

## IDENTIFICAZIONE

██████████ la piena proprietà di un locale deposito, di circa 99 mq avente una forma rettangolare allungata, identificato con l'int. n. 9, sito al piano seminterrato del fabbricato di Corso N. Protopisani n. 37/a in Napoli, censito in C.F. alla sez. SGO, foglio 7, p.IIa 250, sub 60, cat. C2.

## TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il bene di cui al presente lotto (*Bene 27*) appartiene, per **1/6 della piena proprietà**, al sig. \_\_\_\_\_, nato a Napoli il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, coniugato in regime di separazione legale dei beni, come da allegata certificazione.

Al \_\_\_\_\_ la ██████████ piena proprietà è pervenuta in virtù di atto di donazione dal padre, \_\_\_\_\_, rogato in data 23/06/1998 dal notaio \_\_\_\_\_, trascritto il 25/06/1998 ai n. 11560/7940. Con detto atto il \_\_\_\_\_ donava la ██████████ nuda proprietà del bene in oggetto al figlio \_\_\_\_\_; alla morte del donante (avvenuta in data \_\_\_\_\_) l'usufrutto riservato al sig. \_\_\_\_\_ si è riunito alla nuda proprietà del figlio.

L'unità può essere posta in vendita solo per i seguenti diritti:

- ██████████ piena proprietà

I diritti in titolarità del debitore, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico dello stesso.

## CONFINI

I confini del bene facente parte del lotto risultano essere i seguenti:

Traversa privata da civico 37/a di corso Protopisani, area cortilizia comune, area cantinata relativa al fabbricato di Corso Protopisani 37 (p.IIa 250)

## DATI CATASTALI

Il bene di cui al presente lotto è caratterizzato, **attualmente**, dai seguenti dati catastali:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana SGO	7	250	60	14	C/2	1	99 m <sup>2</sup>	Totale: 114 m <sup>2</sup>	Euro 342,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CORSO NICOLANGELO PROTOPISANI n. 37 piano: S1 interno: 9:										
Notifica		-		Partita		1281758		Mod.58		-		
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

### Osservazioni generali

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- La planimetria catastale è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti; analogamente dicasi per il piano;

- I dati di classamento risultano congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attualidell'area.

### **Cronistoria**

- Dati dell'unità immobiliare dal09/11/2015:

C.F. del Comune di Napoli, sez. SGO, foglio 7, p.IIa 250, **sub 60**, cat. C2, cl 1, consistenza 99,00 mq, superficie catastale 114,00 mq, rendita 342,57 euro, Corso Protopisani n. 37, piano S1, int. 9; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati disuperficie.

- Dati dell'unità immobiliare dal30/06/1998:

C.F. del Comune di Napoli, sez. SGO, foglio 7, p.IIa 250, **sub 60**, cat. C2, cl 1, consistenza 99,00 mq, rendita 342,57 euro – 663.300 lire, Corso Protopisani n. 37, piano S1, int. 9; dati derivanti da variazione del 30/06/1998 in atti dal 30/06/1998 errata attribuzione classamento (n.14743.1/1998)

- Dati dell'unità immobiliare dal01/01/1992:

C.F. del Comune di Napoli, sez. SGO, foglio 7, p.IIa 250, **sub 60**, cat. C6, cl 1, consistenza 125,00 mq, rendita 1.162.500 lire, Corso Protopisani n. 37, piano S1, int. 9; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

- Dati dell'unità immobiliare dall'impiantomeccanografico:

C.F. del Comune di Napoli, sez. SGO, foglio 7, p.IIa 250, **sub 60**, cat. C6, cl 1, consistenza 125,00 mq, rendita 2.737 lire, Corso Protopisani n. 37, piano S1, int. 9; Impianto meccanografico del 30/06/1987

### **Intestazioni**

- Attuale intestazione del bene dal23/06/1998:

- 
- Precedenti intestazioni delbene:
- 

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

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

Il bene in oggetto afferisce ad un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli al Corso Nicolangelo Protopisani n. 37, quartiere San \_\_\_\_\_ a Teduccio. Si tratta di un locale posto al piano seminterrato del corpo principale del fabbricato con accesso da un vano laterale allo stesso cui si accede da viale privato con ingresso, in particolare, dal civico 37/a.

Il fabbricato, edificato nei primi anni '60 (licenza originaria del 1962), è caratterizzato da un corpo principale, avente conformazione planimetrica a forma di C e composto da otto livelli fuori terra oltre un piano cantinato, nonché da un corpo anteriore, a base rettangolare, alto un solo livello fuori terra, oltre un sottostante livello cantinato, ed occupato da locali commerciali e dai relativi depositi. Esso presenta struttura intelaiata in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, nonché solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con tamponamenti in doppia fodera di laterizio ed interposta camera d'aria; la copertura è piana a lastrico solare protetta da sistema di tenuta all'acqua. Le finiture delle parti comuni, relativamente all'involucro esterno, sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti; relativamente all'interno, sempre intonaco tinteggiato per le partizioni e gres e marmo per i pavimenti di androne, scale e pianerottoli; gli infissi sono in alluminio. Le aree esterna pertinenziali (viali laterali) risultano asfaltate. Il livello qualitativo delle finiture comuni appare appena discreto. Analogamente dicasi per lo stato generale di conservazione e manutenzione.



L'unità oggetto di pignoramento in quota, come anticipato, risulta annessa al corpo principale del suddetto fabbricato. Dal civico 37/a, in particolare, si accede ad un viale privato che lambisce il fabbricato sul proprio lato sinistro. Al fondo di detto viale, sulla destra, è posta la porta metallica di accesso al locale. Quest'ultimo, caratterizzato da uno sviluppo planimetrico a base rettangolare allungata, risulta sottoposto rispetto al livello del viale e presenta una superficie utile di circa 99,00 mq e un'altezza interna media di 2,00 ml. Il locale, in uso a terzi *sine titulo*, anche in virtù della funzione di deposito e della collocazione stessa rispetto al fabbricato, per quanto sia stato possibile rilevare in sede di accesso, versa in cattive condizioni di manutenzione. Il locale è dotato di illuminazione elettrica.

### CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono i beni oggetto dell'esecuzione, come sopra identificati, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi delle unità e della destinazione principale.

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	99,00 mq	1,00	99,00 mq	2,00 ml	Semint.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>99,00 mq</b>		

### STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è attualmente occupato da terzi *sine titulo*. Di concerto con il custode giudiziario si è stimata una indennità di occupazione di 100,00 euro di cui la custodia dovrebbe riscuotere

### PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene oggetto del presente lotto, \_\_\_\_\_ è pervenuto al debitore esecutato, sig. \_\_\_\_\_, in virtù dei seguenti titoli:

**Atto di donazione** dal padre, \_\_\_\_\_, rogato in data 23/06/1998 dal notaio \_\_\_\_\_, rep. 253849, trascritto il 25/06/1998 ai n. 11560/7940. Con detto atto il \_\_\_\_\_, nato a Napoli il \_\_\_\_\_, dona \_\_\_\_\_ la nuda proprietà di beni siti al Corso Nicolangelo Protopisani, tra cui quello oggetto del presente lotto, al figlio \_\_\_\_\_, nato a Napoli il \_\_\_\_\_, e ad altri due figli (\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_). Il sig. \_\_\_\_\_ era proprietario di detti beni per la sola quota di 1/2, essendo la seconda metà di proprietà del di lui fratello \_\_\_\_\_ (1927). Alla morte del donante (avvenuta in data \_\_\_\_\_) l'usufrutto riservato al sig. \_\_\_\_\_ si è riunito alla nuda proprietà deifigli.

Nell'atto, in particolare a riguardo del bene in oggetto, si legge:

Si dà evidenza che con atto rogato dal notaio \_\_\_\_\_ in data 17/02/1999, rep. 259268, trascritto a Napoli il 23/02/1999 ai nn. 3814/2470, i germani \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nonché la madre sig.ra \_\_\_\_\_ hanno rinunciato all'eredità del \_\_\_\_\_. Inoltre, con atto del 02/07/1999, rep. \_\_\_\_\_, trascritto a Napoli il 29/07/1999 ai nn. 18006/11128, gli stessi soggetti hanno fatto formale ed irrevocabile acquiescenza alle donazioni effettuate dal \_\_\_\_\_ e hanno rinunciato a qualsiasi azione di impugnazione e/o riduzione nei confronti di tali donazioni.

Il suolo su cui è stato edificato, a cura del \_\_\_\_\_ e del di lui fratello sig. \_\_\_\_\_, il fabbricato di Corso Protopisani, cui afferisce il bene in oggetto, era pervenuto agli stessi

germani \_\_\_\_\_ in virtù della **successione** al padre, morto in \_\_\_\_\_ giusta denunci  
\_\_\_\_\_ e in virtù del successivo acquisto della quota della sorella \_\_\_\_\_  
per **atto di compravendita** rogato dal notaio \_\_\_\_\_ in data 07/03/1967 trascritto il 25/03/1967  
al n. 15429.

## 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 appartengono i beni pignorati (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 necessitano di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

### ***Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita***

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli) del 19/01/2018 - Registro Particolare 191, Registro Generale 1679, di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pavia Repertorio 3544 del 28/10/2017 CONTRO \_\_\_\_\_, nato a Napoli il \_\_\_\_\_, e FAVORE di \_\_\_\_\_, gravante, tra altri, sul bene in oggetto \_\_\_\_\_
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli) del 19/03/2018 - Registro Particolare 5887 Registro Generale 7599, di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli, Repertorio 2174 del 08/02/2018, CONTRO \_\_\_\_\_, nato a Napoli il \_\_\_\_\_, e FAVORE di \_\_\_\_\_, gravante, tra altri, sul bene in oggetto, \_\_\_\_\_ correttamente identificato.

## NORMATIVA URBANISTICA

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di Corso Protopisani cui afferisce il bene in oggetto è stato edificato in virtù di una prima ed originaria licenza rilasciata dal Comune di Napoli al padre dell'esecutato, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, e al di lui fratello, \_\_\_\_\_ La licenza originaria è la n. 668 del 1962 (pratica n. 1384/62). La licenza fu oggetto di proroga con ulteriore licenza, la n. 300 del 1962. Il titolo si riferiva alla edificazione, previo abbattimento di un preesistente fabbricato, di un nuovo edificio con conformazione planimetrica a C, caratterizzato da otto piano fuori terra e da un livello cantinato (citato nel corpo della licenza), ove è allocato il bene oggetto del presente lotto. Nel titolo è specificata la presenza del piano cantinato ma nulla è detto sul frazionamento dello stesso in diversi locali. Tanto premesso, a scopo cautelativo, in sede di determinazione finale del valore del bene si applicherà un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, per creare al possibile futuro acquirente la disponibilità per la presentazione di eventuale accertamento della conformità dei luoghi, fermo restando la legittimità del volume, relativamente al frazionamento in diversi locali del pianocantinato.

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

- Non risulta, nel caso di specie, la necessità della *attestazione di prestazione energetica* (APE);
- Non si rinvencono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti del bene (imp.elettrico);
- Non si rinviene specifica *licenza di agibilità*.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

La quota ordinaria mensile ammonta a 13,15 euro, unitamente al locale deposito di cui al Lotto 28 (p.lla 250, sub 61). Relativamente a quote straordinarie approvate e, soprattutto, a morosità in capo all'esecutato, l'amministratore del condominio, sebbene in tal senso sollecitato, non ha fornito informazioni specifiche, vedasi allegata comunicazione. Attesa l'entità della quota ordinaria, la circostanza che trattasi di proprietà in quota, con specifico riferimento alla possibilità di morosità in essere, si ritiene che l'eventuale ammanco possa intendersi assorbito dalla detrazione che verrà operata in sede di calcolo del valore finale di mercato con l'aliquota di abbattimento per *assenza di garanzia per vizi*.

#### CRITERI DI STIMA

---

Il valore venale di mercato dei beni oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificati, 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 2018, a cura dell'Agenzia delle Entrate.

#### SUPERFICI CONVENZIONALI

---

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (*si confronti il dettaglio*) che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	99,00 mq	1,00	99,00 mq	2,00 ml	Semint.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>99,00 mq</b>		

### 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 bene, 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, dell'unità* e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per la funzione di specie:

Unità	Valore unitario (medio)
<b>Locale deposito in zona periferica (San _____ a Teduccio) prospiciente il nuovo polo universitario</b>	700,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Locale deposito in zona periferica	99,00 mq	700,00 €/mq	69.300,00 €

### 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	Entità della correzione
<b>Stato di manutenzione/conservazione</b>	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(1)</sup>
<b>Regolarità edilizia</b>	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(2)</sup>
<b>Stato di possesso</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Vincoli e oneri giuridici</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

<b>Spese condominiali insolute</b>	--	--
<b>Assenza di APE</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Modifiche catastali</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<b>Assenza di garanzia per vizi</b>	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo <sup>(3)</sup>
<b>Altro</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Attese le condizioni rilevate presso i luoghi, nonché alcune caratteristiche intrinseche, si ritiene che, rispetto agli standard di cui al valore medio assunto (che tiene conto della vicinanza del nuovo polo universitario), il caso in oggetto necessita di un abbattimento stimabile nell'ordine del 15% del valore di mercato sopradeterminato;

(2) Per quanto riportato nel paragrafo relativo alla *regolarità edilizia*, che si intende qui integralmente richiamato, si applica un coefficiente riduttivo stimabile nell'ordine del 5% del valore di mercato sopradeterminato;

(3) Per tale condizione (assenza di garanzia per vizi) nonché alla luce della circostanza che quella che scaturisce dalla procedura è una vendita coattiva, risulta necessario applicare un ulteriore abbattimento stimato nell'ordine del 6% del valore di mercato sopraccalcolato.

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA**

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del bene e, dunque, quello della nuda proprietà oggetto di pignoramento, risultano così determinati (con piccoli arrotondamenti finali):

<b>Identificativo</b>	<b>Valore di mercato stimato</b>	<b>Valore di mercato corretto</b>
Locale deposito in zona periferica	69.300,00 €	51.282,00 €
<b>Valore di mercato della piena proprietà</b>		<b>51.282,00 €</b>