catastali. Vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa, le visure e le planimetrie catastali relativa agli immobili in argomento, identificato al NCEU Comune di Napoli(Na)

- Sez. Avv.-f. 12, p.lla 567-sub. 11- Z.C. 7- cat. A/4, cl.5, vani 6, Sup. Cat. Totale: 100m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte:100 m<sup>2</sup>-R.C. 303,68  
Indirizzo catastale- VICO PAPA n. 3 Piano 6  
Intestato a  
➤ **OMISSIS**  
- ) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### **INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE –CONTRATTI DI FITTO**

---

Durante l'accesso il bene risulta essere occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

#### **INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE**

---

Agli atti di causa sono presenti le ricerche ed ispezioni telematiche ipotecarie datate 05/11/2024 che si allegano alla presente.

#### **INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI**

---

Le copie degli atti di provenienza vengono ricercati, acquisiti e allegati alla presente.

Viene acquisita copia dell'atto di compravendita rogato dal Notaio D'Anna Maria Luisa del 5 ottobre 1965, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 10 ottobre 2005 ai nn.35769/16778.

Viene altresì acquisita copia del precedente atto di compravendita rogato dal Notaio Esposito Giovanna del 19 aprile 1991 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 27 aprile 1991 ai nn.17566/4104.

Vengono acquisiti ed allegati alla presente copia degli atti di compravendita ( vedi Allegati).

### INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI DEI COMUNE DI RIFERIMENTO

Vengono acquisiti ed allegati i certificati di matrimonio con annotazioni e si allegano alla presente.

Viene altresì richiesto e allegato il certificato di residenza, come da certificazioni allegate.

### INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO

Trattasi di cespite di probabile edificazione risalente alla prima metà del Novecento, non avendo alcuna indicazione temporale né di nominativo, non si è proceduto formulando formale istanza all'Ufficio tecnico del Comune per la verifica della leicità del bene.

### SOPRALLUOGO DEL 9.05.2024 ORE 16.00

Le operazioni peritali continuano presso il cespite oggetto del procedimento, sito nel Comune di Napoli sito in VICO PAPA 3- Piano 6, il 9.05.2024 alle ore 16.00, come fissato e concordato dal Custode Giudiziario. Il Ctu si è recato presso i luoghi di causa alle ore 16.00, alla presenza del custode giudiziario incaricato, dell'esecutato Sig. **OMISSIS**, si è proceduto ad individuare in maniera univoca il bene pignorato.

Si è proceduto accedendo all'appartamento, posto al piano 6 della Scala unica del fabbricato in muratura.

Si è proceduto con il sopralluogo all'interno del bene. Durante l'accesso il cespite è risultato fungere da abitazione residenziale del Sig. **OMISSIS** unitamente ai propri familiari.

La parte dichiara di esservi una gestione condominiali degli spazi comuni.

È stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, sono state individuate le caratteristiche salienti degli stessi e il loro stato manutentivo, evidenziati nel repertorio fotografico a corredo della presente relazione peritale.

Il cespite ad uso residenziale, si presenta in buono stato di manutenzione caratterizzato da medie dimensioni.

È stata rinvenuta la planimetria catastale e si è proceduto al rilievo metrico fotografico dei luoghi. Da un confronto della stessa con l'attuale stato dei luoghi si è riscontrata la presenza di alcune modifiche di edificazione successiva al nucleo originario. La parte dichiara di non sapere se sono presenti documentazioni a legittimarne la realizzazione (vedi all.ti).

## RISPOSTA AI QUESITI

Il LOTTO UNICO oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Cespite a destinazione abitativa sito in NAPOLI in VICO PAPA 3- Piano 6 - NCEU del Comune di Napoli(Na)

- Sez. Avv.-f. 12, p.lla 567-sub. 11- Z.C. 7- cat. A/4, cl.5, vani 6, Sup. Cat. Totale: 100m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte:100 m<sup>2</sup>-R.C. 303,68  
Indirizzo catastale- VICO PAPA n. 3 Piano 6  
Intestato a
  - **OMISSIS** - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

## QUESITO N. 1:IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

---

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta di proprietà degli esecutati:

- **OMISSIS** (Proprietario 1000/1000)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **OMISSIS** (Proprietario 1000/1000)

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità del signor **OMISSIS** - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni a seguito di atto di compravendita Notaio D'Anna Maria Luisa del 5 ottobre 1965 a carico dei coniugi **OMISSIS**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 10 ottobre 2005 ai nn.35769/16778.

Viene altresì acquisita copia del precedente atto di compravendita rogato dal Notaio Esposito Giovanna del 19 aprile 1991 a favore dei coniugi **OMISSIS** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 27 aprile 1991 ai nn.17566/4104.

Si rimanda agli atti allegati.

### BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

---

Trattasi di un cespite a destinazione abitativa sito in un edificio in muratura in Napoli-**vico Papa 3-** Piano 6.

Il fabbricato, in cui è individuato il bene, sorge in una zona centrale, nelle vicinanze dei principali collegamenti su gomma e ferro della città.

Il Lotto sorge in una zona del centro storico del Comune di Napoli, denominata Cavone nelle immediatezze del Museo Archeologico di Napoli.

La zona è fornita di adeguati servizi pubblici e privati.

**Bene UNICO-** Napoli- Vico Papa n. 3 Scala U Piano 6

- Sez. Avv.-f. 12, p.lla 567-sub. 11- Z.C. 7- cat. A/4, cl.5, vani 6, Sup. Cat. Totale: 100m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte:100 m<sup>2</sup>-R.C. 303,68

### ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

---

Trattasi di un appartamento di sei vani catastali posto al piano sesto del fabbricato in muratura, con accesso dalla principale strada pubblica.

**La porta di ingresso al cespite è posta al piano sei sulla sinistra salendo la scala interna di collegamento.**

I dati catastali che identificano il bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il cespite in oggetto è ubicato ed ha accesso precisamente **da "VICO PAPA 3- Scala U Piano 6"** ed è riportato nel NCEU del Comune di Napoli -Sez. Avv.-F.12-Plla 567- s.11-cat. A/4

La descrizione presente nell'atto di pignoramento riporta i dati catastali corretti.

Dopo l'acquisizione dei certificati e della planimetria catastale, è stato effettuato un confronto della detta pianta con lo stato attuale dei luoghi:

**vi è sommaria rispondenza tra la planimetria catastale del cespite e lo stato attuale dei luoghi, per la presenza di modifiche in facciata determinate dalla apertura e dalla chiusura di aperture, nonché alcune modifiche di distribuzione interne. Si rimanda al proprio elaborato e alle descrizioni dettagliate successivamente.**

Al fine dell'esatta individuazione del LOTTO oggetto di pignoramento, l'Esperto stimatore procede ad allegare l'estratto di mappa catastale terreni foglio 101 sul quale si è evidenziata in azzurro l'ubicazione del cespite inserito nella particella terreni 230 che lo identifica.



### Mappa Catastale-NCT- Comune Napoli F. 101- particella 230

#### FORMAZIONE LOTTI

Il bene è pignorato per l'intero ma è facilmente frazionabile.

Non si procede alla formazione in lotti.

## CONFINI

---

Il Lotto confina:

- A Nord con Condominio Vico Papa 7;
- a Est con strada di accesso da Vico Papa;
- a Sud con particella catastale altra proprietà;
- a Ovest con Giardinoio Correra.

## QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

---

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

---

Trattasi di zona del centro storico di Napoli a carattere principalmente residenziale. L'area è dotata di adeguati servizi, si trova nelle immediate vicinanze del sistema pubblico di trasporti su gomma, su ferro e nelle immediatezze del centro antico e dei principali punti d'interesse della Città di Napoli.

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di ubicazione, la vicinanza ai principali punti d'interesse e di aggregazione;
- in termini di accessibilità, buoni i principali collegamenti su ferro e gomma a servizio della zona.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- in termini di vivibilità, trattasi di zona a carattere popolare;
- in termini di accessibilità, difficoltà di parcheggi.

Il Lotto oggetto di codesta CTU presenta un carattere prettamente residenziale.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare in questo momento si è attestato su valori medi.

## RIF. 1 –CESPITE UBICATO A NAPOLI (NA)– VICO PAPA N. 3 PIANO 6

---

L'immobile è posto al piano 6 di uno stabile privo di portierato ed ascensore facente parte del fabbricato di sei livelli fuori terra oltre eventuali livelli seminterrati e copertura, con accesso dal civico 6 di vico Papa. Il fabbricato è ubicato in una traversa della principale via Francesco Saverio Carrera. Lo stabile ha le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici dell'Ottocento.

È composto da: ingresso-corridoio, zona giorno-cucina, ripostiglio, due camere, due locali igienici. Un portone in ferro introduce al vano scala a servizio del fabbricato; al piano 6 è ubicata la porta di accesso alla U.i.U, come da repertorio fotografico a cui si rimanda.

L'accesso avviene da una ripida rampa che permette l'accesso esclusivamente al cespite pignorato.



L'indirizzo riportato sulla planimetria catastale, corrisponde a quello attuale.

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene si sviluppa su un unico livello costituito da:

1. n. 1 ingresso;
2. n. 1 zona giorno/pranzo/cucina;
3. n.1 ripostiglio;
4. n.3 camere;
5. n.2 locali igienici.

Per accedere al cespite si deve salire una rampa di scala autonoma, che per dimensioni, caratteristiche costruttive e dimensionali.



Le scale sembrano comunque di edificazione non di recente realizzazione.  
Il bene presenta la modifica di alcune delle aperture sulle facciate.

Visionando esternamente le quattro facciate del fabbricato, anche dalle riprese satellitari, si evince chiaramente che le aperture sono di probabile edificazione **non coeva allo stabile**.

**Si evidenziano le aperture visibili dalle immagini satellitari da cui si può facilmente desumere che le aperture sono di edificazione non coesa alla probabile edificazione ottocentesca dello stabile, per forma dimensioni e posizioni.**



Dalla porta di ingresso si accede ad un corridoio che permette l'accesso ai diversi ambienti.

Il bagno, a servizio della è prima stanza entrando a sinistra, è pavimentato e rivestito per un'altezza di circa 2,20m da rivestimenti in gres di colore chiaro. È fornito di lavabo, bidet, wc, nonché lavatrice.



Il bagno, posto al termine dell'corridoio, è pavimentato e rivestito a tutt'altezza da rivestimenti in gres di colore chiaro. È fornito di lavabo, bidet, wc, vasca nonché scaldino.



La cucina è attrezzata di lavello, fuochi e forno e presenta un rivestimento in gres fino all'altezza di circa 1,40 m.



Le camere sono tutte areate ed illuminate con luce diretta. Il cespite presenta un'altezza di circa 3,40m. Gli infissi sono in pvc, protette da napoletane in pvc di colore verde, e vertono in buono stato di manutenzione.

Le pavimentazioni sono in gres.

Il cespite non è fornito di impianto di riscaldamento, ma è provvisto di impianto di climatizzazione.

Le porte sono in tamburato legno in buono stato di manutenzione; la porta di ingresso è una porta ferro. Internamente il cespite risulta buono stato di manutenzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato ha accesso dal vano scala a servizio dello stabile di probabile epoca ottocentesca al civico 3 di Vico Papa .

Il LOTTO UNICO è all'attualità adibito a civile abitazione della famiglia dell'esecutato; presenta una struttura portante in muratura, altezza utile interna di circa 3,40 m, si presenta ristrutturato, pavimenti in gres, le pareti interne tinteggiate; nei locali igienici sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres dai colori chiari, come da repertorio fotografico allegato. Gli infissi interni sono in tamburato di legno in buono stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono realizzati in pvc e vetro e in mediocre stato di manutenzione. Il locale è fornito di impianto elettrico e idrico, di un impianto di climatizzazione, manca invece l'impianto di riscaldamento.

Il bene risulta quindi essere un cespite dalle caratteristiche popolari, di medie dimensioni, fornito degli impianti utili alla fruibilità del bene, è caratterizzato da rifiniture di media qualità e in buono stato di conservazione.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non si è a conoscenza dell'esistenza dell'attestato di prestazione energetica il cui costo è di **circa 250,00€**;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## CONDIZIONI

Il cespite è arredato ed è caratterizzato da una media cubatura, da pavimenti e rifiniture di qualità mediocre, le rifiniture sono mediocri. Buono lo stato di conservazione. Si rimanda al rilievo fotografico

allegato.

### QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Il fabbricato catastale è edificato sulla particella terreno, identificata al NCT del Comune di Napoli al F. 101- particella 230 ed è situato in Napoli al vico Papa, 3.

Trattasi di cespite ad uso abitativo inserito in uno stabile di edificazione risalente alla Otto-Novecentesco

**Bene UNICO**- Napoli- Vico Papa n. 3 Scala U Piano 6

❖ Sez. Avv.-f. 12, p.lla 567-sub. 11- Z.C. 7- cat. A/4, cl.5, vani 6, Sup. Cat. Totale: 100m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte:100 m<sup>2</sup>-R.C. 303,68

Intestato a

○ **OMISSIS** - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)**

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
Avv	12	567	11	7	A/4	5	6 vani	100 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 100 m <sup>2</sup>	Euro 303.68	6		

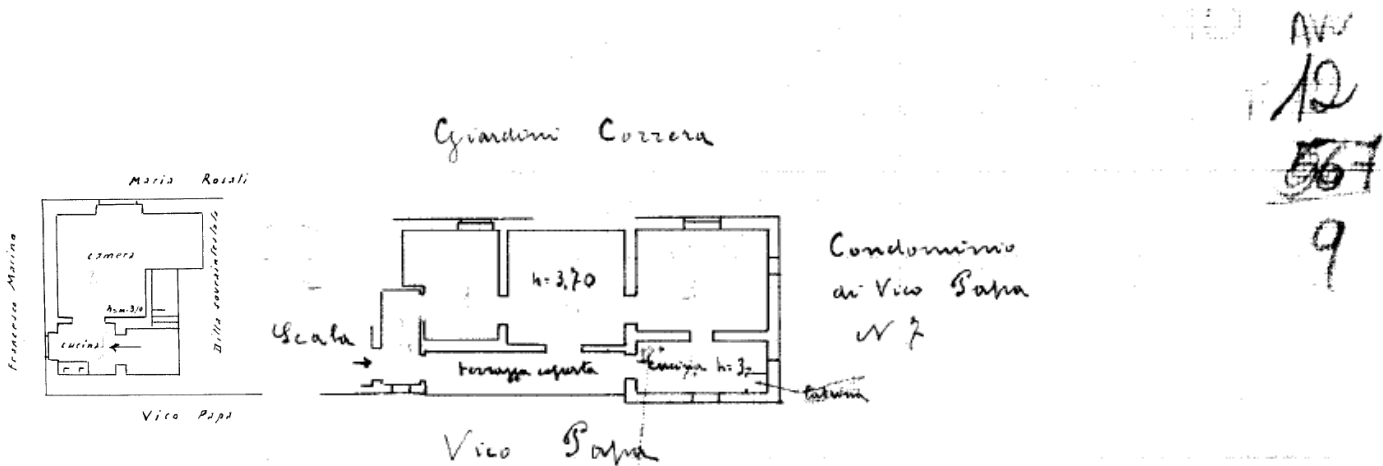
#### *Corrispondenza catastale*

La planimetria attuale datata 03/11/2005 risulta corrispondente alla planimetria storica datata 19/03/1991. La UiU indicata con il sub 11 provenire dalla fusione dei sub.9 e 10 oggi sopprese, le cui planimetrie catastali di primo impianto riportano la data del 27/12/1939. *Dal confronto tra la planimetria catastale attuale e le planimetrie dei dub 9 e 10 che l'hanno generato, vi è una quasi completa corrispondenza.* Non sono stati rinvenuti ulteriori elaborati grafici del bene pignorato.

Il cespite rappresentato sulla planimetria catastale attuale corrisponde a quanto descritto nell'atto di pignoramento.

**Lo stato attuale dei luoghi presenta differenti distribuzioni interne nonché modifiche dei vani finestra, in difformità a quanto riportato sull'elaborato grafico catastale.** Si rimanda al proprio rilievo planimetrico e alla planimetria catastale allegati.

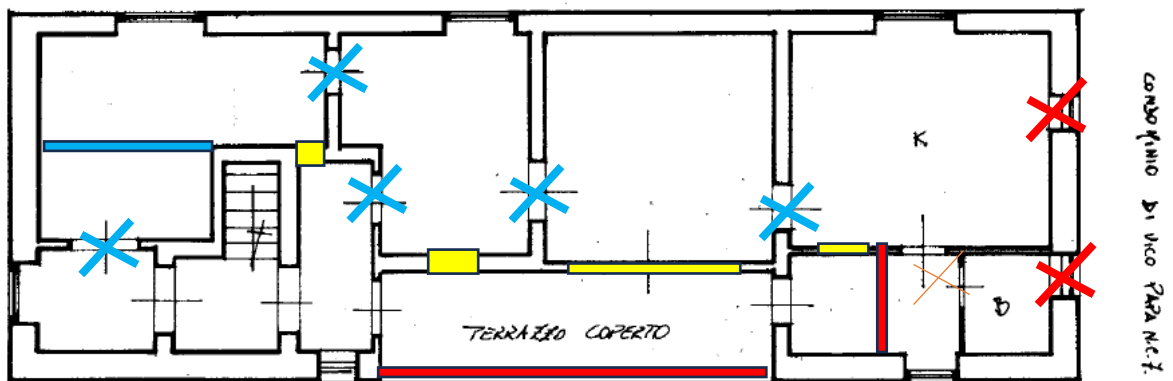
Di seguito si riportano le planimetrie catastali relative al cespite pignorato, ai cespiti soppressi che lo hanno generato e lo stato attuale dei luoghi, come redatto dalla sottoscritta, con indicazione delle difformità rinvenute.



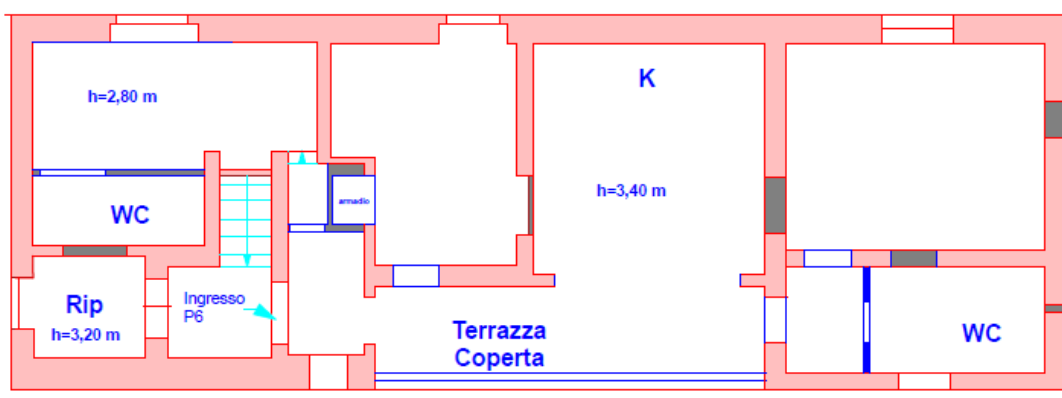
PLN Sub:10

PLN Sub:9

Planimetrie catastali di 1° impianto Data presentazione: 27/12/1939 oggi fuse insieme x generare il sub.11



Planimetria catastale attuale sub. 11 -Data presentazione: 03/11/2005 con evidenziate le difformità con lo stato attuale dei luoghi



Planimetria stato attuale dei luoghi al 9/05/2024

Ai paragrafi che seguono verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti la U.i.U. concorrenti alla formulazione della stima (vedi all.ti).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito la cronistoria del cespite pignorato individuato al

**Comune di Napoli- Sez. Avv- F.12-p.lla 567-s. 11**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
<b>Situazione degli intestati dal 19/03/1991</b>	<b>OMISSIS</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Avv-F.12-P.lla 567-s. 11-Cat. A/4- Cl. 5- <b>Cons. 6 vani</b> -Rend. Euro 1,25L. 2.412  VICO PAPA n. 3 Piano 6	FUSIONE del 19/03/1991 in atti dal 02/06/1998CLASSAMENTO PF/98 (n. O/439.1/1991)
<b>Situazione degli intestati dal 05/10/2005</b>	<b>OMISSIS</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Avv-F.12-P.lla 567-s. 11-Cat. A/4- Cl. 5- <b>Cons. 6 vani</b> -Rend. Euro 303.68  VICO PAPA n. 3 Piano 6	Atto del 05/10/2005 Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 91315 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)IN VIRTXR DI ATTO DICOMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO G. ESPOSITO DI NAPOLI DEL 19 APRILE 1991, REP. N.17566, REG.TO A NAPOLI IL 6.05.1991 AL N.10246 E TRASCritto PRESSO LACOMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO DI NAPOLI IL 27 APRILE 1991 AI NN.11508/8253, Nota presentata con Modello Unico n. 16778.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal11/10/2005
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2005</b>	<b>OMISSIS</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Avv-F.12-P.lla 567-s. 11-Cat. A/4- Cl. 5- <b>Cons. 6 vani</b> -Rend. Euro 303.68  VICO PAPA n. 3 Piano 6	Variazione del 26/10/2005 Pratica n. NA0660561 in atti dal26/10/2005 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONEPLANIMETRIA MANCANTE (n. 104979.1/2005)
<b>Unità immobiliare dal 09/11/2015</b>	<b>OMISSIS</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Avv-F.12-P.lla 567-s. 11-Cat. A/4- Cl. 5- <b>Cons. 6 vani</b> -Superficie Catastale Totale: 100m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte:100 m <sup>2</sup> Rend. Euro 303.68  VICO PAPA n. 3 Piano 6	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Sussiste perfetta corrispondenza tra la visura catastale e i passaggi di proprietà.

Il bene proviene dalla fusione delle originarie UIU individuate con i sub. 9 e 10 oggi soppresse, la cui fusione a generato l'attuale sub. 10.

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per la alcune modifiche di distribuzione interna e di alcuni vani finestra.

## CONFINI

Il Lotto confina:

A Nord con altra particella catastale;

a Est con Vico Papa;

a Sud con altra particella catastale.;

a Ovest con Giardini Correra.

**QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNO SCHEMA  
SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

Si procedere alla predisposizione del prospetto sintetico:

**LOTTO UNICO:**

È pignorata la piena ed intera proprietà di cespite ad uso residenziale ubicato in Napoli al vico Papa 3-P. 6; esso è composto da un'unità immobiliare di un unico livello, di 6 vani catastali; confina a Nord con altra particella catastale, con Vico Papa a Est, a Sud altra particella catastale e a Ovest con corte interna- Giardini Correra. Il cespite è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sezione Avv. - foglio 12, particella 567-subalterno 11 il descritto stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato dell'atto di pignoramento; **lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulla planimetria attuale conservata negli archivi catastali, ma presenta difformità per modifiche per la presenza di una terrazza verandata attualmente parte del cespite, oltre alla variazione di alcune oltre a variazioni di distribuzione interna.**

**IL PREZZO BASE euro € 274.000,00**

**QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DI PASSAGGI DI PROPRIETA'  
IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Si riportano di seguito le provenienze:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/4/1991	<b>OMISSIS</b>	<b>Compravendita dei precedenti sub.9 e 10</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
		Notaio Giovanna Esposito	19/04/1991	17566	8253
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		CCRRII Na 1	27/04/2021	11508	8253
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Volume</b>

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/2005	<b>OMISSIS</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Reg. Part</b>
		Notaio D'Anna Maria Luisa	05/10/2005	91315	31314
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg.Part</b>
		CCRRII Na 1	10/10/2005	35769	16778
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>VOL. n</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 aggiornate al 05/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73**  
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01  
ISCRIZIONE del 05/05/2005 - Registro Particolare 6062 Registro Generale 15249  
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 122474/71 del 26/04/2005  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 5662 del 13/12/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
ISCRIZIONE del 10/10/2005 - Registro Particolare 14501 Registro Generale 35770  
Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 91316/31315 del 05/10/2005
- **IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73**  
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01



ISCRIZIONE del 27/11/2006 - Registro Particolare 21577 Registro Generale 53855  
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 196150/71 del 14/11/2006

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE** del 11/11/2022 - Registro Particolare 24698 Registro Generale 32623  
Pubblico ufficiale CPRTE D'APPELLO DI NAPOLI-UNEP Repertorio 19437 del 27/09/2022
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE** del 09/10/2023 - Registro Particolare 22075 Registro Generale 28542  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI NAPOLI-UNEP Repertorio 15945 del 13/09/2023

### **Per quanto riguarda formalità pregiudizievoli relative all'immobile oggetto di pignoramento:**

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- **Risulta un precedente pignoramento immobiliare dell'11.11.2022 nn.32623/24698, si rimanda all'ispezione ipotecaria allegata.**

## **QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

---

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalle indagini urbanistiche effettuate e da copia delle norme tecniche d'attuazione reperite, è stato possibile ottenere le informazioni di seguito riportate:

Rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71.

l'Area è classificazione tipologica del centro storico di Napoli- art. 26 delle Norme della Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale- Zona A- insediamenti di interesse storico - art. 76\_ Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte.



- La planimetria attuale del bene pignorato proviene dalla fusione di due UIU adiacenti, le quali riportano quale data di loro costituzione **il 27/12/1939**.



STRALCIO - TAV. 13 – MUSEO NAZIONALE

Dalle informazioni in possesso della sottoscritta, si può affermare che lo **stabile in cui è inserito il bene pignorato è di certa edificazione precedente al 27/12/1939** e che trattasi di un fabbricato di probabile edificazione ottocentesca.

Il cespite è ubicato all'ultimo piano del fabbricato di probabile edificazione ottocentesca.

Al riguardo, dalla tavola della cartografia disegnata per il Comune di Napoli, a partire dal 1872, sotto la direzione del professore Federico Schiavoni, si evidenzia che il fabbricato in cui insiste l'immobile pignorato è stato realizzato molto probabilmente negli ultimi anni del 1800. Si riporta di seguito uno stralcio di cartografia "Tav. 13 – Museo Nazionale".

**Dalle caratteristiche costruttive e distributive, il bene pignorato inserito in uno stabile ottocentesco, sembra essere di probabile edificazione successiva al fabbricato, come è possibile desumere dalla scala di accesso all'ultimo piano la quale si presenta difforme rispetto alla rampa di scala principale e dalla struttura costruttiva dalla zona denominata in planimetria come "Terrazza Coperta" e oggi annessa quale volume chiuso all'appartamento.**

**Le planimetrie storiche catastali dei cespiti che hanno generato il bene sono datate comunque 1939. Esse corrispondono con certezza all'attuale unità abitativa, fatta eccezione per le difformità individuate e specificate dettagliatamente in codesto elaborato peritale, nelle documentazioni planimetriche e fotografiche allegate a cui si rimanda.**

**Non si hanno ulteriori indicazioni relativamente alla datazione di edificazione del bene, tali da poter affermare che sia o meno di epoca precedente al 16/11/1935, data di applicazione del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli.**

## CONDONO

Dalle indagini svolte, non sono state riscontrate richieste di condono relative all'immobile oggetto del procedimento.

## ABITABILITÀ

Non si è a conoscenza dell'esistenza del certificato di abitabilità per il cui rilascio si deve prevedere un costo di **circa 500,00€**;

## SANABILITA' DELLE OPERE

Il fabbricato presenta le caratteristiche costruttive tipiche dell'edilizia dell'otto-novecentesca con murature in tufo di grande spessore.

Non si conosce l'esistenza di licenza edilizia del fabbricato, realizzato in epoca antecedente al 1939, come da datazione riportata sulla planimetria catastale d'impianto.

In seguito il bene è stato oggetto di successivi interventi che hanno comportato la fusione dei due subalterni 9 e 10, generando l'attuale subalterno 11.

Dopo l'acquisizione dei certificati catastali, degli atti e delle documentazioni ipocatastali, è stato effettuato un **confronto tra le planimetrie catastali di primo impianto, quella attuale e lo stato dei luoghi rilevato** quindi che:

- i grafici catastali di primo impianto, datate 27/12/1939, rappresentavano le U.I.U. soppresse la cui fusione ha generato il cespite oggi individuato con il sub. 11;
- i sub. 9 e 10 soppressi, presentavano n. 2 accessi distinti posti l'uno di fronte all'altro sul ballatoio del piano sesto;
- la UIU, individuata con il soppresso sub. 9, era caratterizzata dalla presenza di un terrazzo coperto;
- L'attuale planimetria del sub 11 riporta ugualmente la dicitura di Terrazzo Coperto per individuare la superficie attualmente annessa quale volume interno alla zona giorno;
- sulla planimetria del soppresso sub. 9, nonché sulla planimetria attuale del sub. 11, sono altresì presenti due finestre poste sulla facciata Nord del fabbricato, non rinvenute durante l'accesso;
- infine sono state riscontrate alcune modifiche di distribuzione interna.

**Sinteticamente modifiche in facciata sono individuabili principalmente nella chiusura dello spazio indicato come Terrazzo Coperto sulla planimetria catastale, esso è stato di fatto annesso quale volume interno al cespite pignorato. Inoltre si segnala che le aperture esterne non presentano le stesse caratteristiche dimensionali e tipologiche dell'originario fabbricato.**

**Sono state altresì rinvenute opere di difformità interne consistenti in aperture interne, chiusure di vani di passaggio, nella realizzazione di un ulteriore locale igienico e nello spostamento della cucina.**

**Non sono stati riscontrati, con le informazioni in possesso dell'esperto, titoli autorizzativi relativamente al cespite pignorato. Le modifiche su descritte, di evidente realizzazione postuma alla edificazione, sembrano essere state realizzate in autonomia.**

Relativamente alle opere di fusione datate 19/4/1991, nonché alle opere di distribuzione interna, esse possono ritenersi **Sanabili** in base a quanto previsto all'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 comma 4, **se le dovute autorizzazioni non sono state richieste.**

**Valutando che per le modifiche esterne di epoca successiva alla probabile edificazione ottocentesca del fabbricato, non sono state rinvenute le dovute documentazioni comunali che ne indichino la leicità, il CTU ritiene ammissibile effettuare una decurtazione pari a 15% del valore finale di stima, in considerazione del rischio del compratore determinato dalla mancanza di documentazioni attestanti la leicità degli interventi rinvenuti.**

## PERTINENZE CONDOMINIALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, con la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c., dal regolamento di condominio ove esistente e dai titoli di provenienza, come riportato nell'atto di provenienza allegato a cui si rimanda.

Esiste un condominio costituito ma non si hanno maggiori indicazioni in merito.

### **QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

---

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Al momento dell'accesso l'immobile risulta **occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia** .

Nella valutazione l'immobile verrà considerato come libero e disponibile.

### **QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

---

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

---

L'Esperto, non è a conoscenza dell'esistenza di vincoli gravanti sul bene.

### **QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

---

Da indagini urbanistiche svolte presso gli uffici tecnici di competenza, non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

### **QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

---

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Da indagini urbanistiche svolte non sono state rinvenute servitù, censo, livello.

Nel Comune di Napoli non vi sono usi civici in base a quanto stabilito con Regio Decreto per la liquidazione degli usi civici del 21/3/1928.

#### **VERIFICA L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

---

Da indagini svolte non risulta che sul bene pignorato esistano pesi o oneri di altro tipo.

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura, non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per la redazione dell'A.P.E., le documentazioni tecniche sono detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

### **QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

---

Risulta esservi una gestione condominiale delle parti comuni, ma non si sono ricevute ulteriori informazioni.

## QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

### LOTTO UNICO

Cespite a destinazione abitativa sito a Napoli (Na)– in Vico Papa n. 3-Piano 6.

Trattasi di cespite ad uso abitativo inserito in uno stabile di edificazione Otto- Novecentesca, indetificato al NCEU del Comune di Napoli:

**Bene UNICO-** Napoli- Vico Papa n. 3 Scala U Piano 6

❖ Sez. Avv.-f. 12, p.lla 567-sub. 11- Z.C. 7- cat. A/4, cl.5, vani 6, Sup. Cat. Totale: 100m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte:100 m<sup>2</sup>-R.C. 303,68

Indirizzo catastale- VICO PAPA n. 3 Piano 6

Intestato a

- **OMISSIS** - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

**L'identificativo catastale risulta aggiornato.**

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000).**

### CONSISTENZA-LOTTO UBICATO A NAPOLI(NA)-VICO PAPA,3-P.6.

Al principale scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell' immobile in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)**, , così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (grafici in all.to), confrontati con le planimetrie catastali (vedi all.to), tenendo conto che, nel calcolo sono state computate, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%, i patii, balconi e terrazze coperti al 35%, balconi e terrazzi al 25% e spazi a giardino al 10%. A detta superficie verranno poi applicati idonei coefficienti di adeguamento ed in particolare il coefficiente di deprezzamento che tiene conto della vetustà della struttura e del suo stato di conservazione, nonché dell'eventuale stato di locazione, per pervenire in tal modo alla definizione della Superficie Commerciale sulla base della quale verrà effettuata la stima.

#### ❖ Coefficiente Di Stato Manutentivo (Ccons)

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

*stato di conservazione qui applicato è :1,00*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cespite	100,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,40 m	6
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva in cifra tonta:</b>	<b>115,00 mq</b>	

Il lotto è comodamente divisibile in natura.

Il lotto non è pignorato pro quota.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima degli immobili sarà riferita alla Superficie Commerciale Totale appena individuata nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle singole unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, salubrità della zona, etc.), nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali - International Valuation Standard IVS. European Valuation Standard EVS- nella presente relazione si adotterà il Metodo di stima sintetico comparativo, che consiste nel confrontare gli immobili oggetto della stima con transazioni effettuate nel mercato immobiliare di beni consimilari per caratteristiche intrinseche e localizzazione, per la definizione del più probabile valore di mercato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato, quindi, sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Esso sarà così dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da osservatorio del mercato immobiliare ("Quotazioni Immobiliari" all.to) e mediante indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.). Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, concorrono a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

## QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Cespite: **Centrale/QUARTIERI/SPAGNOLI-MORTELLE-CAVONE**

Con riferimento a "Abitazioni di tipo economico" (Vedi All.to)

- Quotazioni Immobiliari OMI 1/2024- €/mq. 1500,00÷ 2.300,00
- INDAGINI DI MERCATO (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.)

In particolare:

- borsinoimmobiliare.it fascia media €/mq. 2.253,00 ÷ 3.011,00 ÷ 3.770,00

**La quotazione per l'Intero Lotto** in oggetto, tenuto conto dei luoghi, degli accessi, delle caratteristiche morfologiche, delle rifiniture, dei servizi, del fatto che trattasi di un cespite di fascia media, del mercato attualmente in calo nonché che la valutazione effettuata è sempre prudentiale, è da ritenersi pari a **€/mq 2.800,00**.

## IL VALORE DI STIMA

Trattasi di un lotto unico di medie dimensioni, ubicato nella zona del centro antico del Comune di Napoli denominata il Cavone, costituito da un cespite ad uso abitativo di un unico livello così costituito:

## VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
LOTTO UNICO – cespite Napoli(Na)	115,00 mq	2.800,00 €/mq	€ 322.000	100,00	€ 322.000,00
Totale lotto:					€ 322.000,00

Valore di Stima dell'intero **LOTTO UNICO: € 322.000,00**

➤ **Valore di TOTALE DI STIMA DELL'INTERO LOTTO: € 322.000,00**

## DEFINIZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA

### 1° DEPREZZAMENTO

Si procede alla definizione del Valore Base d'Asta, considerando la presenza di opere realizzate in epoca successiva all'edificazione in assenza delle dovute autorizzazioni tecniche

- Si ritiene di effettuare un deprezzamento pari al 15% del valore stimato.  
Per cui:

**Valore di Stima dell'intero LOTTO: € 322.000,00**  
**Deprezzamento: 15%**

**Valore stima 1° deprezzamento: € 273.700,00**

### 2° DEPREZZAMENTO

Si procede alla definizione del Valore Base d'Asta, la mancanza di informazioni certe sulla edificazione del fabbricato e il conseguente rischio dell'acquirente, considerando che per eventuali vizi occulti, si è ritenuto di effettuare una decurtazione pari al 5% del valore stimato.

- Si ritiene effettuare un deprezzamento pari al 5% del valore stimato.  
Per cui:

**Valore di stima deprezzato: 273.700,00**

**Deprezzamento 5%**

**Valore di stima 2° deprezzamento: € 260.015,00**

## DECURTAZIONI

Considerando infine la mancanza della certificazione energetica, il sottoscritto CTU, riporta i costi da dover decurtare al valore di mercato su indicato:



- Per **certificazione energetica**- € 250,00;
- Per la **Segnalazione Certificata di Agibilità** € 500,00.

---

**COSTI TOTALI DA DECURTARE, come su specificati: € 750,00**

---

**VALORE FINALE BASE D'ASTA**

*Quindi si procede alla definizione del Valore Base d'asta:*

*Valore di stima deprezzato:* € 260.015,00

*Costi da decurtare:* € 750,00

---

€ 259.265,00

*Valore Base d'Asta dell'Intero LOTTO, in cifra tonda: € 259.000,00*

---

**QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.**

L'immobile pignorati non è pignorato proquota.

---

**QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.**

Si è proceduto acquisendo presso il Comune di Napoli il certificato di residenza dell'esecutato.

Dal **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune di Napoli in data 15.5.2024, risulta che:

***OMISSIS*** e  
***OMISSIS***

**HANNO CONTRATTO TRA LORO MATRIMONIO** il ventisette febbraio millenovecentottantanove, **coniugati in regime di separazione** dei beni (vedi all.ti)

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, li 5/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Palombella Maria Giella

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

Il cespite pignorato è situato in una zona del centro antico del Comune di Napoli.

Trattasi di un appartamento posto al piano sesto in stabile muratura privo di portierato e di ascensore.

Al piano sesto, di fronte all'ultima rampa di scale è ubicata la porta di accesso della U.I.U.

Il bene pignorato è composto da un'unità immobiliare ad uso residenziale, sviluppantesi su un unico livello fuori terra, composto da: corridoio d'ingresso, cucina abitabile, tre camere, due locali igienici e un ripostiglio.

I dati catastali che identificano il bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il fabbricato catastale è edificato sulla particella terreno, identificata al NCT del Comune di Napoli al - F. 101- particella 230 ed è situato in Napoli al vico Papa, 3.

Trattasi di cespite ad uso abitativo inserito in uno stabile di edificazione risalente alla Otto-Novecentesco:

**Bene UNICO-** Napoli- Vico Papa n. 3 Scala U Piano 6

❖ Sez. Avv.-f. 12, p.lla 567-sub. 11- Z.C. 7- cat. A/4, cl.5, vani 6, Sup. Cat. Totale: 100m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 100 m<sup>2</sup>-R.C. 303,68

Intestato a

- **OMISSIS** - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000)**

Il Lotto confina:

A Nord con altra particella catastale;

a Est con Vico Papa;

a Sud con altra particella catastale.;

a Ovest con Giardini Correra.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale attuale:

l'atto di pignoramento riporta quanto indicato sulla visura catastale; si è riscontrata la chiusura e annessione al volume interno di un terrazzo coperto, opera di probabile realizzazione non coeva al nucleo originario e di cui non sono state rinvenute le dovute autorizzazioni comunali, come la chiusura di due vani finestra. Sono presenti alcune modifiche di distribuzioni interne.

La planimetria catastale rappresenta l'immobile pignorato.

Vi è un condominio costituito.

Il lotto viene posto in vendita per la Piena ed intera Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 259.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 483/2023

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 259.000,00**

<b>Bene N° 1 - Cespite</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Napoli Vico Papa, 3 - Piano 6		
<b>Diritto reale:</b>	Piena Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cespite Identificato al catasto fabbricati del Comune di Napoli:  Sez. Avv.-f. 12, p.lla 567-sub. 11- Z.C. 7- cat. A/4, cl.5, vani 6, Sup. Cat. Totale: 100m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte:100 m <sup>2</sup> -R.C. 303,68	<b>Superficie</b>	115,00 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	buono lo stato di manutenzione, rifiniture di media qualità		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di cespite adibito a residenza posto al centro storico di Napoli, nelle immediatezze dei principali collegamenti		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>			