
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 942_2017**

DOBANK S.P.A

(GIA' UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.)

contro



Giudice per le Esecuzioni: **III.ma Dott.ssa Maria Ludovica Russo**

Custode giudiziario: **Avv. Giorgia Viola**

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	3
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.....	7
QUESITO N. 3 – Dati Catastali	8
Osservazioni generali.....	8
Cronistoria.....	9
QUESITO N. 4 – Schema sintetico	9
QUESITO N. 5 – Provenienze ventennali	10
QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni pignorati	15
Regolarità edilizia	15
Normativa urbanistica	16
QUESITO N. 7 – Stato di possesso	16
QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli e oneri	16
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	16
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita	17
QUESITO N. 9 – Edificazione su suolo demaniale	17
QUESITO N. 10 – Sussistenza di altri pesi o oneri	17
QUESITO N. 11 – Spese di gestione e oneri condominiali	17
QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni	18
Criteri di stima.....	18
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	18
Adeguamenti e correzioni.....	19
Determinazione del valore a base d'asta.....	20
QUESITO N. 13 – Valutazione della quota indivisa	20
QUESITO N. 14 – Certificazioni	20
ELENCO ALLEGATI	22



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 24/09/2024 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Unità abitativa, composta da ampio soggiorno, cucina/living, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio, oltre un balcone che lambisce i fronti nord e ovest della stessa, posta al piano primo di un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Cupa Casoria 37, nel quartiere di San Pietro a Patierno, a confine con il comune di Casoria.



Viste aeree del fabbricato di via Cupa Casoria n. 37, Napoli

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

C.F. Comune Napoli: **sez. SPI, foglio 1, p.lla 447, sub 103, cat. A2**, cl. 2, cons. 7,5 vani, sup. 144-152 mq, rendita 387,34 euro, via Comunale di Casoria Cupa, Scala U, Interno 1, 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 **1/1 della piena proprietà**, alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (EE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], formalmente residente presso i luoghi di causa.

La sig.ra [REDACTED] risulta di stato civile libero, come da allegato certificato.

Tanto premesso, il bene in oggetto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 1/1 della piena proprietà



I diritti in titolarità della debitrice, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico della stessa.

FORMAZIONE DEI LOTTI

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

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da ampio salotto, cucina, living, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio, oltre un balcone che lambisce i fronti nord e ovest della stessa, posta al piano primo di un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Cupa Casoria 37, nel quartiere di San Pietro a Patierno, a confine con il comune di Casoria. L'unità risulta censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. SPI, foglio 1, p.lla 447, sub 103, cat. A2.

QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da ampio salotto, cucina, living, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio, oltre un balcone che lambisce i fronti nord e ovest della stessa, posta al piano primo di un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Cupa Casoria 37, nel quartiere di San Pietro a Patierno a confine con il comune di Casoria. L'unità risulta censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. SPI, foglio 1, p.lla 447, sub 103, cat. A2.

CONFINI

I confini dell'unità risultano essere i seguenti:

viale privato di accesso, area cortilizia con distacco dalla p.lla aliena 395 del foglio 25 in C.T., area cortilizia con distacco dalla p.lla aliena 396 del foglio 25 in C.T., area cortilizia con distacco dalla p.lla aliena 454 del foglio 25 in C.T.

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

L'unità oggetto del presente lotto afferisce ad un fabbricato per civili abitazioni a carattere familiare sito in Napoli alla via Cupa Casoria n. 37, nel quartiere di San Pietro a Patierno, a confine con il comune di Casoria.



Vista aere dell'accesso al piccolo fabbricato cui afferisce, al piano primo, l'unità staggita



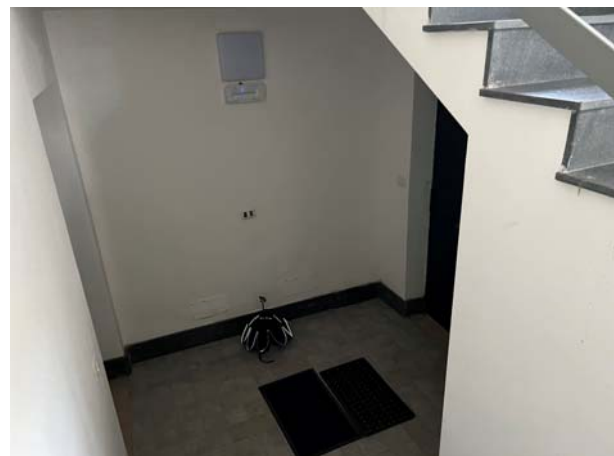
In vero, l'accesso ai luoghi avviene dall'odierna via Giacomo Brodolini, in corrispondenza del civico n. 37, dal quale parte un viale privato che disimpegna diverse unità tra cui, quasi sul fondo, il piccolo fabbricato cui afferisce l'immobile staggito.



Vista del viale privato di accesso al fabbricato e dettaglio del prospetto principale dello stesso

Il fabbricato di appartenenza, caratterizzato da un piano terra/seminterrato e tre livelli soprastanti, occupati da unità abitative, presenta struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, solai in latero-cemento, involucro realizzato con tamponamenti esterni in fodera di laterizio, copertura a doppia falda. Il manufatto è circondato da una piccola area esterna cortilizia, impostata su due livelli di quota, pavimentata, in parte, in asfaltato e, in parte, con piastrelle di cemento pressato. Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato a soffitto e alle pareti, sia esternamente che internamente alla scala che serve i diversi livelli, nonché pavimenti in gres e marmo per scala e pianerottoli. Gli infissi comuni sono in alluminio. Le dotazioni impiantistiche comuni sono rappresentate da un impianto elettrico e di illuminazione per le aree comuni e da un impianto citofonico.

Il livello qualitativo generale, così come lo stato manutentivo, del fabbricato è appena sufficiente sino a diventare scarso per solette e parapetti dei balconi e del cornicione di coronamento, che necessiterebbero quanto meno di un risanamento corticale.



Vista degli accessi al fabbricato e al corpo scala dello stesso



L'appartamento pignorato, come già evidenziato, si trova al piano primo del detto fabbricato con accesso dall'unica porta di caposcala ivi presente, giacché lo stesso occupa l'intera estensione del livello di afferenza.

L'unità è composta da ampio salotto, cucina abitabile e living, collegati tra loro, disimpegno, due camere da letto, due bagni e piccolo ripostiglio, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 160,00 mq ed un'altezza interna netta di 2,90 ml. All'appartamento è annesso un balcone con sviluppo ad L che lambisce i fronti nord ed ovest dello stesso, per uno sviluppo complessivo di circa 30 mq.



Dettagli interni dell'unità

La qualità originaria delle finiture dell'appartamento è discreta ma in un generale cattivo stato di conservazione e manutenzione. Analogamente dicasi per le dotazioni impiantistiche che, all'atto del sopralluogo, sono apparse anche parzialmente prive di allacci e forniture.

In particolare, presso i luoghi, si è rilevato: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile per le camere e gres ceramico per bagni e cucina; pavimenti in piastrelle di gres; infissi interni in legno, alcuni con specchiature in vetro, e infissi esterni invetriati con telai in legno ed elementi oscuranti integrati. Il tutto in cattivo stato manutentivo. Lo stato conservativo diviene pessimo per quanto concerne il balcone annesso all'unità.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità, della predisposizione di un impianto di riscaldamento, non funzionante, nonché di sistema produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas, senza allaccio alla fornitura di gas di città; gli impianti idrici, di adduzione e scarico, versano in un generale cattivo stato di conservazione e funzionamento.





Vista del balcone ad L annesso all'unità

CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura del manufatto la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Ciò premesso, per quanto concerne il compendio oggetto dell'odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione delle *superfici commerciali (con piccoli arrotondamenti finali)*, cui si applicano, ove necessario, dei *coefficienti di omogeneizzazione*, rispetto agli standard medi della destinazione principale, al fine di ottenere la *superficie convenzionale complessiva*, alla base della successiva stima:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	155,00 mq	1,00	155,00 mq	2,90 ml	Primo
Balcone	32,00	0,25	8,00 mq	--	Primo
Totale superficie convenzionale:			163,00 mq		



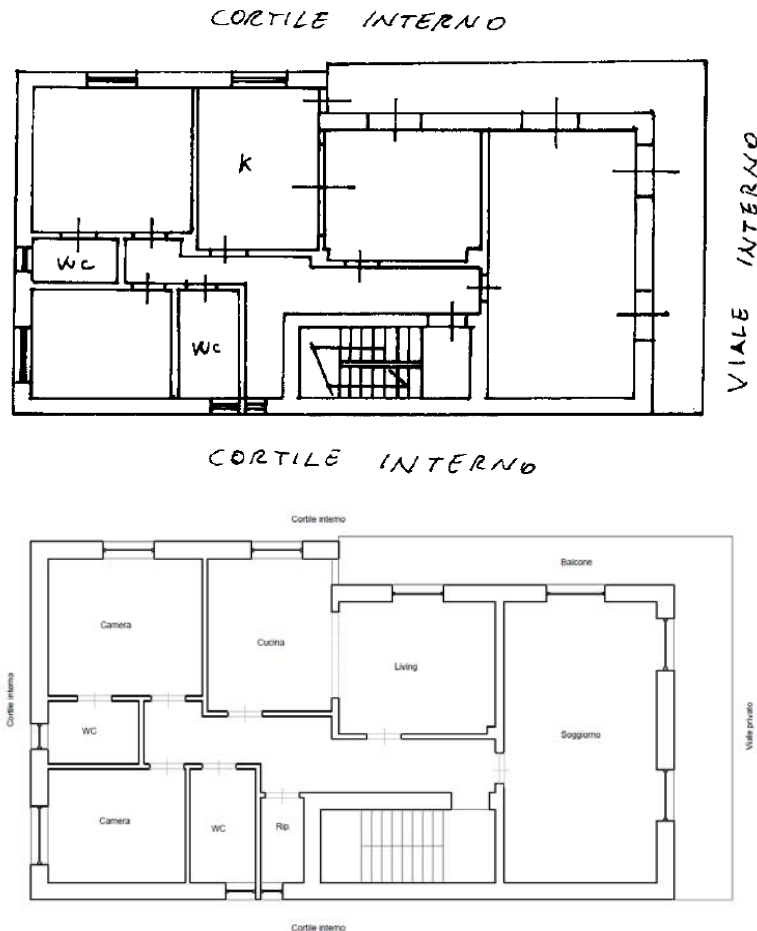
QUESITO N. 3 – DATI CATASTALI

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	SPI	1	447	103	4		A/2	2	7,5 vani	Totale: 152 m ² Totale: escluse aree scoperte ⁺⁺ : 144 m ²	Euro 387,34	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA COMUNALE DI CASORIA CUPA Scala U Interno 1 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

OSSERVAZIONI GENERALI

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria catastale attualmente in atti (in alto) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi (in basso);



In alto la planimetria catastale attualmente in atti (anno 2001); in basso, lo stato attuale dei luoghi

- I dati relativi all'indirizzo sono parzialmente corretti in quanto non è riportato il numero civico;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- L'unità è attualmente correttamente intestata all'esecutata, per i corrispondenti diritti.

CRONISTORIA

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune Napoli: **sez. SPI, foglio 1, p.lla 447, sub 103, cat. A2**, cl. 2, cons. 7,5 vani, sup. 144-152 mq, rendita 387,34 euro, via Comunale di Casoria Cupa, Scala U, Interno 1, Piano 1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 10/10/2001:
C.F. Comune Napoli: **sez. SPI, foglio 1, p.lla 447, sub 103, cat. A2**, cl. 2, cons. 7,5 vani, rendita 387,34 euro – 750.000 lire, via Comunale di Casoria Cupa, Scala U, Interno 1, Piano 1; dati derivanti da variazione del 10/10/2001 Pratica n. 657855 in atti dal 10/10/2001 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 19568.1/2001)
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/06/2001:
C.F. Comune Napoli: **sez. SPI, foglio 1, p.lla 447, sub 103, cat. A2**, cl. 8, cons. 8 vani, rendita 2.160.000 lire, via Comunale di Casoria Cupa, Scala U, Interno 1, Piano 1; dati derivanti da variazione nel classamento del 01/06/2001 Pratica n. 364613 in atti dal 01/06/2001 (n. 11666.2/2001)
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/06/2001:
C.F. Comune Napoli: **sez. SPI, foglio 1, p.lla 447, sub 103, cat. A2**, cl. 2, cons. 6,5 vani, rendita 650.000 lire, via Comunale di Casoria Cupa, Scala U, Interno 1, Piano 1; dati derivanti da variazione del 01/06/2001 Pratica n. 364613 in atti dal 01/06/2001 attribuzione della rendita (n. 11666.1/2001)
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/06/2001:
C.F. Comune Napoli: **sez. SPI, foglio 1, p.lla 447, sub 103**, via Comunale di Casoria Cupa, Scala U, Interno 1, Piano 1; dati derivanti da variazione del 14/03/1984 Pratica n. 364613 in atti dal 01/06/2001 sostituzione riferimenti di mappa (preallineamento) (n. 1884.1/1984)
- Dati dell'unità immobiliare dal 14/03/1984;
C.F. Comune Napoli: **Ccheda Prot. 1884 del 1984**, via Comunale di Casoria Cupa, Scala U, Interno 1, Piano 1; COSTITUZIONE del 14/03/1984 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.884/1984)

QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO

LOTTO UNICO – Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da ampio salotto, cucina, living, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio, oltre un balcone che lambisce i fronti nord e ovest della stessa, posta al piano primo di un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Cupa Casoria 37, nel quartiere a San Pietro a Patierno, a confine con il comune di Casoria; confinante con viale privato di accesso, area cortilizia con distacco dalla p.lla aliena 395 del foglio 25 in C.T., area cortilizia con distacco dalla p.lla aliena 396 del foglio 25 in C.T., area cortilizia con distacco dalla p.lla aliena 454 del foglio 25 in C.T.; l'unità risulta censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. SPI, foglio 1, p.lla 447, sub 103, cat. A2. Il descritto stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale in atti. Il fabbricato di afferenza del bene è stato edificato sine titulo ma per l'unità in oggetto risulta rilasciato provvedimento di condono edilizio con Disposizione Dirigenziale n. 1 del 20/01/2020, a fronte della pratica n. 2091/1/85 (protocollo n. 373541 del 20/12/1985) presentata ai sensi della Legge 47/85: i luoghi sono sostanzialmente conformi al titolo edilizio in sanatoria. Non risulta rilasciata alcuna licenza di abitabilità.



Valore stimato: 208.000,00 euro

QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene in oggetto appartiene, per **1/1 della piena proprietà**, alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per averlo essa acquisito in virtù dei seguenti titoli:

- per la quota di 1/6 della piena proprietà, con atto di compravendita rogato dal notaio Luigi Mauro in data 09/09/2008, rep. 64620, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 18/09/2008 ai nn. 34536/22331. Con detto atto la sig. [REDACTED] come sopra generalizzata, acquista da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] la piena proprietà della quota indivisa pari a 1/3 del 50%, ovvero la quota di 1/6 dell'intero, delle seguenti unità site in Napoli (tra cui l'unità staggita, censita con il sub 103):

alla signora/Oxana/SLABASH, che

C O M P R A

la piena proprietà della quota indivisa pari ad un terzo del cinquanta per cento (ovvero la quota pari ad un sesto dell'intero) della seguente consistenza immobiliare ubicata in Napoli.

Piu' precisamente trattasi del piccolo fabbricato alla via Cupa Casoria n. 71, composto da piano cantinato, piano rialzato, primo piano, attico tipo mansarda.

Il tutto confinante con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] strade di accesso, salvo altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli la consistenza immobiliare in oggetto e' riportata al foglio 1 di sezione SPI, particella 447, con i seguenti dati:

- sub. 101, z.c. 4, categ. A/2, classe 2, vani 6, superficie catastale mq. 151, R.C.Euro 309,87, Via Comunale di Casoria Cupa, piano 3, interno 3, scala U;
- sub. 102, z.c. 4, categ. C/6, classe 5, mq. 135, superficie catastale mq. 148, R.C.Euro 613,55, Via Comunale di Casoria Cupa, piano S1, scala U;
- sub. 103, z.c. 4, categ. A/2, classe 2, vani 7,5, superficie catastale mq. 152, R.C.Euro 387,34, Via Comunale di Casoria Cupa, piano 1, interno 1, scala U;
- sub. 104, z.c. 4, categ. A/2, classe 2, vani 7,5, superficie catastale mq. 148, R.C.Euro 387,34, Via Comunale di Casoria Cupa, piano 2, interno 2, scala U.



- per la quota di 1/2 della piena proprietà, con atto di divisione rogato dal notaio Luigi Mauro in data 09/09/2008, rep. 64621, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 18/09/2008 ai nn. 34537/22332. Alla luce del precedente atto (rep. 64620), l'esecutata diviene piena proprietaria della quota indivisa di 1/3 della metà delle unità in Napoli alla via Cupa Casoria censite in C.F. con i sub 101,102,103,104 della p.lla 447 al foglio 1. I restanti 2/3 della metà risultano di proprietà delle sorelle del dante causa sig. [REDACTED] ossia le sig.re [REDACTED] nata a Napoli il 16/07/1964, e [REDACTED] nata a Napoli il 24/05/1963. Con il presente atto del notaio Mauro (rep. 64621), e germane [REDACTED] e [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] stabiliscono di sciogliere la comunione sulla complessiva quota di 1/2 della piena proprietà dei detti beni. All'esecutata, in particolare, viene attribuita la piena proprietà della quota pari a 1/2 dell'immobile censito con il sub 103 della p.lla 447, posto al piano prima della palazzina di via Cupa Casoria:

Indi le signore [REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED] con contestuale accettazione, si fanno le seguenti
 reciproche assegnazioni di modo che a ciascuna di esse resti
 definitivamente dalle altre assegnata ed attribuita, a taci-
 tazione dei diritti spettanti sulla cosa comune, la proprie-
 ta' piena ed esclusiva della quota pari ad un mezzo delle se-
 guenti porzioni immobiliari:

....

3. Alla signora [REDACTED] (1)
 la piena proprietà della quota pari ad un mezzo dell'immo-
 bile individuato catastalmente dal sub. 103
 valore euro 25.000,00 (venticinquemila vir-
 gola zero).
 Resta, come sopra detto, in comune e pro indiviso, l'immobile
 catastalmente individuato dal sub. 102.

- per la quota di 1/2 della piena proprietà, con atto di compravendita rogato dal notaio Luigi Mauro in data 09/09/2008, rep. 64622, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 18/09/2008 ai nn. 34538/22333. Alla luce dei precedenti due atti del notaio Mauro atto (rep. 64620 e 64621), l'esecutata diviene piena proprietaria della quota pari a 1/2 dell'unità sita in Napoli alla via Cupa Casoria, censita in C.F. con il sub 103 della p.lla 447 al foglio 1. La restante quota di 1/2 della piena proprietà del medesimo immobile apparteneva ai coniugi [REDACTED], nato a Casoria il 20/06/1951, e [REDACTED], nata a Casoria il 01/03/1953. Orbene con l'atto del notaio Mauro rep. 64622 i coniugi [REDACTED] vendono alla sig.ra [REDACTED] la propria quota pari a 1/2 della piena proprietà dell'appartamento al piano primo censito con il sub 103, tant'è che la detta esecutata ne diviene proprietaria per l'intero:



I coniugi [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno
per i propri rispettivi diritti ed entrambi solidalmente per
l'intero, con tutte le garanzie di legge,
V E N D O N O
alla signora ⁽¹⁾ [REDACTED] che
C O M P R A
la piena proprieta' della quota indivisa pari ad un mezzo
dell'intero (appartenendosi la restante meta' all'acquirente
medesima) dell'appartamento ubicato al piano primo, distinto
con il numero interno uno, composto di vani catastali sette
virgola cinque; confinante con:
- sovrastante proprieta' [REDACTED] di cui appresso;
- sottostante locale garage;
- proprieta' [REDACTED] e strada di accesso, salvo
altri.
Al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli il cespite in og-
getto e' cosi' riportato: sezione EPI, particella 447 sub.
103, z.c. 4, cateq. A/2, classe 2, vani 7,5, superficie cata-
stale mq. 152, R.C.Euro 387,34, Via Comunale di Casoria Cupa,
piano 1, interno 1, scala U.

Relativamente ai suddetti tre atti, si rileva la presenza di rettifica per notaio Luigi Mauro, trascritta in data 26/09/2008, ai nn. 35312/22773, 35313/22774, 35314/22775, per la correzione del nome di battesimo dell'esecutata che nei titoli originari viene erroneamente riportato come [REDACTED] in luogo del corretto [REDACTED].

In relazione alle ulteriori provenienze, con riferimento ai primi due atti del predetto elenco, rogati in data 09/09/2008 dal notaio Luigi Mauro, rep. 64620 e 64621, si dà evidenza che ai danti causa dell'esecutata, germani [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], già generalizzati, la complessiva piena proprietà della metà dell'unità staggita (sub 103), oltre altro, era pervenuta in virtù di:

- successione in morte al padre [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED], deceduto il giorno 11/11/1997, giusta denuncia del 11/05/1998, registrata al n. 3419, vol. 4021, trascritta il 23/12/2008 ai nn. 52065/36063;
- successione in morte alla madre [REDACTED], nata a Caserta il 28/02/1930, deceduta il giorno 12/05/1998, giusta denuncia del 12/11/1998, registrata al n. 4068, vol. 8116, trascritta il 02/01/2009 ai nn. 81/56.



Relativamente alle dette successioni risultano le seguenti trascrizioni:

- Trascrizione del 19/07/2024 - Registro Particolare 17081 Registro Generale 22056 – di accettazione tacita di eredità con riferimento all'immobile di causa, censito in C.F. alla sez. SPI, foglio 1, p.lla 447, sub 103, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]:

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' I N MORTE DEL SIG. [REDACTED] NATO A NAPOLI IL 21/09/1935 E DECEDUTO IL 11/11/1997 DA PARTE DEL FIGLIO [REDACTED] NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MAURO LUIGI DA NAPOLI DEL 09/09/ 2008 REP. N.64620 E TRASCRITTO IL 18/09/2008 AI NN.34536/22331. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 18/09/2008 AI NN.34536/22331 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'.

- Trascrizione del 19/07/2024 - Registro Particolare 17082 Registro Generale 22057 – di accettazione tacita di eredità con riferimento all'immobile di causa, censito in C.F. alla sez. SPI, foglio 1, p.lla 447, sub 103, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] e contro [REDACTED]:

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' I N MORTE DEL SIG. [REDACTED] NATO A NAPOLI IL 21/09/1935 E DECEDUTO IL 11/11/1997 DA PARTE DELLE FIGLIE [REDACTED] NASCENTE DA ATTO DI DIVISIONE AI ROGITI DEL NOTAIO MAURO LUIGI DA NAPOLI DEL 09/09/2008 REP. N.64621 E TRASCRITTO IL 18/09/2008 AI NN.34537/22332. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 18/09/2008 AI NN.34537/22332 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'.

- Trascrizione del 19/07/2024 - Registro Particolare 17083 Registro Generale 22058 – di accettazione tacita di eredità con riferimento all'immobile di causa, censito in C.F. alla sez. SPI, foglio 1, p.lla 447, sub 103, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]:

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' I N MORTE DELLA SIG.RA [REDACTED] NATA A CASERTA IL 28/02/1930 E DECEDUTA IL 12/05/1998 DA PARTE DEL FIGLIO [REDACTED] NASCENTE DA AT TO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MAURO LUIGI DA NAPOLI DEL 09/ 09/2008 REP. N.64620 E TRASCRITTO IL 18/09/2008 AI NN.34536/22331. TIT OLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 18/09/2008 AI NN.34536/22331 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'.

- Trascrizione del 19/07/2024 - Registro Particolare 17084 Registro Generale 22059 – di accettazione tacita di eredità con riferimento all'immobile di causa, censito in C.F. alla sez. SPI, fo lio 1, p.lla 447, sub 103, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] e contro [REDACTED]:

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' I N MORTE DELLA SIG.RA [REDACTED] NATA A CASERTA IL 28/02/1930 E DECEDUTA IL 12/05/1998 DA PARTE DELLE FIGLIE [REDACTED] NASCENTE DA ATTO DI DIVISIONE AI ROGITI DEL NOTAIO MAURO LUIGI DA NAPOLI DEL 09/09/2008 REP. N.64621 E TRASCRITTO IL 18/09/2008 AI NN.34537/22332. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 18/09/2008 AI NN.34537/22332 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'.

Si segnala, infine, che nelle due successioni citate l'unità staggita viene descritta con il protocollo di costituzione del 1984 (prot. 1884). Lo stesso, a conferma della corrispondenza con gli odierni dati catastali, viene riportato nella cronologia della visura storica dell'immobile così come nella planimetria di impianto del medesimo anno.



Con riferimento al terzo atto del predetto elenco, rogato in data 09/09/2008 dal notaio Luigi Mauro, rep. 64622, ossia relativamente alla proprietà di 1/2 dell'unità staggita, oltre altro, detenuta dai coniugi [REDACTED], così come alla proprietà dell'altra metà dell'unità staggita, oltre altro, detenuta dai coniugi [REDACTED], si dà atto che gli stessi hanno provveduto ad edificare il piccolo fabbricato di via Cupa Casoria (p.lla 447 del foglio 1), cui afferisce al piano primo l'unità pignorata, su suolo loro congiuntamente pervenuto in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Enrico Chiari in data 10/02/1982, rep. 98401, trascritto a Napoli il 16/02/1982 ai nn. 2858/2026. Con detto atto, infatti, il sig. [REDACTED], coniugato in comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED], e il sig. [REDACTED], coniugato in regime di comunione con la sig. [REDACTED], acquistano, in comune e pro indiviso, da potere dei coniugi [REDACTED] nato ad Afragola il 25/05/1934, e [REDACTED] nata ad Afragola il 18/06/1930, un appezzamento di terreno sito in agro di Napoli – loc. San Pietro a Patierno, della superficie di are tre e centiare sessantatré, individuato catastalmente con la p.lla 447 (ex p.lla 395/b) del foglio 25 in C.T. Su detto appezzamento, come accennato, i predetti edificano, senza le prescritte autorizzazioni, un piccolo manufatto che verrà censito in C.F. alla sez. SPI, foglio 1, p.lla 447, sub 101,102,103,104.

Dichiarano i coniugi [REDACTED] di essere attualmente unici ed assoluti proprietari in comunione tra loro in agro di Napoli San Pietro a Patierno di una zonetta di terreno estesa are tre e centiare sessantatre, confinante con restante proprietà, con [REDACTED] e strada accesso e distaccata in catasto dalla maggiore consistenza della particella 395 del fol.25 in virtù del frazionamento tipo 5606817 del 30 novembre 1931 che, approvato e sottoscritto dalle parti e da me Notaio si allega al presente alla lettera "A", ed individuata alla particella 447, ex 395/b, fol.25, are 3 ca 63.

.....

SECONDO= Col presente i coniugi [REDACTED] ciascuno per i propri diritti ed entrambi per l'intero, liberamente vendono e trasferiscono ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] i quali in comune pro indiviso tra loro accettano di acquistare, la zonetta di terreno

sita in agro di Napoli San Pietro a Patierno estesa are tre e centiare sessantatre, come meglio in narrativa descritta, confinata ed accatastata ed i cui dati qui si abbiano per interamente ripetuti e trascritti.



QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di via Cupa Casoria n. 37 (già n. 71), cui afferisce, al piano primo, l'unità staggita, viene realizzato a cura dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] su suolo agli stessi pervenuto nel 1982, in totale assenza di titoli edilizi. Attesa la detta circostanza, il neo-edificato manufatto viene acquisito al patrimonio indisponibile del Comune di Napoli. Nel 1985, però, approfittando dell'opportunità offerta dalla Legge 47/85, i proprietari presentano istanza di condono che viene assunta al numero di protocollo 373541 in data 20/12/1985, allibrata come pratica n. 2091/1/85. In considerazione di detta domanda viene, di fatto, sospeso il provvedimento di acquisizione da parte del comune. La circostanza risulta ratificata anche in seno alle sentenze dei tre gradi di giudizio di una controversia nata tra i suddetti comproprietari (Sentenza n. 6329/93 Tribunale di Napoli – Sentenza n. 1767/96 Corte di Appello di Napoli – Sentenza n. 1525/00 Corte di cassazione), controversia in virtù della quale gli stessi, unitamente alle rispettive consorti, restano comproprietari del piccolo fabbricato di via Cupa Casoria per diversi anni.

Tra il 1997 e il 1998 decedono sia il sig. [REDACTED] che la consorte, lasciando superstiti e comproprietari della metà del manufatto i tre figli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Nel 2008 i coniugi [REDACTED] cedono la propria quota, pari a 1/2 della piena proprietà, agli eredi [REDACTED] e ai loro aventi causa.

Nel 2019, ad integrazione della predetta istanza di condono, viene presentata la modulistica (autocertificazioni Parti Prima e Seconda) di cui alla procedura semplificata, finalizza a dare impulso alle pratiche di condono pendenti. Quella relativa all'unità staggita, ossia l'appartamento del piano primo censito con il sub 103 della p.lla 447 al foglio 1, sez. SPI, viene presentata dalla sig.ra [REDACTED], figlia ed erede del sig. [REDACTED], nonché una delle danti causa dell'esecutata.

A fronte della presentazione di detti moduli e, prima ancora, dell'istanza originaria a firma del sig. [REDACTED], il comune di Napoli, con Disposizione Dirigenziale n. 1 del 20/01/2020, rilascia il provvedimento di condono edilizio per le unità site alla via Cupa Casoria - San Pietro a Patierno – n. 71 (oggi n. 37), censite in C.F. alla sez. SPI, foglio 1, p.lla 447, sub 101,102, 103.


 Comune di Napoli
 Data: 21/01/2020, ICOAU/2020/0000001


 COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica ID 38450
 Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio

PG/2020 104808 DEL 05,02,2020 Napoli, li 20/01/2020

DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE N° 0001 del 20/01/2020

Domanda di condono **2091/1/1985** presentata ai sensi della legge 47/1985
 [REDACTED] NATO/A A NAPOLI IL 24/05/1963
 C. F. o P. I.V.A. [REDACTED]

A seguito del procedimento di verifica di conformità delle autocertificazioni ed autodichiarazioni prodotte con la riconsegna del modello prot. 886679 del 05/11/2019, barcode 263551 da parte del soggetto suddetto

Il Dirigente



RILASCIA

fatto salvo i diritti dei terzi, per opere/immobile descritte dal richiedente nei modelli allegati alla presente, provvedimento di condono edilizio, disposizione n° 0001 del 20/01/2020 per gli abusi siti in CUPA CASORIA S. PIETRO A PATIERNO 71 - P. 3°-1°-T/Sem. - SEZ.SPI-FG.1-P.LLA 447-SUB.101-103-102.

Orbene, rispetto a detto titolo, che risulta essere l'unico rilasciato in relazione all'unità pignorata, con riferimento ai grafici annessi al fascicolo della pratica n. 2091/1/85, come ricevuto dal competente ufficio del Settore Condono Edilizio del comune di Napoli, lo stato attuale dell'appartamento al piano primo risulta pressoché conforme. Alla luce di ciò può concludersi per la sostanziale regolarità dell'unità.

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

- non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica* (APE) dell'unità. Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento ai fini della trasferibilità dell'appartamento;
- non si rinviene la *licenza di abitabilità* dei luoghi;
- non si rinviene attestazione relativa alla *conformità degli impianti* dei luoghi.

Si opererà, all'uopo, una detrazione, per la quale si rinvia al successivo paragrafo di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui afferisce l'unità oggetto del presente lotto ricade nella **zona territoriale omogenea B, sottozona Bb, agglomerati urbani di recente formazione – espansione recente**. L'area non è soggetta a vincoli di carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39).

QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo presso l'immobile pignorato, gli ausiliari hanno rinvenuto l'esecutata, che ivi risiede formalmente. La stessa ha dichiarato di abitare l'unità unitamente al compagno e alla figlia maggiorenne, come risulta dal verbale redatto dal custode giudiziario.

QUESITO N. 8 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli legati al carattere paesaggistico dell'area di afferenza dell'immobile cui appartiene il bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;



- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

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

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 31/07/2009 - Registro Particolare 5603 Registro Generale 32516 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto rogato dal notaio Francesco Dente, rep. 184812/23904 del 29/07/2009, CONTRO [REDACTED], nata a [REDACTED] (EE) il [REDACTED], e a FAVORE di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK, con sede in Milano, gravante sulla piena proprietà dell'unità in Napoli censita in C.F. alla sez. SPI, foglio 1, p.lla 447, sub 103, cat. A2;
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 07/12/2017 - Registro Particolare 24510 Registro Generale 32564 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 33214/2017 del 24/10/2017, CONTRO [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] (EE) il 27/08/1969, e a FAVORE di UNICREDIT SPA, con sede in Roma, gravante sulla piena proprietà dell'unità in Napoli censita in C.F. alla sez. SPI, foglio 1, p.lla 447, sub 103, cat. A2;

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutata 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, e le relative pertinenze, non risulta edificato su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 – SUSSITENZA DI ALTRI PESI O ONERI

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

QUESITO N. 11 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

- Non risultano vincoli di natura comune incidenti ed insistenti sui beni oggetto della presente che necessitino di essere segnalati;
- Atteso il carattere "familiare" del fabbricato di afferenza dell'unità, non risulta una realtà condominiale formalmente costituita;
- Non risultano altri procedimenti oltre quello in oggetto.



QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del compendio oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al primo semestre 2024, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI E3 – Suburbana: San Pietro a Patierno*) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/S.%20PIETRO%20A%20PATIERNO

Codice zona: E3

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	2000	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	880	1350	L	2,8	4,2	L
Box	Normale	760	1150	L	3,2	4,7	L

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Abitazioni in stabili di 1ª fascia Quotazioni di stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1.439	Valore medio Euro 1.917	Valore massimo Euro 2.395	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 1.251	Valore medio Euro 1.604	Valore massimo Euro 2.077	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2ª fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 935	Valore medio Euro 1.180	Valore massimo Euro 1.425	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 1.406	Valore medio Euro 1.876	Valore massimo Euro 2.346	Valuta subito questo immobile

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso del manufatto, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del compendio* e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore unitari:

Unità	Valore unitario (medio)
Unità abitativa in zona periferica discretamente servita, piano medio-basso, discrete condizioni	1.700,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e della superficie convenzionale calcolata (163,00 mq) si avrà, dunque, il seguente prospetto (*con piccoli arrotondamenti finali*):

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità abitativa: piano medio/basso, zona popolare/periferica, discreto stato generale	163,00 mq	1.700,00 €/mq	277.100,00 €

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	Natura della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla descrizione del manufatto, atteso il valore medio unitario assunto, che corrisponde a condizioni manutentive medio/normali ossia decisamente migliori di quella apprezzata per i luoghi di causa, si stabilisce di applicare una detrazione percentuale stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 15% del valore di mercato sopra calcolato.
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità dei luoghi, si opera qui una detrazione legata all'assenza di abitabilità dell'unità. Il futuro aggiudicatario, ove voglia ottemperare alla mancanza, dovrà preliminarmente operare una revisione impiantistica e redigere l'Ape (potendo contare sull'idoneità statica del fabbricato). Successivamente potrà, quindi, presentare allo sportello unico per l'edilizia la Segnalazione Certificata di Agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui al DPR 380/2001 e sue modifiche ed integrazioni. I costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica e dei costi tecnici. Alla luce di quanto sopra, pertanto, si applica una detrazione percentuale stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato.
Stato di possesso	Non comporta	Non si ravvisano condizioni per una



	detrazione/correzione	eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Spese condominiali insolute	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
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 (a tutti le unità del compendio) stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 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 del compendio di proprietà dell'esecutata (*con piccoli arrotondamenti*) risulta così determinato:

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità abitativa staggita	277.100,00 €	207.825,50 €
Valore della piena proprietà		208.000,00 €

QUESITO N. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

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

QUESITO N. 14 – CERTIFICAZIONI

Si allega il certificato di stato civile relativo all'esecutata.



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, 27/12/2024

L'Esperto

ing. Alba De Pascale



ELENCO ALLEGATI

Documentazione catastale

- ❑ ALL. 1 – Documentazione catastale:
 - Visure storica dell'unità staggita
 - Planimetria catastale attualmente in atti
 - Planimetria catastale di costituzione (1984)
 - Estratto di mappa dell'area di afferenza

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

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

Documentazione relativa alle provenienze

- ❑ ALL. 3 – Atto di compravendita rogato dal notaio Luigi Mauro in data 09/09/2008, rep. 64620
- ❑ ALL. 4 - Atto di divisione rogato dal notaio Luigi Mauro in data 09/09/2008, rep. 64621
- ❑ ALL. 5 – Atto di compravendita rogato dal notaio Luigi Mauro in data 09/09/2008, rep. 64622
- ❑ ALL. 6 – Successione in morte di [REDACTED]
- ❑ ALL. 7 – Successione in morte di [REDACTED]
- ❑ ALL. 8 – Note di trascrizione delle accettazioni tacite dell'eredità di [REDACTED] e [REDACTED]
- ❑ ALL. 9 - Atto di compravendita rogato dal notaio Enrico Chiari in data 10/02/1982, rep. 98401

Documentazione relativa alle formalità gravanti sul bene

- ❑ ALL 10 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

- ❑ ALL. 11 – Estratto della documentazione relativa alla istanza di concessione in sanatoria Legge 47/85 – pratica n. 2091/1/85 – e relativa Disposizione Dirigenziale n. 1 del 2020

Documentazione fotografica

- ❑ ALL. 12 – Documentazione fotografica

Certificati

- ❑ ALL. 13 – Certificato di stato civile

