

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

(5° sez. Civ. Esecuzione Immobiliare)



STUDIO DI CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIO
GEOMETRA SALVATORE SEGRETI
ISCR. C.T.U ALBO-NAZIONALE N°292



**Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Napoli**

- Procedura D'Esecuzione Immobiliare: n°37/2025 R.G.E.
- Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa M.L.Buono
- Parti in causa: [REDACTED]



Tribunale di Napoli
Ministero della Giustizia

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

- Beni oggetto di pignoramento del 20/01/2025 rep. atto n.57: Piena proprietà 1/1 delle unità immobiliari - (categoria catastale A/3 - A/5 e C/2) in ditta [REDACTED] ubicate tutte alla Via "VICO SANTA CATERINA A FORMIELLO n. 20" Piano T.

Detti immobili sono riportati e identificati nel catasto fabbricati dai seguenti dati:

Sez.Vic.Fg.12.p.Ila 405 sub.11	Cat.A/3 – vani 1	Sez.Vic.Fg.12.p.Ila 405 sub.8	Cat.A/5 – vani 1,5
 COMUNE DI NAPOLI Catasto Terreni Foglio 105 Particella 124		Attuali :	
		Sez.Vic.Fg.12.p.Ila 405 sub.35	Cat. A/5 - vani 1,0
		Sez.Vic.Fg.12.p.Ila 405 sub.36	Cat. C/2 - MQ 8,00

INDICE**RIF.QUESITI ASSEGNATI DAL G.E**

CONTROLLI PRELIMINARI - verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	Pag.02
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	Pag.04
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	Pag.10
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	Pag.12
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	Pag.13
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag.14
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	Pag.15
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	-
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.	-
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.	Pag.15
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	Pag.18
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	Pag.18
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	Pag.18
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	Pag.18
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	Pag.20
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.	Pag.20



INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE*(art. 568 c.p.c. e dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.)*

Verificare preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. :

Premessa) - Si riscontrano negli atti della presente procedura :

- **le certificazioni notarili** redatte dal Dott. Vincenzo Calderini (notaio in Santa Maria Capua Vetere) relativa agli accertamenti ipotecari eseguiti sulla parte eseguita (in regime di separazione dei beni) e sui beni in esame (sub.11 - sub. 35 e 36 già sub.8) - a quest'ultimo - pervenuti in base ai seguenti passaggi titolari e cioè:

-) **atto di compravendita** nota [REDACTED] del 21/02/2011 - rep.17864 - trascritto alla conservatoria di NA1 - il 22/02/2011 ai numeri 4856/3458 dai sig.ri: [REDACTED] per i diritti di 1/5 piena proprietà [REDACTED] per i diritti di 1/5 di piena proprietà bene personale - [REDACTED] per i diritti di 1/5 di piena proprietà bene personale [REDACTED] per i diritti di 1/5 di piena proprietà bene personale e [REDACTED] per i diritti di 1/5 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ;

Detta certificazione è stata altresì estesa a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento - avvenuta in data 04/02/2025 ai nn.2867/2213 e nel ventennio sino all'ultimo titolo derivativo ossia: - **atto di compravendita** per nota [REDACTED] del 18/11/1954 il medesimo trasc. a Na.3 il 20/11/1954 ai nn.31017/24150 a favore della sig.ra [REDACTED]

- **criticità si evidenzia** che il sub.36 (derivato dal sub.8) risulta ad oggi non essere configurato in termini tipologici e neanche delimitato sulla connessa area di sedime. Sostanzialmente la suddetta volumetria risulta essere riscontrabile solo dai titoli di provenienza e dalla sceda catastale. (vedi successivi capitoli - descrizione tipologica - conformità catastale ed urbanistica)

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Gli immobili oggetto del pignoramento così **come rilevato** dagli atti esecutivi e **riscontrato** dagli accertamenti catastali ed ipotecari sono i seguenti:

Ubicazione	Comune di Napoli		Vico Santa Caterina a Formiello n. 20 Piano T - (80139) -					
Municipalità	4°	Cod.ce	Dati Catasto Fabbricati				consistenza	categoria
Quartiere	Vicaria - San Lorenzo	Cats.le	Sez.	Fg.	P.Ila	Sub.	1,00 vani	A/3
Diritti legali	Piena proprietà 1/1	F839	VIC	12	405	11	Valore Catastale	
Provenienza	Compravendita		Anno 2011		Rep.17864		€ 11.334,02	
Dati relativi alla proc.ra	Pign. Immobiliare Notif.to il 20/01/2025		TRS. 04/02/2025 ai nn.2867/2213				Catasto Terreni	
Parte Esecutata			c.f.				Fg.105	P.Ila 124
Immobili derivati dal subalterno 8 rif. attuali sub.35 e sub.36 -:								
Municipalità	4°	Cod.	Dati Catasto Fabbricati				consistenza	categoria
Quartiere	Vicaria - San Lorenzo	Cats.le	Sez.	Fg.	P.Ila	Sub.	1,00 vani	A/4
Diritti legali	Piena proprietà 1/1	F839	VIC	12	405	35	Valore Catastale	
Provenienza	Compravendita		Anno 2011		Rep.17864		€ 3.937,40	
Municipalità	4°	Cod.	Dati Catasto Fabbricati				consistenza	categoria
Quartiere	Vicaria - San Lorenzo	Cats.le	Sez.	Fg.	P.Ila	Sub.	11,00	C/2
Diritti legali	Piena proprietà 1/1	F839	VIC	12	405	36	Valore Catastale	
Provenienza	Compravendita		Anno 2011		Rep.17864		€ 1.526,91	



Localizzazione territoriale: -

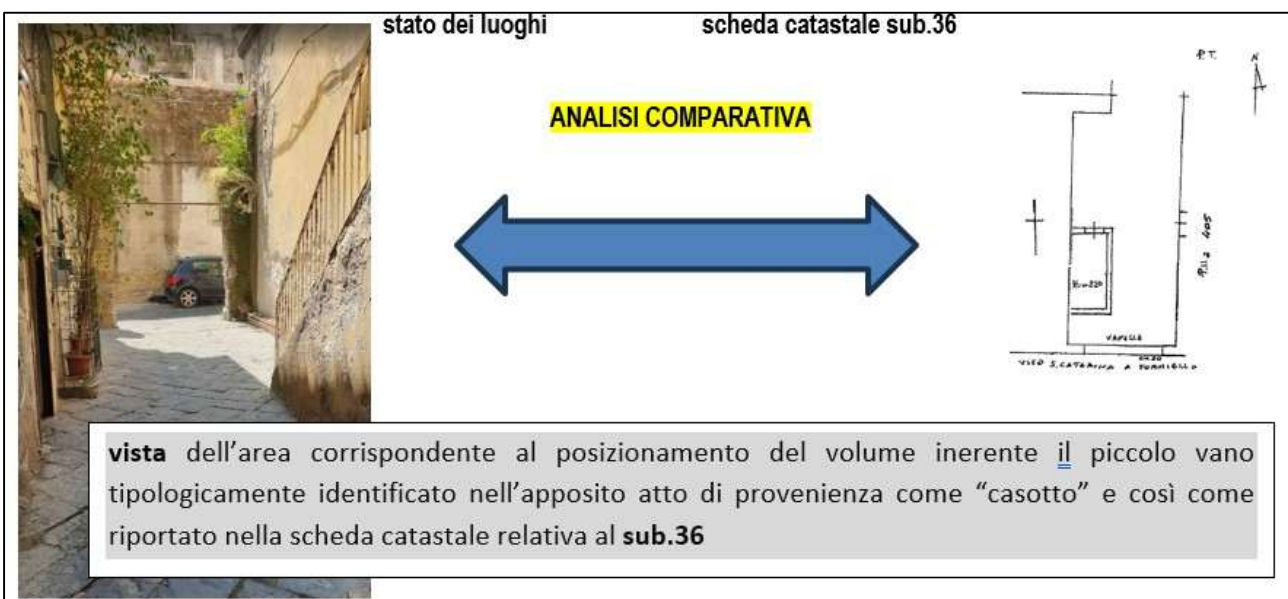


Criticita) N.B.... come accennato in premessa - si rilevano delle difformità tipologiche a carico del sub.36

(il medesimo derivato dalla variazione catastale del sub.8 per "divisione" in data 15/02/2011) da cui sono derivati poi i seguenti subalterni:

sub.35 e sub.36

- **Nella fattispecie** dagli accertamenti tipologici effettuati in loco - tanto in riscontro alla scheda catastale e la descrizione contenuta nell'ultimo titolo di provenienza (vedi atto rep.17864 del 21/02/2011 "immobile con annesso casotto") si rileva - **ad oggi** (vedi anche atti del custode giudiziario) di fatto - la non presenza sull'apposita area di sedime del predetto immobile - il tutto così come evidenziato nella seguente elaborazioni grafico-comparativa:



QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

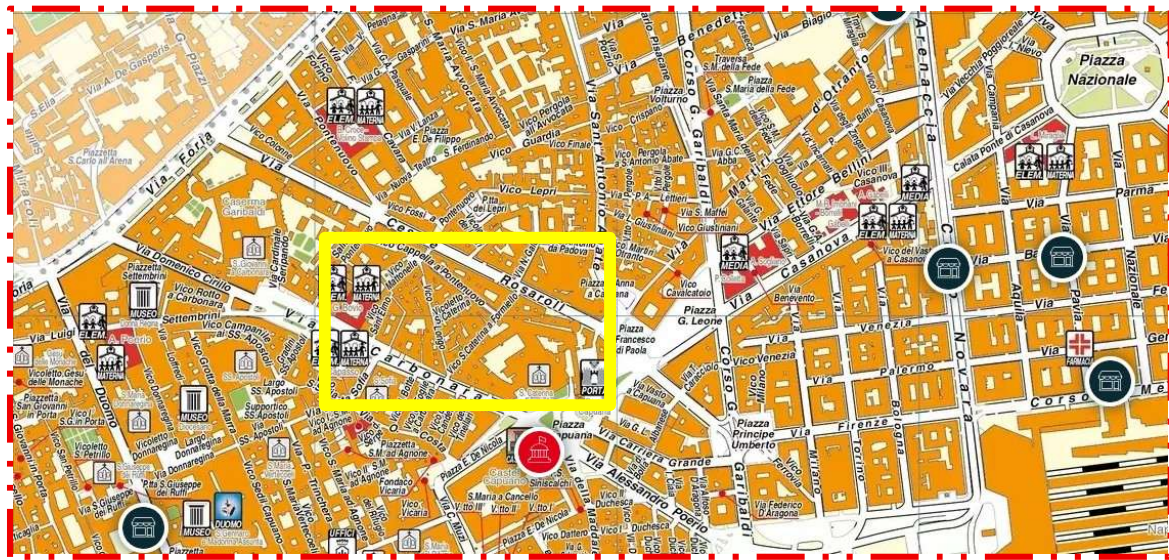
Inquadramento territoriale ed urbanistico

Premessa

Il complesso di fabbriche nel cui interno si sviluppano i cespiti oggetto della presente procedura in termini di localizzazione ricade in una antica **zona del centro storico** della città distinta come **4° municipalità** ove comprende i quartieri di San Lorenzo - Vicaria - Poggioreale e Zona Industriale.

I confini della predetta municipalità sono delimitati come segue:

- a nord da via Foria - via Cesare Rosaroll e via Firenze;
- a est da via Don Bosco - via Gianturco e via Galileo Ferraris;
- a sud dal confine con il comune di San Giorgio a Cremano;
- a ovest da via nuova Poggioreale - via nuova del Campo e via Michele Bosco.



- QUADRO RIEPILOGATIVO INQUADRAMENTO AMBITO TERRITORIALE ED INFRASTRUTTURE -

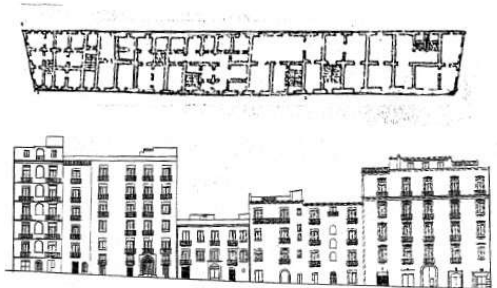
Tipologia edilizie presenti	Unità immobiliare a destinazione di abitazione di tipo popolare d'impianto storico -		
Comune	Napoli		
Ubicazione	Vico Santa Caterina a Formello	civ.20	Piano terra
Municipalità	4°		San Lorenzo
Localizzazione territoriale	- Centro storico -		
Zonizzazione variante P.R.G 2004	zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26		
N.T.A art.69 – art.70 (elemento a schiera):	Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco		

aggregazione seriale lineare semplice di elementi di schiera a profondità costante, ampiezza ed altezza variabile dei prospetti a seguito di intervenuti processi di fusione di unità edilizie elementari.



Blocco a schiera

Art.70



Vincoli

Art.58 Tav.14 – aree di interesse Archeologico



- INFRASTRUTTURE -

Piazze e strade primarie adiacenti	- via Foria e via Cesare Rosaroll
Tipologie Edilizie previste 	- abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.
Tipologie Edilizie prevalenti	- edilizia di base preottocentesca
Infrastrutture 1°/2°	- sistemazione efficiente -
Impianti per la pratica di attività sportive	Nel raggio di 150 m
Ufficio postale	Nel raggio di 450 m
Uffici pubblici	Nel raggio di 150 m
Farmacia	Nel raggio di 100 m
Scuole	Nel raggio di 100 m
Supermercato	Nel raggio di 20 m
Ristorante	Nel raggio di 50 m
Negozi - generi primari	Nel raggio di 50 m
Ospedali pubblici	Nel raggio di 200 m
Metropolitana	Nel raggio di 1,00 km
Ingresso autostrada	Nel raggio di 500 m
Aeroporto	Nel raggio di 4,00 km

Descrizione Tipologica degli immobili – sub.11 – sub.35/36 (ex sub.8)

Immobilabile sub.11 - L'immobile in esame avente accesso dall'antistante via pubblica attraverso un attuale preesistente ampio vano (il medesimo privo di cancello) che immette in un'apposita area di passaggio scoperta ad uso cortile comune (in quanto serve le ulteriori unità immobiliari poste ai livelli superiori) è localizzato nella parte terminale di detta area ossia sul lato di sinistra penultima porta **ed ha accesso** da una porta antistante due piccoli gradini adiacenti ad un pilastro e sottoarco.

Report fotografico: -

1



2



3



Nel merito l'immobile in esame (**sub.11**) si inserisce in un contesto edilizio caratterizzato da un unico complesso immobiliare formato da n°4 piani compreso il piano terra nel cui interno si sviluppano n°37 unità immobiliari aventi una prevalente destinazione catastale



abitativa di tipo popolare con datate caratteristiche tipologiche ed articolazioni architettoniche tipiche dell'epoca di edificazione pre-ottocentesca. Gli accessi alle unità immobiliari generali si trovano sia sul predetto cortile che sulla vicina via Pontenuovo.

Contesto tipologico generale: -



- Localizzazione punti d'accesso -

- **Si evidenzia** - per quanto concerne le parti comuni - che - non è stato possibile verificare se esiste un regolamento di condominio ed una amministrazione condominiale - vedi atti del custode giudiziario.



Per quanto concerne le caratteristiche tipologiche interne dell'immobile si evidenzia che il medesimo con Esposizione NORD/EST ha **accesso** dall'area esterna con destinazione di cortile ed è composto in termini distributivi da un unico locale con annesso wc il tutto sviluppantesi su una superficie calpestabile di mq 17,71 ed una altezza di 3,36 m - il tutto come di seguito meglio evidenziato nell'apposita tavola grafica.

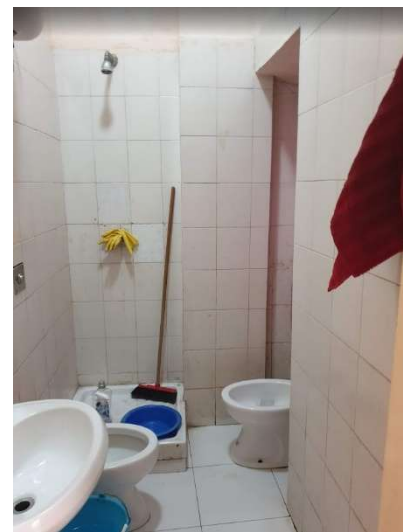


- **Le finiture interne** sono costituite da un pavimento in monocottura - le pareti e soffitto sono in parte tinteggiate e rivestite con pittura lavabile ad eccezione della parete con angolo cottura rivestita con apposite mattonelle. Il servizio wc è pavimentato e rivestito con mattonelle in monocottura smaltata - **i servizi igienici sono:** in porcellana vetrificata con gruppi di erogazione e presenza di piatto doccia. Le bussole interne sono in legno (n°1) - porta d'accesso principale in ferro ed **infissi** esterni (solo ambiente wc) in alluminio.

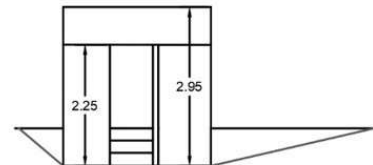
Gli impianti presenti sono: impianto idrico – elettrico.

- I medesimi risultano non a norma e privi di certificazioni legge 37/08.
- Si evidenzia che le condizioni generali d'uso e manutenzione sono nell'insieme sufficienti
- Criticità: presenza di problematiche di condensa e di infiltrazioni al soffitto del vano camera da letto padronale e wc.

Report foto



Immobile sub.35 (ex sub.8) L'immobile in esame anch'esso avente accesso dalla area di passaggio contraddistinta in termini tipologici come cortile comune (posto al piano terra) più precisamente **prima porta a destra per chi entra dal vano principale** adiacente la via pubblica è nel merito rappresentata: da un unico ambiente con annesso wc. Nella fattispecie dalla area esterna una porta in ferro - ed una serie di tre gradini si rileva nella parte terminale l'area calpestio corrispondente al cespite in esame il medesimo avente in termini metrici una superficie calpestabile di mq 10,42 ed una altezza media di mt 2,60 **il tutto** così come di seguito graficamente evidenziato.



- Le finiture interne sono costituite da un pavimento in monocottura - pareti in cartongesso tinteggiate e rivestite con pittura lavabile.
- Il servizio wc è pavimentato con mattonelle in monocottura smaltata i servizi igienici in porcellana vetrificata con gruppi di erogazione.
- Le bussole interne in legno - porta d'accesso principale in ed infissi esterni (solo locale wc) in alluminio.

Gli impianti presenti sono: impianto idrico – elettrico.

I medesimi risultano non a norma e privi di certificazioni.

- Si evidenzia che le condizioni generali d'uso e manutenzione sono nell'insieme sufficienti.

- Criticità: le pareti ed il soffitto risultano rivestite da pannelli in cartongesso a causa di problematiche di umidità ascendente.



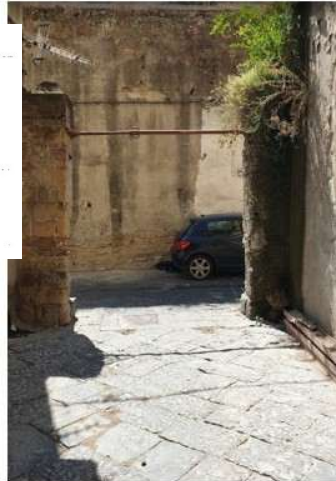
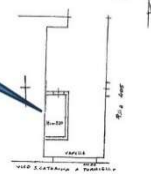
Immobile sub.36 (ex sub.8): Come evidenziato in precedenza ad oggi non si rileva la volumetria relativa al bene in esame così come riportato sull'apposita scheda catastale da cui si riscontra una consistenza di mq 11,00 catastali - **netta 8,00**. (n.b. dalla scheda catastale non sono riscontrabili le effettive misure lineari quali lunghezza e larghezza. In termini tipologici lo stato attuale dei luoghi è rappresentato da una superficie scoperta costituita da una pavimentazione continua in pietra naturale in mediocri condizioni e priva di delimitazione e/o tracce della preesistente struttura.

Elaborazione grafica di comparazione stato dei luoghi e scheda catastale:

Riscontro atto titolare ultra ventennale:

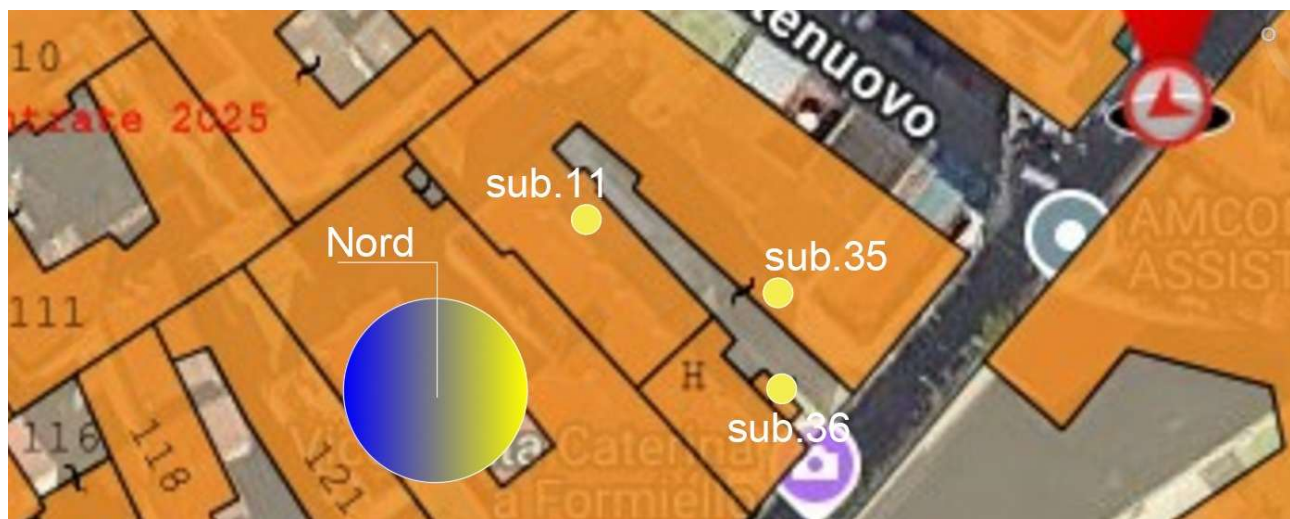
3°)-casotto a sinistra entrando nel detto cortile
composto di un piccolo ambiente addossato al muro
della Cappella di vico S.Caterina a Formiello.
Il tutto riportato in catasto alla partita n.47148
in testa ad essi germani Chirico, con l'imponibile
di L.312.50. -

Scheda catastale sub.36



- CONFINI -

A nord con cortile interno	
A est con altra unità immobiliare	
A sud altro condominio civ.16	
A ovest con altra unità immobiliare	
A nord con prop. Galloppa	
A est con prop. Galloppa (Via Cappella a Pontenuovo)	
A sud con prop. Rocco	
A ovest con area cortilizia di passaggio	
A nord con area cortilizia di passaggio	
A est con area cortilizia di passaggio	
A sud con area cortilizia di passaggio	
A ovest con Cappella di Vico Santa Caterina a Formiello	
Immobile sub.11	
VIC 12 405	
	↓
Immobile sub.35	
VIC 12 405	
	↓
Immobile sub.36	
VIC 12 405	



N.B.) - I confini riscontrati risultano parzialmente identificati secondo quanto descritto negli appositi atti derivativi - vedi precedente schema n.b. le parti in giallo confermano l'esito positivo dell'accertamento.

rif.atto.rep.25092 del 25/03/2004-

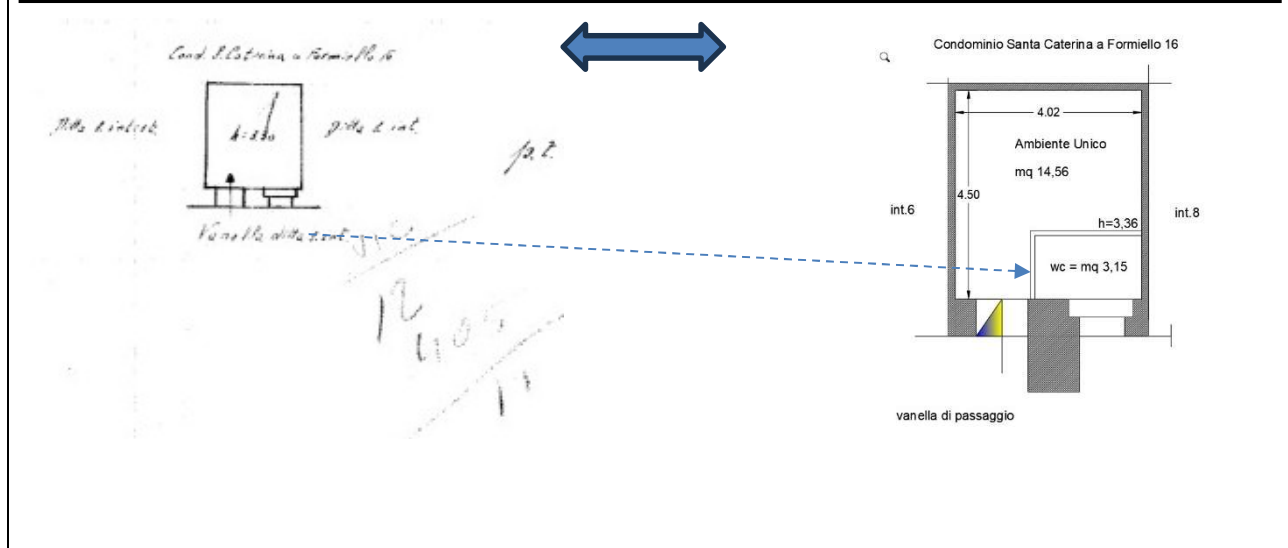
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI

Subalterno 11:

dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992 Immobile attuale:	Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. VIC - Foglio 12 - Particella 405 Subalterno 11 Rendita: Lire 544	Zona censuaria 8 Categoria A/3 - Classe 4 Consistenza 1,0 vani - Partita: 76284
dal 01/01/1992 Immobile attuale	Sez. Urb. VIC - Foglio 12 - Particella 405 Subalterno 11 Rendita: Euro98,13	Zona censuaria 8 - Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza 1,0 vani - Partita: 76284
Storia degli intestati Catastali		
1.	dall'impianto al 21/02/2011 Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
1	dal 21/02/2011 al 21/02/2011 Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 21/02/ Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 17864 COMPRAVENDITA

Riscontro schede catastali:



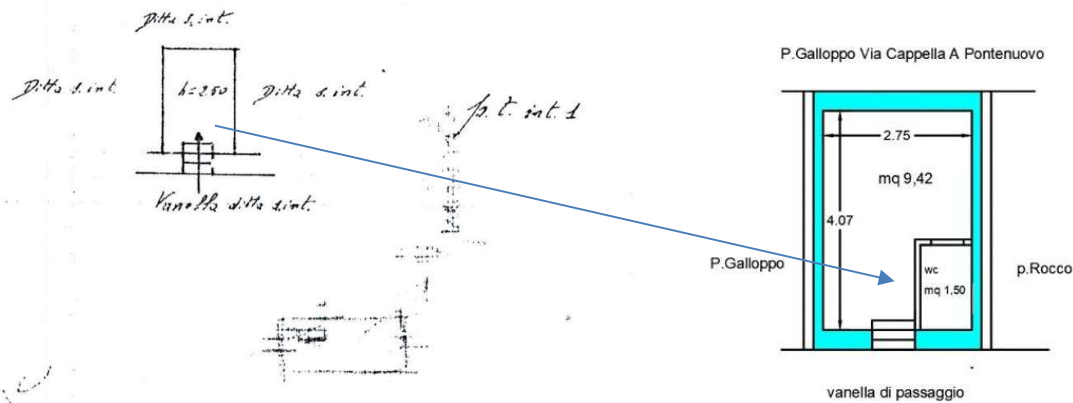
IMMOBILI SUB.35 E SUB.36:

Subalterno 35 ex sub.8:

dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992 Immobile predecessore	Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. VIC Foglio 12 Particella 405 Subalterno 8 Rendita: Lire 351	Zona censuaria 8 Categoria A/5 - Classe 4 Consistenza 1,5 vani Partita: 76284
dal 01/01/1992 al 15/02/2011 Immobile predecessore	Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. VIC Foglio 12 Particella 405 Subalterno 8 Rendita: Euro29,44	Zona censuaria 8 Categoria A/5 Classe 4 Consistenza 1,5 vani Partita: 76284
dal 15/02/2011 al 15/02/2012 Immobile attuale	Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. VIC Foglio 12 Particella 405 Subalterno 35 Rendita: Euro34,09	Zona censuaria 8 Categoria A/4 - Classe 4 Consistenza 1,0 vani
Variazione		Divisione del 15/02/2011
Storia degli intestati Catastali - sub.8 = 35 :		
1.	dall'impianto al 15/02/2011 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
1.	dal 15/02/2011 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)	2. DIVISIONE del 15/02/2011 Pratica n. NA0156918 in atti dal 15/02/2011 DIVISIONE (n. 10840.1/2011)



Riscontro schede catastali:



Subalterno 36 ex sub.8:

dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992 Immobile predecessore	Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. VIC Foglio 12 Particella 405 Subalterno 8 Rendita: Lire 351	Zona censuaria 8 Categoria A/5 - Classe 4 Consistenza 1,5 vani Partita: 76284
dal 01/01/1992 al 15/02/2011 Immobile predecessore	Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. VIC Foglio 12 Particella 405 Subalterno 8 Rendita: Euro29,44	Zona censuaria 8 Categoria A/5 Classe 4 Consistenza 1,5 vani Partita: 76284
dal 15/02/2011 al 15/02/2012 Immobile attuale	Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. VIC Foglio 12 Particella 405 Subalterno 36 Rendita: Euro13,22	Zona censuaria 8 Categoria C/2 , Classe 1, Consistenza 8,00 MQ

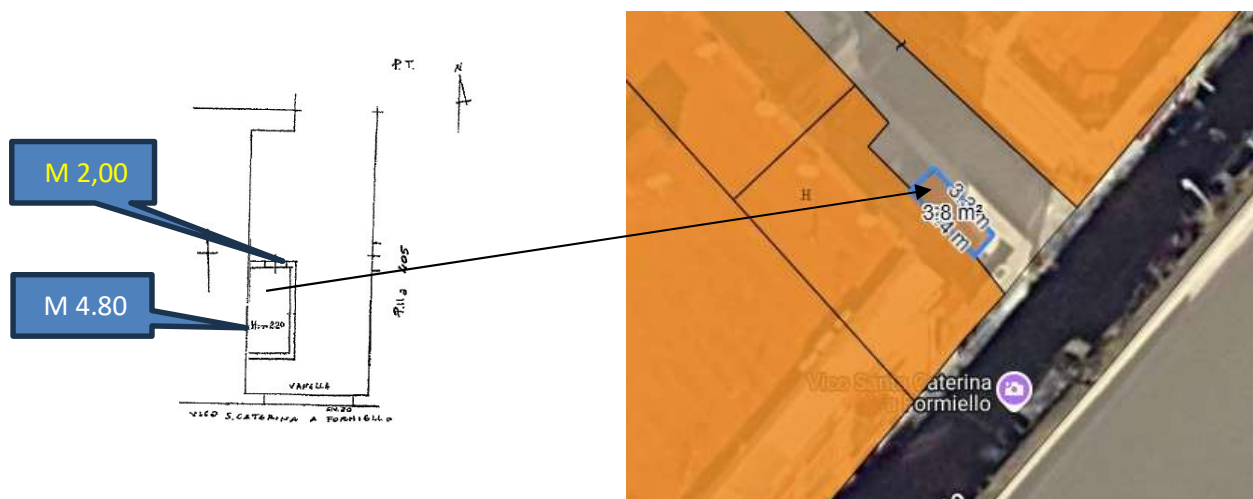
Variazione

Divisione del 15/02/2011

Storia degli intestati Catastali - sub.8 = 36 :

1.	dall'impianto al 15/02/2011 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
1.	dal 15/02/2011 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)	2. DIVISIONE del 15/02/2011 Pratica n. NA0156918 in atti dal 15/02/2011 DIVISIONE (n. 10840.1/2011)

Riscontro schede catastali:



- CONFORMITA' CATASTALE -

In riscontro all'analisi dei vari atti si evidenzia che gli identificativi catastali **risultano coerenti con quelli relativi agli atti esecutivi – mentre risultano difforni con lo stato dei luoghi le schede catastali sub.11 – sub.35 ed in particolare per il sub.36 di mq 8,80 (rif.originaria scheda catastale sub.8) non si rileva sui luoghi la materiale volumetria e l'originaria sagoma presente sull'apposita mappa catastale. A TAL PROPOSITO SI EVIDENZIA:**

che le discrepanze di cui in precedenza potranno essere sanate con variazioni Docfa previo eventuale preliminari sanatorie urbanistica **in particolare per il sub.36** si dovrà procedere alla variazione in categoria F/1 area di enti urbani.

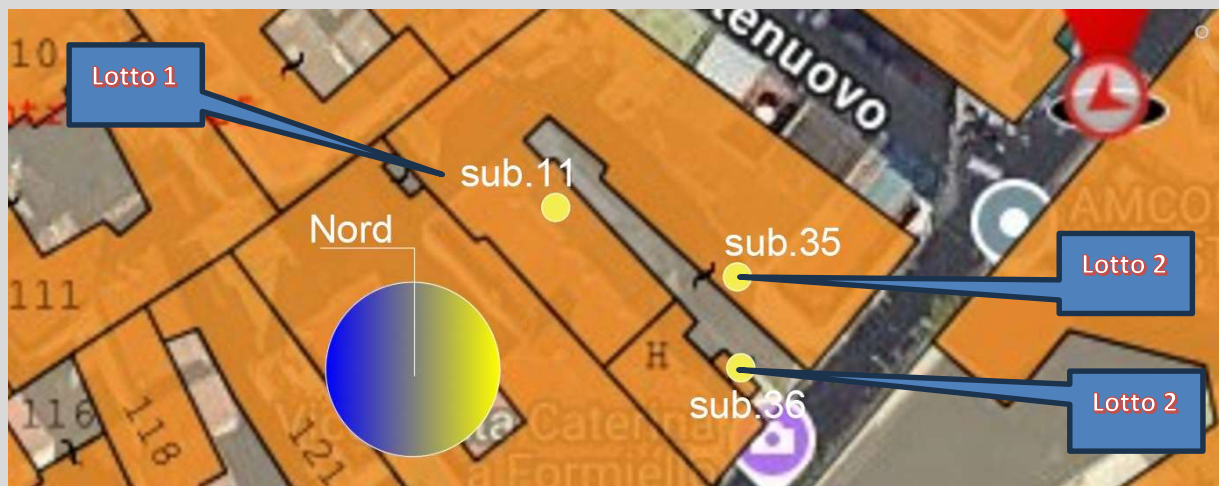
I costi per tali variazioni ammontano ad € 600,00

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

In base alle caratteristiche tipologiche - catastali - legali ed alla normativa urbanistica si ritiene di formare n°2 lotti composti dai subalterni 11 (Lotto 1) e subalterni 35 e 36 ex sub.8 (Lotto 2) - il tutto così come di seguito evidenziato.

Lotto 1 - sub.11) nel Comune di Napoli - piena ed intera proprietà 1/1 - di unità immobiliari a destinazione abitativa sita alla Via Vico Santa Cateriana a Formiello 20 - posto al piano terra - con accesso dal cortile interno – in fondo a sinistra penultima porta - composto da 1 vano con wc confinante: A nord con cortile interno; A est con altra unità immobiliare; A sud con il condominio civ. 16; A ovest con altra unità immobiliare. è riportato nel C.F. del Comune di Napoli: Sez. Vic. - foglio 12 - p.lla 405 - sub.11 - z.c.8 - Cat.A/3, classe 4, VANI 1,00 - Rendita Catastale Euro 98,13 - VICO SANTA CATERINA A FORMIELLO n. 20 Piano T il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per alterazioni urbanistiche interne. **Lotto 2 - sub.35-36 ex sub.8)** nel Comune di Napoli - piena ed intera proprietà 1/1 - di unità immobiliari a destinazione abitativa sita alla Via Vico Santa Cateriana a Formiello 20 - posto al piano terra - con accesso dal cortile interno - prima porta a destra - composto da 1 vano con wc ed annessa area scoperta (sub.36) ex casotto posta all'ingresso vanella sul lato di sinistra della superficie catastale di mq 8,00 il tutto confinante **il sub.35:** A nord con prop. Galloppa; A est con prop. Galloppa (Via Cappella a Pontenuovo); A sud con prop. Rocco; A ovest con area cortilizia di passaggio. **Il sub.36:** A nord con area cortilizia di passaggio; A est con vanella di passaggio; A sud con area cortilizia di passaggio; A ovest con Cappella di Vico Santa Caterina a Formiello. Il sub.35 è riportato nel C.F. del Comune di Napoli: Sez. Vic. - foglio 12 - p.lla 405 - sub.35 - z.c.8 - Cat.A/4, classe 4, VANI 1,00 - Rendita Catastale Euro 34,09 - VICO SANTA CATERINA A FORMIELLO n. 20 Piano T il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per alterazioni urbanistiche interne. **Il sub.36** è riportato nel C.F. del Comune di Napoli: Sez. Vic. - foglio 12 - p.lla 405 - sub.36 - z.c.8 - Cat.C/2, classe 1, consistenza mq 8,00 - Rendita Catastale Euro 34,09 - VICO SANTA CATERINA A FORMIELLO n. 20 Piano T il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per alterazioni urbanistiche interne

Localizzazione Lotti:



QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Premesso:

- **che nel comune di Napoli** l'obbligo della licenza edilizia per nuove costruzioni - sopraelevazioni e ampliamenti - nonché per opere indicate nel regolamento edilizio - **risale al 1935**;

- **che gli immobili in esame** fanno parte di uno stabile edificato in epoca antecedente il Regolamento edilizio del Comune di Napoli del 15.09.1935 n. 2372 così come dimostrato dalla codificazione tipologica di cui alle norme dettate dallo strumento urbanistico - rif. norme tecniche di attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico - zona orientale - zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 - (art.69/70) e cioè :

art.69 e art.70 scheda 11 Blocco preottocentesco: -

(Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco)

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:

- l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi sopradescritti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive e compositive, ai diversi connotati della sequenza portone-androne-scala, al rapporto con il contesto urbano, l'unità preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 70, 71 e 72

- **elemento preottocentesco di schiera**;

- blocco preottocentesco con vanella;

- blocco preottocentesco elementare.

3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, **le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 70, 71 e 72.**

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, tramite:

a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti preesistenti in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la 71 composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con gli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di



assetto pre-ottocenteschi precedenti e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento - con esclusione del caso degli elementi di schiera come definiti all'articolo 70 - e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità 72 edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di tutti gli elementi architettonici e decorativi, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né su eventuali porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma

6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto

d) è incrementato fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo che risponde alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla sostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo, e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a 73 ripristini, di cui alla precedente lettera c);

e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d);

è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al presente punto d);

f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale

permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72:

- **abitazioni ordinarie**, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.

Art. 70 (Elemento preottocentesco di schiera) 1. Per elemento preottocentesco di schiera si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente, configuratasi essenzialmente sul modello



della casa monofamiliare associata all'unità produttiva e caratterizzata dai connotati prevalenti, e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.8; sono schematizzate nelle schede 9 e 10 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili. 2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 69; sono inoltre consentite, in 73 relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, in relazione alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni: a) in presenza di aggregazioni di schiera omogenee, l'accorpamento di più unità edilizie, che non comporti l'apertura di varchi interni, rimanendo in ogni caso prescritto il rispetto delle partiture originarie delle maglie strutturali e conseguentemente delle ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata e rimanendo in ogni caso escluso l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali; b) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti. 3. **Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 69; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse: - abitazioni collettive e specialistiche, strutture per la ricettività turistica, come pensioni e ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera aggregazione di unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 2 a).**

Rilevato:

- **che sia il sub.11 che il sub.35** - dai riscontri con le originarie schede catastali - evidenziano delle difformità interne concernenti diversa distribuzione degli spazi interni ed il ripristino funzionale di preesistenti servizi wc;

- **che per il sub.36** le difformità riscontrate riguardano l'inesistenza sull'apposita area di sedime del preesistente volume MQ 8,80 così come riportato nelle originarie schede catastali - risultano sanabili solo con variazione catastale;

Ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica **con riferimento all'applicazione delle condizioni di agibilità dettate dal decreto Salva casa** (che introduce modifiche significative ai requisiti di agibilità - in particolare per quanto riguarda l'altezza e la superficie minima degli alloggi che dai da 2,70 metri passa ai 2,40 metri per le stanze principali - e per i monolocali e la superficie minima scende a 20 metri quadrati per una persona) **si ritiene che le difformità riscontrate per il sub.11 siano sanabili con accertamento di conformità art.36 dpr 380/01 con costi pari ad € 3.000,00 per oneri comunale e spese tecniche.**

Per quanto concerne il sub.35 non si ritiene il medesimo sanabili con articolo 36 del DPR 380/01 in quanto le caratteristiche tipologiche e di destinazione attuali interne (superficie calpestabile mq10,91 destinazione abitazione) oltre a contrastare con la specifica normativa urbanistica ai fini dell'agibilità non rientra tra le norme dettate dal su menzionato decreto salva casa.

Per cui ai fini estimativi il valore di detto immobile verrà valutato con la media dei valori corrispondenti a destinazioni potenzialmente più congrue ai fini urbanistici.

Per quanto concerne il sub.36 (il medesimo annesso ai fini della vendita al precedente sub.35 - rif. Lotto 2 - come descritto nei precedenti paragrafi - difforme per motivi tipologici vedi foto stato dei luoghi) **nulla dovrà essere effettuato ai fini urbanistici mentre si dovrà procedere alla variazione catastale in categoria F/1. N,b.)** - La categoria catastale F/1 indica un'area urbana - ovvero una superficie scoperta con forte valenza urbana - che non è considerabile come terreno agricolo e che non produce reddito catastale. Queste aree - pur non avendo una propria rendita catastale - sono rappresentate nell'elaborato planimetrico del Catasto - non nella visura. Esempi comuni di aree F/1 sono giardini – cortili - o spazi risultanti dalla demolizione di edifici.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile in esame: risultano non essere occupati vedi atti del custode ed accertamenti effettuati dal custode presso **L'AGENZIA Delle Entrate.**

QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Si riscontrano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli **subalterni 11 - 35 - 36:**



- a) - **ipoteca** volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta alla conservatoria dei registi immobiliari Na1 il 22/02/2011 ai nn.4857/736 a favore della banca Monte dei Paschi di Siena;
- b) – **pignoramento** trasc. Il 04/02/2025 ai nn.2867/2213 a favore della Amco asset managment srl.

ULTERIORI VERIFICHE:

- Presenza di altre procedure esecutive	non vi sono altre procedure iscritte - oltre a quelle riportate
- Presenza di altre procedure civili	nella certificazione notarile
- Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale:	non si riscontrano provvedimenti in tal senso;
- Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici:	dai riscontri effettuati dal portale dell'Urbanistica del Comune di Napoli e del Ministero della Cultura Vincoli in rete non si rilevano sul bene in esame vincoli di cui al D.Lgs.42/2004 e 1497/39 ad eccezione del vincolo Archeologico imposto dal PRG art.58.
- Esistenza di un condominio – regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso:	non è costituito condominio -
- presenza di atti impositivi di servitù:	non si riscontrano trascritti atti di servitù (vedi certificazione notarile)

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Domande giudiziali:	non risultano domande giudiziali - oltre a quelle riportate nel precedente elenco e sulla certificazione notarile,
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;	- non risultano atti di asservimento o cessione di cubature;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;	- non risultano atti di servitù ed uso;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali - obbligazioni propter rem – servitù – uso – abitazione - ecc.) anche di natura condominiale;	- non risultano provvedimenti concernenti assegnazione casa coniugale al coniuge
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.	- Nessun vincolo

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1) Iscrizioni ipotecarie;	€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);	€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
da moltiplicare x 2 rif. lotto 1 (sub.11) e lotto 2 (sub.35 e 36)	€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).
	Il totale è € 294,00



3) Difformità urbanistico-edilizie	€ 3.000,00 già detratti dal prezzo base d'asta rif.sub.11
4) Difformità Catastali	€ 600,00 già detratti dal prezzo base d'asta 400,00 (sub.11) e 200 (sub.35 e 36)

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Non si rilevano vincoli demaniali.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato non è gravato da censo - livello o uso civico - vedi decreto allegato alla

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non è stato possibile riscontrare la presenza di un amministratore e/o regolamento di condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

METODOLOGIA DI STIMA : -

Sulla base delle predette considerazioni circa le condizioni d'uso e sanabilità urbanistica dell'immobile - quest'ultime - connesse all'effettive destinazioni previste dallo strumento urbanistico – per il calcolo del valore venale - si ritiene di applicare il criterio metodologico di stima mono parametrico basato sui valori economici unitari stabiliti da noti ed accreditati borsini immobiliari quali: - OMI - Camera di Commercio ed Immobiliare.it.

OPERAZIONI DI CALCOLO:

La superficie utilizzata è quella commerciale ed è la seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE – rif. superficie catastale			
Sub.11			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE K%	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali	18,00	28,33%	Mq 23,10
Sub.35 + Sub.36:			
Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisorii interni e perimetrali	11,19	39,94%	Mq 15,66
Area di pertinenza esterna Accessorio indiretto	8,80	40,00%	Mq 03,52
		Totale	Mq 19,18

Valori immobiliari sub.11:

OMI		Immobiliare.it		Borsino immobiliare	
Min	Max	Min	Max	Min	Max
€ 810,00	€ 1.250,00	€ 2.600,00	€ 3.000,00	€ 814,00	€ 1.248,00
V.1: € 1.030,00		V.2: € 2.800,00		V.3: € 1.031,00	
Valore medio definitivo			€ 4.861,00	Media /3 =	€ 1.620,33



N.B. il valore unitario €/mq delle abitazioni desunto in precedenza è stato verificato/comparato con i valori unitari desunti dagli effettivi prezzi di vendita riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate per immobili stessa categoria catastale e superficie siti nella zona.

VALORI EFFETTIVI DI VENDITA:

a1

Residenziale - Gennaio 2025
Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 30.000 €
Dettaglio scheda →
Comune di NAPOLI
Zona OMI: B8
Immobile: RES A05 17 m²
Quota trasferita 100%

a2

Residenziale - Febbraio 2024
Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 25.000 €
Dettaglio scheda →
Comune di NAPOLI
Zona OMI: C22
Immobile: RES A05 26 m²
Quota trasferita 100%

a3

Residenziale - Maggio 2024
Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 16.000 €
Dettaglio scheda →
Comune di NAPOLI
Zona OMI: C22
Immobile: RES A04 32 m²
Quota trasferita 100%

Nel merito l'analisi dei valori di cui sopra : $\sum delle vendite € 88.000,00 : \sum delle superfici mq 58,00 = €/mq 1.517,24$. Tale ultimo valore evidenzia una tolleranza economica d'errore rispetto al valore utilizzato del - 6,7%. Valore quest'ultimo che si ritiene accettabile atteso che il mercato delle compravendite immobiliari in tale zona risulta in crescita. Ragion per cui si ritiene congruo il parametro unitario utilizzato per la stima dell'immobile sub.11. (**€/mq 1.620,33**)

Valori immobiliari sub.35 e sub.36:

OMI		Altra destinazione magazzini		Borsino immobiliare	
Max	Min	Max / Min	MEDIA	Max	Min
€ 810,00	€ 1.250,00	€ 420/850,00	€ 635,00	€ 814,00	€ 1.248,00
		€ 306/830,00	€ 568,00		
V.1: € 1.030,00		V.2: € 601,50		V.3: € 1.031,00	
Valore medio definitivo			€ 2.662,50	: 3 =	€ 887,50

SCHEDE DI CALCOLO:

Consistenza:	Sup. resid/le coperta Mq.	22,00	Mq. Comm.li	23,10
	Sup. scoperta Mq.		Mq. Comm.li	
	Sup. accessori Mq.		Mq. Comm.li	

Caratteristiche e coefficienti correttivi			
APPARTAMENTO	PIANO : terra	0,90	
	STATO CONSERVATIVO : normale (abitabile, non ristrutturato)	1,00	
	AFFACCIO : su un solo lato	0,95	
	ESPOSIZIONE : discretamente assoluta	1,00	
	ALTEZZA SOFFITTI :	1,05	
	VISTA : prevalentemente ostacolata	0,95	
	REGIME LOCATIVO : libero da locazione	1,00	
EDIFICIO	TIPOLOGIA : non intensivo	1,00	
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00	
	SPAZI CONDOMINIALI : senza rilevanti spazi	1,00	
	APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere	1,00	

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€ 1.620,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq. 23,10
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,85
a) x b) x c)		PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 31.808,70	

Consistenza:	Sup. resid/le coperta Mq.	14,91	Mq. Comm.li	15,66
	Sup. scoperta Mq.		Mq. Comm.li	
	Sup. accessori Mq.	8,80	Mq. Comm.li	3,52

Caratteristiche e coefficienti correttivi			
APPARTAMENTO	PIANO : seminterrato	0,70	
	STATO CONSERVATIVO : normale (abitabile, non ristrutturato)	1,00	
	AFFACCIO : su un solo lato	0,95	
	ESPOSIZIONE : discretamente assoluta	1,00	
	ALTEZZA SOFFITTI : inferiore a cm. 280	0,95	
	VISTA : prevalentemente ostacolata	0,95	
	REGIME LOCATIVO : libero da locazione	1,00	
EDIFICIO	TIPOLOGIA : non intensivo	1,00	
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00	
	SPAZI CONDOMINIALI : senza rilevanti spazi	1,00	
	APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere	1,00	

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€ 887,50
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq. 19,18
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,60
a) x b) x c)		PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 10.210,90	



Tabella Valori Finali di stima:	
LOTTO 1 - (Sub.11) - Prezzo Base d'asta: Valore Venale € 31.808,70 - C (sanatoria € 3.000,00) - C (variazioni catastali € 400,00) – 5% (vendita giudiziaria 1.590,43) Valore d'asta = € 31.808,00 – 5.190,43 = € 26.818,26 arr. € 26.818,00	LOTTO 2 - (Sub.35 e sub.36) - Prezzo Base d'asta: Valore Venale € 10.210,00 - C (variazioni catastali € 200,00) – 5% (vendita giudiziaria € 510,50) Valore d'asta = € 10.210,00 – 710,50 = € 9.500,00

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non vi sono quote da stimare – trattasi di piena proprietà.

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.

Vedi certificazioni allegate :

- estratto per riassunto degli atti di matrimonio – regime comunione dei beni.

- LOTTO 1 sub.11 -

nel Comune di Napoli - piena ed intera proprietà 1/1 - di unità immobiliari a destinazione abitativa sita alla Via Vico Santa Cateriana a Formiello 20 - posto al piano terra - con accesso dal cortile interno – in fondo a sinistra penultima porta - composto da 1 vano con wc. Confinante: A nord con cortile interno; A est con altra unità immobiliare; A sud con il condominio civ. 16; A ovest con altra unità immobiliare. è riportato nel C.F. del Comune di Napoli: Sez. Vic. - foglio 12 - p.lla 405 - sub.11 - z.c.8 - Cat.A/3, classe 4, VANI 1,00 - Rendita Catastale Euro 98,13 - VICO SANTA CATERINA A FORMIELLO n. 20 Piano T il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per alterazioni urbanistiche interne.

L'immobile in esame sotto il profilo urbanistico è parte di uno stabile che in base alla attuale strumentazione edilizia Comunale Variante al piano regolatore generale centro storico - zona orientale - zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 è classificata all'art.69 come Unità edilizia di base preottocentesca. L'immobile non è interessato da pratiche di condono edilizio legge 47/85 e successive – manca il certificato di agibilità – il certificato impianti legge 37/08 ed Ape presenta difformità urbanistiche sanabili con la presentazione di apposito titolo edilizio ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 - per cui ogni costo anche per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella perizia redatta ai sensi del DL 83/2015.

PREZZO-BASE:

€ 26.818,00

- LOTTO 2 sub.35 e sub.36

nel Comune di Napoli - piena ed intera proprietà 1/1 - di unità immobiliari a destinazione abitativa sita alla Via Vico Santa Cateriana a Formiello 20 - posto al piano terra - con accesso dal cortile interno - prima porta a destra - composto da 1 vano con wc ed annessa area scoperta (sub.36) ex casotto posta all'ingresso vanella sul lato di sinistra della superficie catastale di mq 8,00 il tutto confinante **il sub.35**: A nord con prop. Galloppa; A est con prop. Galloppa (Via Cappella a Pontenuovo); A sud con prop. Rocco;



A ovest con area cortilizia di passaggio. **Il sub.36:** A nord con area cortilizia di passaggio; A est con vanella di passaggio; A sud con area cortilizia di passaggio; A ovest con Cappella di Vico Santa Caterina a Formiello. **Il sub.35** è riportato nel C.F. del Comune di Napoli: Sez. Vic. - foglio 12 - p.lla 405 - sub.35 - z.c.8 - Cat.A/4, classe 4, VANI 1,00 - Rendita Catastale Euro 34,09 - VICO SANTA CATERINA A FORMIELLO n. 20 Piano T il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per alterazioni urbanistiche interne. **Il sub.36** è riportato nel C.F. del Comune di Napoli: Sez. Vic. - foglio 12 - p.lla 405 - sub.36 - z.c.8 - Cat.C/2, classe 1, consistenza mq 8,00 - Rendita Catastale Euro 34,09 - VICO SANTA CATERINA A FORMIELLO n. 20 Piano T il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per alterazioni urbanistiche interne. L'immobile in esame sotto il profilo urbanistico è parte di uno stabile che in base all'attuale strumentazione edilizia Comunale vigente quale Variante al piano regolatore generale centro storico - zona orientale - zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 è classificata all'art.69 come Unità edilizia di base preottocentesca. L'immobile non è interessato da pratiche di condono edilizio legge 47/85 e successive – manca il certificato di agibilità – il certificato impianti legge 37/08 ed Ape - presenta difformità urbanistiche non sanabili con la presentazione di apposito titolo edilizio ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 - per cui ogni costo anche per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella perizia redatta ai sensi del DL 83/2015.

PREZZO-BASE:**€ 9.500,00****allegati alla relazione di stima :**

- visure catastali attuali;
- copia degli atti di provenienza del bene;
- planimetria del bene ;
- report fotografico ;

Napoli luglio./2025

L'Esperto Stimatore
Geom. Salvatore Segreti
 vi è firma digitale

