

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palombella Maria Giella, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2025 del R.G.E.

contro

OMISSIS

OGGETTO del Pignoramento

***la Piena Proprietà del cespite ad uso abitativo in Napoli
VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6***

NCEU del Comune di Napoli:

- ***Sez. PIA- F.6- Plla 411-sub.34 – cat. A3-cons. 5 vani- Sup. Cat. Tot. 116 mq_ Totale escluse aree scoperte 114 mq.***



SOMMARIO

INCARICO	4
PREMESSA	4
OPERAZIONI PERITALI	4
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.	4
INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO - CATASTO	5
INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE -CONTRATTI DI FITTO	5
INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE	5
INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI	5
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI DEI COMUNE DI RIFERIMENTO	6
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO	6
SOPRALLUOGO DEL 17.09.2025	6
SOPRALLUOGO DEL 23.09.2025	6
RISPOSTA AI QUESITI	7
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	7
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.	9
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	13
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNO SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO	16
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	17
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	19
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.	20
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	21
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. 	21
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	21
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	21
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.	22
IL VALORE DI STIMA	24
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.	25



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.	25
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	26
LOTTO PIGNORATO	26
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2025 ..	28
RIF 1- PREZZO BASE D'ASTA: € 163.550,00	28



INCARICO

Con udienza del 17/07/2025, la sottoscritta Arch. Palombella Maria Giella, email arch.palombella@tiscali.it, PEC arch.palombella@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Federica D'Auria presso il Tribunale di Napoli, accettando l'incarico, prestava giuramento di rito telematico, come per legge.

PREMESSA

Il Lotto oggetto di pignoramento è costituito da:

Cespite ad uso abitativo in Napoli (Na), in VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6
censito al NCEU del Comune di Napoli:

- **Sez. PIA - F.6- Plla 411-sub.34 – Z.C. 5-cat. A3-cl. 3 cons. 5 vani- Sup. Cat. Tot. 116 mq_** Totale escluse aree scoperte 114 mq- Rend. 632.66 €.

OPERAZIONI PERITALI

Esaminato il fascicolo relativo, si è provveduto ad effettuare comunicazioni alle parti circa la data fissata per il primo accesso, tramite invio di raccomandata A.R. e/o posta elettronica certificata da parte del custode giudiziario incaricato. Il CTU fissa in data 10.09.2025 alle ore 16.00 il primo accesso al fine di periziare il cespite sito all'interno del complesso edilizio denominato Palazzo dei Fiori in Napoli (Na), in VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6, come indicato negli atti della procedura.

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

In esito all'incarico ricevuto, la sottoscritta ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

È subito emerso che nell'atto di pignoramento sono riportati dati catastali incompleti e vetusti, infatti la descrizione ivi riportata dell'unità immobiliare risulta essere:

censito al NCEU del Comune di Napoli:

- **Sez. PIA - F.6- P.lla 411-sub.34 – Z.C. 5-cat. A3-cl. 3 cons. 5 vani- Sup. Cat. Tot. 116 mq_** Totale escluse aree scoperte 114 mq- Rend. 632.66 €.

Agli atti del Tribunale risulta depositato il certificato notarile, notaio in Maddaloni Dott. Vincenzo Calderinio datato 06.05.2025, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate sul cespite in oggetto, relative al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Il certificato notarile redatto dal Notaio Dott. Vincenzo Calderinio, inoltre, riporta correttamente i dati catastali identificativi dell'immobile espropriato completi dell'identificativo della sezione catastale urbana. **(vedi all.to)**

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

- **Sez. PIA - F.6- P.lla 411-sub.34 -cat. A3- cons. 5 vani- Rend. 632.66 €.**
VIA PALLUCCI n. 59- Scala U-Interno 27 Piano 6;



Intestato a

➤ **OMISSIS**

Le indicazioni riportate nella visura catastale corrispondono all'attualità.

Si precisa che

- nell'atto di pignoramento **sono riportati i dati catastali attuali completi.**
- il precetto è stato notificato alla Casa comunale di Napoli per la parte debitrice esecutata in data 21.02.2025.
- Il pignoramento è stato notificato alla Casa comunale di Napoli per la parte debitrice esecutata il 09.04.2025.
- Il pignoramento risulta trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 in data 02.05.2025 Registro Generale n. 12746 e Registro Particolare 9764 Repertorio n. 5940.
- Il creditore procedente agisce in forza di decreto ingiuntivo n. 2779.2022 _Rg 6487.2022_ pubblicato in data 30.6.2022 dal Tribunale di Napoli Nord.

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

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

INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO - CATASTO

In data 28/07/2025, presso il Dipartimento del Territorio di Napoli, l'Esperto verifica e completa tutti i documenti catastali.

Vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa, le visure e le planimetrie catastali relativi all'immobile in argomento, identificato al NCEU Comune di Napoli (Na)

- **Sez. PIA - F.6- P.III 411-sub.34 – Z.C. 5-cat. A3-cl. 3 cons. 5 vani- Sup. Cat. Tot. 116 mq_ Totale escluse aree scoperte 114 mq- Rend. 632.66 €**
VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6;
Intestato a

OMISSIS

INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE –CONTRATTI DI FITTO

Durante l'accesso il bene risultato essere occupato da **OMISSIS** che dichiarano di occupare il cespite dal mese di ottobre 2008 in virtù di atto di locazione non registrato.

INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Si è proceduto alle ricerche ed ispezioni telematiche ipotecarie in data 30/09/2025 che si allegano alla presente.

INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI

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



Viene acquisito copia dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **Giuseppe Caccia del 15/09/1981 di Napoli a favore di *OMISSIS*, Reg. a Napoli il 29/09/1981 al n. 10231/2A, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI 1- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1, in data 10/10/1981 Reg. Gen. 15180 e Reg. Part. 11808.**

Negli archivi notarili è presente unicamente la nota digitale acquisita ed allegata alla presente. Copia del detto atto di compravendita è stato rinvenuto ed estratto dalle documentazioni depositate nella istanza di condono reperita (vedi Allegati).

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO

Si è proceduto ad acquisire il certificato di residenza e il certificato di matrimonio con annotazioni del Comune di riferimento e si allegano alla presente.

Si riscontra che l'esecutato risulta essere coniugato in regime di comunione dei beni dal 24/04/1980.

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO

Trattasi di cespite inserito in un complesso di edificazione della fine del secolo scorso in assenza di licenza edilizia. Si è proceduto formulando formale istanza all'Ufficio tecnico-urbanistico e di condono edilizio del Comune di Napoli per la verifica di rito.

SOPRALLUOGO DEL 17.09.2025

Le operazioni peritali continuano presso il cespite oggetto del procedimento, sito nel Napoli in VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6, il giorno 17.09.2025, come fissato e concordato dal Custode Giudiziario. Il Ctu, alla presenza del custode giudiziario incaricato ha provveduto ad individuare il bene pignorato.

Il CTU all'atto dell'accesso aveva acquisto visura e estratto di mappa catastale, la planimetria catastale attuale.

Il citofono non riportava il nominativo dell'esecutato. Si è proceduto individuando la porta di accesso al bene al piano 6, con accesso diretto dal civico 59 della strada principale. Giunti sul posto, nessuno ha risposto e si è potuto solo riscontrare che l'immobile ubicato al piano 6 del civico 59 di via Pallucci era chiuso.

Si è provveduto a richiedere informazioni ai vicini i quali hanno confermato che il cespite era abitato da altri soggetti e che **OMISSIS** non risiedeva nel palazzo.

Abbiamo altresì provveduto a lasciare i contatti telefonici del custode per poter essere ricontatti dagli attuali inquilini del bene.

Non è quindi stato possibile effettuare un rilievo metrico e fotografico dei luoghi. (vedi all.ti).

SOPRALLUOGO DEL 23.09.2025

A seguito di riscontri telefonici, è stato concordato un ulteriore accesso per il giorno 23/09/2025.

Le operazioni peritali continuano presso il cespite oggetto del procedimento, sito nel Napoli in VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6, il giorno 23.09.2025, come fissato e concordato dal Custode Giudiziario.

Le operazioni peritali proseguono all'interno dell'immobile ad uso abitativo alla presenza del custode giudiziario, nonché dell'esecutato del bene e degli inquilini occupanti l'immobile.

Durante l'accesso il cespite è risultato abitato e arredato.

È stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, sono state individuate le caratteristiche salienti e lo stato manutentivo, evidenziati nel repertorio fotografico a corredo della presente relazione



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

Si è provveduto ad un iniziale confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, nonché ad effettuare un rilievo fotografico dei luoghi.

Da un confronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale relativa al bene pignorato non si sono riscontrate difformità evidenti, ad eccezione di alcune modifiche di distribuzione interne consistenti nell'eliminazione del tramezzo del soggiorno e la realizzazione di un tramezzo per la realizzazione di una cabina armadio e si rimanda alle successive descrizioni (vedi all.ti).

Si è riscontrata la compiuta e univoca corrispondenza di detta U.i. U come cespite pignorato (vedi all.ti).

RISPOSTA AI QUESITI

Il LOTTO oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile sito in Napoli (Na), all'interno del complesso edilizio in VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6, identificato al NCEU Comune di Napoli (Na):

❖ Cespite a destinazione abitativa:

- Sez. PIA - F.6- P.IIIa 411-sub.34 – Z.C. 5-cat. A3-cl. 3 cons. 5 vani- Sup. Cat. Tot. 116 mq_ Totale escluse aree scoperte 114 mq- Rend. 632.66 €.

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

TITOLARITÀ

Oggetto del PIGNORAMENTO risulta l'immobile in capo a:

- **OMISSIS** per la piena proprietà

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

- **OMISSIS** per la piena proprietà

Oggetto del pignoramento è la titolarità del bene in capo al sig. **OMISSIS**, per i diritti della proprietà pervenuta per atto di compravendita rogato dal Notaio **Giuseppe Caccia del 15/09/1981 di Napoli a favore di OMISSIS**, Reg. a Napoli il 29/09/1981 al n. 10231/2A, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI 1– Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1, in data 10/10/1981 Reg. Gen. 15180 e Reg. Part. 11808.

L'ATTO NON RISULTA ESSERE PRESENTE NEGLI ARCHIVI NOTARILI, PRESSO CUI IL CTU HA SVOLTO LE DOVUTE RICERCHE:

- a seguito di formale istanza, l'ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI RAPPRESENTA che *"l'atto in questione è una scrittura privata rilasciata, autenticata nelle firme, di cui non si possiede l'originale ma solo l'annotazione sul repertorio notarile che indica in sintesi cosa"*

è avvenuto nell'atto. Tuttavia, può acquisire copia dello stesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.” si rimanda alla risposta allega.

IL CTU HA PROVVEDUTO AD ACQUISIRE LA NOTA RELATIVA AL DETTO ATTO, ESSA RISULTA IN PARTE ILLEGIBILE. si rimanda alla nota allegata.

Solo in data 19/11/2025, l'esperto rinviene copia dell'atto del notaio caccia all'interno della pratica di condono n° 2250/5/1986 intestata al Sig. **OMISSIS** per abusi realizzati alla via Pallucci n. 59 Piano 6° Int. 27. **NELL'ATTO IL SIG. OMISSIS SI DICHIARA ESSERE CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI.** SI RIMANDA ALLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.

IL BENE È STATO ACQUISTATO DALL'ESECUTATO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON OMISSIS, CON LA QUALE HA CONTRATTO MATRIMONIO IN DATA 24/04/1980. Si rimanda al certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli in data 22.07.2025, qui allegata.

Si evidenzia che, dagli atti della procedura, della certificazione notarile, nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate, **LA TITOLARITA' DEL BENE PIGNORATO RISULTA IN CAPO A OMISSIS.**

Invece, da quanto riportato nel TITOLO di ACQUISITO e dalle indicazioni riscontrate nel CERTIFICATO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI, si evince che **IL BENE È STATO ACQUISITO in data 15/09/1981 QUANDO L'ESECUTATO RISULTAVA GIA' CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI dal 24/04/1980**

TANTO SI RIMETTE AL GE PER LE OPPORTUNE CONSIDERAZIONE.

BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di un cespite a destinazione abitativa posto al piano sesto di in un fabbricato in cemento sito nella zona periferica del Comune di Napoli, **nel quartiere denominato Pianura in VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6.**

Lo stabile, in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento, sorge nelle vicinanze dei principali collegamenti su gomma della città.

La zona non è fornita di buoni servizi pubblici e privati.

Il Lotto sorge in una zona periferica, nelle vicinanze della tangenziale e dell'autostrada.

Lotto è costituito da un cespite ad uso abitativo identificato al NCEU Comune di Napoli (Na),

- **Sez. PIA - F.6- P.IIa 411-sub.34 – Z.C. 5-cat. A3-cl. 3 cons. 5 vani- Sup. Cat. Tot. 116 mq_** Totale escluse aree scoperte 114 mq- Rend. 632.66 €
VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6;
Intestato a
➤ **OMISSIS.**

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Il lotto pignorato è situato in una zona periferica della città di Napoli.

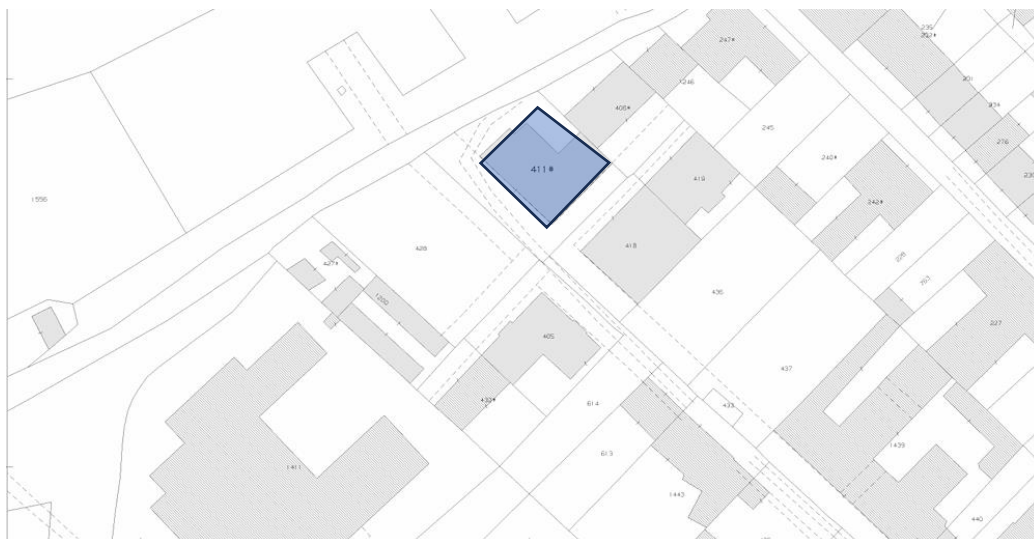
Trattasi di un appartamento di 5 vani catastali posto al piano sesto del fabbricato in cemento armato. I dati catastali che identificano il bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il bene ad uso abitativo viene descritto nell'atto di compravendita del Notaio Ciaccia quartino al sesto piano interno 27, di vani tre e accessori.

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

Vi è rispondenza tra la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi, fatta eccezione per alcune modeste modifiche di distribuzione interne.

Al fine dell'esatta individuazione del LOTTO oggetto di pignoramento, l'Esperto stimatore procede ad allegare l'estratto di mappa catastale terreni foglio 65, sul quale si è evidenziata in azzurro l'ubicazione del cespite rispetto alla particella 411 che lo identifica.



Mappa Catastale-NCT- Comune Napoli F. 65- particella 411

FORMAZIONE LOTTI

Il Lotto è pignorato per l'intero ed è costituito da un'unica UIU catastale che andremo di seguito a dettagliare.

CONFINI

Il Lotto confina:

- A Nord con **5° traversa Via Provinciale**;
- a Est con **Via Pallucci**;
- a Sud con **altra UIU- int. 28**;
- a Ovest con **altra UIU- int. 26**.

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

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Trattasi di zona Suburbana PERIFERIA del Comune di Napoli denominato PIANURA a carattere principalmente residenziale e commerciale. L'area è dotata di servizi di trasporto pubblico, si trova comunque nelle immediate vicinanze delle principali arterie di trasporti su gomma e ferro della città. Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di ubicazione, zona con facilità di parcheggio e la vicinanza ad attività commerciali;
- in termini di vivibilità, trattasi di zona residenziale e commerciale;
- in termini di accessibilità, buoni i principali collegamenti verso la città e i limitrofi comuni di Pozzuoli e Quarto.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- in termini di ubicazione, zona trafficata;
- in termini di vivibilità, trattasi di zona residenziale popolare.

Il Lotto oggetto di codesta CTU presenta un carattere prettamente residenziale. Il fabbricato non è fornito di servizio di guardiania, ma è servito da elevatore.

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

LOTTO UBICATO A NAPOLI (NA)– VIA PALLUCCI N. 59- PIANO 6 -INTERNO 27

Il bene pignorato è parte di uno stabile in c.a all'interno del quartiere Pianura della periferia di Napoli. Trattasi di un cespite inserito in un complesso di edificazione iniziata nell'anno 1980 e conclusasi, con la presentazione delle schede di accatastamento, in data 6/02/1981 in assenza di licenza edilizia. Il bene è ubicato al piano sesto del fabbricato individuato con il civico 59, costituito di 7 livelli fuori terra oltre il piano terra e il lastrico solare. Si è proceduto formulando formale istanza all'Ufficio tecnico-urbanistico e di condono edilizio del Comune di Napoli per la verifica di rito.

Il fabbricato non è servito da servizio di portierato, ma è presente il servizio di ascensore. Il cespite presenta attualmente una destinazione di abitazione di tipo normale.

Vengono descritte dettagliatamente tutte le caratteristiche salienti.

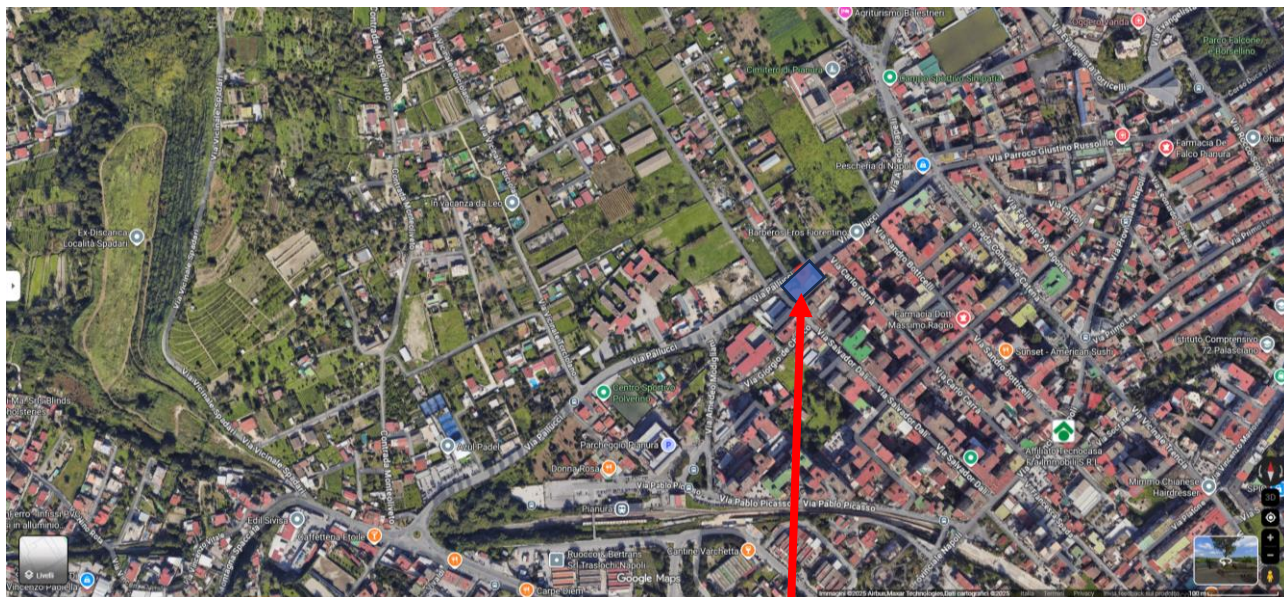


FIGURA 1:FABBRICATO DI VIA PALLUCCI, 59

RIF. 1 –CESPITE AD USO ABITATIVO UBICATO A NAPOLI (NA)– VIA PALLUCCIO N. 59- PIANO 6 -INTERNO 27

Un cancello in ferro introduce in una corte pavimentata esterna a servizio del fabbricato denominato Palazzo dei Fiori. Da qui, un portone in ferro e vetro introduce nell'atrio dove sono ubicati i collegamenti verticali che permettono di raggiungere il piano sesto dove è situata la U.i.U pignorata. L'indirizzo riportato sulla planimetria catastale, VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6 corrisponde a quello attuale.

Il cespite è composto da: corridoio-zona giorno-cucina- balcone- due camere- un ripostiglio e un locale igienico.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene si sviluppa su un unico livello costituito da:

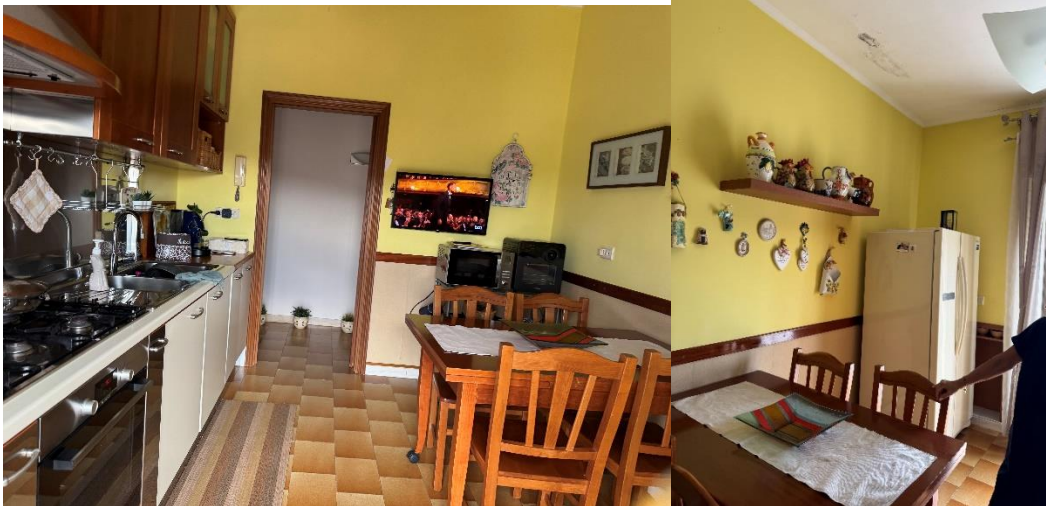
1. n. 1 soggiorno;
2. n. 1 cucina-pranzo;
3. n. 2 camera da letto;
4. n. ripostiglio;
5. n. 1 locale igienico.

Dalla porta di ingresso si accede ad un corridoio che introduce direttamente ad un ampio vano soggiorno, servito da un'ampia finestra e da un balcone in condivisione con la zona cucine e una delle camere da letto.

La cucina è attrezzata con lavello, fuochi, forno e frigo e non presenta un rivestimento in gres, la pavimentazione in gres in colore chiaro, caratterizza l'intero immobile.

È presente sul soffitto della cucina una macchia di pregressa infiltrazione dal piano soprastante. All'atto dell'accesso la macchia si presenta asciutta e da dichiarazione di parte, la problematica risulta essere stata risolta.





Il bagno di medie dimensioni è pavimentato e rivestito a tutt'altezza con rivestimenti in gres di colore chiaro ed è fornito di lavabo, bidet, wc e doccia. E' illuminato ed areato direttamente da una finestra protetta da tapparella in PVC con affaccio sul balcone.



Nel corridoio, alle spalle del WC, è posizionata la zona lavanderia attrezzata con lavatrice internamente ad una parete attrezzata.

Di fronte alla parete attrezzata sono ubicate le porte di accesso alle due camere da letto. Una di esse è fornita di una cabina armadio con accesso diretto al balcone esterno.

Il cespite presenta un'altezza di circa 3,00 m.

Gli infissi sono alluminio e vetro, nonché le tapparelle esterne in PVC vertono in buono stato di manutenzione.

Le pavimentazioni sono in gres in tutti gli ambienti.

Il cespite non è fornito di impianto di riscaldamento ma è provvisto di impianto di climatizzazione, oltre alle normali utenze di luce-gas e acqua.

Internamente il bene risulta in buono stato di manutenzione, e fornito di tutti gli arredi utili

alla vivibilità del cespite ad uso abitativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite è sito al piano sesto di un fabbricato in ca individuato al civico 59, servito da vano ascensore e privo di servizio guardiania.

Il fabbricato, denominato Fabbricato dei Fiori, presenta le caratteristiche costruttive e materiali tipici di un'edilizia della seconda metà del novecento ed ha accesso dalla strada principale di via Pallucci, civico 59.

Buono lo stato del fabbricato e del cespite stesso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

CONDIZIONI

Il cespite è arredato ed è caratterizzato da una cubatura media, da pavimenti e rifiniture di media qualità. Buono lo stato di conservazione.

Si rimanda al rilievo fotografico allegato.

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

Il fabbricato è edificato sulla particella terreno, identificata al NCT del Comune di Napoli al F. 65- particella 441 ed è ubicato alla VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6

Trattasi di cespite ad uso abitativo inserito in uno stabile di edificazione risalente alla seconda metà del Novecento.

Di seguito si procede ad individuare univocamente le U.i.U pignorata.

RIF.1: DATI CATASTALI

- ❖ **RIF.1**-cespite ad uso abitativo ubicato a NAPOLI in VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6- identificato al NCEU Comune di Napoli (Na)



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	P.III	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PIA	6	411	34	5	A/3	3	5 vani	Sup. Cat. Totale: 116 m ² Totale: escluse aree scoperte: 114 m ²	Euro 632.66	6	

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

SI EVIDENZIA CHE IL BENE È PERVENUTO ALL'ESECUTATO A SEGUITO DI ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 15/09/1981, quando risultava essere IN COMUNIONE DEI BENI CON LA SIG.RA **OMISSIS, CON LA QUALE HA CONTRATTO MATRIMONIO IN DATA 24/04/1980.**

Corrispondenza catastale

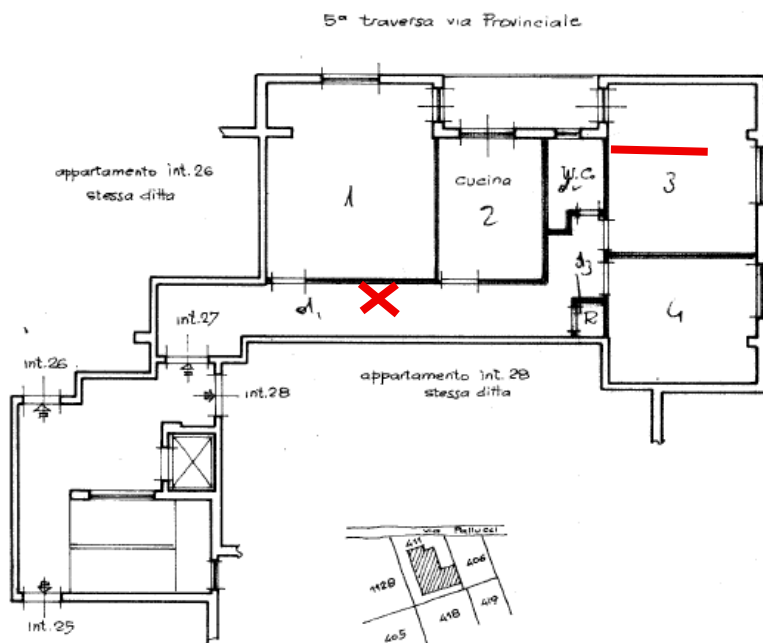
Il cespite visionato in via Pallucci, 59, con accesso al piano sesto, salendo la rampa di scale a destra, e identificato con l'interno 27, rappresenta in maniera univoca la UIU pignorata, come rappresentata sulla planimetria catastale attuale, e come descritta nell'atto di pignoramento.

Si specifica che la planimetria catastale d'impianto datata 06/02/1981 coincide con la planimetria attuale.

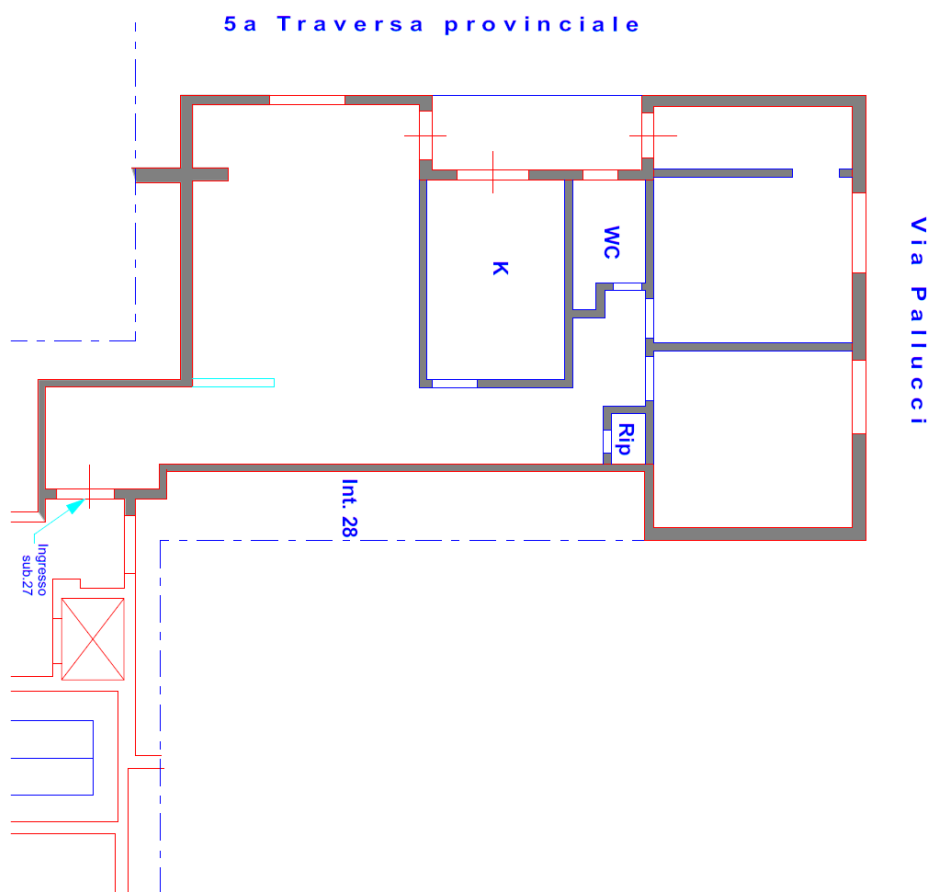
Dal confronto della planimetria d'impianto con le documentazioni catastali acquisite, nonché a seguito di un riscontro sui luoghi, il CTU ha verificato che la planimetria catastale attuale risulta coincidere con lo stato attuale dei luoghi, ad eccezione di alcune modifiche di distribuzione interne: è stata la rimozione di parte del tramezzo che delimitava la prima camera, oggi soggiorno aperto, ed è stato realizzato un tramezzo l'interno della camera n.3 sulla planimetria catastale, per ricavare una cabina armadio.

Si evidenziano le difformità sul grafico di seguito indicate in rosso.





Planimetria catastale di attuale coincidente con quella d'impianto del 06/02/1981



Planimetria dello stato attuale dei luoghi al 23/09/2025

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

RIF. 1- CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito la cronistoria del cespite pignorato individuato al NCEU del **Comune di Napoli-Sez. PIA- F.6 - p.lla 411-s. 34:**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Situazione dell'unità impianto meccanografico del 30/06/1987	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. PIA- foglio 6, p.la 411, sub 34 , cat. A/3 cl. 3, cons.: 5 vani - Rend. Cat. EURO 1.12 L. 2.160 VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/09/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. PIA- foglio 6, p.la 411, sub 34 , cat. A/3 cl. 3, cons.: 5 vani - Rend. Cat. EURO 1.12 L. 2.160 VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6	Atto del 15/09/1981 Pubblico ufficiale NOTAR CIACCIA G Repertorio n. 306011 Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2A n. 10231 registrato in data 29/09/1981 - COMPRAVENDITA Voltura n. 27702.1/1981 in atti dal 01/12/1993
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. PIA- foglio 6, p.la 411, sub 34 , cat. A/3 cl. 3, cons.: 5 vani - Sdup. Cat Totale: 116 m² Totale: escluse aree scoperte: 114 m² - Rend. Cat. Euro 632,66 VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6	

- Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.
- Sussiste perfetta corrispondenza tra la visura catastale e i passaggi di proprietà.
- **Non si riscontra negli archivi catastali la titolarità della quota parte attribuibile alla coniuge in regime di comunione dei beni.**

CONFINI

Il Lotto confina:

- A Nord con **5° traversa Via Provinciale;**
- a Est con **Via Pallucci;**
- a Sud con **altra UIU- int. 28;**
- a Ovest con **altra UIU- int. 26.**

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

È pignorata la piena ed intera proprietà di cespite ad uso abitativo ubicato in al piano sesto di uno stabile inserito nel complesso edilizio denominato Palazzo dei Fiori, alla VIA Pallucci n. 59 in Napoli. Il fabbricato è privo di guardiania, presenta un accesso pedonale dalla via principale. Trattasi di un cespite inserito in un complesso di edificazione iniziata nell'anno 1980 e conclusasi con la presentazione delle schede di accatastamento in data 6/02/1981 in assenza di licenza edilizia.

Il cespite è composto da un'unità immobiliare di un unico livello, di 5 vani catastali con accesso dal ballatoio del piano 6.

Il Lotto confina a Nord 5° traversa Via Provinciale-a Est con Via Pallucci- a Sud con altra UIU- int. 28 e a Ovest con altra UIU- int. 26.

Il cespite è riportato al N.C.E.U. del Comune di NAPOLI in VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6 identificato al NCEU Comune di Napoli (Na), SEZ. PIA - foglio 6, p.lla 411, sub 34, cat. A/3, cl. 3, cons.: 5 vani -Superficie Catastale Totale:116 mq - Totale escluse Aree scoperte:114 mq-Rend. Cat. Euro 632,66.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulla planimetria attuale conservata negli archivi catastali, fatta eccezione per la alcune modifiche di distribuzione interna.

Si procedere alla predisposizione del prospetto sintetico del LOTTO costituito da un'unica U.I.U ad uso abitativo.

È pignorata la titolarità del bene in capo al sig. **OMISSIS**, in comunione dei beni **OMISSIS** per i diritti della piena proprietà pervenuta per atto di compravendita rogato dal Notaio NOTAR CIACCIA G. del 15/09/1981 Repertorio n. 306011 Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2A n. 10231 registrato in data 29/09/1981 - Voltura n. 27702.1/1981. Si rimanda all'atto allegato.

IL PREZZO BASE € 163.550,00

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Si riportano di seguito le provenienze come riscontrabili dalla certificazione notarile e gli estratti dell'Agenzia delle Entrate a cui si rimanda integralmente:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1989	OMISSIS Acquista terreno edificabile Pianura Loc. Carrafiello	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta
		Giuseppe Ciaccia di Napoli	21/07/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII Na 1	08/08/1980	15902	12330
		Registrazione			
Dal 15/09/1981	OMISSIS	Presso	Data	Reg. N°	Volume
		Na	01/08/1980	18327	2A
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta
		Giuseppe Ciaccia di Napoli	15/09/1981	306011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII Na 1	09/12/2003	29757	18967
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Volume
		Na	29/09/1981	10231	2A
		Presso	Data	Reg. N°	Volume



Per quanto riguarda LOTTO oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Nelle ispezioni ipotecarie il bene risulta essere in capo a **OMISSIS**;
- **SI EVIDENZIA CHE IL BENE È PERVENUTO ALL'ESECUTATO A SEGUITO DI ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 15/09/1981, QUANDO IL **OMISSIS** RISULTAVA ESSERE CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI DALLA DATA DEL 24/04/1980;**
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 aggiornate al 30/09/2025, allegare e a cui si rimanda integralmente, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS**
ISCRIZIONE del 03/10/2006 - Registro Particolare 16699 Registro Generale 43373
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 177991/71 del 26/09/2006
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 967 del 03/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01**
ISCRIZIONE del 29/02/2008 - Registro Particolare 1516 Registro Generale 7732
Pubblico ufficiale EQUITANIA POLIS S.P.A. Repertorio 102403/71 del 19/02/2008
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2852 del 19/02/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**
ISCRIZIONE del 14/10/2022 - Registro Particolare 4400 Registro Generale 29400
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 2779 del 10/10/2022

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
TRASCRIZIONE del 02/05/2025 - Registro Particolare 9764 Registro Generale 12746
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 5940 del 29/04/2025

È stata acquisita altresì la nota relativa all'atto di compravendita che si allega e a cui si rimanda integralmente.

Si SOTTOLINEA CHE IL BENE È INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NONCHE' NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE NELLA PIENA PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO.



IL SIG. *OMISSIS* RISULTA ESSERE CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI IN DATA PRECEDENTE AL DETTO ATTO DI COMPRAVENDITA.

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

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini urbanistiche effettuate, da copia delle norme tecniche d'attuazione reperite, da quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica relativamente all'immobile in Napoli al NCT fg. 65 p.lla 411, acquisito e allegato alla presente a cui si rimanda integralmente, vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998), vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018), è stato possibile ottenere le informazioni di seguito riportate:

- l'area, su cui insiste il cespite in questione, rientra nel **perimetro del centro edificato**, individuato con delibera consiliare del **04.07.1972** ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
- l'area, su cui insiste il cespite in questione, ricade secondo la zonizzazione la Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, **per la maggiore estensione nella zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente, in parte nella sede stradale, disciplinate rispettivamente dagli artt. 31, 33 e 55 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;**
- ricade, in **piccola parte** in area assoggettata al **Piano regolatore cimiteriale** approvato con delibera C.C. n.35 del 1/3/05 nella **zona di rispetto del cimitero di Pianura;**
- Circa il regime vincolistico è classificato, come risulta dalla tavola 12 - **vincoli geomorfologici - in area stabile;**
- Circa il regime vincolistico, è stato accertato che il LOTTO non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza**, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici **"Agnano Camaldoli"** (Dm 06.11.1995) e **"Posillipo"** (Dm 14.12.1995), né nella **perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei** (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella **perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli** (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- rientra nell'area della **Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa** di cui al DPCM del 24.06.2016;



- Circa il regime vincolistico, l'immobile **non è soggetto** ai vincoli specifici (vincoli puntuali) di cui al D. lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di lotto inserito in un fabbricato in c.a di 7 piani fuori terra oltre il lastrico solare ed eventuali piani interrati

Il fabbricato, stando agli atti rinvenuti, è stato edificato tra il 21/07/1980, data di acquisto del terreno su cui viene edificato il fabbricato, e al 15/09/1981, data di acquisto del cespite pignorato, in assenza della dovuta licenza edilizia, come dichiarato altresì nell'atto di compravendita del notaio Ciaccia del 15/09/1981.

Dall'acquisita planimetria catastale di impianto datata **06.02.1981** relativa alla UIU pignorata, si può affermare che **il fabbricato è di certa edificazione antecedente al 06 febbraio 1981.**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Napoli del 27/10/2025, lo stabile in cui è inserito il cespite pignorato è classificato quale **Unità edilizia di espansione recente.**

Si rimanda alle documentazioni allegate alla presente.

CONDONO

Dalle indagini svolte, è stata riscontrata una pratica di condono n° 2250/5/1986 intestata al Sig. **OMISSIS** per abusi realizzati alla via Pallucci n. 59 Piano 6° Int. 27, conclusasi con esito positivo con disposizione dirigenziale n. 2084 p.g. 122222 del 27/08/2010. Si rimanda alla documentazione allegata.

ABITABILITÀ

Non si è a conoscenza dell'esistenza del certificato di abitabilità.

SANABILITA' DELLE OPERE

Si evidenzia che il fabbricato novecentesco, come individuato nella variante al PRG del Comune di Napoli, è normato dal Regolamento Edilizio. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono il documento che stabilisce le regole vincolanti per la trasformazione del tessuto urbano, definendo diritti e doveri dei proprietari immobiliari.

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

Il CTU ritiene ammissibile effettuare una decurtazione pari 1.500,00 € del valore finale di stima, in considerazione dei costi necessari la loro regolarizzazione.

PERTINENZE CONDOMINIALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, con la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c.

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



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato in assenza di titolo registrato, dai sig.ri **OMISSIS**

Si segnala che l'immobile è occupato dal Sig. Sanseverino Vincenzo dal mese di ottobre 2008 in virtù di atto di locazione non registrato; canone di locazione pari ad euro 450,00 mensile. All'atto del sopralluogo la volontà del Sanseverino è di continuare ad occupare il cespite a fronte del versamento in favore della custodia dell'indennità di occupazione pari ad euro 450,00.

Il CTU ritiene congruo il canone di locazione di euro 450,00 mensile attualmente versato.

Nella valutazione il lotto verrà considerato come **libero e disponibile**.

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

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

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

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

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Non risulta soggetto a vincoli storico-artistici, censo, livello o uso civico.

Nel Comune di NAPOLI non vi sono usi civici in base a quanto stabilito con Regio Decreto di archiviazione degli usi civici del 21/03/1928.

VERIFICA L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Da indagini svolte e dalle informazioni reperite non si è a conoscenza dell'esistenza di oneri di altro tipo.

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

Risulta esservi una gestione condominiale delle parti comuni.

La sottoscritta ha provveduto ad inviare in data 30.09.2025 formale raccomandata istanza all'attenzione dell'amministratore del Condominio dello stabile.



Il CTU ha repentinamente ricevuto le indicazioni sulla gestione delle parti comuni nonché il regolamento di condominio attualmente in uso. Si riporta quanto rappresentato dall'amministratrice uscente:

- il regolamento condominiale fa riferimento a tabelle millesimali non allegate in quanto superate da successive tabelle recanti correzioni;
- sono assenti dotazioni condominiali; esiste un cortile antistante l'androne del fabbricato;
- non sussistono pesi o limitazioni di natura condominiale;
- la situazione condominiale dell'immobile int. 27 è la seguente:
 - millesimi tab. A 30.10 (proprietà generale), tab. A1 35.49 (cortile), tab. B 45,36 (scala) tab. C 53.52 (ascensore)
 - la quota ordinaria mensile int. 27 ammonta ad € 64,00;
 - insoluto quota ordinaria € 8,00 - credito da conguaglio ordinario 2024 pari ad € 6,50;
- a breve in esecuzione della delibera di sostituzione dei cancelli (sia quello esterno che quello interno) il nuovo amministratore dovrà procedere all'emissione di bollette straordinarie (limitatamente alla somma non coperta dal residuo delle somme raccolte a conguaglio 2018-2024 che con delibera assembleare si è deciso di utilizzare per effettuare interventi necessari, iniziando da impianto elettrico e cancelli)
- il fabbricato è stato costruito in assenza di licenza edilizia: ciascun proprietario ha provveduto ex sé a presentare domanda di condono, ma non so precisare se l'int. 27 ha ottenuto la concessione in sanatoria.
- Inoltre la domanda di condono per le parti comuni presentata in data 31.03.1986 dall'allora facente funzioni di amm.re, sig. Zoppo Mario

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

LOTTO - costituito da un cespite ad uso abitativo ubicato a NAPOLI in VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6 - identificato al NCEU Comune di Napoli (Na),

- **Sez. PIA - F.6- P.IIa 411-sub.34 – Z.C. 5-cat. A3-cl. 3 cons. 5 vani- Sup. Cat. Tot. 116 mq_ Totale escluse aree scoperte 114 mq- Rend. 632.66 €**

Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000).

CONSISTENZA-LOTTO UBICATO A NAPOLI(NA)- VIA PALLUCCI N.59-PIANO 6

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



Coefficiente Di Stato Manutentivo (Ccons)

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

stato di conservazione qui applicato è :1

gli spazi esterni scoperti a balcone saranno calcolati al 25%

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cespite	100,00 mq	114,50 mq	1	114,50 mq	3,00 m	6
Balcone	6,00 mq	1,50	0,25	1,50 mq		
Totale superficie convenzionale:				116,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva in cifra tonta:				116,00 mq		

Il lotto è pignorato per l'intero.

Il BENE non è comodamente divisibile in natura.

Il cespite verte in buono stato di manutenzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

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



QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Cespite: NAPOLI-Suburbana/PIANURA/PERIFERIA

RIF.1: QUOTAZIONE PARAMETRICA

Con riferimento a

“Abitazioni civili” di stato normale

❖ Quotazioni Immobiliari OMI 1/2025- €/mq. 1.150,00÷ 1.750,00

• INDAGINI DI MERCATO (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.)

In particolare:

➤ borsinoimmobiliare.it fascia media €/mq. 1.114,00 ÷ 1.483,00 ÷ 1.852,00

La quotazione per l'Intero BENE a destinazione abitativa in oggetto, tenuto conto dei luoghi, degli accessi, delle caratteristiche morfologiche, delle rifiniture, dei servizi, del fatto che trattasi di un cespite di fascia media, del mercato attualmente stabile nonché che la valutazione effettuata è sempre prudentiale, è da ritenersi pari a **€/mq 1.500,00**.

IL VALORE DI STIMA

RIF.1: VALORE DI STIMA

Trattasi di un BENE 1 ad uso abitativo di medie dimensioni, ubicato nella zona semicentrale del Comune di Napoli di un unico livello:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
RIF. 1 –cespite in Napoli (Na) via Pallucci	116,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 174.000,00	100,00	€ 174.000,00
Totale BENE 1:					€ 174.000,00

Valore di Stima dell'intero **BENE : € 174.000,00**

➤ **Valore di TOTALE DI STIMA DELL'INTERO BENE : € 174.000,00**

DEFINIZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA

1° DEPREZZAMENTO

Si procede alla definizione del Valore Base d'Asta, per eventuali vizi occulti, si è ritenuto di effettuare una decurtazione pari al 5% del valore stimato

Si ritiene di effettuare un deprezzamento pari al 5% del valore stimato.

Per cui:

Valore di Stima dell'intero LOTTO: € 174.000,00

Deprezzamento: 5%

RIF.1: Valore stima 1° deprezzamento: € 165.300,00



DECURTAZIONI

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

- | | |
|--|------------|
| ➤ Per certificazione energetica | € 250,00 |
| ➤ Per la regolarizzazione delle opere interne sanabili | € 1.500,00 |

COSTI TOTALI DA DECURTARE, come su specificati:	€ 1.750,00
--	-------------------

RIF. 1: VALORE FINALE BASE D'ASTA

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

Valore di stima deprezzato: €	165.300,00
Costi da decurtare: €	1.750,00
Valore Base d'asta €	<u>163.550,00</u>

Valore Base d'Asta dell'Intero BENE 1, in cifra tonda: € 163.550,00
--

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

Il Bene pignorato non è pignorato proquota.

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

Si è proceduto acquisendo i certificati anagrafici e di stato civili allegati e cui si rimanda.
Dal **certificato di residenza dell'esecutato** rilasciato dal Comune di Napoli in data 22.07.2025, risulta risiedere presso il Comune di Napoli abitante in via Pigna, 215.

Dal **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune di Napoli in data 22.07.2025, risulta che:

- **OMISSIS** in data 24/04/1980 hanno contratto matrimonio in regime di comunione dei beni
 - ANNOTAZIONI
 - NESSUNA

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 25/11/2025

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO PIGNORATO

È pignorata la piena ed intera proprietà di cespite ad uso abitativo ubicato in al piano sesto di uno stabile inserito nel complesso edilizio denominato PALAZZO DEI FIORI, ALLA VIA PALLUCCI N. 59 IN NAPOLI.

Il LOTTO è ubicato in una zona suburbana della città di NAPOLI (NA) denominata Pianura a carattere principalmente residenziale e commerciale. L'area è dotata di alcuni servizi di trasporto pubblico, si trova nelle immediate vicinanze delle principali arterie di trasporti su gomma e ferro della città.

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

- in termini di ubicazione, zona con facilità di parcheggio e la vicinanza ad attività commerciali;
- in termini di vivibilità, trattasi di zona residenziale e commerciale;
- in termini di accessibilità, buoni i principali collegamenti verso la città e i limitrofi comuni di Pozzuoli e Quarto.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- in termini di ubicazione, zona trafficata;
- in termini di vivibilità, trattasi di zona residenziale popolare.

Trattasi di un cespite inserito in un complesso di edificazione iniziata nell'anno 1980 e conclusasi, con la presentazione delle schede di accatastamento, in data 6/02/1981 in assenza di licenza edilizia. Il bene è ubicato al piano sesto del fabbricato individuato con il civico 59, costituito di 7 livelli fuori terra oltre il piano terra e il lastrico solare.

Il fabbricato non è servito da servizio di portierato, ma è presente il servizio di ascensore.

Il bene presenta attualmente una destinazione di abitazione di tipo normale.

Il Lotto è composto da un'unità immobiliare di un unico livello, di 5 vani catastali con accesso dal ballatoio del piano 6.

Il cespite confina a Nord 5° traversa Via Provinciale-a Est con Via Pallucci- a Sud con altra UIU- int. 28 e a Ovest con altra UIU- int. 26.

Il fabbricato è edificato sulla particella terreno, identificata al NCT del Comune Napoli al F. 65-particella 411.

Il Lotto è costituito da un cespite ad uso abitativo sito in NAPOLI in VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6 identificato al NCEU Comune di Napoli (Na)

- **SEZ. PIA - foglio 6, p.lla 411, sub 34**, cat. A/3, cl. 3, cons.: 5 vani -Superficie Catastale Totale:116 mq - Totale escluse Aree scoperte:114 mq- Rend. Cat. Euro 632,66

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulla planimetria attuale conservata negli archivi catastali, fatta eccezione per la alcune modifiche di distribuzione interna.

L'indirizzo riportato sulla planimetria catastale, NAPOLI in VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6, corrisponde a quello attuale.

Il cespite è composto da: un soggiorno, due camere, vano cucina-pranzo, ripostiglio e un locale igienico oltre ad un ampio balcone.



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

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale attuale.

La planimetria catastale attuale rappresenta lo stato attuale del cespite pignorato fatta eccezione per la presenza di alcune modifiche di distribuzione interna.

Di tali opere non si hanno informazioni circa la loro liceità.

Vi è un condominio costituito e si rimanda alle acquisite indicazioni e al relativo regolamento.

È pignorata la titolarità del bene in capo al sig. *OMISSIS*, in comunione dei beni con ***OMISSIS*** per i diritti della piena proprietà pervenuta per atto di compravendita rogato dal Notaio NOTAR CIACCIA G. del 15/09/1981 Repertorio n. 306011 Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2A n. 10231 registrato in data 29/09/1981 - Voltura n. 27702.1/1981. Si rimanda all'atto allegato.

Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà, che negli atti presenti nel fascicolo è indicata interamente in capo a *OMISSIS*

RIF. 1: CESPITE AD USO ABITATIVO Prezzo base d'asta: € 163.550,00



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2025

RIF 1- PREZZO BASE D'ASTA: € 163.550,00

Bene N° 1 – Cespite ad uso abitativo			
Ubicazione:	Napoli VIA PALLUCCI n. 59 Scala U Interno 27 Piano 6		
Diritto reale:	Piena Proprietà riportata in atti in capo all'esecutato	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cespite Identificato al catasto fabbricati del Comune di Napoli: SEZ. PIA - foglio 6, p.lla 411, sub 34, cat. A/3, cl. 3, cons.: 5 vani -Superficie Catastale Totale:116 mq - Totale escluse Aree scoperte:114 mq- Rend. Cat. Euro 632,66	Superficie	116,00mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	buono lo stato di manutenzione, rifiniture di media qualità		
Descrizione:	Trattasi di cespite, adibito a residenza posto al sesto piano del fabbricato individuato come Palazzo dei Fiori.		
Vendita soggetta a IVA:			

