
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 292_2024**

PERIZIA IMMOBILIARE

VERSIONE PRIVACY

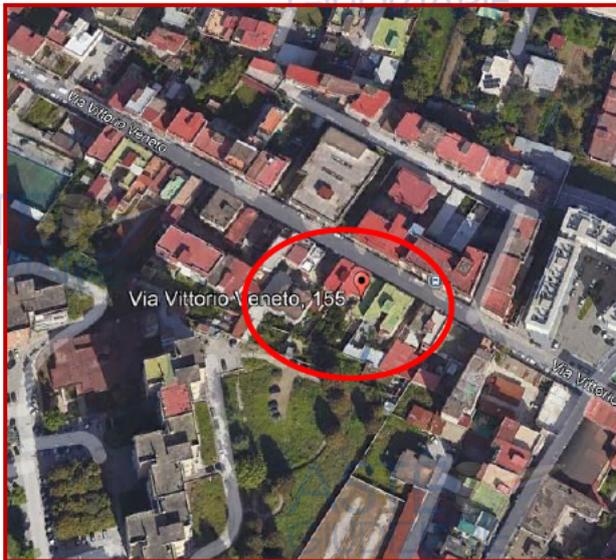
SOMMARIO

Incarico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
QUESITO N. 1 - Identificazione dei beni	3
Identificazione dei beni	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.....	10
QUESITO N. 3 – Dati Catastali	11
Osservazioni generali.....	12
QUESITO N. 4 – Schema sintetico	13
QUESITO N. 5 – Provenienze ventennali	13
QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni pignorati	18
Regolarità edilizia	18
Normativa urbanistica	20
QUESITO N. 7 – Stato di possesso	21
QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli e oneri	21
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	21
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita	21
QUESITO N. 9 – Edificazione su suolo demaniale	22
QUESITO N. 10 – Sussistenza di altri pesi o oneri	22
QUESITO N. 11 – Spese di gestione e oneri condominiali	22
QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni	22
Criteri di stima.....	22
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	23
Adeguamenti e correzioni.....	24
Determinazione del valore a base d'asta.....	24
QUESITO N. 13 – Valutazione della quota indivisa	25
QUESITO N. 14 – Certificazioni	25
ELENCO ALLEGATI	27

Il compendio sito in **Napoli alla via Vittorio Veneto n. 155**, oggetto del pignoramento e dunque della presente, risulta così identificato:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

- 1) Appartamento afferente al piano primo del piccolo fabbricato di via Vittorio Veneto n. 155 in Napoli, censito in C.F. alla sezione SCA, foglio 8, p.lla 335, sub 6, piano 1, zona censuaria 2, categoria A4, classe 4, cons. 3,5 vani, rendita 139,19 euro;
- 2) Locale deposito afferente al piano seminterrato del piccolo fabbricato di via Vittorio Veneto n. 155 in Napoli, censito in C.F. alla sezione SCA, foglio 8, p.lla 335, sub 10, piano S1, zona censuaria 2, categoria C2, classe 2, cons. 22 mq, rendita 72,72 euro;
- 3) Locale deposito afferente al piano terra del piccolo fabbricato di via Vittorio Veneto n. 155 in Napoli, censito in C.F. alla sezione SCA, foglio 8, p.lla 335, sub 11, piano T, zona censuaria 2, categoria C2, classe 2, cons. 3 mq, rendita 9,92 euro;
- 4) Lastrico solare di quota parte del piccolo fabbricato di via Vittorio Veneto n. 155 in Napoli, censito in C.F. alla sezione SCA, foglio 8, p.lla 335, sub 15, categoria lastrico solare;
- 5) Zonetta di terreno posta sul retro del piccolo fabbricato di via Vittorio Veneto n. 155 in Napoli, identificata in C.T. al foglio 16, p.lla 936, qualità Frutteto, classe 1, cons. are 00 e ca 88, red. dom. 2,05 euro, red. agr. 1,00 euro.



Viste aeree del fabbricato di via Vittorio Veneto n. 155, Napoli

TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

I beni in oggetto appartengono, per **1/1 della piena proprietà**, alla sig.ra OMISSIS.

La sig.ra OMISSIS è coniugata dal 25/10/20213 con il sig. OMISSIS. I coniugi, inizialmente in regime di comunione, con atto del 22/06/2017 a rogito del notaio Loredana Grimaldi hanno poi scelto il regime della separazione legale dei beni.

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 e di unità ad esso, di fatto, pertinenziali (due piccoli locali deposito, un lastrico solare e una zonetta esterna posta sul retro del fabbricato di afferenza) si stabilisce, come per altro gli stessi sono stati trasferiti all'esecutata, di formare un **lotto di vendita unico**, così identificato e descritto:

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un compendio afferente ad un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Vittorio Veneto n. 155, composto da una unità abitativa al piano primo, caratterizzata da soggiorno, camera, cameretta (realizzata su un originario balcone), cucinino, bagno e balcone, censita in C.F. alla sez. SCA, foglio 8, p.lla 335, sub 6, cat. A2, da due locali deposito al piano seminterrato e terra, censiti in C.F. alla sez. SCA, foglio 8, p.lla 335, subb 10 e 11, cat. C2, da una porzione di lastrico solare con accesso dalla scala comune, non posta in corrispondenza dell'appartamento e priva di delimitazioni e recinzioni, censita in C.F. alla sez. SCA, foglio 8, p.lla 335, sub 15, nonché, infine, da una zonetta di terreno di 88 mq allocata sul retro del fabbricato, con accesso da area non pignorata, censita in C.T. al foglio 16, p.lla 936, qualità frutteto.

QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un compendio afferente ad un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Vittorio Veneto n. 155, composto da una unità abitativa al piano primo, caratterizzata da soggiorno, camera, cameretta (realizzata su un originario balcone), cucinino, bagno e balcone, censita in C.F. alla sez. SCA, foglio 8, p.lla 335, sub 6, cat. A2, da due locali deposito al piano seminterrato e terra, censiti in C.F. alla sez. SCA, foglio 8, p.lla 335, subb 10 e 11, cat. C2, da una porzione di lastrico solare con accesso dalla scala comune, non posta in corrispondenza dell'appartamento e priva di delimitazioni e recinzioni, censita in C.F. alla sez. SCA, foglio 8, p.lla 335, sub 15, nonché, infine, da una zonetta di terreno di 88 mq allocata sul retro del fabbricato, con accesso da area non pignorata, censita in C.T. al foglio 16, p.lla 936, qualità frutteto.

CONFINI

I confini dei beni del lotto risultano essere i seguenti:

Appartamento – p.lla 335, sub 6: cassa scale, cortile comune, proprietà xxx o aventi causa, proprietà xxx o aventi causa

Locale deposito – p.lla 335, sub 10: cortile comune, proprietà xxx o aventi causa, proprietà xxx o aventi causa

Locale deposito – p.lla 335, sub 11: cortile comune, proprietà xxx o aventi causa, passaggio comune

Lastrico solare – p.lla 335, sub 15: cassa scale, Via Vittorio Veneto, proprietà xxx o aventi causa

Area esterna – p.lla 936: particella 937, proprietà xxx o aventi causa, particella 102

Il compendio oggetto del presente lotto afferisce ad un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Vittorio Veneto n. 155, nel quartiere Piscinola.



Vista aerea e prospettiva del fabbricato di via Vittorio Veneto n. 155, Napoli

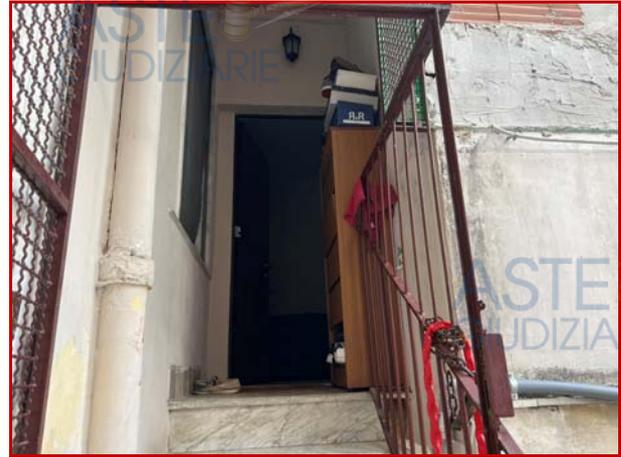
Dal civico n. 155 di via Vittorio Veneto, attraverso un portone ligneo posto in posizione baricentrica, si accede ad un androne comune presso il cui fondo sono allocati la scala che serve i diversi livelli del manufatto nonché la porta di accesso all'area esterna posteriore.



Vista di portone e androne del fabbricato

Il fabbricato, che presenta l'impianto originario, e più vetusto, in muratura portante e le sopraelevazioni postume in c.a., è caratterizzato da un piano terra, con due appartamenti disposti ai lati dell'androne, in posizione diametralmente opposta; da un piano primo, con tre appartamenti: due insistenti su quelli inferiori e il terzo (quello oggetto di interesse) allocato, per la maggiore estensione, in una sorta di propaggine posteriore all'impianto originario del fabbricato, realizzata su pilotis; da un piano secondo, con un solo appartamento insistente sulla verticale destra; da un livello seminterrato ove sono allocati diversi locali deposito/cantina. Sul retro si trova un'area cortilizia, con accesso dal fondo della scala comune, in parte pavimentata e in parte attrezzata a giardino, che risulta composta da tre zonette di diversa proprietà, tra cui quella annessa al lotto di causa (p.lla 936).

L'appartamento staggito, come accennato, si trova al piano primo in corrispondenza della verticale di sinistra del manufatto. In vero, solo una stanza (la camera da letto) rientra nella verticale principale mentre la restante estensione si sviluppa in un ampliamento che fuoriesce dal perimetro della detta verticale principale e che trae accesso, per tale allocazione, da un ballatoio esterno cui, a sua volta, si accede da un vano porta presente sul fondo della scala.



Vista della porta di accesso al ballatoio esterno, posto sul retro del fabbricato, e dettaglio della porta di ingresso dal ballatoio all'abitazione staggita

L'appartamento risulta composto da una stanza centrale adibita a soggiorno, da una camera principale posta sulla sinistra del soggiorno, da una cameretta realizzata in una superfetazione postuma, edificata su un originario balcone, nonché da una cucinetta e un bagno, posti sulla destra del soggiorno. Il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a circa 58,00 mq, inclusa la cameretta (realizzata sull'originario balcone di circa 5 mq), ed un'altezza interna netta che varia da 3.30 ml per la camera da letto annessa al perimetro del fabbricato principale e 3.60 ml per gli altri ambienti realizzati nella propaggine posteriore. All'appartamento è annesso un balcone, di circa 4 mq, che prospetta sull'area cortilizia allocata sul retro del fabbricato.



Vista dell'appartamento posto al piano primo, sul retro, del fabbricato di afferenza e dettaglio laterale dello stesso con evidenza della superfetazione entro cui è realizzata l'odierna cameretta

La qualità originaria delle finiture e delle dotazioni impiantistiche dell'appartamento è mediocre, analogamente dicasi per il relativo stato generale di conservazione e manutenzione.



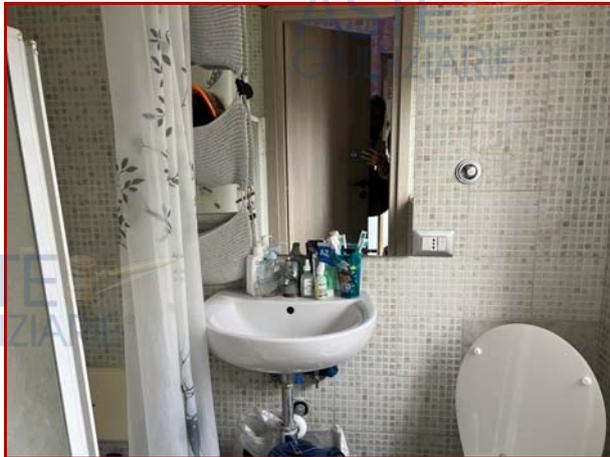
Vista di soggiorno e camera

In particolare, presso i luoghi, si è rilevato: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile per le camere e gres ceramico per bagno e cucinino; pavimenti in piastrelle di gres e laminato; infissi interni in legno e infissi esterni invetriati con telai in pvc ed elementi oscuranti integrati.



Vista di cameretta e cucinino

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità; non è presente l'impianto di riscaldamento; l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico; l'alimentazione della cucina a gas avviene a mezzo di bombola; gli impianti idrici, di adduzione e scarico, versano in un generale mediocre stato di conservazione e funzionamento.



Vista di bagno e balcone dell'unità

I due locali deposito traggono accesso dal retro del fabbricato. Dalla porta posta sul fondo dell'androne di quest'ultimo, in particolare, attraverso una scaletta esterna, si esce presso la corte posteriore. Da questa, a margine del perimetro sud del fabbricato, si accede ad un livello leggermente sottoposto ove, sulla sinistra, si trova la porta di ingresso al locale censito con il sub 10, caratterizzato da due ambienti a diversi livelli per una superficie complessiva di circa 25 mq, catastalmente individuato al piano seminterrato in quanto posto al di sotto della verticale originaria del fabbricato di afferenza; sulla destra dello spazio di accesso al precedente locale si trova poi un piccolo ballatoio comune che offre accesso ad un altro locale seminterrato, di proprietà aliena, nonché, lateralmente, alla piccola cantinola staggita, censita con il sub 11, di circa 3 mq, catastalmente individuata al piano terra in quanto realizzata al di sotto del ballatoio eterno al perimetro della verticale originaria del fabbricato.



Vista dell'accesso al locale sub 10 dalla corte posteriore del fabbricato e dettaglio interno dello stesso



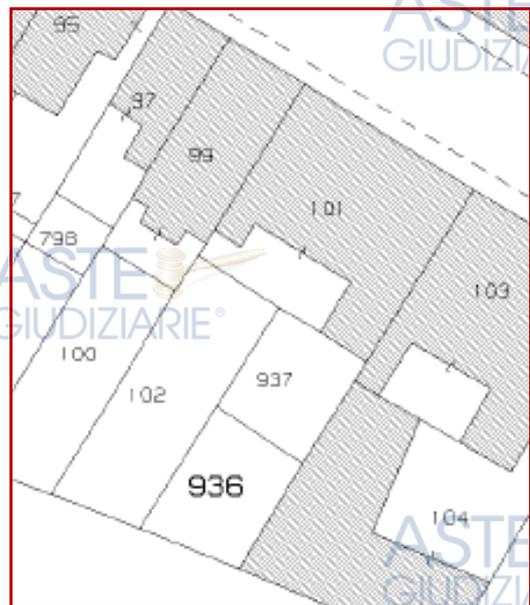
Vista dell'accesso al locale sub 11 dalla corte posteriore del fabbricato e dettaglio interno dello stesso

Alla consistenza pignorata è, inoltre, annessa una porzione di lastrico solare di circa 53 mq. Trattasi della porzione che insiste, a margine di via Vittorio Veneto, sulla verticale sinistra del fabbricato, al piano secondo dello stesso, con accesso dalla scala comune. La stessa è collegata senza soluzione di continuità ad altra porzione aliena: quella posteriore, che insiste sull'impronta dell'appartamento staggito. La porzione oggetto di interesse non solo non è delimitata da quella limitrofa e aliena ma, trattandosi di mero lastrico, è rifinita con la sola guaina verniciata a pavimento ed è priva di elementi di perimetrazione (ringhiera o parapetto).



Viste della porzione di lastrico staggita (area in blu nella foto a destra)

Completa il lotto di vendita una porzione di area cortilizia esterna, posta sul retro del fabbricato, di forma pressoché rettangolare, avente una estensione pari a circa 88 mq, censita in C.T. al foglio 16 con la p.lla 936.



Vista aerea della zonetta e stralcio del relativo estratto di mappa

L'accesso alla zonetta avviene dalla già citata porta allocata sul fondo dell'androne comune, attraverso un'area censita con la p.la 937 del medesimo foglio 16 di cui l'esecutata è proprietaria in quota (attualmente è proprietaria per 1/2 della piena proprietà). *Tale quota non risulta, però, pignorata.*

La zona di terreno staggita, p.la 936, risulta perimetrata da un muretto grezzo in blocchi cementizi entro cui è realizzato un varco di accesso dalla limitrofa p.la 937. Attesa la circostanza che la quota della detta p.la 937 di proprietà dell'esecutata non risulta pignorata, di fatto, l'area staggita si ritrova ad essere interclusa ossia accessibile da particella terza.



Sulla sinistra, vista dell'accesso alla p.lla 936 dalla limitrofa p.lla 937; sulla destra, vista della p.lla 936

CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura dei manufatti 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 dei *coefficienti di omogeneizzazione*, rispetto agli standard medi della destinazione principale, al fine di ottenere la *superficie convenzionale complessiva*, alla base della successiva stima:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Piano
Abitazione sub 6	53,00 mq*	1,00	53,00 mq	1
Balconi sub 6	9,00 mq*	0,25	2,30 mq	1
Locale dep. sub 10	25,00 mq	0,30	7,50 mq	S1
Locale dep. sub 11	3,00 mq	0,30	1,00 mq	T
Lastrico sub 15	52,70 mq	0,20	10,60 mq	2

Zonetta di terreno p.Ila 936	88,00 mq	0,10	8,80 mq
Totale superficie convenzionale:			83,00 mq
* N.B. Nella consistenza dell'appartamento la cameretta non risulta inclusa: essa è valutata come balcone, attesa la citata circostanza che è edificata, come superfetazione, sull'originario oggetto.			

QUESITO N. 3 – DATI CATASTALI

I dati catastali dei beni del lotto risultano essere i seguenti:

Appartamento – p.Ila 335, sub 6

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SCA	8	335	6	2		A/4	4	3,5 vani	Totale: 56 m ² Totale: classe aree scoperte: 53 m ²	Euro 139,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA VITTORIO VENETO n. 155 Piano 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di studio: g.a.f. verifica fabbricato - rettifica classamento incorporato officale dalla dati di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 342, art. 74										

Locale deposito – p.Ila 335, sub 10

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SCA	8	335	10	2		C/2	2	22 m ²	Totale: 33 m ²	Euro 72,72	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA VITTORIO VENETO n. 155 Piano S1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di studio: rett piano come da planimetria ist.446521/14										

Locale deposito – p.Ila 335, sub 11

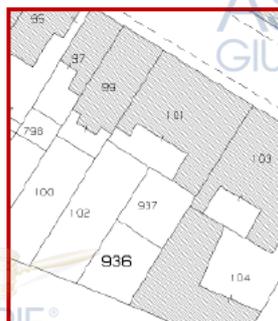
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SCA	8	335	11	2		C/2	2	3 m ²	Totale: 6 m ²	Euro 9,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA VITTORIO VENETO n. 155 Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di studio: atto di divisione del 01/06/77 rep.12381; notizia valore si associa planimetria										

Lastrico solare – p.Ila 335, sub 15

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SCA	8	335	15			F/5					(ALTRE) del 24/09/1977 Pratica n. NA0493430 in atti dal 15/12/2014 REC LASTRICO SOLARE IST.446521/14 (n. 2361.1/1977)
Indirizzo		VIA VITTORIO VENETO n. 155 Piano 2										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di studio: atto di divisione del 01/06/77 rep.12381; notizia valore si associa planimetria										

Area esterna (zonetta di terreno) – p.Ila 936

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Raddito			
								Domenicale	Agrario		
1	16	936			FRUTTETO 1	00 38		Euro 2,05 L. 3.960	Euro 1,00 L. 1.936	FRAZIONAMENTO del 01/06/1977 in atti dal 27/05/1986 F SALVO (n. 613677)	
Notifica		Partita 13333									



Appartamento – p.IIa 335, sub 6

- 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 1966) non è pienamente conforme allo stato attuale dei luoghi in quanto sull'originario balcone esposto ad ovest è oggi realizzata una superfetazione entro cui risulta allocata la cameretta dell'unità;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- I dati identificativi derivano dalla costituzione nell'anno 1966 (ante impianto meccanografico);
- L'unità è attualmente correttamente intestata all'esecutata, per i corrispondenti diritti.

Locale deposito – p.IIa 335, sub 10

- 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 1977) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- L'attuale sub 10 deriva dal frazionamento, nel 1977 (ante impianto meccanografico), di un locale deposito di dimensioni maggiori (36 mq) censito con il sub 3 della p.IIa 335; dalla detta soppressione sono derivati gli attuali sub 9 (di proprietà aliena), già scheda p. 2363, e sub 10, già scheda p. 2364;
- L'unità è attualmente correttamente intestata all'esecutata, per i corrispondenti diritti.

Locale deposito – p.IIa 335, sub 11

- 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 1977) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- I dati identificativi derivano dalla scheda prot. 2362 della costituzione nell'anno 1977 (ante impianto meccanografico);
- L'unità è attualmente correttamente intestata all'esecutata, per i corrispondenti diritti.

Lastrico solare – p.IIa 335, sub 15

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;

- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- I dati identificativi derivano dalla scheda prot. 2361 della costituzione nell'anno 1977 (ante impianto meccanografico);
- L'unità è attualmente correttamente intestata all'esecutata, per i corrispondenti diritti.

Area esterna (zonetta di terreno) – p.lla 936

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- La p.lla deriva dal frazionamento in data 01/06/1977 (in atti dal 27/05/1986) della originaria p.lla 102; dal detto frazionamento sono, infatti, scaturite la p.lla 936 staggita e la limitrofa p.lla 937 (da cui la prima trae accesso) non pignorata, sebbene l'esecutata, ad oggi, ne sia proprietaria per 1/2;
- L'unità è attualmente correttamente intestata all'esecutata, per i corrispondenti diritti.

QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO

LOTTO UNICO – Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un compendio afferente ad un piccolo fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Vittorio Veneto n. 155, composto da una unità abitativa al piano primo, caratterizzata da soggiorno, camera, cameretta (realizzata su un originario balcone), cucinino, bagno e balcone, censita in C.F. alla sez. SCA, foglio 8, p.lla 335, sub 6, cat. A2, da due locali deposito al piano seminterrato e terra, censiti in C.F. alla sez. SCA, foglio 8, p.lla 335, subb 10 e 11, cat. C2, da una porzione di lastrico solare con accesso dalla scala comune, non posta in corrispondenza dell'appartamento e priva di delimitazioni e recinzioni, censita in C.F. alla sez. SCA, foglio 8, p.lla 335, sub 15, nonché, infine, da una zonetta di terreno di circa 88 mq, in parte pavimentate e in parte trattata a giardino, allocata sul retro del fabbricato e censita in C.T. al foglio 16, p.lla 936, qualità frutteto. I beni del compendio sono conformi alle relative planimetrie catastali in atti, a meno dell'appartamento perché presso lo stesso risulta un volume edificato su un originario balcone (che va ripristinato). I beni del compendio sono stati edificati di sicuro prima nel 1967 (risultano successivi il frazionamento dei locali cantinati, da cui deriva il sub 11, e una superfetazione realizzata su un originario balcone dell'appartamento sub 6, che va eliminata) ma non si ha contezza degli eventuali titoli all'uopo rilasciati, con particolare riferimento ai piani superiori al livello terra, che risulta di vetusto impianto. Non si altresì contezza del rilascio di licenze di abitabilità/agibilità dei luoghi.

Valore stimato: 113.000,00 euro

QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI

I beni in oggetto appartengono, per **1/1 della piena proprietà**, alla sig. OMISSIS.

La sig.ra debitrice è coniugata dal 25/10/2013 con il sig. OMISSIS. I coniugi, inizialmente in regime di comunione, con atto del 22/06/2017 a rogito del notaio Loredana Grimaldi hanno poi scelto il regime della separazione legale dei beni.

Il compendio (oltre la quota di 1/3 della piena proprietà della zonetta di terreno p.lla 937, non pignorata, da cui trae accesso la staggita p.lla 936) è pervenuto all'esecutata in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Loredana Grimaldi in data 22/06/2017, rep. 45117/10105,

trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 06/07/2017 ai nn.18744/14167. In particolare, con tale atto la sig.ra BERTIN, come sopra generalizzata, acquista da OMISSIS, i seguenti beni in Napoli alla via Vittorio Veneto n. 155:

Con il presente i signori [redacted] in proprio e nella qualità di procuratore speciale della signora [redacted] [redacted] in parti uguali fra loro, in comune e pro indiviso, vendono e trasferiscono alla signora [redacted], che, accetta ed acquista, i diritti in seguito specificati sugli immobili siti nel Comune di Napoli alla Via Vittorio Veneto n. 155 e precisamente:

- piena ed esclusiva proprietà:

1) appartamento posto al piano primo della consistenza di tre vani e mezzo catastali, confinante con cassa scale, con cortile comune e con proprietà [redacted] o aventi causa,

nel N.C.E.U. del detto Comune alla Sezione SCA, foglio 8, particella 335 sub 6, Via Vittorio Veneto n. 155, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, R.C. Euro 139,19;

2) locale deposito pertinenziale posto al piano seminterrato, della consistenza di 22 (ventidue) metri quadrati catastali, confinante con cortile comune, con proprietà [redacted] o aventi causa e con proprietà [redacted]

nel N.C.E.U. del detto Comune alla Sezione SCA, foglio 8, particella 335 sub 10, Via Vittorio Veneto n. 155, piano 51, zona censuaria 2, categoria C/2,

classe 2, mq. 22, R.C. Euro 72,72;

3) locale deposito pertinenziale posto al piano terra, della consistenza di 3 (tre) metri quadrati catastali,

confinante con cortile comune, con proprietà [redacted] o aventi causa e con passaggio comune;

nel N.C.E.U. del detto Comune alla Sezione SCA, foglio 8, particella 335 sub 11, Via Vittorio Veneto n. 155, piano I, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, mq. 3, R.C. Euro 9,92;

4) lastrico solare di copertura al piano secondo, confinante con cassa scale, con Via Vittorio Veneto e con proprietà eredi [redacted] o aventi causa;

nel N.C.E.U. del detto Comune alla Sezione SCA, foglio 8, particella 335 sub 15, Via Vittorio Veneto n. 155, piano 2, categoria lastrico solare;

5) zonetta di terreno pertinenziale, della consistenza di 88 (ottantotto) metri quadrati catastali, confinante con particella 937, con proprietà [redacted] o aventi causa e con proprietà aliena,

nel N.C.T. del detto Comune al foglio 16, particella 936, qualità e classe Frutteto 1, are 00 ca 88, R.D. Euro 2,05, R.A. Euro 1,00;

Come anticipato, l'esecutata acquista anche, ancorché non pignorata, la quota di 1/3 della piena proprietà della zonetta di terrena p.lla 937, da cui trae accesso la staggita p.lla 936. Oggi la sig.ra OMISSIS è proprietaria di 1/2 della detta p.lla 937.

Ai germani OMISSIS la complessiva piena proprietà del compendio staggito era pervenuta per successione in morte del loro padre OMISSIS deceduto il 21/04/2014, giusta denuncia del 15/04/2015, num. 653 - vol. 9990/15, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 20/05/2015 ai nn. 11106/8696 (nella nota di successione tutti gli immobili sono stati indicati senza sezione urbana e l'immobile sub 15 è stato indicato solo come foglio 8, p.lla 335, Lastrico Solare della consistenza di 52,79 mq).

Per tale successione risulta trascritta, presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 06/07/2017 ai nn.18743/14166, l'accettazione tacita di eredità nascente dall'atto per notaio Loredana Grimaldi del 22/06/2017, rep. 45117/10105. Risulta altresì un atto di rinuncia pura e semplice all'eredità rogato dal notaio Giuseppe Fiordiliso in data 18/03/2015, rep. 35524/14018, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 01/04/2015 ai nn.6958/5451, con il quale il coniuge superstite del sig. OMISSIS, ossia la sig.ra OMISSIS, DICHIARA DI RINUNZIARE PURAMENTE E SEMPLICEMENTE ALL'EREDITA' RELITTA DAL CONIUGE OMISSIS DECEDUTO, AB INTESTATO, IL 21 APRILE 2014 NEL LUOGO DEL SUO ULTIMO DOMICILIO IN NAPOLI ALLA VIA VITTORIO VENETO N. 155.

Al sig. OMISSIS la piena proprietà, oltre altro, dei beni oggetto di interesse era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- successione in morte al padre OMISSIS deceduto ab intestato in Napoli il 06/04/1965, giusta denuncia num. 4473 - vol.1804, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 3 addi' 07/10/1965 ai nn. 47709/34115 e denuncia in rettifica per rinunzia del coniuge superstite IMPERATORE Concetta, nata a Napoli il 02/10/1889, num.187 vol.1823, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 3 addi' 15/02/1966 ai nn.7721/5473. Morendo il sig. OMISSIS lascia a sé superstiti la moglie OMISSIS e i sei figli OMISSIS. Nella successione del sig. OMISSIS cade una porzione del fabbricato in Napoli alla via Vittorio Veneto n. 155 composto da un cantinato con tre ambienti, un piano terra con un appartamento e un piano primo con due appartamenti, nonché una retrostante zona di terreno, il tutto così descritto:

Il fabbricato è ripartito in tre ambienti: un piano cantinato, un piano terreno, e un piano superiore. Il cantinato è costituito da tre ambienti; il piano terreno è composto da un quadrilatero di due vani ed annessi; ed il piano primo è costituito da due parti: da due vani ed annessi oppure; A detto fabbricato è annesso un piccolo giardino della superficie di circa metri quadrati rettangolare.

Il fabbricato è ripartito in Cattedrale Nuovo Filippo Urbano di class. alla partic. 12892 per il solo cantinato ed il solo pianoterrano con la seguente consistenza: S. Carlo all'Arena folio 8 n. 335/2 Vittorio Veneto 155 tenueso Zona 2, Categ. A/4 Classe 5, n. 3, 5 - reddito L. 903; S. Carlo all'Arena, folio 8, n. 535/3, 188, via Veneto 155, Zona 2, Categ. n. C/2, Classe 2.º tenueso, sup. 36 reddito L. 331 - Il piano primo non risulta ancora all'atto, ma ne è in corso la relazione pratica di quotizzazione.

Il piccolo giardino è ripartito in Cattedrale Nuovo di class. Filippo S. Carlo, al folio 8 particella 334/6 due 1.40

- atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso rogato dal notaio Alessandro Chieffi in data 09/12/1965, rep. 84697/6911, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 3 addi' 04/01/1966 ai nn. 134/86. Con tale atto la sig.ra OMISSIS cede la propria quota di 1/6 della piena proprietà dei beni pervenuti dalla successione paterna in favore del germano OMISSIS, in ragione di 11/90, ed in favore dei germani OMISSIS, in ragione di 1/90 di piena proprietà ciascuno.
- atto di divisione rogato dal notaio Francesco Salvo in data 01/06/1977, rep. 12381/1630, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addi' 30/06/1977 ai nn. 10004/7251. Con tale atto i germani OMISSIS, il primo proprietario per 26/90 della piena proprietà e gli altri per

16/90 della piena proprietà ciascuno dell'eredità paterna (in virtù dei punti precedenti), stabiliscono quanto di seguito:

- o OMISSIS cede ai germani la propria quota di 16/90 della piena proprietà dell'eredità paterna; in particolare, cede in favore del germano OMISSIS la quota di 4/90 e in favore di OMISSIS le quote di 6/90 ciascuno;
- o OMISSIS cede ai germani OMISSIS la propria quota di 16/90 in ragione di 8/90 ciascuno;

In virtù di tali cessioni i germani OMISSIS diventano pieni proprietari per la quota di 30/90 ciascuno dei beni paterni.

Con il medesimo atto i tre germani stabiliscono di sciogliere la comunione e di addivenire ad una divisione dei beni. In virtù di detta divisione, in particolare, al germano OMISSIS viene assegnata la quota corrispondente ai seguenti beni:

- parte del fabbricato in Napoli - Piscinola alla via Vittorio Veneto 155 e precisamente: _____
- parte del piano cantinato e precisamente quella parte di esso distaccata con scheda di variazione e planimetrie in data 29/4/1977 obi nn.2362 e ← 2364 dalla maggior consistenza censita alla partita 88460 fol.8 n.335/3 - cat.C/2 - mq.36; confina con [REDACTED] (d) —
- il quartino al primo piano di due camere ed accessori con ingresso attraverso un passaggio pensile esterno cui si accede dalla cassa di scale; confinante con il quartino attribuito a Giovanni Chiummariello, con proprietà già Murolo e con il giardino in comunione. _____

In catasto alla partita 94959 fol.8 n.335/6 —
piano 1° - cat.A/5 - vani 3,5 - r.c.£.700. —
- una parte del lastrico solare di copertura e precisamente la parte di esso che ricopre all'incirca il quartino attribuito a [REDACTED] e che è stata denunziata per l'accatastamento in data 29/4/1977 n.2361 di protocollo. —
- una quota ideale pari ad un terzo della zona di terreno (giardino) di mq.77 distaccata in base — al predisposto tipo di frazionamento con la p.lla 937 dalla maggior consistenza della particella —

102 del folio 16; _____
 - la piena proprietà della zonetta di terreno di
 mq.88 distaccata in base al predisposto tipo di
 frazionamento con la p.lla 936 dalla maggior con-
 sistenza della particella 102 del folio 16. _____
 Confina con la zona di terreno in comune ad essi
 g. _____
 con proprietà aliana. _____
 Valore Lire 6.666.666.= _____

Al sig. OMISSIS la piena proprietà della porzione di fabbricato di via Vittorio Veneto n. 155 in Napoli, giunta in eredità ai sei figli di cui sopra, era pervenuta in virtù dell'atto di divisione rogato dal notaio Mario Siciliani in data 18/07/1951, rep. 7140/3993, registrato a Portici il 27/08/1951 al n. 208. Con tale atto i germani OMISSIS, essendo addivenuti alla determinazione di dividere il comune patrimonio, costituito da un terreno in Piscinola, acquistato nel 1926, su quota-parte del quale gli stessi avevano edificato un piccolo fabbricato, procedono a tale divisione sulla scorta di un progetto all'uopo redatto dal geom. OMISSIS, allegato all'atto stesso.

In virtù di detta divisione, al sig. OMISSIS viene attribuita la seconda quota (da cui deriva il compendio staggito), così descritta nel citato progetto di divisione:

SECONDA QUOTA
 Signor _____
 1° Quartino con ingresso a sinistra dal 2° vano dello
 androne composto di due vani e accessori e passaggio
 pensile.

- 2°) Scantinati in corrispondenza ad detto quartino di
 vani due con annesso scantinato in corrispondenza
 del secondo vano dell'androne totale vani tre con
 accesso dalla scaletta comune che mena nel viale
 e con l'ingresso a sinistra nel detto viale.
- 3°) Metà del viale a sinistra che divide il compren-
 sorto di case dal giardino della lunghezza di m.8
 larghezza m.4=con accesso dalla scaletta comune.
- 4°) Metà dell'appezzamento di giardino a sinistra del-
 la larghezza di m.8=lunghezza N.22=con ingresso dal
 vialetto centrale della larghezza di circa centim
 metri settanta che diventerà comune all'atto della
 divisione.

150) Le terrazze di copertura al sopradescritto quartiere rimarranno di proprietà del germano [redacted], quella di copertura al primo vano dell'androne principale va diviso in due parti uguali con metà sul fronte di Via Vittorio Veneto e propriamente la metà a sinistra guardando l'ingresso principale. La terrazza di copertura del secondo vano dello androne principale rimarrà comune fino all'atto in cui uno dei germani non verrà nella determinazione di costruire sulle terrazze di sua proprietà avendo semplicemente il diritto di occupare la metà della quadratura per dare l'accesso al quarto a costruirsi.

6° I germani [redacted] si autorizzano in ambo le parti il diritto di costruzione sulle terrazze di loro proprietà che risulteranno dalla divisione.

Giacché all'epoca il fabbricato era costituito dal solo piano terra, e sottostanti cantinati, i germani stabiliscono, in merito alle future, possibili, sopraelevazione (come è avvenuto) quanto di seguito:

Qualora uno dei germani si deciderà a costruire sulle terrazze di sua proprietà l'altro germano si obbliga di fare costruire sul suolo comune la scala in muratura per accedere ai piani superiori, senza alcun compenso di pagamento per l'occupazione del suolo, però è sott'inteso che la scala dovrà appoggiare sulla parete di muro di sua proprietà.

QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'attuale assetto del manufatto di via Vittorio Veneto n. 155 in Napoli è il risultato di diversi eventi fabbricativi che si sono susseguiti negli anni a cura e spese dei capostipiti della famiglia Chiummariello (danti causa dell'esecutata). Gli eventi possono essere sommariamente ricostruiti seguendo i contenuti dei titoli di provenienza più risalenti. Nel 1926, in particolare, i sig.ri OMISSIS acquistano un terreno di circa 572 mq lungo la via Miano Piscinola (poi divenuta via Vittorio Veneto). Su quota-parte del terreno, a confine con la strada, gli stessi curano l'edificazione di un piccolo fabbricato costituito da due appartamenti al piano terra, posti ai lati di un androne comune, e da sottostanti scantinati.

Non si ha contezza dell'epoca precisa di edificazione ma si può presumere che sia stata di poco successiva all'acquisto del 1926. Di sicuro il manufatto, nell'originario e pregresso assetto, compare in un volo IGM del 1943.



Nel 1951, attesa la volontà dei germani OMISSIS di dividere in due parti il compendio, lo stesso viene precisamente descritto dal geometra che cura la perizia eseguita a monte dell'atto di divisione. Il geometra descrive distintamente la presenza *del solo piano terra*, con due appartamenti uguali e specchiati rispetto all'asse dell'androne centrale. Nell'atto di divisione vengono anche disciplinati i termini dei possibili futuri ampliamenti a cura degli stessi germani. In buona sostanza i germani, complice la conformazione simmetrica del vetusto manufatto, si assegnano porzioni di edificio, e retrostanti terreni, posti ai lati di una linea immaginaria che passa al centro del lotto, in corrispondenza dell'androne del fabbricato che rimarrà comune. Al sig. OMISSIS, e successivamente alla sua stirpe, va la porzione di sinistra, guardando dalla strada; al sig. OMISSIS quella di destra.

E' dunque certo che alla data del 1951 non era presente ancora nessuno dei tre appartamenti del piano primo. Questi ultimi sono stati evidentemente edificati tra tale 1951 e il 1965. Nel 1965, infatti, alla morte del sig. OMISSIS, i beni allo stesso pervenuti a seguito della divisione del 1951, tanto nella relativa successione quanto in un atto del 1965 con cui una delle eredi cede le proprie quote ai germani, vengono descritti con la presenza del piano primo, presso il quale risultano due appartamenti: l'uno anteriore, con accesso dalla costruita scala interna all'androne, e l'altro posteriore, con accesso da passetto esterno cui si giunge dalla medesima scala. Quest'ultimo è proprio l'appartamento staggito. Del 1966 è altresì la costituzione catastale con la presentazione delle relative planimetrie. Per altro, all'appartamento pignorato è proprio ancora abbinata la planimetria del 1966, cui lo stesso è conforme a meno di una superfetazione evidentemente postuma realizzata presso il balcone che prospettava a ovest ed entro la quale è allocata l'odierna cameretta dell'unità.

I manufatti del compendio, fatta salva la suddetta superfetazione (che va evidentemente eliminata), sono dunque sicuramente stati edificati prima del 1967, per altro in una zona suburbana del comune (il perimetro del *centro edificato* del comune è stato individuato con delibera consiliare del 04/07/1972). La circostanza può rilevare ai fini della trasferibilità degli stessi ma non, a rigore, della piena regolarità.

Ai fini della piena regolarità, infatti, si osserva:

- piano terra e piano seminterrato del fabbricato di afferenza possono dirsi legittimi, nell'assetto planovolumetrico generale, in quanto vetusti ossia presumibilmente edificati prima del 1935. La circostanza potrebbe legittimare pienamente i locali deposito, ma deve

osservarsi che gli stessi sono stati definiti nell'attuale assetto in virtù di un frazionamento del 1977 di cui non si ha contezza urbanistica ma solo ratifica catastale;

- l'appartamento staggito, come tutto l'intero piano primo, è stato edificato tra il 1951 e il 1965 (l'arco temporale è stato individuato per gli assunti di cui sopra) con ratifica catastale (la planimetria del 1966 è ancora in atti: i luoghi sono alla stessa conformi a meno della cameretta che va, di certo, eliminata per ripristinare l'originario balcone) ma senza evidenza di legittimazione urbanistica. Come si evince, infatti, dall'allegata certificazione del comune di Napoli, per il nominativo dell'allora proprietario (OMISSIS), all'indirizzo preciso (che mai è mutato, neanche in relazione al civico), non risulta evidenza di titoli edilizi. Vero è che la ricerca che opera il competente settore comunale potrebbe non essere esaustiva per la limitata organizzazione dei relativi archivi. Ne deriva, in ogni caso, che pur certi che il manufatto sia ante 1967, allo stato, non è possibile attestare con pari certezza la piena regolarità dello stesso;
- così come non risultano allibrate pratiche edilizie per il piano primo, o comunque non ne sono stati reperiti riferimenti d'archivio, non risultano istanze di condono per alcun manufatto afferente al fabbricato di via Vittorio Veneto n. 155 né, di contro, sussistono provvedimenti per abusivismo noti al competente settore comunale, come si rileva dalle allegare certificazioni.

Alla luce di quanto sopra, nella successiva stima si opererà una decurtazione del valore di mercato, che sarà pesata non solo per le indeterminazioni di cui sopra ma anche per le *deminutio* 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

Come si rileva anche dall'allegato certificato di destinazione urbanistica, richiesto per la piccola area di terreno p.lla 936, la zona di afferenza del compendio staggito:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona 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;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, come area stabile;
- 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 nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo presso i beni del compendio i due locali deposito, il lastrico e la zonetta di terreno retrostante sono risultati nella disponibilità dell'esecutata; l'appartamento è risultato occupato da terzi in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 03/07/2024, con decorrenza dal 01/07/2014, della durata di 3 anni rinnovabili per i restanti due, a fronte del pagamento di un canone annuo di 3.960,00 euro. Il contratto, che si allega, non è opponibile.

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;
- Risulta per il locale deposito censito con il sub 11 della p.lla 335 una servitù di passaggio a favore, trascritta in data 09/12/2004 ai nn. 34508/20369, per la quale si rimanda al paragrafo successivo;
- Come più volte già ribadito nel corpo della presente, si evidenzia che l'accesso alla staggita zonetta di terreno p.lla 936 avviene dalla p.lla 937 che non è oggetto di pignoramento, sebbene la stessa appartenga, per l'attuale quota di 1/2 della piena proprietà, alla debitrice. Non risulta la formalizzazione di alcuna servitù;
- 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 giacché non sussiste una realtà condominiale formalmente costituita;
- 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 06/07/2017 - Registro Particolare 2754 Registro Generale 18746 di ipoteca volontaria, per 120.000,00 euro, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, di 60.000,00 euro, in forza di atto rogato dal notaio Loredana Grimaldi, rep. 45118/10106 del 22/06/2017, CONTRO OMISSIS, e a FAVORE di OMISSIS, con sede in ROMA, gravante sulla piena proprietà del compendio oggetto della presente;

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 28/05/2024 - Registro Particolare 12167 Registro Generale 15673 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 8607 del 15/05/2024, CONTRO OMISSIS, e a FAVORE di OMISSIS, gravante sulla piena proprietà del compendio oggetto della presente.

Risulta altresì trascritta, in data 09/12/2004 ai nn. 34508/20369, una costituzione di diritti reali a titolo oneroso per scrittura privata autenticata dal notaio Maria MUSTO in data 12/11/2004, rep.12264, a favore di OMISSIS, per un DIRITTO DI PASSAGGIO, gravante sul piccolo locale deposito censito in C.F. alla sezione SCA, foglio 8, p.lla 335, sub. 11. Nella sez. D della relativa nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: *"I SIGNORI OMISSIS HANNO COSTITUITO UNA SERVITU' DI PASSAGGIO IDENTIFICATA NEI SEGUENTI ELEMENTI: * FONDO DOMINANTE: LOCALI CANTINATO, FACENTI PARTE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI NAPOLI (NA), FRAZIONE PISCINOLA, VIA VITTORIO VENETO N.155, INDIVIDUATI NEL CATASTO DEI FABBRICATI ALLA SEZIONE SCA, FOGLIO 8, PARTICELLA 335 SUB 11, VIA VITTORIO VENETO N.155, ZC 2, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, MQ.3, RENDITA CATASTALE EURO 9,92; PARTICELLA 335 SUB 9, VIA VITTORIO VENETO N.155, ZC 2, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, MQ.36, RENDITA CATASTALE EURO 118,99; * FONDO SERVENTE: PORZIONE DI AREA COPERTA ANNESSA ALL'UNITA IMMOBILIARE, SOPRA DESCRITTA, FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI NAPOLI (NA), FRAZIONE PISCINOLA, VIA VITTORIO VENETO N.155, INDIVIDUATA NEL CATASTO DEI FABBRICATI ALLA SEZIONE SCA, FOGLIO 8, PARTICELLA 335 SUBALTERNO DUE (SUB 2); * CONTENUTO DELLA SERVITU': DIRITTO DI PASSAGGIO PEDONALE PER GARANTIRE UN COMODO ACCESSO AI LOCALI CANTINATO COSTITUENTI IL FONDO DOMINANTE"*.

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

- Non risultano vincoli di natura comune incidenti ed insistenti sui beni oggetto della presente che necessitino di essere segnalati;
- Atteso l'originario carattere "familiare" del fabbricato di afferenza delle unità, non risulta una realtà condominiale formalmente costituita; le parti comuni vengono getite con contributi forfettari mensili (circa 10,00 euro);
- Non risultano altri procedimenti oltre quello in oggetto.

QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del compendio oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al primo semestre 2024, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI E33 – Suburbana: Marianella - Piscinola*) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona).

Ministero dell'Economia e delle Finanze
agenzia delle Entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
 Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Suburbana/MARIANELLA,%20PISCINOLA
 Codice zona: E33
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2050	L	4,3	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	Nonusuale	910	1400	L	2,9	4,4	L
Box	Normale	830	1250	L	3,5	5,2	L

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
 Quotazioni di appartamenti, in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore medio ponderato
€ 1.481	€ 1.966	€ 2.451	€ 1.966

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appartamenti, in stabili di qualità intermedia alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore medio ponderato
€ 1.257	€ 1.673	€ 2.089	€ 1.673

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
 Quotazioni di appartamenti, in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore medio ponderato
€ 948	€ 1.190	€ 1.424	€ 1.190

Ville & Villi
 Quotazioni di ville e Portoni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore medio ponderato
€ 1.326	€ 1.770	€ 2.214	€ 1.770

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

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

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

Alla luce del suddetto valore unitario e della superficie convenzionale calcolata (83,00 mq) si avrà, dunque, il seguente prospetto (*con piccoli arrotondamenti finali*):

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità abitativa: piano medio/basso, zona popolare/periferica, discreto	83,00 mq	1.700,00 €/mq	141.100,00 €

stato, presenza di pertinenze		
-------------------------------	--	--

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	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
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 15% 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	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Spese condominiali insolute	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento (a tutti le unità del compendio) stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato.
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

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

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Compendio staggito	141.100,00 €	112.880,50 €

QUESITO N. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

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

QUESITO N. 14 – CERTIFICAZIONI

Si allega l'estratto di matrimonio con annotazioni relativo all'esecutata.

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

Napoli, 01/03/2025



ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Documentazione catastale

- ALL. 1 – Documentazione catastale:
 - Visure storica dell'unità p.lla 335, sub 6
 - Planimetria catastale dell'unità p.lla 335, sub 6
 - Visure storica dell'unità p.lla 335, sub 10
 - Planimetria catastale dell'unità p.lla 335, sub 10
 - Visure storica dell'unità p.lla 335, sub 11
 - Planimetria catastale dell'unità p.lla 335, sub 11
 - Visure storica dell'unità p.lla 335, sub 15
 - Planimetria catastale dell'unità p.lla 335, sub 15
 - Visure storica del terreno p.lla 936
 - Visura storica del terreno p.lla 937 (non pignorato)
 - 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 Loredana Grimaldi in data 22/06/2017, rep. 45117/10105
- ALL. 4 – Successione in morte di OMISSIS
- ALL. 5 – Atto di divisione rogato dal notaio Francesco Salvo in data 01/06/1977, rep. 12381/1630
- ALL. 6 – Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso rogato dal notaio Alessandro Chieffi in data 09/12/1965, rep. 84697/6911
- ALL. 7 - Atto di divisione rogato dal notaio Mario Siciliani in data 18/07/1951, rep. 7140/3993

Documentazione relativa alle formalità gravanti sul bene

- ALL. 8 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

- ALL. 9 – Attestazioni rilasciate da SUE, Ufficio Condono e Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli
- ALL. 10 – Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area di afferenza dei beni

Documentazione relativa all'occupazione dei luoghi

- ❑ ALL. 11 – Contratti di locazione relativo all'appartamento sub 6

Documentazione fotografica

- ❑ ALL. 12 – Documentazione fotografica relativa ai beni del compendio

Certificati

- ❑ ALL. 13 – Estratto di matrimonio relativo all'esecutata

Documentazione relativa alla valutazione

- ❑ ALL. 14 – Estratto della documentazione consultata per la stima del compendio