
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 327/2024**

HOIST ITALIA SRL

contro

OMISSIS

Giudice per le Esecuzioni: **III.ma Dott.ssa Manuela Granata**

Custode giudiziario: **Avv. Raffaele Sepe**

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

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	4
Formazione dei lotti.....	4
QUESITO N. 2 - Descrizione dei beni	4
Identificazione.....	4
Confini	4
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	4
Consistenza.....	9
QUESITO N. 3 – Dati Catastali	9
Osservazioni generali.....	9
Cronistoria.....	10
QUESITO N. 4 – Schema sintetico	10
QUESITO N. 5 – Provenienze ventennali	10
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	15
QUESITO N. 9 – Edificazione su suolo demaniale	16
QUESITO N. 10 – Sussistenza di altri pesi o oneri	16
QUESITO N. 11 – Spese di gestione e oneri condominiali	16
QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni	16
Adeguamenti e correzioni.....	17
Determinazione del valore a base d'asta.....	18
QUESITO N. 13 – Valutazione della quota indivisa	18
QUESITO N. 14 – Certificati	18
ELENCO ALLEGATI	20



INCARICO

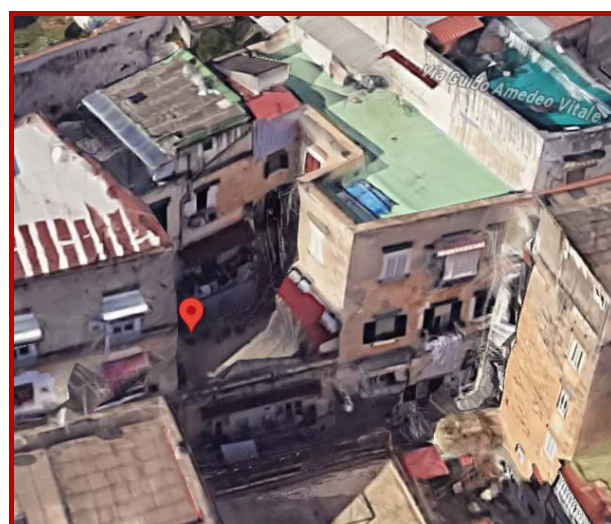
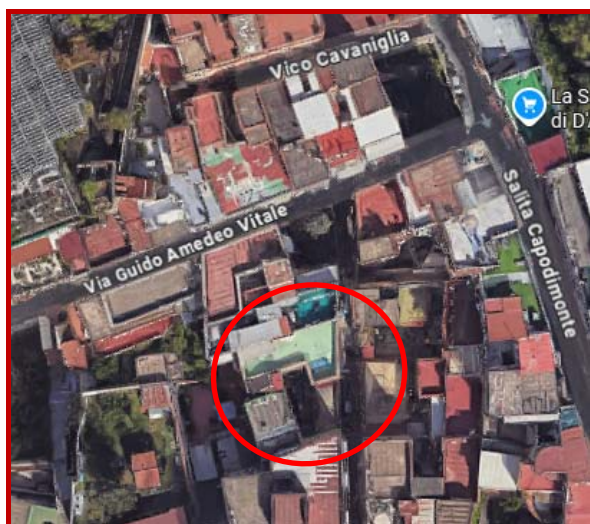
La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 – Napoli (Na), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, con provvedimento comunicato in data 31/07/2025, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'oggetto del pignoramento rep. 8510 del 20/05/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 24/06/2024 ai nn. 18803/14544, risulta così identificato:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Unità abitativa, composta da ingresso/connettivo, due camere, due bagni, soggiorno e cucina, nonché ulteriori due camere e bagno allocati in parte su un soppalco di più recente realizzazione e in parte su un datato piano ammezzato, oltre un terrazzo a livello di forma trapezoidale e un balconcino, posta al piano primo, interno 9, di un fabbricato per civili abitazioni, di vetusto impianto originario, sito in Napoli ai Gradini Cinesi n. 7, nel cuore del quartiere Stella.



Viste aeree del contesto cui afferisce il fabbricato di Gradini Cinesi n. 7, Napoli, al cui piano primo è allocata l'unità staggita

Il pignoramento, per una quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, è stato effettuato in danno dei sig.ri:

- OMISSIS, nato a OMISSIS il 10MISSIS, C.F. OMISSIS
- OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

C.F. Comune Napoli: **sez. STE, foglio 4, p.lla 222, sub 11, cat. A4**, cl. 3, cons. 5 vani, sup. catastale 147-157 mq, rendita 185,92 euro, Gradini Cinesi n. 7, piano 1.

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 una quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, ai sig.ri:

- OMISSIS, nato a OMISSIS il 10MISSIS, C.F. OMISSIS
- OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS

al tempo di acquisto e ipoteca coniugati in regime di comunione legale dei beni, per averlo essi acquisito in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Giustino Rossi in data 18/07/2005, rep. 54883/18754, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 addi' 03/08/2005 ai nn. 29939/14614.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di un solo bene, il lotto di vendita è unico, così identificato e descritto:

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da ingresso/connettivo, due camere, due bagni, soggiorno e cucina, nonché ulteriori due camere e bagno allocati in parte su un soppalco di più recente realizzazione e in parte su un datato piano ammezzato, oltre un terrazzo a livello di forma trapezoidale con accesso dalla cucina e un balconcino con accesso dal soggiorno. L'unità risulta allocata al piano primo, interno 9, di un fabbricato per civili abitazioni, di vetusto impianto originario, sito in Napoli ai Gradini Cinesi n. 7 e censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. STE, foglio 4, p.IIa 222, sub 11, cat. A4.

QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da ingresso/connettivo, due camere, due bagni, soggiorno e cucina, nonché ulteriori due camere e bagno allocati in parte su un soppalco di più recente realizzazione e in parte su un datato piano ammezzato, oltre un terrazzo a livello di forma trapezoidale con accesso dalla cucina e un balconcino con accesso dal soggiorno. L'unità risulta allocata al piano primo, interno 9, di un fabbricato per civili abitazioni, di vetusto impianto originario, sito in Napoli ai Gradini Cinesi n. 7 e censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. STE, foglio 4, p.IIa 222, sub 11, cat. A4.

CONFINI

I confini delle unità risultano essere i seguenti:

Gradini Cinesi, scala e pianerottolo condominiali, cortile interno comune

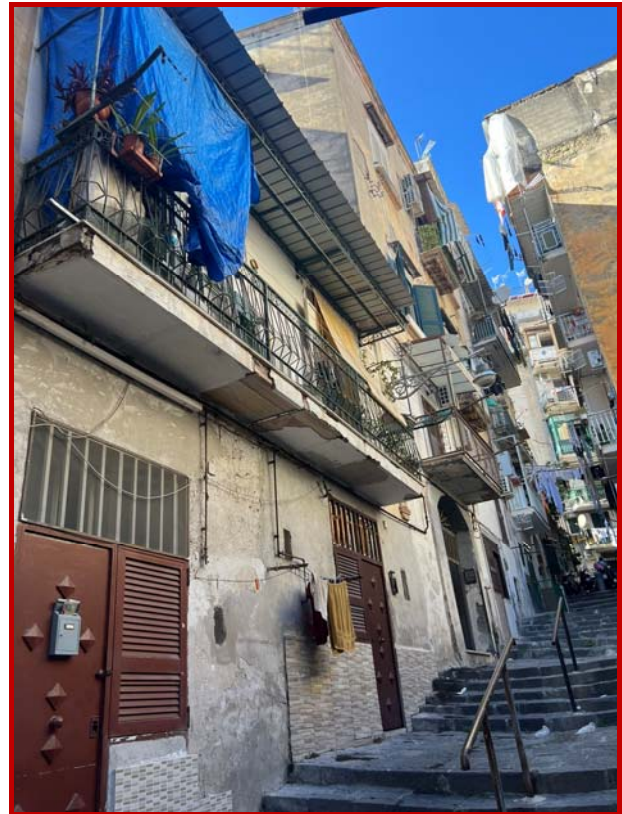
DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

L'unità abitativa oggetto del presente lotto afferisce al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli ai Gradini Cinesi n. 7. Trattasi di uno manufatto in muratura portante, di vetusto impianto originario, non di pregio e in appena sufficienti condizioni generali.

Lo stabile risulta caratterizzato da una conformazione planimetrica a C che si sviluppa intorno ad una corte interna, per quattro livelli fuori terra (piani terra, ammezzato, primo, secondo e terzo), serviti da corpi scala, senza ascensore.



L'accesso avviene da un portone, allocato al civico n. 7 di una arteria del quartiere Stella, tra Sanità e Capodimonte, caratterizzato dalla presenza di gradonate e denominata Gradini cinesi.



Vista della gradonata denominata Gradini cinesi e dettaglio della facciata del fabbricato di appartenenza dell'unità staggita, posto al civico n. 7.

L'ingresso, in particolare, avviene da un portone in ferro che immette in un piccolo androne e, a seguire, in un'area cortilizia che disimpegna la scala, a doppio rampante, che conduce ai piani soprastanti. Il fabbricato, come anticipato, non è dotato di ascensore.



Vista di portone di accesso e androne e porzione di corte del fabbricato

L'unità pignorata si trova al primo livello del manufatto di appartenenza, oltre il piano ammezzato, con accesso dalla porta di caposcala posta sulla sinistra rispetto allo smonto presso il ballatoio di disimpegno del piano.





Particolare della scala condominiale e vista della porta di caposcala dell'appartamento staggito

La porta immette in un ingresso/disimpegno; sulla sinistra di tale primo ambiente si apre l'accesso ad una cameretta con bagno, coperta da volta, frontalmente risulta allocata la scala che conduce al piano superiore, piano che copre quota parte dello sviluppo totale dell'abitazione, mentre a destra si trova un piccolo corridoio che, in sequenza, disimpegna una camera e un bagno, conducendo al soggiorno, a sua volta, collegato alla cucina abitabile. Da quest'ultima si accede al terrazzo a livello, con affaccio sia sui Gradini cinesi che sulla corte interna, caratterizzato da una conformazione planimetrica trapezoidale.



Vista di accesso e cameretta con bagno (quest'ultima allocata al di sotto della vetusta camera/deposito)

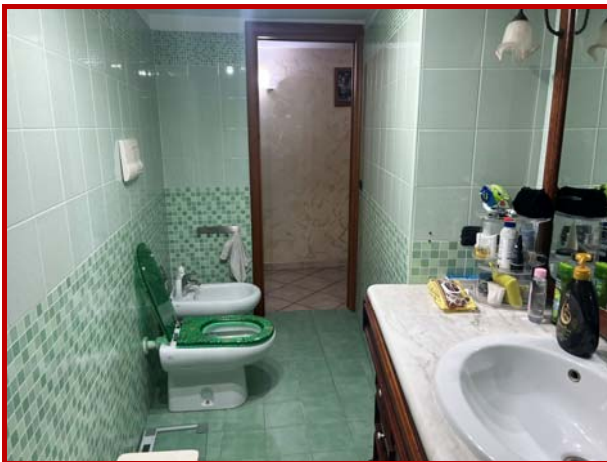
Completano la consistenza dell'unità gli ambienti superiori ossia una camera con bagno e relativo ballatoio di disimpegno, impostati su un soppalco di più recente realizzazione, cui si accede dalla scala con partenza dall'ingresso, e una camera/deposito, di vetusta genesi, posta ad una quota leggermente più alta dei precedenti due ambienti, cui si accede da una ulteriore rampa di scale (formata da tre gradini) del detto ballatoio; il piccolo ambiente risulta allocato al di sopra della cameretta con bagno.

La superficie commerciale complessiva del livello inferiore è pari a circa 120 mq con altezze che vanno da 3,50 ml al controsoffitto (pari a 4,50 ml netti) per le aree non soppalcate, 2,40 ml (altezza media della volta) per la cameretta con bagno e 2,20 ml per gli ambienti insistenti al di sotto del soppalco di più recente edificazione. Per quanto attiene agli ambienti superiori, va fatto un distinguo tra la camera/deposito, di vetusta genesi, estesa per circa 16 mq e caratterizzata da un'altezza di poco inferiore a 2,00 ml, e il blocco con ballatoio, camera e bagno del soppalco, complessivamente estesi per circa 30 mq, che presentano un'altezza netta di circa 2,10 ml.





Vista di corridoio e camera del livello inferiore (allocati sotto il soppalco di più recente realizzazione)



Dettagli di bagno e cucina del livello inferiore

L'unità, caratterizzata da finiture e dotazioni impiantistiche di buon livello, versa in un generale discreto stato manutentivo.

In particolare, presso i luoghi si è rilevato: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile e decorativa per le camere e gres ceramico per bagni e cucina; a soffitto, in alcuni ambienti intonaco e tinta e in altri controsoffitti con rasatura e tinta; pavimenti in gres, di vari formati e diversa resa estetica a seconda degli ambienti; infissi interni in legno e infissi esterni invetriati con telai in alluminio.



Vista del terrazzo a livello con accesso dalla cucina

L'unità è dotata di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità; è priva di impianto di riscaldamento ma sono presenti unità di condizionamento nei vari ambienti; l'acqua calda



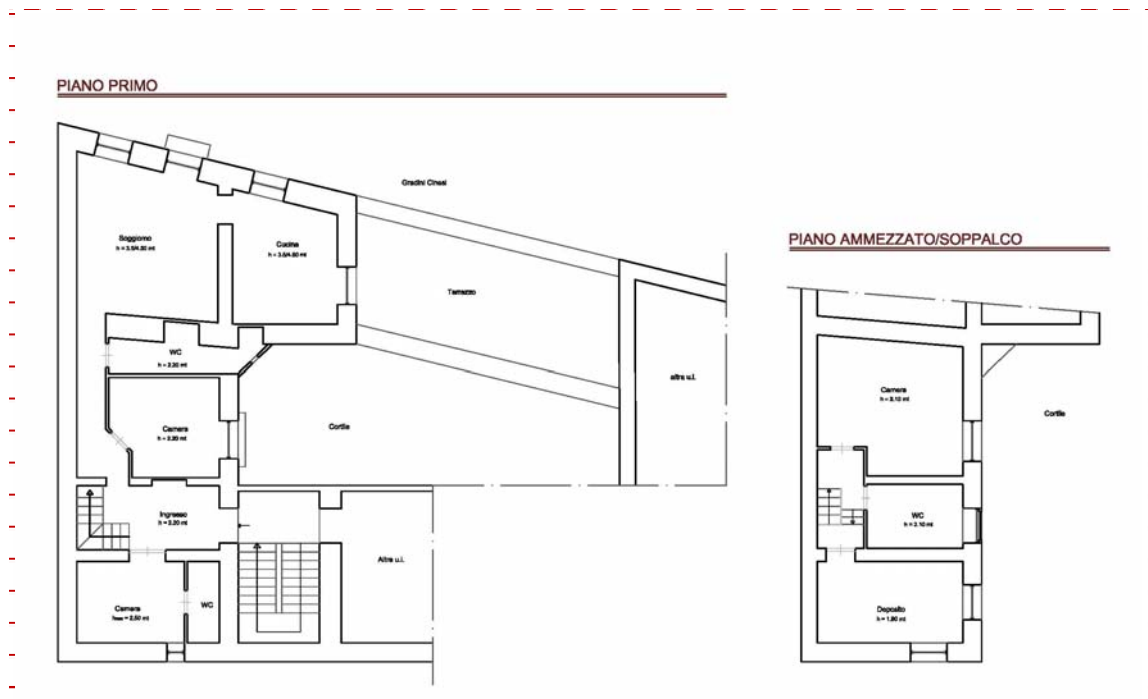
sanitaria è prodotta a mezzo di caldaia a gas. Gli impianti idrici, di adduzione e scarico, versano in buone condizioni di conservazione e funzionamento.



Vista di camera e bagno del soppalco



Vista della piccola rampa che conduce dal ballatoio del soppalco alla vetusta camera/deposito e dettaglio interno della stessa



Planimetria dei luoghi



CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza dell'unità, alla base della successiva stima, viene determinata la cosiddetta superficie convenzionale, per il calcolo della quale 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 (ossia omogeneizzate al rispettivo valore lordo con coefficienti opportunamente determinati) delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- le superfici ponderate (ossia omogeneizzate al rispettivo valore lordo con coefficienti opportunamente determinati) 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 l'unità D, è possibile riportare la seguente determinazione della superficie convenzionale (*con piccoli arrotondamenti finali*):

Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie convenzionale
Abitazione livello inferiore	121,00 mq	1,00	121,00 mq
Ambiente vetusto livello superiore	16,50 mq	0,60	10,00 mq
Ambienti soppalco recente livello superiore	30,00 mq	0,00 *	0,00 mq
Terrazzo/balcone	36,00 mq	0,25	9,00 mq
Totale superficie convenzionale:			140,00 mq
* Gli ambienti del soppalco di più recente realizzazione vengono omogeneizzati a zero in quanto trattasi di realizzazione sine titulo e non sanabile, per la quale deve prospettarsi necessariamente il ripristino allo stato quo ante ossia la rimozione.			

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	STE	4	222	II	7		A/4	3	5 vani	Totale: 157 m ² Totale: escluse aree scoperte: 147 m ²	Euro 185,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo GRADINI DEI CINESI n. 7 Piano 1												
Notifica Paritta 66385 Mod.58												

OSSERVAZIONI GENERALI

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;



- La planimetria catastale in atti è quella di primo impianto, risalente al 1939; la stessa non è conforme allo stato attuale dei luoghi per difformità di distribuzione interna e per la circostanza che nella stessa non è riportato il soppalco di più recente realizzazione (elemento abusivo e non sanabile);
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione e le caratteristiche attuali del bene;
- L'unità è correttamente attualmente intestata agli esecutati; sono altresì richiamati i passaggi di proprietà intermedi.

CRONISTORIA

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune Napoli: **sez. STE, foglio 4, p.IIIa 222, sub 11, cat. A4**, cl. 3, cons. 5 vani, sup. catastale 147-157 mq, rendita 185,92 euro, Gradini Cinesi n. 7, piano 1; 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. STE, foglio 4, p.IIIa 222, sub 11, cat. A4**, cl. 3, cons. 5 vani, rendita 185,92 euro – 360.000 lire, Gradini Cinesi n. 7, piano 1; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:
C.F. Comune Napoli: **sez. STE, foglio 4, p.IIIa 222, sub 11, cat. A4**, cl. 3, cons. 5 vani, rendita 0,72 euro – 1.400 lire, Gradini Cinesi n. 7, piano 1; dati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO

LOTTO UNICO – *Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da ingresso/connettivo, due camere, due bagni, soggiorno e cucina, nonché ulteriori due camere e bagno allocati in parte su un soppalco di più recente realizzazione e in parte su un datato piano ammezzato, oltre un terrazzo a livello di forma trapezoidale con accesso dalla cucina e un balconcino con accesso dal soggiorno. L'unità risulta allocata al piano primo, interno 9, di un fabbricato per civili abitazioni, di vetusto impianto originario, sito in Napoli ai Gradini Cinesi n. 7; essa è censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. STE, foglio 4, p.IIIa 222, sub 11, cat. A4, e confina con Gradini Cinesi, scala e pianerottolo condominiali, cortile interno comune. Lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in atti, che risulta essere ancora quella di primo impianto (anno 1939). Ai fini della regolarità edilizia, si segnala che, in quanto vetusta, l'unità può considerarsi regolare a meno della diversa distribuzione, sanabile, e di un'area di soppalco non confermabile e, pertanto, destinata alla rimozione. All'uopo è stata operata una detrazione dal valore di mercato stimato.*

Valore stimato per la piena proprietà: 185.000,00 euro

QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene in oggetto appartiene, per una quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, ai sig.ri OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS, e OMISSIS OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS, per averlo essi acquisito, al tempo in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita rogato dal notaio



PDF Eraser Free

Giustino Rossi in data 18/07/2005, rep. 54883/18754, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 addi' 03/08/2005 ai nn. 29939/14614.

Con tale atto, in particolare, i sig.ri OMISSIS e OMISSIS, coniugati regime in comunione legale dei beni, acquistano dai sig.ri OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, l'appartamento allocato al piano primo del palazzo sito in Napoli ai Gradini Cinesi n. 7, censito in C.F. alla sez. STE, foglio 4, p.lla 222, sub 11, così descritto:

1) I coniugi	e	ciascuno
per i propri diritti pari ad un mezzo (1/2) e solidalmente		
per l'intero, vendono e trasferiscono ai coniugi		
	e	i quali accettano ed acquistano,
in regime di comunione legale, il seguente immobile sito nel		
Comune di Napoli (NA) facente parte del fabbricato alla Via		
Gradini dei Cinesi n.7 e precisamente:		
- appartamento ubicato al primo piano, prima porta a sinistra		
salendo, composto da tre vani ed accessori, confinante con		
detta Via, con cassa scala e con cortile.		
Al N.C.E.U. sezione STE, foglio 4 particella 222 sub. 11,		
Gradini dei Cinesi n. 7, piano 1, Z.C. 7, categoria A4,		
classe 3, vani 5, R.C. Euro 185,92.		

Ai coniugi OMISSIS e OMISSIS, come sopra generalizzati, la complessiva piena proprietà dell'appartamento in oggetto era pervenuta per acquisto della nuda proprietà da potere di OMISSIS, nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, con atto rogato dal notaio Carlo Tafuri in data 20/09/1978, rep. 66963, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 addi' 10/10/1978 ai nn. 15423/12616, e per successivo consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso, avvenuto in data 19/08/2003, dell'usufruttuaria sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS.

Nel titolo del notaio Tafuri, relativamente all'oggetto del trasferimento, si legge:

la signora	ha venduto alla signora
	per l'usufrutto e a di
	per la nuda proprietà che hanno acqui-
	stato il seguente immobile sito in
	- N a p o l i -
	e precisamente:
	- Nel fabbricato di antica costruzione ed in cattivo
	stato di manutenzione al Vico Graadini Cinesi 7:



- Appartamento al primo piano, prima porta
 a sinistra salendo; di vani tre ed accessori,
 confinante col detto Vicolo, con la cassa di scala,
 ed il cortile, al N.C.E.U. alla partita 66385 in
 ditta della venditrice, zona STE, foglio 4,
 particella 22/11, p.I^o, cat.A/4, cl.3[^] v.5, R.
 £.1400.

QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato cui afferisce il bene in oggetto è di datato impianto, assai presumibilmente ante 1935, anno a partire dal quale, per il territorio del comune di Napoli, è divenuto necessario costruire a seguito del rilascio di specifiche autorizzazioni urbanistico-amministrative. La circostanza è attestata non solo dalla storia urbanistica del quartiere e, nello specifico, dell'isolato di appartenenza del fabbricato (che risulta di base preottocentesca), ma anche dalle caratteristiche tecnologiche e morfologiche dell'impianto originario del manufatto stesso, nonché dalla sussistenza delle planimetrie catastali di primo impianto, risalenti al 1939 (Regio Decreto n. 652 del 1939), per altro ancora in atti per molte unità dello stabile in parola, ivi inclusa l'unità staggita.

Quest'ultima, infatti, è chiaramente raffigurata nella planimetria catastale risalente al dicembre 1939 (grafico ancora in atti). Per la stessa, come per il fabbricato di appartenenza, non risulta la sussistenza di pratiche edilizie, non solo di edificazione (attesa la vetustà dei luoghi) ma anche di trasformazione postuma. Per l'appartamento, inoltre, non risultano nemmeno eventuali condoni, rilasciati o pendenti.

Atteso quanto sopra, in virtù del disposto del comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001, introdotto dalla Legge 120/2020:

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.

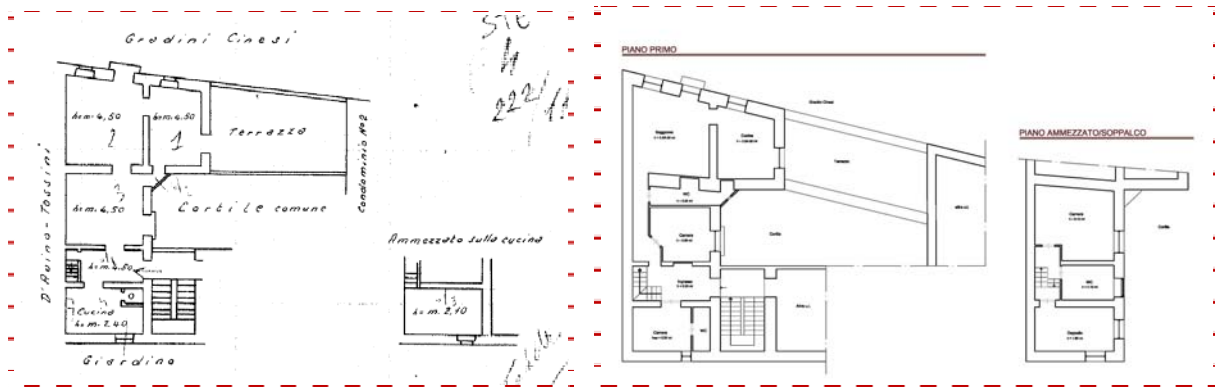
ossia in assenza di titoli edilizi di edificazione, come nel caso di specie in quanto, come detto, i luoghi sono stati originariamente realizzati in epoca remota, *lo stato legittimo è quello rappresentato proprio nelle planimetrie catastali di impianto (nel caso di specie, impianto di cui al R.D. del 1939), sempre che non siano intervenute modifiche postume con relative pratiche edilizie cui, evidentemente, ulteriormente riferirsi.*



Per l'appartamento, la planimetria del 1939 è l'unico riferimento utile ai fini dell'attestazione della piena regolarità dei luoghi in quanto, come accennato, non sussistono pratiche edilizie presentate per trasformazioni successive alla remota ed originaria edificazione.

Orbene, lo stato attuale dei luoghi, rispetto all'originario assetto, risulta modificato non solo per una sopraggiunta redistribuzione degli ambienti ma anche, e soprattutto, per la già citata realizzazione di un soppalco, che copre quota-parte dello sviluppo planimetrico dell'unità, presso il quale sono allocati una camera, un bagno e il relativo ballatoio di disimpegno. Diversa è la condizione della camera/deposito, impostata sull'odierna cameretta con bagno, ex cucina, in quanto tale ambiente ammezzato era già in essere ai tempi del grafico catastale del 1939 e, pertanto, legittimo per vetustà.

Se la diversa distribuzione interna è conformabile con pratica edilizia in sanatoria, ivi inclusa l'autorizzazione sismica per la variazioni apportate ad alcuni elementi strutturali (vedasi l'apertura/chiusura di vani nei muri portanti nonché la modifica della scala interna), altrettanto non può dirsi per l'area di soppalco realizzata più recentemente (camera, bagno e ballatoio, per circa 30 mq) in quanto l'elemento non rispetta le norme igienico-sanitarie di settore e il regolamento edilizio comunale, con particolare riferimento alle altezze che restano definite sia al di sotto che al di sopra dello stesso. Ne consegue che per tale diaframma non può che prospettarsi la rimozione.



Sulla sinistra la planimetria castale del 1939, sulla destra la planimetria dello stato attuale dei luoghi

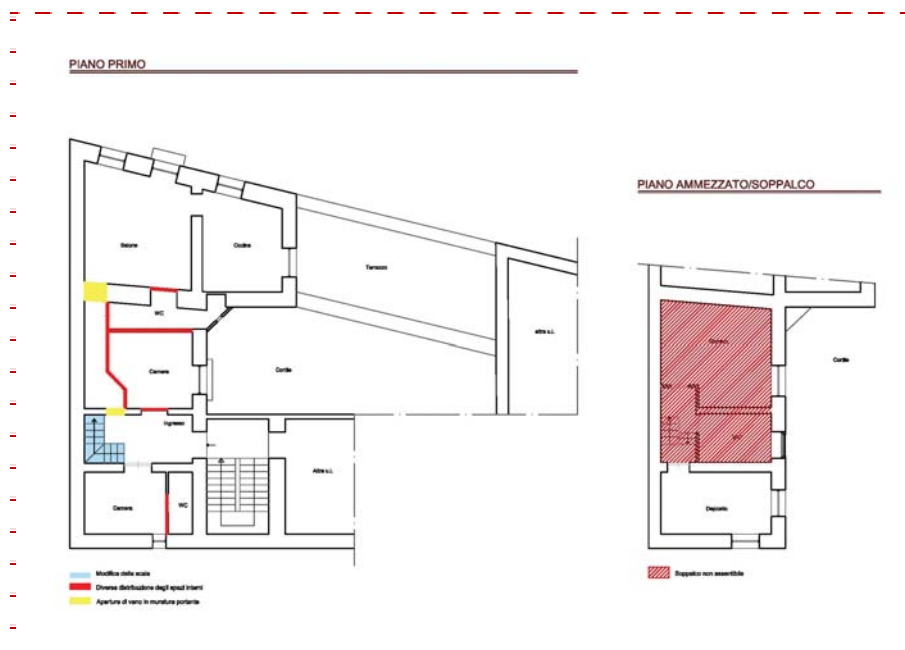


Grafico sinottico delle difformità (reso anche in allegato)

In virtù di quanto sopra, in sede di stima sarà applicato al valore di mercato, come più innanzi determinato, un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che crei economia al futuro acquirente per la piena regolarizzazione dei luoghi, sia in termini realizzativi (rimozione del soppalco di più recente realizzazione) che amministrativi (presentazione della pratica edilizia, ivi incluse quelle correlate – come quella da indirizzare al competente ufficio del G.C. - per la rimozione di quanto sopra e la conformazione dell'assetto distributivo), e che altresì assorba le spese accessorie del caso, come quelle tecniche, nonché le *carenze* di cui ai punti seguenti.

Si rinvia al paragrafo relativo alla stima e, in particolare, a quello sull'adeguamento e le correzioni del valore di mercato per l'esemplificazione e la puntualizzazione della suddetta decurtazione.

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 dei beni, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a 400,00 euro
- Non si rinvencono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità abitativa;
- Non si rinviene una *licenza di abitabilità* specifica per l'unità in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

- La cortina edilizia cui afferisce il fabbricato presso il quale, al piano primo, risulta l'unità oggetto della presente ricade nella **zona territoriale omogenea A, insediamenti di interesse storico**, con prevalenza di **Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte - art. 64** - della variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli;
- Non sussistono vincoli di carattere paesaggistico;
- Sussistono vincoli di natura archeologica (che non rilavano attesa l'allocazione dell'appartamento).

QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO

L'unità risulta occupata dalla sig.ra OMISSIS che ivi risiede unitamente ai due figli, di cui uno minorenni, e alla anziana madre. Sebbene formalmente residente presso l'appartamento (vedasi i certificati allegati), il sig. OMISSIS è domiciliato altrove.

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 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);
- 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

- IPOTECA VOLONTARIA - **iscritta** presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 il 03/08/2005 ai nn. 29940/12039 - derivante da Concessione a garanzia di mutuo per atto del notaio Giustino Rossi rep. 54884/18755 del 18/07/2005, per euro 255.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 170.000,00, **a favore** di BANCA UCB S.P.A., con sede Milano, C.F. 09464450155, **contro** OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS. C.F. OMISSIS, e OMISSIS, nata il OMISSIS a OMISSIS, C.F. OMISSIS, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto; **per tale formalità risulta iscritta ipoteca in rinnovazione in data 30/07/2025 al n. 3785;**
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - **trascritto** presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 il 25/01/2012 ai nn. 2105/1704 – derivante da provvedimento emesso dal Tribunale di NAPOLI, rep. 31150/2011 del 30/11/2011, **a favore** di ITALFONDIARIO S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00399750587, **contro** OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS. C.F. OMISSIS, e OMISSIS OMISSIS, nata il OMISSIS a OMISSIS, C.F. OMISSIS, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – *in rettifica della formalità precedente* - **trascritto** presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 il 01/08/2014 ai nn. 22959/16060 – derivante da provvedimento emesso dal Tribunale di NAPOLI, rep. 5332/2013 del 30/11/2011, **a favore** di BNP PARIBAS FINANCE S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09464450155, **contro** OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS. C.F. OMISSIS, e OMISSIS OMISSIS, nata il OMISSIS a OMISSIS, C.F. OMISSIS, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - **trascritto** presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 il 24/06/2024 ai nn. **18803/14544** – derivante da provvedimento emesso dal Tribunale di NAPOLI, rep. 8510 del 20/05/2024, **a favore** di MARTE SPV S.R.L., con sede in Conegliano (Tv), C.F. 04634710265, **contro** OMISSIS, nato il OMISSIS a Napoli. C.F. OMISSIS, e OMISSIS, nata il OMISSIS a OMISSIS, C.F. OMISSIS, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- IPOTECA IN RINNOVAZIONE – **iscritta** presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 il 30/07/2025 ai nn. 23385/3785 - derivante da Concessione a garanzia di mutuo per atto del notaio Giustino Rossi rep. 54884/18755; **in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 03/08/2005 ai nn. 29940/12039.**



A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutati e bene pignorato. Dall'analisi delle ispezioni non risulta altro oltre quanto richiamato nel corpo della risposta al presente quesito.

QUESITO N. 9 – EDIFICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato di afferenza dell'unità staggita 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

L'unità afferisce ad un fabbricato che sembrerebbe non essere dotato di condominio costituito.

QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

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 I semestre 2025): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia codificata come C26 del comune di Napoli, in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto. Per le *abitazioni di tipo economico*, in stato conservativo "normale", il valore unitario oscilla in un range che va da 1.250,00 euro/mq a 1.900,00 euro/mq.
- 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 valore pressoché simile.
- 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 qui su un valore medio unitario leggermente più alto di quello dei



range precedenti ma trattasi di valori di richiesta passabili, in fase di trattativa, di possibili decrementi (10-15%).

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 1.200,00 €/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
Appartamento staggito	140,00 mq	1.600,00 €/mq	224.000,00 €
Valore totale			224.000,00 €

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 stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 12% del valore di mercato sopra calcolato
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	La detrazione per l'aggiornamento della scheda catastale si intende assorbita in quella operata per la regolarità edilizia in quanto tale aggiornamento è atto dovuto in fase di chiusura della pratica edilizia di 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 5.5% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

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

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Appartamento staggito	224.000,00 €	184.800,00 €
Valore della piena proprietà		185.000,00 €

QUESITO N. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

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

QUESITO N. 14 – CERTIFICATI

Si allegano i seguenti certificati relativi agli esecutati:

- resistenza
- stato di famiglia



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, 16/12/2025

L'Esperto

ing. Alba De Pascale



ELENCO ALLEGATI

Documentazione catastale

- ALL. 1 – Documentazione catastale relativa all'unità abitativa
 - Visure storica dell'unità
 - Planimetria catastale in atti dell'unità (anno 1939)
 - Estratto di mappa dell'area

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ALL. 2 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

Documentazione relativa alle provenienze

- ALL. 3 – Atto di compravendita rogato dal notaio Giustino Rossi in data 18/07/2005, rep. 54883/18754
- ALL. 4 – Atto di compravendita rogato dal notaio Carlo Tafuri in data 20/09/1978, rep. 66963

Documentazione relativa alle formalità gravanti sul bene

- ALL. 5 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

- ALL. 6 – Quadro sinottico delle difformità

Documentazione fotografica

- ALL. 7 – Documentazione fotografica

Certificati

- ALL. 8 – Certificati relativi agli eseguiti

