
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 428/2024**

PERIZIA IMMOBILIARE

VERSIONE PRIVACY

SOMMARIO

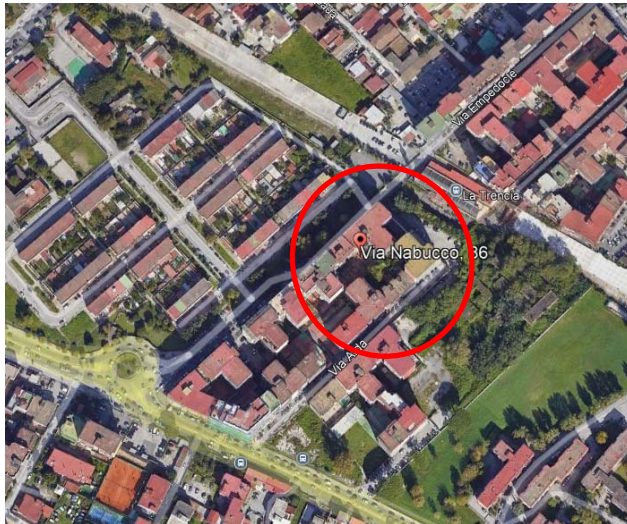
QUESITO N. 1 - Identificazione dei beni	3
Identificazione dei beni	3
Identificazione catastale	3
Titolarità, diritti reali e regime patrimoniale	3
Formazione dei lotti.....	3
QUESITO N. 2 - Descrizione dei beni	4
Identificazione.....	4
Confini	4
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	4
Consistenza.....	7
QUESITO N. 3 – Dati Catastali	8
Osservazioni generali.....	8
Cronistoria.....	9
Intestazioni	9
QUESITO N. 4 – Schema sintetico	10
QUESITO N. 5 – Provenienze ventennali	10
QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni pignorati	12
Regolarità edilizia	12
Normativa urbanistica	13
QUESITO N. 7 – Stato di possesso	14
QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli e oneri	14
Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente	14
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita	14
QUESITO N. 9 – Edificazione su suolo demaniale	15
QUESITO N. 10 – Sussistenza di altri pesi o oneri	15
QUESITO N. 11 – Spese di gestione e oneri condominiali	15
QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni	15
Criteri di stima.....	15
Adeguamenti e correzioni.....	17
Determinazione del valore a base d’asta.....	18
QUESITO N. 13 – Valutazione della quota indivisa	18
ELENCO ALLEGATI	20

QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'oggetto del pignoramento, rep. 12835 del 09/08/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 10/10/2024 ai nn. 28474/21966, risulta così identificato:

Unità abitativa, composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio/lavanderia e balcone, posta al piano quinto, int. 29, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Nabucco n. 86, nel quartiere Pianura.



Viste aeree del fabbricato di via Nabucco 86, già via Provinciale Montagna Spaccata n. 320, Napoli

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

C.F. Comune Napoli: sez. PIA, **foglio 10, p.lla 485, sub 66, cat. A2**, cl. 6, cons. 5 vani, sup. catastale 123-129 mq, rendita 735,95 euro, Strada Provinciale Montagna Spaccata, interno 29, piano 5.

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

L'unità risulta appartenere, per la quota pari a 1/2 della piena proprietà ciascuno, ai coniugi **OMISSIS**, residenti presso i luoghi. La complessiva piena proprietà del manufatto è pervenuta agli esecutati in virtù di atto di compravendita rogato in data 14/10/2016 dal notaio Stefano Borrelli, rep. 5718/3749, trascritto a Napoli 1 il 28/10/2016 ai nn. 27148/20583.

FORMAZIONE DEI LOTTI

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

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio/lavanderia e balcone, posta al piano quinto, int. 29, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Nabucco n. 86, già via Provinciale Montagna Spaccata n. 320, nel quartiere

Pianura, censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. Pia, foglio 10, p.lla 485, sub 66, cat. A2.

QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE

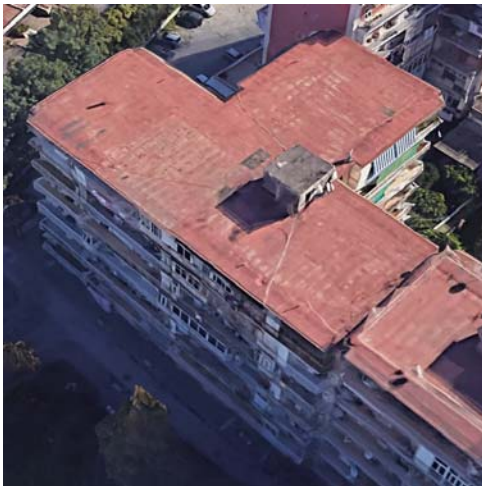
Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio/lavanderia e balcone, posta al piano quinto, int. 29, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Nabucco n. 86, già via Provinciale Montagna Spaccata n. 320, nel quartiere Pianura, censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. Pia, foglio 10, p.lla 485, sub 66, cat. A2.

CONFINI

I confini delle unità risultano essere i seguenti: pianerottolo condominiale, unità aliena int. 28, area cortilizia, unità aliena int. 30.

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

L'unità oggetto della presente afferisce al piano quinto, interno 29, di un fabbricato per civili abitazioni, denominato Palazzo Colimoro, sito in Napoli alla via Nabucco n. 86, già via Provinciale Montagna Spaccata n. 320, nel quartiere Pianura.



Viste del fabbricato di via Nabucco 86, già via Provinciale Montagna Spaccata n. 320, Napoli

L'accesso al fabbricato, che avviene dal detto civico n. 86 di via Nabucco, arteria traente origine da via Provinciale Montagna Spaccata, è caratterizzato dalla presenza di un portone in ferro e vetro, posto in posizione baricentrica, che immette nell'androne comune da cui partono scala e ascensore condominiali.



Vista del portone di accesso al fabbricato e del relativo androne

Il fabbricato è caratterizzato sette livelli fuori terra, ossia piano terra con androne e locali aventi accesso diretto da strada, nonché un varco carrabile che conduce alla retrostante area cortilizia, e sei soprastanti livelli abitativi con cinque unità ognuno. Risulta altresì la presenza di un livello seminterrato.

Il manufatto è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, e da solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con tamponamenti esterni in blocchi intonacati e tinteggiati; la copertura è piana, a lastrico solare, protetta da sistema di tenuta all'acqua. Le finiture delle parti comuni interne sono rappresentate da intonaco in parte tinteggiato e in parte rivestito con pannelli plastici, nonché gres e marmo per i pavimenti di androne, pianerottoli e scala. Gli infissi sono in alluminio. Le dotazioni impiantistiche comuni sono rappresentate da un impianto elettrico e di illuminazione per le aree condominiali nonché da un impianto citofonico.

Il livello qualitativo e conservativo di dotazioni impiantistiche e finiture comuni appare, nel complesso, scarso, ravvisandosi non solo le tipiche problematiche dovute ad assenza di regolari attività manutentive (vedasi, ad esempio, lo stato dei balconi) ma anche gli effetti di un incendio avvenuto in passato presso l'androne.



Vista del pianerottolo di riferimento dell'appartamento con evidenza della porta di caposcala dello stesso

L'unità abitativa pignorata, come già evidenziato, si trova al piano quinto con accesso dalla porta di caposcala posta in fondo al pianerottolo, sulla destra, sia rispetto all'uscita dall'ascensore e che allo smonto della scala, ossia la quarta contando da sinistra.

Essa è identificata con l'interno 29 e, nell'attuale assetto, è caratterizzata da ampio soggiorno con angolo cottura, corridoio di disimpegno, camera, cameretta, ripostiglio/lavanderia e due bagni, di cui uno con accesso dalla camera principale. All'unità è annesso un balcone, posto sull'unico fronte libero, prospettate verso un'area cortilizia interna.

La qualità generale delle finiture dell'unità è decisamente buona, come pure lo stato di conservazione e manutenzione delle stesse; analogamente dicasi per le dotazioni impiantistiche presenti.

In particolare, presso i luoghi si è rilevato: alle pareti, rivestimenti in pittura, con inserti decorati, e piastrelle di gres ceramico per bagni e angolo cottura; controsoffitti in cartongesso; pavimenti in piastrelle di gres; infissi interni in legno e infissi esterni invetriati con telai in alluminio ed elementi oscuranti integrati.

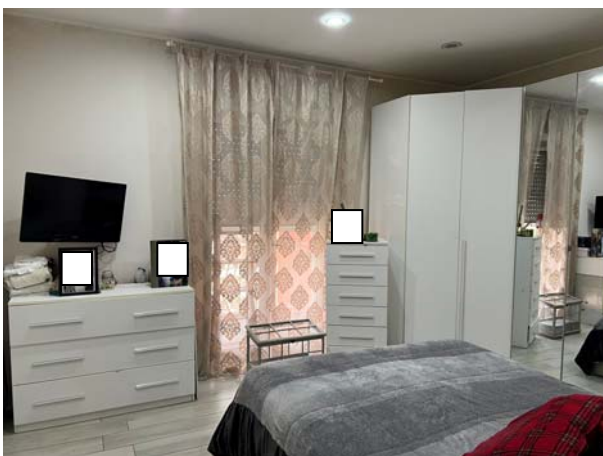
All'appartamento è annesso un balcone a sviluppo lineare, prospiciente l'unico fronte libero.



Viste della zona giorno



Vista di connettivo e ripostiglio/lavanderia, allocato sul fondo del primo



Vista della camera da letto matrimoniale



Vista del bagno principale e della cameretta



Vista del balcone

L'unità è dotata di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità, di impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas, nonché di impianti idrici, di adduzione e scarico, in buono stato di conservazione e funzionamento. Risulta altresì la presenza di unità di condizionamento nei vari ambienti.

CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura del compendio 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	120,00 mq	1,00	120,00 mq	3,00 ml	Quinto
Balcone	20,00 mq	0,25	5,00 mq+	---	Quinto
Totale superficie convenzionale:			125,00 mq		

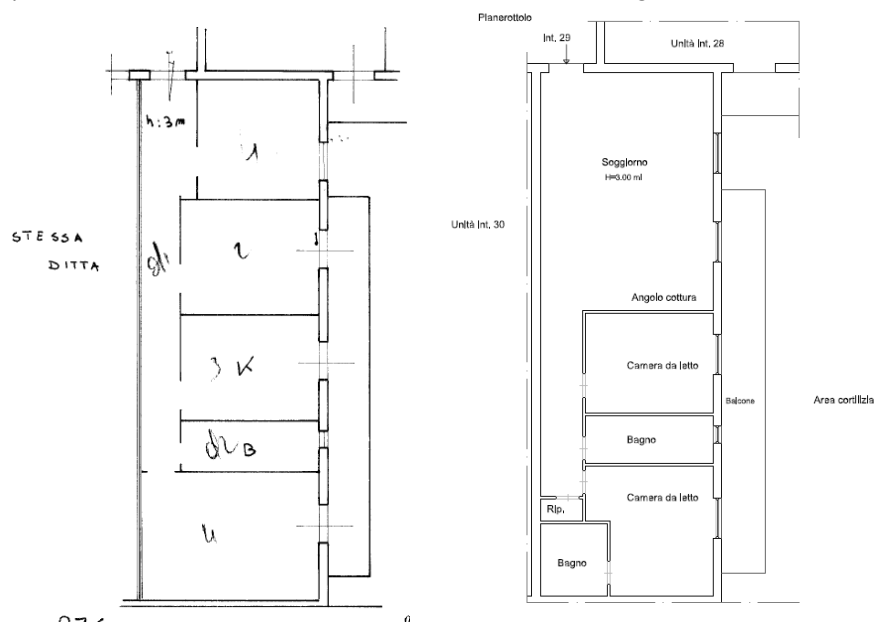
QUESITO N. 3 – DATI CATASTALI

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	PIA	10	485	66	5		A/2	6	5 vani	Totale: 129 m ² Totale: escluse aree scoperte ⁺⁺ : 123 m ²	Euro 735,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		STRADA PROVINCIALE MONTAGNA SPACCATA Interno 29 Piano 5										
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni		di studio: bonifica del classamento modifica identificativo catastale										

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 (a sinistra), che risulta essere ancora quella di primo impianto risalente al 1976, non è pienamente conforme allo stato attuale dei luoghi (a destra) a causa di difformità di distribuzione interna degli ambienti;



- I dati relativi all'indirizzo non sono corretti in quanto, in visura, è riportato ancora il pregresso riferimento toponomastico (Strada Provinciale Montagna Spaccata) in luogo di quello aggiornato (via Nabucco n. 86). Piano ed interno sono corretti;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.

CRONISTORIA

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune Napoli: sez. PIA, **foglio 10, p.lla 485, sub 66, cat. A2**, cl. 6, cons. 5 vani, sup. catastale 123-129 mq, rendita 735,95 euro, Strada Provinciale Montagna Spaccata, interno 29, piano 5; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 22/09/2015:
C.F. Comune Napoli: sez. PIA, **foglio 10, p.lla 485, sub 66, cat. A2**, cl. 6, cons. 5 vani, rendita 735,95 euro, Strada Provinciale Montagna Spaccata, interno 29, piano 5; dati derivanti da variazione del 22/09/2015 Pratica n. NA0370721 in atti dal 22/09/2015 bonifica identificativo catastale (n. 154316.1/2015).
- Dati dell'unità immobiliare dal 28/04/2005:
C.F. Comune Napoli: sez. PIA, **foglio 10, p.lla 9001, sub 24, cat. A2**, cl. 6, cons. 5 vani, rendita 735,95 euro, Strada Provinciale Montagna Spaccata, interno 29, piano 5; dati derivanti da variazione del 11/12/1976 Pratica n. NA0296884 in atti dal 28/04/2005 attribuz. Identificativo cabi 2005 (n. 6216.1/1976).
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. Comune Napoli: **scheda prot. 6216 del 1976, cat. A2**, cl. 6, cons. 5 vani, rendita 735,95 euro - **1.425.000 lire**, Strada Provinciale Montagna Spaccata, interno 29, piano 5; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dal 11/12/1976:
C.F. Comune Napoli: **scheda prot. 6216 del 1976, cat. A2**, cl. 8, cons. 5 vani, rendita 1,06 euro – 2.050 lire, via Provinciale n. 99, interno 8, piano 2; CLASSAMENTO del 11/12/1976 in atti dal 11/05/1994 progetto finalizzato prot. reg. 789/94 proviene dalla partita 228356 (n. 6189.1/1976)
- Dati dell'unità immobiliare dal 11/12/1976:
C.F. Comune Napoli: **scheda prot. 6216 del 1976**, via Provinciale n. 99, interno 8, piano 2; COSTITUZIONE del 11/12/1976 in atti dal 30/06/1987 (n. 6.216/1976)

INTESTAZIONI

- Dal 14/10/2016

OMISSIS

- Dal 26/03/2008

OMISSIS

Le intestazioni precedenti, ossia relative al periodo che va dal 1976 al 2008, sono errate. In visura, infatti, relativamente a tale intervallo, che va dalla costituzione all'acquisto del bene da parte del dante causa degli esecutati, vengono indicati i nominativi di tali *OMISSIS*, che non sono

mai stati proprietari del bene. La circostanza probabilmente deriva dall'identificazione provvisoria attribuita all'appartamento (p.lla 9001) tra il 2005 e il 2015, ossia dopo la scheda di costituzione del 1976 (prot. 6216) e prima dei dati definitivi (p.lla 485) in atti solo dal 2015.

QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO

LOTTO UNICO – Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa in buone condizioni manutentive, composta da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio/lavanderia e balcone, posta al piano quinto, int. 29, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Nabucco n. 86, già via Provinciale Montagna Spaccata n. 320, nel quartiere Pianura, confinante con pianerottolo condominiale, unità aliena int. 28, area cortilizia, unità aliena int. 30. L'unità risulta censita nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. Pia, foglio 10, p.lla 485, sub 66, cat. A2. Il manufatto non è pienamente conforme alla planimetria catastale in atti per una diversa distribuzione degli ambienti. Ai fini della regolarità edilizia, si segnala che il fabbricato di afferenza dell'appartamento è stato edificato nella prima metà degli anni '70 *sine titulo*. Successivamente i proprietari delle singole unità hanno presentato istanze di condono ai sensi della legge 47/85. Quella relativa all'appartamento, mai integrata ed istruita, risulta sospesa e priva di definizione. All'uopo è stata operata una detrazione del valore di mercato.

Valore stimato per la piena proprietà: 170.000,00 euro

QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI

L'unità risulta appartenere, per la quota pari a 1/2 della piena proprietà ciascuno, ai coniugi *OMISSIS*.

La complessiva piena proprietà del manufatto è pervenuta agli esecutati in virtù di atto di compravendita rogato in data 14/10/2016 dal notaio Stefano Borrelli, rep. 5718/3749, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 1 il 28/10/2016 ai nn. 27148/20583. Con detto atto, in particolare, i coniugi *OMISSIS* acquistano dal sig. *OMISSIS* un appartamento sito in Napoli alla via Nabucco n. 86 così descritto:

Il signor [] vende e trasferisce ai signori [] che in comune, pro indiviso ed in parti uguali tra loro accettano ed acquistano, la piena ed esclusiva proprietà della seguente consistenza immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli con accesso dal viale privato condominiale denominato "Viale Laura" che si diparte dalla via Nabucco n. 86 (già Strada Provinciale Montagna Spaccata n. 320) e precisamente:
- appartamento ad uso civile abitazione posto al quinto piano dell'edificio, distinto con il numero interno 29 (ventinove), avente accesso dalla quinta porta da sinistra, composto di ingresso, tre camere, cucina, bagno e corridoio, confinante con il vano scale condominiale, con appartamento interno 30, con proprietà [] e/o loro aventi causa e con proprietà [] e/o loro aventi causa, salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i dati della **sezione urbana PIA, foglio 10, p.lla 485, sub. 66**, Strada Provinciale Montagna Spaccata, piano 5, interno 29, z.c. 5, cat. A/2, classe 6, vani 5, s.c. 129 mq, rendita euro 735,95 (settecentotrentacinque e novantacinque).

Ai fini di una compiuta identificazione dell'unità immobiliare innanzi alienata, le parti fanno integrale riferimento alla rappresentazione grafica contenuta nella planimetria di unità immobiliare urbana depositata in Catasto l'11 dicembre 1976 protocollo n. 6216, che previa visione ed integrale approvazione dei costituiti si allega in copia al presente atto sotto la lettera "A".

Al sig. *OMISSIS* la piena proprietà dell'appartamento staggito era pervenuta per acquisto dai sig.ri *OMISSIS* con atto di compravendita a rogito del dott. Giuseppe Cardella, coadiutore del notaio Elio Bellecca, in data 26/03/2008, rep. 59524/15702, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 1 il 01/04/2008 ai nn. 7986/12277.

Nel titolo del notaio Bellecca, in particolare, l'unità viene così descritta:

- quartino al quinto piano, con accesso dalla quinta porta da
sinistra, distinto con il numero interno "29" (ventinove),
composto di tre vani ed accessori;-----
confinante:-----
- a nord: con proprietà aventi causa Colimoro Domenico;-----
- ad est: con proprietà aventi causa Starace;-----
- a sud: con quartino distinto con il numero int. 30;-----
- ad ovest: con pianerottolo e vano ascensore;-----
nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, ancora in ditta
alla signora <input type="text"/>
<input type="text"/>
<input type="text"/> , per ineseguita voltura, sez.
PIA, foglio 10, mappale 9001 sub 24, Strada Provinciale Mon-
tagna Spaccata, piano 5, int. 29, zona 5, categ. A/2, classe
6, vani 5, rendita catastale Euro 735,95;-----

Ai predetti germani *OMISSIS* l'immobile di causa era complessivamente pervenuto in virtù di:

- successione legittima in morte del padre *OMISSIS*, giusta denuncia n. 5146, vol. 3456, registrata il 03/07/1992; non risulta relativa trascrizione. In forza di detta successione la

quota di comproprietà pari alla metà (1/2) vantata dal *de cuius* sull'immobile di causa si è devoluta in parti uguali tra loro in favore dei soli figli *OMISSIS*, avendo il coniuge superstite, sig.ra *OMISSIS* rinunciato all'eredità con dichiarazione resa al dott. Giuseppe Cardella, coadiutore del notaio Elio Bellecca, il 15/06/1992, registrata a Napoli il 17/06/1992 al n. 5268. Per tale successione risulta trascritta in data 19/10/2016 ai nn. 26918/20406 l'accettazione tacita di eredità.

- successione legittima in morte del germano *OMISSIS*, giusta denuncia di successione del 25/07/2005 n. 2558, vol. 4602/5, trascritta a Napoli 1 in data 06/11/2009 ai nn. 29972/42002. In forza di detta successione la quota di comproprietà pari ad 1/22 (un ventiduesimo) vantata dal *de cuius* sull'immobile innanzi descritto si è devoluta, ai sensi dell'art. 571 c.c., in parti uguali tra loro, in favore della madre sig.ra *OMISSIS* e dei fratelli sig.ri *OMISSIS*. Per tale successione risulta trascritta in data 19/10/2016 ai nn. 26919/20407 l'accettazione tacita di eredità.
- successione legittima in morte della madre *OMISSIS*, giusta denuncia n. 2559, vol. 4602, registrata il 25/07/2005 e trascritta a Napoli 1 il 06/11/2009 ai nn. 42003/29973. In forza di detta successione la quota di comproprietà pari a. 61/121 (sessantuno centoventunesimi) vantata dalla *de cuius* sull'immobile innanzi descritto si è devoluta in parti uguali tra loro in favore dei figli *OMISSIS*. Per tale successione risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 19/10/2016 ai nn. 26920/20408.

Ai coniugi *OMISSIS* l'immobile di causa era pervenuto per acquisto fatto, in regime di comunione legale dei beni, da potere del sig. *OMISSIS* con atto di compravendita rogato in data 21/01/1977 dal notaio Pietro Rosanova, rep. 93939, registrato a Napoli il 08/02/1977 e trascritto a Napoli 1 il 16 febbraio 1977 ai nn. 2349/1784. Nel titolo del notaio Rosanova, in particolare, si legge:

Il signor [] vende al signor Luongo Giorgio che con quest'atto accetta ed acquista la seguente unità immobiliare del fabbricato di recente ultimato in Napoli, Pianura alla via Montagna Spaccata - viale privato condominiale detto "via le Laura" - Quartino di tre vani ed accessori posto in piano quinto dell'unica scala, con ingresso dalla quinta porta a contare da sinistra segnata con l'interno ventinove	Confina a nord con beni del venditore medesimo, ad est con [], a sud con il quartino interno trenta, sesta porta da sinistra, ad ovest con il pianerottolo ed il vano ascensore Ed è in corso di allibramento al NCEU giusta scheda registrata il 24.11.1976 al n. 6.216 L'intero edificio, tutt'ora senza numero civico, è costituito di un piano cantinato, in unico locale, e di sei piani in elevazione, fuori terra, per complessive trentasei unità immobiliari servite da un'unica scala
---	--

QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di afferenza dell'unità staggita viene edificato, al principio degli anni '70, a cura ed opera di tale *OMISSIS*, in totale assenza di titoli autorizzativi.

Il sig. *OMISSIS* aliena molte delle 36 unità abitative ivi presenti già nella seconda metà degli anni '70, tra queste l'appartamento staggito, che viene venduto ai coniugi *OMISSIS* con atto del notaio Rosanova in data 08/02/1977.

Successivamente, approfittando dell'opportunità offerta dalla legge 47/85 vengono presentate, dal sig. *OMISSIS* e dai sopraggiunti nuovi proprietari, diverse istanze di condono con l'intento di sanare i luoghi. Per l'appartamento in parola, in particolare, attesa l'alienazione di cui sopra, sarà la sig.ra *OMISSIS*, figlia dei proprietari ed occupante dell'immobile, a presentare l'istanza di condono, che risulta assunta al protocollo del comune di Napoli con n. 1721 in data 29/09/1986 e allibrata come pratica n. 3587/8/86.

La pratica, di cui si allega l'estratto fornito alla scrivente dal competente ufficio del Settore Condono, risulta corredata dalla modulistica di rito, dalle attestazioni di pagamento degli oneri autodeterminati e dalla planimetria castale dell'unità (risalente alla costituzione del 1976). Il fascicolo sembrerebbe non aver ricevuto alcuna istruttoria, né contestuale né successiva, e dai tempi della presentazione non è stato integrato né con altra documentazione né con la modulistica contenente le autodichiarazioni e autocertificazioni ai sensi della delibera di G.C. n. 4981/06 e successive. A riguardo si evidenzia che, fatto salvo il pagamento degli oneri dovuti, da verificare rispetto a quelli versati, e le eventuali integrazioni documentali, la presentazione della modulistica in autocertificazione sarebbe ancora possibile (i termini sono prorogati sino alla fine dell'anno corrente). Giova altresì la circostanza che risultano rilasciate Disposizioni Dirigenziali per la sanatoria di molte unità del medesimo fabbricato. Allo stato, comunque, la pratica è da intendersi incompleta, sospesa e dall'incerta definizione finale.

Si dà, inoltre, evidenza della circostanza che lo stato dei luoghi originario, come cristallizzato dalla detta pratica e rappresentato dalla planimetria catastale di impianto (anno 1976), è stato variato nel tempo, sebbene solo con modifiche interne.

Tale circostanza, come pure lo scarso contenuto dell'istanza e l'assenza della modulistica di impulso con le autocertificazioni del caso, unitamente all'incertezza sulla esaustività dei versamenti effettuati, rendono difficile esprimersi sull'esito della pratica, nonostante la peculiarità del caso (ossia la presenza di molte unità sanate nel medesimo fabbricato) e le opportunità offerte dal condono di riferimento (legge 47/85).

Tutto quanto sopra andrà ad influenzare il valore finale del bene nella misura in cui al valore di mercato, come più innanzi determinato, sarà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che traduca in termini monetari l'alea di incertezza/rischio dell'assetto amministrativo ed urbanistico riscontrato. Si rinvia al paragrafo relativo alla stima e, in particolare, a quello sull'adeguamento e le correzioni del valore di mercato per l'esemplificazione e la puntualizzazione della citata decurtazione. Il coefficiente verrà calibrato altresì per assorbire le *diminutio* di cui ai punti successivi.

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

- Non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica* (APE) dell'unità abitativa. Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità del bene, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a circa 350,00 euro;
- Non si rinviengono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità;
- Attesa la situazione urbanistica dei luoghi, non si rinviene alcun *certificato di abitabilità* degli stessi.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui afferisce l'unità oggetto del presente lotto ricade nella **zona territoriale omogenea B, sottozona Bb, agglomerati urbani di recente formazione – espansione recente**.

L'area non è soggetta a vincoli di carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39) né di natura archeologica.

QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO

L'unità, allo stato, risulta occupata dagli esecutati e dai propri figli minorenni, come si evince anche dal verbale redatto dal custode giudiziario in fase di sopralluogo presso il bene.

QUESITO N. 8 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza del bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli di carattere paesaggistico per l'area di afferenza dell'immobile cui appartiene il bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

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

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 20/10/2016 - Registro Particolare 3863 Registro Generale 27149 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto rogato dal notaio Stefano Borrelli, rep. 5719/3750 del 14/10/2016, gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente (unità alla sez. SPI, foglio 10, p.IIa 485, sub 66), CONTRO *OMISSIS* a FAVORE di *OMISSIS*. Capitale 170.000,00 euro – Totale 255.000,00 euro
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 10/10/2024 - Registro Particolare 21966 Registro Generale 28474 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 12835 del 09/08/2024, a FAVORE di *OMISSIS* e CONTRO *OMISSIS*.

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

QUESITO N. 9 – EDIFICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

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

QUESITO N. 10 – SUSSITENZA DI ALTRI PESI O ONERI

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

QUESITO N. 11 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

- Il fabbricato di afferenza delle unità staggite risulta amministrato da soggetto terzo, l'ing. *OMISSIS*;
- Con l'allegata comunicazione, l'amministratore ha dichiarato:
 - che il fabbricato è dotato di regolamento condominiale, che si riporta in allegato;
 - che i millesimi di competenza della consistenza staggita sono pari a 20,05/1000 per la Tabella A Generale; 23,70/1000 per la Tabella B Scale; 23,23/1000 per la Tabella C Ascensore;
 - che, ad oggi, risulta una morosità complessiva di 7.745,62 euro, derivante da 2.653,52 euro per oneri condominiali ordinari non versati, 2.205,80 euro per consumi idrici e 2.886,30 euro per acconto su lavori di manutenzione straordinaria già approvati (la cui quota complessiva ammonta a 16.294,74 euro)
- L'amministratore di condominio non ha specificato, nonostante i solleciti, se le morosità evidenziate si riferiscano, come richiesto, agli ultimi due anni e quale sia la quota ordinaria mensile.
- L'amministratore di condominio non ha segnalato la presenza di particolari vincoli o di uso esclusivo di parti condominiali. Ha anzi evidenziato che non risulta posto auto assegnato o a rotazione nelle aree condominiali.

QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI DI STIMA

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

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

La scrivente ha, pertanto, effettuato apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI

EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del Borsino Immobiliare;
- le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- OMI (dati aggiornati al II semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia codificata come E39 del comune di Napoli (zona suburbana - Pianura) in cui ricade il compendio immobiliare in oggetto. Per le abitazioni civili, in stato conservativo "normale", il valore unitario medio risulta pari a 1.625,00 €/mq;
- Borsino Immobiliare (dati aggiornati a tutto il 2024): sono stati considerati i valori riferiti ad unità in stabili di fascia media per la medesima zona di cui sopra del comune di Napoli (Pianura) in cui ricade il compendio in oggetto. Il valore medio di mercato per gli appartamenti risulta pari a circa 1.483,00 €/mq;



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/PIANURA

Codice zona: E39

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1950	L	4,2	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	870	1350	L	2,8	4,2	L
Autorimesse	Normale	630	970	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	890	1350	L	3,8	5,6	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

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 appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo euro 1.287	Valore medio euro 1.708	Valore massimo euro 2.130	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo euro 1.114	Valore medio euro 1.483	Valore massimo euro 1.852	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2ª fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo euro 850	Valore medio euro 1.068	Valore massimo euro 1.286	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di ville e Portioni di villa			
Valore minimo euro 1.166	Valore medio euro 1.553	Valore massimo euro 1.941	Valuta subito questo immobile

- Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati all'attualità): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell'area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso abitazione attualmente sul mercato si attestano su un valore medio unitario che, in contesti simili, oscilla nel range 1.600,00-2.000,00 €/mq.

Alla luce dei suddetti valori, tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) del bene, così come di quelle intrinseche dello stesso (pezzatura, esposizione, livello di piano, panoramicità, stato di manutenzione e conservazione, livello delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, etc.), si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario pari a 1.700,00 €/mq.

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

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità abitativa	125,00 mq	1.700,00 €/mq	212.500,00 €
Valore totale lotto			212.500,00 €

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
<i>Stato di manutenzione/conservazione</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto dello stato conservativo sia del fabbricato nel suo complesso che delle specifiche unità immobiliari
<i>Regolarità edilizia</i>	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità, si applicare una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 15% del valore di mercato sopra calcolato
<i>Stato di possesso</i>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<i>Vincoli e oneri giuridici</i>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<i>Modifiche catastali</i>	Non comporta detrazione/correzione	Le detrazioni relative alle variazioni catastali, attesa la connessione con le vicende urbanistiche dei luoghi, si intendono assorbite nella percentuale di decurtazione sopra determinata.
<i>Assenza di garanzia per vizi</i>	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
<i>Altro</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

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

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità abitativa	212.500,00 €	170.000,00 €
Valore di mercato della piena proprietà		170.000,00 €

QUESITO N. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

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

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, 01/06/2025

L'Esperto

ELENCO ALLEGATI

Documentazione catastale

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

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ALL. 2 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

Documentazione relativa alle provenienze

- ALL. 3 – Atto di compravendita rogato dal notaio Stefano Borrelli in data 14/10/2016, rep. 5718/3749
- ALL. 4 – Atto di compravendita rogato dal notaio Elio Bellecca in data 26/03/2008, rep. 59524/15702
- ALL. 5 – Note di trascrizione delle successioni in morte di OMISSIS
- ALL. 6 – Atto di compravendita rogato dal notaio Pietro Rosanova in data 21/01/1977, rep. 93939

Documentazione relativa alle formalità gravanti sul bene

- ALL. 7 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (elenchi formalità per esecutati e bene staggito)

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

- ALL. 8 – Estratto del fascicolo relativo alla pratica di condono legge 47/85 n. 3587/8/86 - prot. n. 1721 del 29/09/1986

Documentazione fotografica

- ALL. 9 – Documentazione fotografica

Documentazione relativa all'amministrazione di condominio

- ALL. 10 – Comunicazioni dell'amministrazione di condominio
- ALL. 11 – Regolamento di condominio

Documentazione raccolta per la formulazione della stima

- **ALL. 12 – Schede di riferimento per la quotazione immobiliare (estratto della documentazione consultata)**