
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 156_2023**

Omissis

contro

Omissis

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

Custode giudiziario: **Avv. Francesco Cipriani Marinelli**

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

PERIZIA IMMOBILIARE



 SOMMARIO

Incarico.....	3
QUESITO N. 1 - Identificazione dei beni	3
Identificazione dei beni.....	3
Identificazione catastale.....	3
Titolarità, diritti reali e regime patrimoniale.....	3
Formazione dei lotti.....	4
QUESITO N. 2 - Descrizione dei beni	4
Identificazione.....	4
Confini.....	4
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche).....	5
Consistenza.....	8
QUESITO N. 3 – Dati Catastali	9
Osservazioni generali.....	9
Cronistoria.....	10
QUESITO N. 4 – Schema sintetico	11
QUESITO N. 5 – Provenienze ventennali	11
QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni pignorati	16
Regolarità edilizia.....	16
Normativa urbanistica.....	17
QUESITO N. 7 – Stato di possesso	18
QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli e oneri	18
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....	18
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita.....	18
QUESITO N. 9 – Edificazione su suolo demaniale	19
QUESITO N. 10 – Sussistenza di altri pesi o oneri	19
QUESITO N. 11 – Spese di gestione e oneri condominiali	19
QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni	19
Criteri di stima.....	19
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato.....	20
Adeguamenti e correzioni.....	21
Determinazione del valore a base d'asta.....	21
QUESITO N. 13 – Valutazione della quota indivisa	22
QUESITO N. 14 – Certificazioni	22
ELENCO ALLEGATI	24



INCARICO

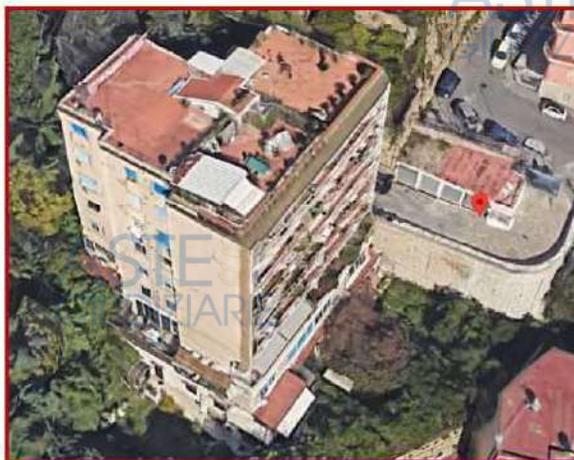
La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli (Na), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, con provvedimento del 29/11/2024 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'oggetto del pignoramento rep. 3504/2023 del 24/02/2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 14/03/2023 ai nn. 7462/5549, risulta così identificato:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Compendio afferente ad un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli al viale Maria Cristina di Savoia n. 45B, composto da una unità abitativa, caratterizzata da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e ripostiglio, oltre un balcone lineare esposto a sud-est, posta al piano primo rispetto alla quota di ingresso alla scala condominiale (corrispondente al quarto livello rispetto ai fronti esposti del fabbricato), nonché da una cantinola pertinenziale, di circa 7 mq utili, allocata al piano interrato del medesimo stabile.



Viste aeree del fabbricato di viale Maria Cristina di Savoia n. 45B, Napoli

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I riferimenti catastali del compendio di cui sopra sono i seguenti:

C.F. Comune Napoli: **sez. CHI, foglio 38, p.lla 107, sub 4, cat. A2**, cl. 8, cons. 7 vani, sup. 141-146 mq, rendita 1.988,36 euro, Viale Maria Cristina di Savoia n. 45/B, interno 10, Piani 1-S1.

I dati in oggetto sono correttamente richiamati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione.

TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il compendio sopra identificato appartiene, per **1/1 della piena proprietà**, alla sig.ra Omissis residente presso i luoghi, per averlo essa acquisito in virtù di compravendita con atto del notaio Enzo Salomone di

Napoli in data 30/07/2003, rep. 67071/14319, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 31/07/2003 ai nn. 19696/12838.

La sig.ra Omissis, al tempo dell'atto di compravendita, era coniugata in regime di separazione legale dei beni con il sig. Omissis. Nel 2006 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, contratto nel 2001, con sentenza annotata a margine del relativo atto di matrimonio in data 07/11/2006. Nel 2013 la sig. Omissis ha contratto matrimonio, scegliendo il regime della separazione legale dei beni, con il sig. Omissis. Si rimanda agli allegati estratti di matrimonio.

Tanto premesso, il compendio in oggetto può essere posto in vendita per i seguenti diritti:

- 1/1 della piena proprietà

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

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di un appartamento con cantina pertinenziale, censiti con medesimo, unico, identificativo catastale, il **lotto di vendita è unico**, così identificato e descritto:

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio, balcone lineare esposto a sud-est, posta al piano primo rispetto alla quota dell'ingresso alla scala condominiale (quarto dal piano di imposta dei livelli abitativi) di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli al viale Maria Cristina di Savoia n. 45B, con annessa cantinola pertinenziale, di circa 7 mq utili, allocata al piano interrato del medesimo stabile. La descritta consistenza risulta censita in C.F. del comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 38, p.lla 107, sub 4, cat. A2.

QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio, balcone lineare esposto a sud-est, posta al piano primo rispetto alla quota dell'ingresso alla scala condominiale (quarto dal piano di imposta dei livelli abitativi) di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli al viale Maria Cristina di Savoia n. 45B, con annessa cantinola pertinenziale, di circa 7 mq utili, allocata al piano interrato del medesimo stabile. La descritta consistenza risulta censita in C.F. del comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 38, p.lla 107, sub 4, cat. A2.

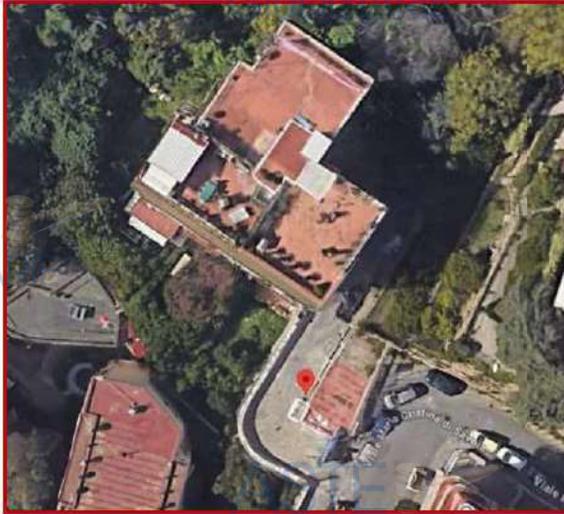
CONFINI

Per quanto concerne l'unità abitativa, i confini risultano essere: rampa privata di accesso (con ingresso dal civico n. 45B di viale Maria Cristina di Savoia) - area cortilizia condominiale - pianerottolo e scala condominiali - unità aliena (C.F. sez. CHI, foglio 38, p.lla 107, sub 5) - giardino privato (C.T. foglio 189, p.lle 109, 110, 111)

Per quanto concerne la cantinola pertinenziale, nel titolo del notaio Salomone del 2003, a rettifica dei riferimenti riportati negli atti di provenienza, viene specificato che la cantinola trasferita alla debitrice è quella allocata nel corridoio di destra rispetto all'accesso al piano interrato di riferimento, con ingresso dalla seconda porta posta sulla sinistra. Detta unità risulta confinare con: corridoio comune di disimpegno, terrapieno, cantinola di pertinenza dell'unità aliena sub 5 della p.lla 107.

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

Il compendio oggetto della presente afferisce ad un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli al viale Maria Cristina di Savoia, arteria che collega via Tasso al corso Vittorio Emanuele, nel quartiere di Chiaia.

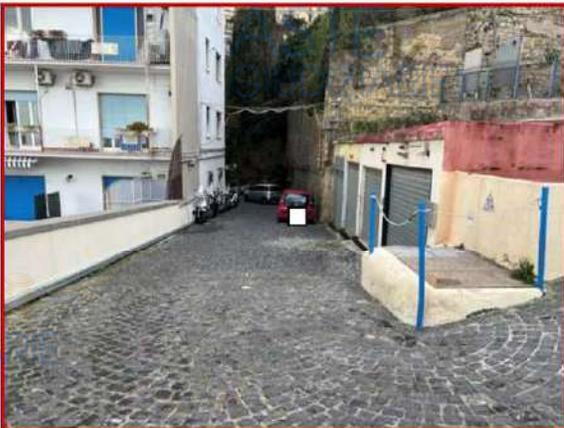


Vista del fabbricato e del relativo accesso dal civico n. 45B di viale Maria Cristina di Savoia

In particolare, dal civico n. 45B di viale Maria Cristina di Savoia, attraverso un varco carrabile chiuso da cancello metallico, si accede ad una rampa privata che conduce al piazzale antistante l'ingresso al fabbricato

Trattasi di un manufatto edificato nei primi anni '50, la cui conformazione in elevato, a fronte di un impianto planimetrico semplice e lineare a formare una sorte di L, risente delle caratteristiche orografiche del sito di appartenenza. In virtù di detta conformazione, infatti, il fabbricato è totalmente esposto, per otto livelli, sui fronti sud-est e sud-ovest e parzialmente interrato per i restanti lati, ove restano completamente fuori terra i sei livelli superiori.

L'accesso al fabbricato avviene da un varco posto sul retro dello stesso, ossia presso uno dei fronti parzialmente interrati. Qui, in corrispondenza del piazzale pavimentato cui si giunge dalla rampa carrabile che parte dal viale Maria Cristina, un portoncino in metallo e vetro immette nel piccolo androne da cui partono scale e ascensore condominiali che collegano i vari livelli.



Vista della rampa di accesso dal civico n. 45B di viale Maria Cristina di Savoia e dettaglio del piazzale condominiale antistante al portoncino di accesso al fabbricato

Firmato Da: ALBA DE PASCALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 12642fa

Il fabbricato presenta struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, solai in latero-cemento, involucro realizzato con tamponamenti esterni in fodera di laterizio, copertura piana che ospita tre aree a terrazzo. Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tingeggiato a soffitto e alle pareti, sia esternamente che internamente alla scala che serve i diversi livelli, nonché pavimenti in gres e marmo per scala e pianerottoli. I pavimenti esterni sono caratterizzati da pavè per la rampa di accesso e piastrelline di gres rosso per il piazzale di accesso. Gli infissi comuni sono in alluminio. Le dotazioni impiantistiche comuni sono rappresentate da un impianto elettrico e di illuminazione per le aree condominiali e da un impianto citofonico.

Il livello qualitativo del fabbricato, così come il relativo stato manutentivo, è nel complesso discreto, sebbene si apprezzi una differenza tra le diverse facciate dello stesso.



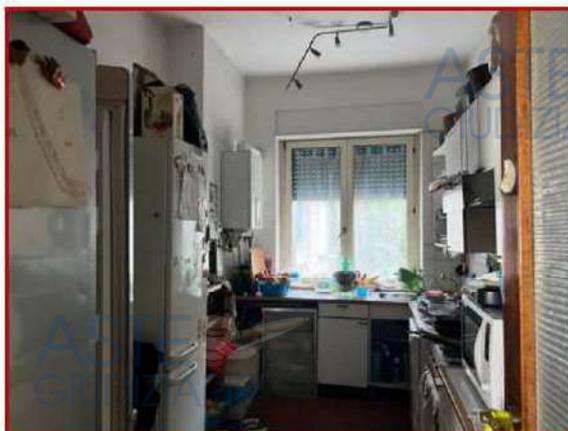
Sulla sinistra, vista del prospetto principale dalla rampa di accesso; sulla destra, vista del prospetto posteriore (ove è allocato il portoncino di accesso e la guardiola del portiere) dal piccolo piazzale condominiale

L'appartamento pignorato, come già evidenziato, si trova al piano primo rispetto alla quota di ingresso del fabbricato di afferenza, corrispondente al quarto livello dei fronti totalmente esposti, con accesso dalle due porte di caposcala poste a sinistra rispetto allo smonto della scala condominiale e destra rispetto all'uscita dall'ascensore. Lo stesso, nel rilevato assetto, risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e ripostiglio, per una superficie commerciale di circa 138 mq e un'altezza interna netta di 3.20 ml; all'unità è annesso un balcone lineare, esposto a sud-est, con una superficie pari a circa 16 mq.

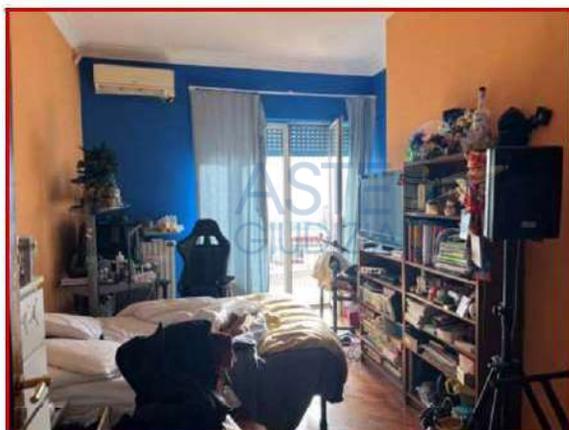
La qualità originaria delle finiture dell'appartamento è, nel complesso, discreta, in un mediocre stato di conservazione e manutenzione. Analogamente dicasi per le dotazioni impiantistiche ivi presenti.

In particolare, presso i luoghi, si è rilevato: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile per le camere e gres ceramico per bagni e cucina; pavimenti in parquet, ad eccezione degli ambienti

di servizio ove sono presenti piastrelle di gres; infissi interni in legno, alcuni con specchiature in vetro, e infissi esterni invetriati con telai in alluminio ed elementi oscuranti integrati.



Dettagli di soggiorno e cucina (zona giorno)

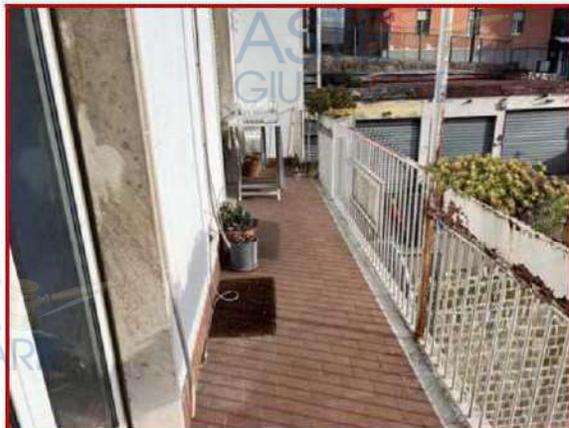


Dettagli di camere e disimpegno (zona notte)

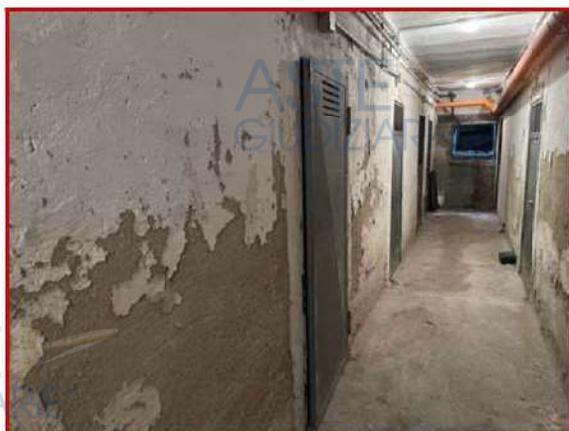
L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità, di impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas, di impianti idrici, di adduzione e scarico, in discreto stato di conservazione e funzionamento. Sono presenti unità di condizionamento nei vari ambienti.

Completa la consistenza del lotto una cantinola pertinenziale, allocata presso uno dei livelli interrati del fabbricato, che presenta una pianta regolare, pressoché quadrata, con una

superficie utile di circa 7 mq e un'altezza interna netta di circa 2.55 ml. L'accesso al locale avviene dalla seconda porta a sinistra del ramo destro, entrando dalla scala condominiale, del corridoio di disimpegno dei locali deposito di pertinenza degli appartamenti del fabbricato.



Vista del balcone



Vista del corridoio di disimpegno delle cantinole (ramo destro rispetto all'ingresso dalla scala) e dettaglio interno del locale di pertinenza dell'appartamento staggio

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	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza
Abitazione	138,60 mq	1,00	138,60 mq	3,20 ml
Balcone	16,00 mq	0,25	4,00 mq	--
Cantinola	7,50 mq	0,30	2,25 mq	2,55 ml
Totale superficie convenzionale:			145,00 mq	

QUESITO N. 3 – DATI CATASTALI

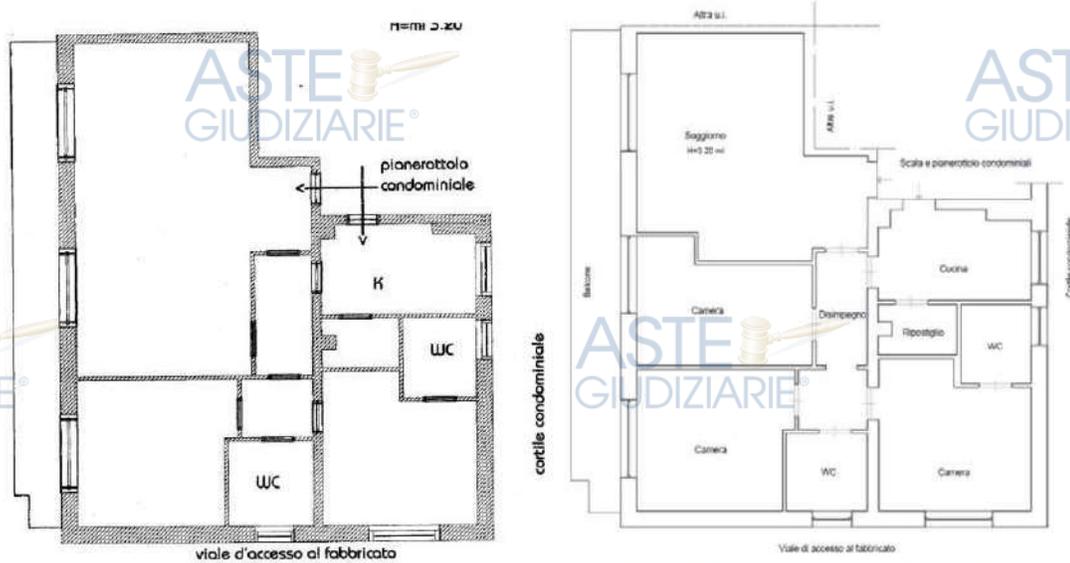
Il compendio di cui al presente lotto è caratterizzata dai seguenti dati catastali:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	CHI	38	107	4	10		A/2	8	7 vani	Totale: 146 m ² (totale: edilizio area scoperte): 141 m ²	Euro 1.988,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo: VIALE MARIA CRISTINA DI SAVOIA n. 45/B - Intorno 10 Piano 1-01												
Municipalità: Partita: Mod.08												

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 (risalente al 2003) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi, a meno di piccole variazioni di distribuzione interna relative all'appartamento. La cantinola è conforme. La variazione più rilevante riguarda, in particolare, la riduzione della consistenza del soggiorno a beneficio della realizzazione di una terza camera da letto. Per altro, tale attuale assetto è più prossimo alla distribuzione originaria dei luoghi (ossia quella degli anni '50). Si dà atto che eventuali variazioni catastali, anche solo per aggiornamento planimetrico, comporteranno la separazione di appartamento e cantinola, che dovranno assumere identificativi distinti e autonomi con distinte e autonome rappresentazioni planimetriche;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti. Per quanto concerne l'interno si rileva che, in ossequio ai titoli di provenienza e a quanto riportato nel regolamento di condominio del 1967, esso è indicato come n. 10 anche se nella documentazione condominiale più recente si fa riferimento al n. 11;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali dell'appartamento;

- Il compendio è attualmente correttamente intestato all'esecutata, per i corrispondenti diritti.



Con riferimento all'appartamento, a sinistra, la planimetria catastale attualmente in atti (anno 2003); a destra, lo stato attuale dei luoghi

CRONISTORIA

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune Napoli: sez. **CHI, foglio 38, p.lla 107, sub 4, cat. A2**, cl. 8, cons. 7 vani, sup. 141-146 mq, rendita 1.988,36 euro, Viale Maria Cristina di Savoia n. 45/B, interno 10, Piani 1-S1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 06/11/2015:
C.F. Comune Napoli: sez. **CHI, foglio 38, p.lla 107, sub 4, cat. A2**, cl. 8, cons. 7 vani, rendita 1.988,36 euro, Viale Maria Cristina di Savoia n. 45/B, interno 10, Piani 1-S1; dati derivanti da variazione toponomastica del 06/11/2015 Pratica n. NA0450682 in atti dal 06/11/2015 variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio (n. 196451.1/2015)
- Dati dell'unità immobiliare dal 24/07/2003:
C.F. Comune Napoli: sez. **CHI, foglio 38, p.lla 107, sub 4, cat. A2**, cl. 8, cons. 7 vani, rendita 1.988,36 euro, Viale Maria Cristina Regina di Savoia n. 45/B, interno 10, Piani 1-S1; dati derivanti da variazione del 24/07/2003 Pratica n. 593050 in atti dal 24/07/2003 **variazione per presentazione planimetria mancante** (n. 59524.1/2003)
- Dati dell'unità immobiliare dal 24/07/2003:
C.F. Comune Napoli: sez. **CHI, foglio 38, p.lla 107, sub 4, cat. A2**, cl. 8, cons. 7 vani, rendita 1.988,36 euro, Viale Maria Cristina Regina di Savoia n. 45/B, interno 10, Piani 1-S1; dati derivanti da variazione del 24/07/2003 Pratica n. 592115 in atti dal 24/07/2003 rett. err. indic. piano - ric.591694/03 (n. 59469.1/2003)
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. Comune Napoli: sez. **CHI, foglio 38, p.lla 107, sub 4, cat. A2**, cl. 8, cons. 7 vani, rendita 3.850.000 lire, Viale Maria Cristina Regina di Savoia n. 45/B, interno 10, Piano 1;

dati derivanti da variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario

- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

C.F. Comune Napoli: sez. **CHI, foglio 38, p.lla 107, sub 4, cat. A2**, cl. 8, cons. 7 vani, rendita 4,64 euro – 8.988 lire, Viale Maria Cristina Regina di Savoia n. 45/B, interno 10, Piano 1; Impianto meccanografico del 30/06/1987

QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO

LOTTO UNICO – Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio, balcone lineare esposto a sud-est, posta al piano primo rispetto alla quota dell'ingresso alla scala condominiale (quarto dal piano di imposta dei livelli abitativi) di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli al viale Maria Cristina di Savoia n. 45B, con annessa cantinola pertinenziale, di circa 7 mq utili, allocata al piano interrato del medesimo stabile. L'appartamento confina con rampa privata di accesso - area cortilizia condominiale – pianerottolo e scala condominiali – unità aliena (C.F. sez. CHI, foglio 38, p.lla 107, sub 5) – giardino privato (C.T. foglio 189, p.lle 109, 110, 111); la cantinola con corridoio comune di disimpegno, terrapieno, cantinola aliena. La descritta consistenza risulta censita in C.F. del comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 38, p.lla 107, sub 4, cat. A2. Il rilevato stato dei luoghi presenta difformità di distribuzione interna rispetto alla scheda catastale attualmente in atti (risalente al 2003). L'edificazione del fabbricato di afferenza dei beni è avvenuta al principio degli anni '50 ma non si ha contezza dei dati della relativa Licenza. Rispetto allo stato della originaria edificazione, l'appartamento presenta variazioni distributive realizzati sine titulo ma comunque conformabili. Non si ha altresì contezza del rilascio di licenze di abitabilità/agibilità dei luoghi.

Valore stimato per la piena proprietà: 600.000,00 euro

QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI

Il compendio in oggetto appartiene, per **1/1 della piena proprietà**, alla sig.ra Omissis residente presso i luoghi, per averlo essa acquisito, in regime di separazione legale dei beni, con **atto di compravendita rogato dal notaio Enzo Salomone in data 30/07/2003, rep. 67071/14319, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 31/07/2003 ai nn. 19696/12838.**

Con tale atto la sig.ra Omissis, come sopra generalizzata, acquista dalla sig.ra Omissis, la piena proprietà di un appartamento afferente al piano primo del fabbricato sito in Napoli al viale Maria Cristina di Savoia con accesso da rampa che parte dal civico n. 45B.

L'unità, in particolare, nel titolo viene così descritta:

- appartamento sito al primo piano superiore (rispetto all'ingresso del fabbricato) dell'unica scala, avente accesso dalle due porte sulla sinistra per chi sale le scale (o sulla destra per chi esce dall'ascensore), composto da un ampio salone, due stanze, due bagni, cucina, lavanderia e disimpegni

Il predetto appartamento confina a nord con cortile condo-

Il predetto appartamento confina a nord con cortile condominiale, ad ovest con attiguo appartamento di proprietà

Omissis o aventi causa (con accesso dalle due porte a sinistra di chi esce dall'ascensore), a sud con giardino di proprietà Omissis o aventi causa, ad est con viale privato di proprietà Comola Ricci attraverso il quale si accede al fabbricato

All'appartamento è annessa una cantinola allocata al primo piano interrato del medesimo stabile. A riguardo, in rettifica rispetto a quanto indicato nei titoli di provenienza risalenti, la

venditrice specifica che il locale in suo possesso, oggetto di trasferimento, è quello traente accesso dalla seconda porta sulla sinistra del corridoio posto a destra rispetto all'ingresso dalla scala condominiale. Nel titolo del notaio Salomone, infatti, si legge:

A detto appartamento è annesso come pertinenza del medesimo, e come tale è oggetto della presente vendita, un locale di sgombero, sito al piano cantinato del fabbricato nel corridoio a destra del cantinato medesimo per chi vi accede dalle scale

La venditrice ad integrazione ed anche a parziale rettific-

ca di quanto risulta dai titoli di provenienza dichiara che il locale di sgombero da essa di fatto posseduto è precisamente quello avente accesso dalla seconda porta a sinistra nell'anzidetto corridoio del cantinato sito a destra per chi vi accede dalle scale

Si chiarisce che il locale in possesso dell'esecutata, e oggetto dei rilievi della scrivente, corrisponde a tale descrizione.

Appartamento e cantinola risultano univocamente censiti in C.F. alla sez. CHI. Foglio 38, p.IIa 107, sub 4, cat. A2:

Il tutto (appartamento e cantina) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati:
- sezione CHI, foglio 38, mappale numero 107, sub. 4, zona censuaria 10, categoria A/2, classe 8, vani 7, RC Euro 1988,36.

Nel titolo si fa riferimento anche ai proporzionali diritti sulle parti comune del fabbricato (tali per legge o per convenzione, come disciplinata dal regolamento di condominio del 1967), ovvero, tra altro, di legge:

Il suddescritto immobile viene venduto, con tutti i diritti, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come pervenuto alla venditrice e senza alcuna riserva da parte della stessa

La vendita segue altresì con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, da considerare tali per legge o per convenzione

In merito si precisa che nella presente vendita è compresa una quota millesimale pari al 59,74 (cinquantanove virgola settantaquattro) millesimi dell'alloggio adibito a casa del portiere sito al pian terreno, con accesso indipendente dalla porta a destra per chi guarda la facciata ove vi è l'ingresso del fabbricato, composto da due vani, cucinino e bagno

All'atto, infine, viene allegata la planimetria catastale attualmente in atti, abbinata all'unità (per assenza di planimetria di impianto) in data 24/07/2003.

Alla sig.ra Omissis come sopra generalizzata, la consistenza staggita era pervenuta per **atto di compravendita rogato dal notaio Manlio Cascini in data 14/10/1986, rep. 15109/9836, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 17/10/1986 ai nn. 18337/12811.**

Con tale atto la sig.ra Omissis compra dalla sig.ra Omissis, la piena proprietà dell'appartamento allocato al piano primo superiore del fabbricato di viale Maria Cristina di Savoia n. 45B con annessa cantinola.

Nell'atto del notaio Cascini la detta consistenza, in particolare, viene così descritta:

La signora Omissis	vende alla signora Omissis
che compra la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato in Napoli con accesso dal viale privato (di proprietà Comola Ricci) che si diparte dal numero civico 45/B del viale Maria Cristina di Savoia, e precisamente:	
- appartamento sito al primo piano superiore (rispetto all'ingresso del fabbricato) della unica scala, avente accesso dalle due porte sulla sinistra per chi sale le scale (o sulla destra per chi esce dall'ascensore), composto da quattro stanze, bagno, cucina, stanzetta con piccolo bagnarino e corridoio.	

All'appartamento è annessa una cantinola al piano interrato del medesimo stabile che viene descritta come allocata in una diversa posizione rispetto a quanto oggetto dell'atto di compravendita del notaio Salomone del 2003, con cui l'esecutata è venuta in possesso dei beni staggiti. In particolare, infatti, nel titolo del notaio cascini si legge:

- Annesso locale cantinato sito al piano cantinato (che è ubicato all'incirca trenta metri sotto il livello stradale), avente accesso entrando a sinistra nel corridoio che dà ingresso ai cantinati, tramite l'ultima porta in fondo a sinistra.	Esso confina con corridoio di accesso, con locale cantinato di proprietà Omissis, e con terrapieno per due lati.
---	--

Appartamento e cantinola risultano univocamente censiti in C.F. alla sez. CHI. Foglio 38, p.lla 107, sub 4, cat. A2:

Il tutto è riportato nel N.C.E.U. di Napoli alla partita 117818, ancora in ditta Omissis, sez. CHI., fol.38, p.lla 107/4, viale M. Cristina di Savoia 45/B, piano 1, int.10, z.c.10, ctg. A/2, cl.8°, vani 7, r.c.lire
--

Alla sig.ra Omissis, come sopra generalizzata, appartamento e cantinola erano pervenuti per acquisto dalla società costruttrice del fabbricato di afferenza con **atto di compravendita rogato dal notaio Francesco De Vivo in data 13/02/1954, rep. 30145/4071, trascritto a Napoli il 05/03/1954 ai nn. 6193/4833.**

Con tale atto, in particolare, la citata sig.ra Omissis, acquista dalla società Omissis rappresentata dall'amministratore unico Omissis, l'appartamento identificato con l'interno n. 10 e afferente al piano secondo, oltre il livello terra e quello ammezzato (evidentemente contati dal piano di imposta rispetto al fronte esposto), di un fabbricato di recente edificazione avente accesso dal viale Maria Cristina di Savoia. Oggetto della citata compravendita risultano essere anche una cantinola (definita *box di scantinato*) e un posto auto nell'autorimessa condominiale. Nel titolo, a riguardo, si legge:

che la rigua Omissis si è di
 chiarato di importo di comprare e la Società
 Omissis si è dichiarato disposto a
 vendere l'appartamento controsegnato con
 il numero interno 3 al secondo piano⁽⁵⁾.

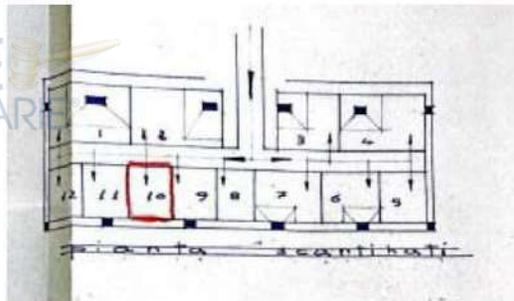
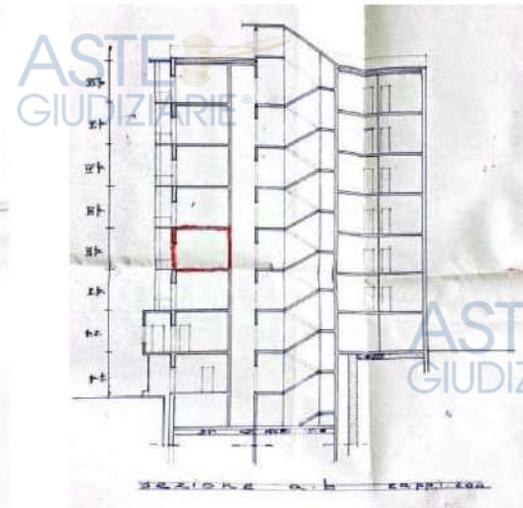
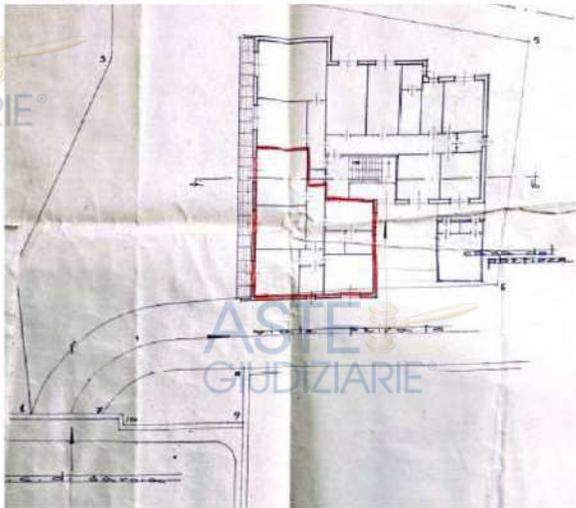
del suddetto fabbricato, composto di in-
 gresso, corridoio, quattro stanze cucino, bor-
 gno, camera di servizio, bagno di servizio, con
 finante a sud con piazzale di proprietà della Società
 venditrice ad est con Viale di accesso a nord con
 piazzale di accesso ad ovest con l'appartamento n. 11.
 Anche box di scantinato e posto per una auto
 all'interno nel garage di condominio.⁽⁶⁾

(4) dieci già "Postilla di due parole aggiun-
 te alla chiamata."

(5) "dopo quello rialzato o terzo piano"
 Postilla di parole si aggiunte alla chiz-
 mata."

(6) numero dieci "Postilla di due parole
 aggiunte alla chiamata."

Oltre alle descrizioni, al fine di bene identificare l'oggetto del trasferimento, a margine dell'atto del notaio De Vivo vengono riportati i grafici del fabbricato con evidenza, in rosso, delle unità di interesse. Da tale indicazione si rileva, in particolare, che la allocazione della cantinola di pertinenza risulta essere ancora diversa rispetto tanto a quanto indicato nell'atto del notaio Cascini del 1986 (ultima porta sulla sinistra del corridoio di destra) quanto a quello riportato dal notaio Salomone nel 2003 (seconda porta da sinistra del corridoio di destra). Si chiarisce che la cantinola in uso all'esecutata corrisponde a quella identificata e descritta nell'atto del 2003 con cui la stessa è venuta in possesso dei beni staggiti.



Estratto dei grafici allegato al titolo del 1954

Nel titolo del notaio De Vivo, inoltre, il sig. Omissis dichiara di aver edificato il fabbricato di cui sopra in virtù di una licenza rilasciata dal Municipio di Napoli in data 27/12/1951 su terreni allo stesso pervenuti da potere del sig. Omissis per compravendita regolata da atto del notaio Emanuele Casale, rogato in data 15/12/1951, rep. 9444/5277.

Dichiaro ancora essere costituito riguardo Omissis nella qualità che mi tocca della società per lui rappresentata, acquistata, con società stessa in forza della licenza edilizia concessa dal Municipio di Napoli il ventisei dicembre mille novecentocinquanta ho costituito un fabbricato per civile abitazione non di lusso, costituito oltre che dalla parte anteriore per otto piani, il primo dei quali è seminterrato verso la parte posteriore, un piano rialzato e sei piani superiori, suddivisi in venti appartamenti.

Nell'atto del notaio Casale del 1951, che pure si allega, vengono, infatti, descritte le aree che Omissis trasferisce a Omissis con evidenza delle ulteriori provenienze nonché degli obblighi e dei diritti della società acquirente nei confronti delle proprietà limitrofe, in vista della imminente costruzione del manufatto e della relativa strada di accesso dal viale Maria Cristina.

Il costituito ingegnere Omissis

nel nome, per conto e nell'interesse del figlio suo mandante Omissis vende e trasferisce irrevocabilmente e senza riserva alcuna a favore dell'altro costituito geometra Omissis che, nella qualità indicata, accetta in buona fede di acquistare, i due appezzamenti di terreno di proprietà del medesimo Omissis, dell'estensione complessiva di metri quadrati mille circa, a corpo e non a misura e precisamente quelli che nella piantina planimetrica allegata al presente atto risultano rispettivamente delimitati, il primo dalle lettere e numeri: O; N; M; L; I; F; 3; 3a; 3b; 2; ed il secondo dalle lettere e numeri: 1; 1a; 1b; 4; 7; 6; 5 - Questo ultimo appezzamento è ancor più esattamente quello indicato nella piantina dalle lettere A¹ e B¹.

In allegato all'atto vi sono, inoltre, le planimetrie dei lotti acquisiti, destinati a diventare aree di sedime e pertinenze del costruendo fabbricato:



Estratto del grafico allegato all'atto del 1951

QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

REGOLARITÀ EDILIZIA

In tutti i titoli di provenienza delle unità staggite (in vero, anche in titoli relativi ad altre diverse unità del medesimo fabbricato), più recenti o risalenti, ivi inclusi quelli in virtù dei quali l'impresa Omissis aliena le unità del fabbricato dalla stessa edificato al principio degli anni '50, si fa riferimento ad una Licenza rilasciata dal *Municipio di Napoli in data 27/12/1951*.

Omissis acquista i suoli che saranno aree di sedime e pertinenza del costruendo fabbricato solo pochi giorni prima ossia in data 15/12/1951 ma nel relativo titolo (atto del notaio Casale, rep. 9444/5277), non si fa alcun riferimento ad eventuali istanze di autorizzazioni ad edificare né a nome di Omissis né del venditore dei suoli, e dunque suo dante causa, Omissis

La scrivente, in assenza di ulteriori riferimenti, ha pertanto presentato istanza al servizio SUE del comune di Napoli chiedendo informazioni sulla sussistenza di titoli abilitativi rilasciati nel 1951, con particolare riferimento alla data richiamata negli atti di provenienza, a nome di Omissis o di Omissis. Il riscontro è stato purtroppo negativo, come pure negativo è l'esito dell'istanza integrativa volta ad ampliare la ricerca ad un arco temporale leggermente più esteso.

Va a questo punto evidenziato che un riscontro negativo fornito dal competente servizio comunale per titoli vetusti, soprattutto se gli input informativi sono sommari, come nel caso di specie, non può in alcun modo indurre a dichiarare che il manufatto non sia pienamente legittimo. I riscontri per titoli edilizi ante 1995, o agibilità ante 1975, sono certi solo se nelle istanze di accesso agli atti vengono indicati il numero della licenza o della pratica. In assenza di tali indicazioni circostanziate, attesa la mancanza di informatizzazione del database comunale per detti titoli ante 1995 (permessi) o 1975 (agibilità), la ricerca cartacea diventa estremamente complessa e può non fornire esiti positivi. Nel caso di specie poi non si hanno certezze né in merito al nominativo del richiedente, ossia di chi ha presentato l'istanza per il rilascio del titolo, né all'anno di detta richiesta (che diviene anno della relativa pratica), né ancora all'indirizzo dichiarato nella stessa richiesta, attesa la circostanza che l'accesso dal viale Maria Cristina non esisteva ed è stato creato con l'edificazione stessa del fabbricato.

Di certo, e ciò anche a conforto della commerciabilità dei beni, il fabbricato è stato edificato prima del 1967, esattamente nell'arco temporale tra il principio del 1952 (visto che nel dicembre 1951 vengono trasferiti i suoli ancora privi di edificazione) e la fine del 1953 (visto che i primi atti di trasferimento degli appartamenti risalgono ai primi mesi del 1954, quasi tutti rogati dai notai De Vivo o Chiari).

Tanto premesso, pur non potendo richiamare gli estremi della Licenza di originaria edificazione, per assenza di informazioni circostanziate da un lato e per le difficoltà di ricerca del comune dall'altro, fermo rimanendo che l'edificazione è comunque avvenuta prima del 1967, ai fini della valutazione della conformità urbanistica delle unità staggite, non risultando, per altro, neanche pratiche urbanistiche più recenti relative alle trasformazioni interne, assumendo come legittimo lo stato originario dei luoghi (ossia quello risalenti ai primi anni '50), è possibile confrontare l'attuale assetto dei beni proprio con tale stato originario, anche in ossequio al disposto del comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001, introdotto dalla Legge 120/2020:

Art. 9 bis – Comma 1 bis: Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Non essendovi disponibilità delle planimetrie di primo impianto (ciò non solo per le unità staggite ma per l'intero fabbricato di appartenenza), per lo stato originario può farsi riferimento ai grafici allegati ai primi atti di trasferimento. Orbene, per quanto concerne l'appartamento, l'attuale assetto dei luoghi è pressoché conforme a quanto riportato nei detti grafici originari, a meno di variazioni di distribuzione interna che risultano, però, sanabili con pratica edilizia postuma a titolo oneroso. Per la cantinola non si rilevano difformità sostanziali.

Alla luce di quanto sopra, nella successiva stima si opererà una decurtazione del valore di mercato, che sarà pesata non solo per assorbire gli oneri e le spese del riallineamento, sia urbanistico che catastale, ma anche per le *diminutio* di cui ai punti seguenti. Si rinvia al paragrafo sugli adeguamenti del valore di stima per la determinazione della relativa detrazione.

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui afferiscono le unità oggetto del presente lotto ricade nella **zona territoriale omogenea B, agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb, espansione**

recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale del PRG vigente per il comune di Napoli.

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

QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO

I beni sono nella disponibilità dell'esecutata che ivi risiede unitamente al proprio nucleo familiare, composto da marito, figlio maggiorenne e madre, come risulta anche dall'allegato certificato contestale.

QUESITO N. 8 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli legati al carattere paesaggistico dell'area di afferenza dell'immobile cui appartiene il bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati (si rinvia comunque alla risposta al quesito n. 11);
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

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

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 09/02/2023 - Registro Particolare 414 Registro Generale 4015 di ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Napoli, Repertorio 1177/2015 del 12/12/2014, **CONTRO** Omissis
e a **FAVORE** di Omissis
gravante sulla piena proprietà del compendio in Napoli censito in C.F. alla sez. CHI, foglio 38, p.IIa 107, sub 4, cat. A2;
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 14/03/2023 - Registro Particolare 5549 Registro Generale 7462 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, Repertorio 3504/2023 del 24/02/2023, **CONTRO** Omissis
e a
FAVORE di Omissis

Napoli, gravante sulla piena proprietà del compendio in Napoli censito in C.F. alla sez. CHI, foglio 38, p.IIIa 107, sub 4, cat. A2.

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

QUESITO N. 9 – EDIFICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato di afferenza delle unità staggite, e le relative pertinenze, non risulta edificato su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 – SUSSITENZA DI ALTRI PESI O ONERI

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

QUESITO N. 11 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

- Il fabbricato di afferenza delle unità staggite risulta amministrato da soggetto terzo, la dott.ssa Omissis
- Con l'allegata comunicazione, l'amministratrice ha dichiarato:
 - che il fabbricato è dotato di regolamento condominiale approvato nel 1967, che si riporta in allegato;
 - che i millesimi di competenza della consistenza staggita (storicamente identificata con l'int. 10 ma richiamata nella documentazione dell'amministrazione di condominio attuale con l'int. 11) sono pari a 59,35/1000 (proprietà generale);
 - che la quota ordinaria mensile è pari a 250,00 euro;
 - che, oltre alle morosità di cui al decreto ingiuntivo che ha originato il pignoramento oggetto di causa, sono maturate ulteriori pendenza per quote, ordinarie e straordinarie, non corrisposte, come da allegato prospetto che non è, però, da intendersi pienamente esaustivo;
- L'amministrazione di condominio non ha segnalato la presenza di particolari vincoli o di uso esclusivo di parti condominiali.

QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

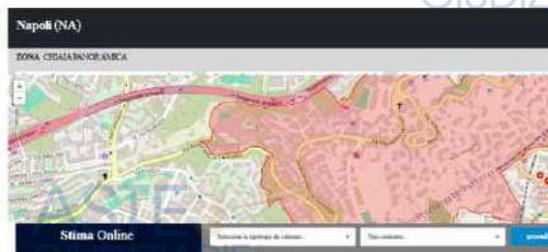
CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del compendio oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale,

come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al secondo semestre 2024, a cura dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI B27 - Chiaia - Centrale) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Centrale/CHIAIA%20PANORAMICA
 Codice zona: B27
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni abitazioni a villa	Quotazioni Uffici & negozi	Quotazioni Box & Posteggi	Quotazioni Locali di Capannoni
Abitazioni in nuclei di 1° fascia Quotazioni di aggr. in metri di spazio rispetto alla media di zona			
Minimale € 3.760	Massimale € 6.612	Valore medio € 5.954	Visualizza grafico
Abitazioni in nuclei di fascia media Quotazioni di aggr. in metri di spazio rispetto alla media di zona			
Minimale € 3.882	Massimale € 6.612	Valore medio € 5.921	Visualizza grafico
Abitazioni in nuclei di 2° fascia Quotazioni di aggr. in metri di spazio rispetto alla media di zona			
Minimale € 2.977	Massimale € 2.492	Valore medio € 2.808	Visualizza grafico
Ville di Ulteri Quotazioni di Ulteri a Prezzo di 1° da			
Minimale € 3.244	Massimale € 4.428	Valore medio € 3.271	Visualizza grafico

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3000	4600	L	8	12,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2100	3200	L	6,2	9,3	L
Abitazioni signorili	Normale	3700	5700	L	9,9	15,2	L
Box	Normale	2300	3500	L	9,6	14,5	L
Posti auto coperti	Normale	1450	2200	L	6,1	9,1	L
Posti auto scoperti	Normale	1050	1600	L	4,4	6,6	L
Ville e Villini	Normale	3400	5200	L	10	15,1	L

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

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

Unità	Valore unitario (medio)
Unità abitativa in zona centrale, non particolarmente servita, piano medio-basso, discrete condizioni, pertinenze, servizi condominiali	4.500,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e della superficie convenzionale calcolata (145,00 mq) si avrà, dunque, il seguente prospetto (con piccoli arrotondamenti finali):

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Compendio staggito	145,00 mq	4.500,00 €/mq	652.500,00 €

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
Stato di manutenzione/conservazione	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 ad esso afferenti
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità dei luoghi, si opera qui una detrazione percentuale stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 2% del valore di mercato sopra calcolato.
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Le detrazioni da apportarsi per il pieno allineamento catastale dei beni si intendono assorbite in quelle applicate per la regolarizzazione urbanistica dei luoghi in quanto le prime sono atto dovuto a chiusura delle pratiche di cui alle seconde.
Spese condominiali insolute	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento (a tutti le unità del compendio) stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 6% del valore di mercato sopra calcolato.
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale del compendio di proprietà dell'esecutata (con piccoli arrotondamenti) risulta così determinato:

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Compendio staggito	652.500,00 €	600.300,00 €
	Valore della piena proprietà	600.000,00 €

QUESITO N. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa bensì complessivamente la piena proprietà dell'appartamento periziato e della cantinola pertinenziale.

QUESITO N. 14 – CERTIFICAZIONI

Si allega un certificato cumulativo (nascita, residenza, stato civile e stato di famiglia) nonché gli estratti di matrimonio relativi all'esecutata.



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

Napoli, 10/04/2025

L'Esperto

ing. Alba De Pascale



ELENCO ALLEGATI

Documentazione catastale

- ALL. 1 – Documentazione catastale:
 - Visure storica dell'unità staggita
 - Planimetria catastale attualmente in atti (anno 2003)
 - Estratto di mappa dell'area di afferenza

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ALL. 2 – Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

Documentazione relativa alle provenienze

- ALL. 3 – Atto di compravendita rogato dal notaio Enzo Salomone in data 30/07/2003, rep. 67071/14319
- ALL. 4 – Atto di compravendita rogato dal notaio Manlio Cascini in data 14/10/1986, rep. 15109/9836
- ALL. 5 – Atto di compravendita rogato dal notaio Francesco De Vivo in data 13/02/1954, rep. 30145/4071
- ALL. 6 – Atto di compravendita rogato dal notaio Emanuele Casale, rogato in data 15/12/1951, rep. 9444/5277

Documentazione relativa alle formalità gravanti sul compendio

- ALL. 7 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione relativa alla regolarità dei beni

- ALL. 8 – Attestazione del SUE – Comune di Napoli

Documentazione prodotta dall'amministrazione di condominio

- ALL. 9 – Comunicazione dell'amministratore di condominio e relativi allegati (regolamento, tabelle millesimali, estratto conto)

Documentazione fotografica

- ALL. 10 – Documentazione fotografica

Certificati

- ALL. 11 – Certificato cumulativo ed estratti di matrimonio

Documentazione raccolta per la formulazione della stima

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