
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 307/2021**

PERIZIA IMMOBILIARE

VERSIONE PRIVACY

SOMMARIO

Incarico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
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)	4
Consistenza.....	8
QUESITO N. 3 – Dati Catastali	8
Osservazioni generali unità abitativa	9
Cronistoria unità abitativa	9
Intestazioni unità abitativa.....	10
Osservazioni generali box auto.....	11
Cronistoria box auto.....	11
Intestazioni box auto	12
QUESITO N. 4 – Schema sintetico	13
QUESITO N. 5 – Provenienze ventennali	13
QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni pignorati	16
Regolarità edilizia	16
Normativa urbanistica	18
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	19
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	20
QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni	20
Criteri di stima.....	20
Adeguamenti e correzioni.....	22
Determinazione del valore a base d'asta.....	22
QUESITO N. 13 – Valutazione della quota relativa al diritto di abitazione	23
ELENCO ALLEGATI	25

QUESTITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto del pignoramento, trascritto a Napoli 1 in data 15/06/2021 ai nn. 18407/13324, risultano così identificati:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

- Bene 1: Unità abitativa, composta da soggiorno, cucinino, due camere, due bagni e due balconi, posta al piano quarto della scala A, int. 8A, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Aniello Falcone n. 290A.
- Bene 2: Box auto, di circa 18 mq, posto al piano terra della scala A di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Aniello Falcone n. 290A.



Viste aeree del fabbricato di via Aniello Falcone n. 290A, Napoli

Il detto pignoramento risulta effettuato in danno della sig.ra omissis, per la piena proprietà dei beni, ma anche contro la sig.ra omissis, per il diritto di abitazione vitalizio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I riferimenti catastali delle unità di cui sopra sono i seguenti:

Bene 1: C.F. Comune Napoli: sez. AVV, **foglio 14, p.lla 656, sub 6, cat. A2**, cl. 6, cons. 5 vani, sup. catastale 83-86 mq, rendita 800,51 euro, via Aniello Falcone n. 290A, scala A, piano: 4, interno: 8A;

Bene 2: C.F. Comune Napoli: sez. AVV, **foglio 14, p.lla 656, sub 104, cat. C6**, cl. 8, cons. 18 mq, sup. catastale 20 mq, rendita 215,67 euro, via Aniello Falcone n. 290A, scala A, piano: T.

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

I beni in oggetto appartengono alla sig.ra omissis, coniugata in regime di separazione dei beni. In vero, i coniugi, che hanno contratto matrimonio nel 1966, hanno scelto il regime della separazione solo successivamente con atto rogato dal notaio Luciano Di Transo in data 14/01/1978.

Per i beni staggiti risulta sussistere un diritto di abitazione vitalizio a beneficio della figlia della coppia ossia la sig.ra omissis, diritto dalla stessa acquisito in virtù dell'atto di compravendita

rogato dal notaio Sergio Marcone in data 24/05/2019, rep. 3658, trascritto a Napoli 1 il 11/06/2019 ai nn. 16417/12493.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di un appartamento e di un box auto afferenti al medesimo edificio e allocati in una zona in cui il parcheggio su aree pubbliche risulta difficoltoso, si ritiene che possa risultare più conveniente e appetibile la formazione di un **lotto unico** contenente entrambi i beni; si chiarisce, inoltre, che il diritto di abitazione della sig.ra omissis, trasferito con il citato atto del notaio Marcone, risulta esteso anche al box, considerato quale pertinenza dell'appartamento.

Quota pari a 1/1 della piena proprietà, gravata da diritto di abitazione vitalizio, di una unità abitativa, composta da soggiorno, cucinino, due camere, due bagni, e due balconi, posta al piano quarto della scala A, int. 8A, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Aniello Falcone n. 290A, censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. Avv, foglio 14, p.lla 656, sub 6, cat. A2, nonché box auto, delle dimensioni di circa 18 mq, posto al piano terra, con accesso dal cortile interno, del medesimo fabbricato di via Aniello Falcone, censito in C.F. del Comune di Napoli alla sez. Avv, foglio 14, p.lla 656, sub 104, cat. C6.

QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà, gravata da diritto di abitazione vitalizio, di una unità abitativa, composta da soggiorno, cucinino, due camere, due bagni e due balconi, posta al piano quarto della scala A, int. 8A, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Aniello Falcone n. 290A, censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. Avv, foglio 14, p.lla 656, sub 6, cat. A2, nonché box auto, delle dimensioni di circa 18 mq, posto al piano terra, con accesso dal cortile interno, del medesimo fabbricato di via Aniello Falcone, censito in C.F. del Comune di Napoli alla sez. Avv, foglio 14, p.lla 656, sub 104, cat. C6.

CONFINI

I confini delle unità risultano essere i seguenti:

Bene 1: Unità abitativa

Pianerottolo e scala condominiale, unità aliena (p.lla 565, sub 5), cortile condominiale su più lati.

Bene 2: Box auto

Androne e scala condominiale, unità aliena (p.lla 565, sub 105), cortile condominiale.

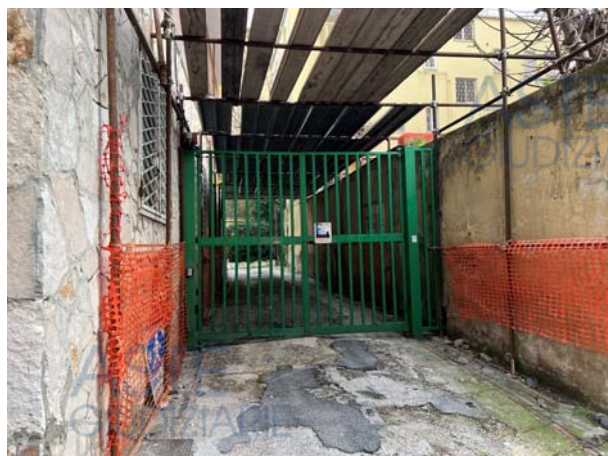
DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

Le unità oggetto del presente lotto afferiscono, ai piani quarto e terra, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Aniello Falcone n. 290A, arteria cittadina che conduce al quartiere Vomero. In vero, il fabbricato non è direttamente posto sulla strada ma trae accesso da un viale privato che parte proprio all'altezza del civico n. 290.



Viste, del fabbricato di via Aniello Falcone n. 290A, Napoli

L'ingresso pedonale avviene da un portone posto in posizione centrale e che immette nell'androne principale, sottoposto rispetto alla quota stradale; quello carrabile avviene da un cancello laterale che disimpegna un viale interno e, attraverso questi, conduce al cortile posteriore del manufatto su cui si aprono i varchi dei box auto.



Vista degli accessi al fabbricato di via Aniello Falcone n. 290A, Napoli

Il fabbricato è caratterizzato dal piano terra, che a causa del declivio dell'area di sedime risulta anteriormente sottoposto alla quota stradale e posteriormente in quota con quest'ultima, e da sette soprastanti livelli, serviti da due scale con altrettanti ascensori. Al piano terra sono allocati l'androne e una serie di cantinole e box auto, questi ultimi con accesso dal cortile posteriore. Ai soprastanti livelli sono allocate unità abitative in numero di due per ogni piano e per ognuna delle due scale.

Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, e da solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con tamponamenti esterni in fodera di laterizio; la copertura è piana, a lastrico solare, parzialmente occupata da manufatti in sopraelevazione. Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinte alle pareti, con inserti in klinker, e da lambris in pietra naturale per l'intero piano terra, sia esternamente che internamente all'androne condominiale e alle due scale, nonché gres, bollettinato o marmo per i pavimenti di androne, scale e pianerottoli. Gli infissi comuni sono in alluminio. Le dotazioni impiantistiche comuni sono rappresentate da un impianto elettrico e di illuminazione per le aree condominiali nonché da un impianto citofonico. Il livello qualitativo e conservativo di dotazioni impiantistiche e finiture comuni appare, nel complesso, discreto, anche in virtù del fatto che sono stati recentemente eseguiti lavori di manutenzione alle facciate, ancora parzialmente in corso all'atto del sopralluogo presso i beni.



Particolari dell'androne del fabbricato

L'unità abitativa pignorata, come già evidenziato, si trova al piano quarto della scala A con accesso dalla porta di caposcala posta sulla destra rispetto all'uscita dall'ascensore e sulla sinistra rispetto allo smonto della scala. Essa, complice la presenza di due accessi, deriva dal frazionamento della originaria e più ampia unità abitativa identificata con l'interno 8, in catasto subalterno 2 della particella 656; da detto frazionamento sono scaturite, in particolare, due unità: quella staggita, oggi identificata con l'interno 8A e, in catasto, con il subalterno 6 della particella 656, e quella limitrofa, aliena ai fatti di causa, identificata con l'interno 8 e, in catasto, con il subalterno 5 della stessa particella 656.



Particolare del corpo scala e vista delle porte di caposcala delle due unità (int. 8A, sub 6 e int. 8, sub 5) derivanti dal frazionamento dell'originario unico appartamento int. 8 (sub 2)

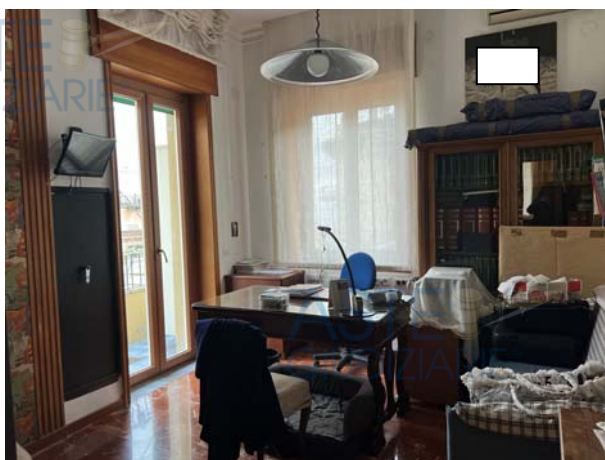
L'unità, in detto attuale e ridotto assetto, risulta caratterizzata da soggiorno, cucinino in area verandata, due camere, ripostiglio, due bagni e due balconi. La camera da letto e il bagno ad essa annesso beneficiano di un ampliamento realizzato su quota parte di un originario balcone.

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

In particolare, si rileva: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile e piastrelle di gres ceramico per bagni e angolo cottura; pavimenti in piastrelle di gres; infissi interni in legno e infissi esterni invetriati con telai in legno e/o alluminio ed elementi oscuranti integrati.



Viste della zona giorno



Vista delle camere

All'appartamento sono annessi due balconi: l'uno, sul fronte est, che risulta ridotto nell'originaria estensione per la realizzazione di un volume verandato annesso all'attuale camera da letto; l'altro, sul fronte sud, che rappresenta la parte terminale, derivante dal frazionamento dell'originaria abitazione in due unità, del più ampio balcone annesso a detta originaria abitazione.



Viste dei balconi

L'unità è dotata di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità, di impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas, nonché di impianti idrici, di adduzione e scarico, in discreto stato di conservazione e funzionamento. Risultano elementi singoli di condizionamento per alcuni ambienti.

Il box auto è allocato al piano terra del medesimo fabbricato con accesso dal cortile posteriore allo stesso. A detto cortile si giunge sia dall'esterno, a mezzo di un varco carrabile posto su strada, sia dall'androne del fabbricato, a mezzo di un portoncino in ferro e vetro. L'unità staggita deriva dalla variazione (fusione e frazionamento) di due originari locali: un box censito con il subalterno 1 della particella 656 e una limitrofa cantinola censita con il sub 44 della medesima particella. Di fatto il primo è stato allargato a scapito della seconda. L'attività ha generato il box pignorato sub 104, che ha conservato il varco carrabile dal cortile e ha assunto la consistenza di circa 18 mq, e la limitrofa cantinola sub 105, con accesso dall'androne condominiale, alienata a terzi e non oggetto di causa. Il locale, allo stato, versa in sufficienti condizioni; esso è dotato, oltre che del varco carrabile di accesso, di una finestra frazionata e condivisa con la limitrofa cantinola; presenta illuminazione elettrica; allo stato è impegnato dalla presenza di un elevatore che raddoppia la potenzialità di parcheggio.



Vista del cortile con evidenza del box staggito

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali (con piccoli arrotondamenti) 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 delle destinazioni principali:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	1,00	80,00 mq	3,30 ml	Quarto
Balconi	8,00 mq	0,25	2,00 mq	---	Quarto
Totale superficie convenzionale:			82,00 mq		
Box auto	18,00 mq	1,00	18,00 mq	3,30 ml	Terra
Totale superficie convenzionale:			18,00 mq		

QUESITO N. 3 – DATI CATASTALI

Le unità di cui al presente lotto sono caratterizzate dai seguenti dati catastali:

Bene 1: Unità abitativa

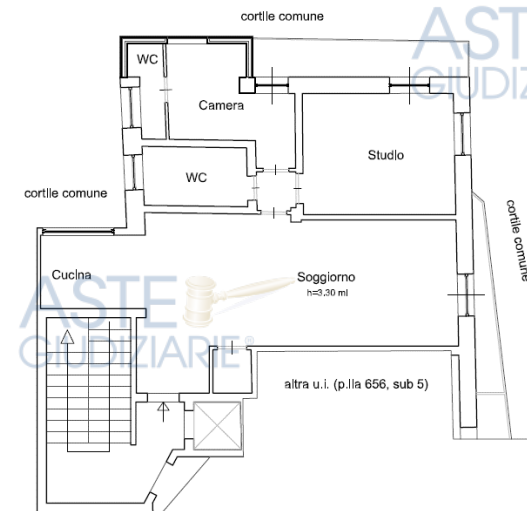
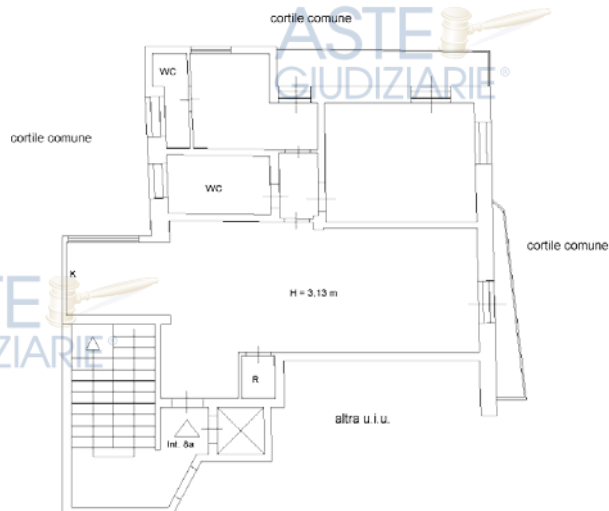
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	AVV	14	656	6	6		A/2	6	5 vani	Totale: 86 m ² Totale: escluse aree scoperte: 83 m ²	Euro 800,51	VARIAZIONE del 22/03/2019 Pratica n. NA0089437 in atti dal 26/03/2019 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 28777.1/2019)
Indirizzo VIA ANIELLO FALCONE n. 290A Scala A Interno 8A Piano 4												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Bene 2: Box auto

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	AVV	14	656	104	6		C/6	8	18 m ²	Totale: 20 m ²	Euro 215,67	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/06/2020 Pratica n. NA0100610 in atti dal 12/06/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39290.1/2020)
Indirizzo VIA ANIELLO FALCONE n. 290A Scala A Piano T												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita validati												

OSSERVAZIONI GENERALI UNITÀ ABITATIVA

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria catastale attualmente in atti (a destra) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi (a sinistra);



- I dati relativi all'indirizzo sono corretti, analogamente dicasi per piano e interno;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.

CRONISTORIA UNITÀ ABITATIVA

- Dati dell'unità immobiliare dal 26/03/2019:
C.F. Comune Napoli: sez. AVV, **foglio 14, p.lla 656, sub 6, cat. A2**, cl. 6, cons. 5 vani, sup. catastale 83-86 mq, rendita 800,51 euro, via Aniello Falcone n. 290A, scala A, piano: 4, interno: 8A; dati derivanti da variazione del 22/03/2019 Pratica n. NA0089437 in atti dal 26/03/2019 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 28777.1/2019).
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato l'attuale unità dal 09/11/2015:
C.F. Comune Napoli: sez. AVV, **foglio 14, p.lla 656, sub 2, cat. A2**, cl. 6, cons. 8,5 vani, sup. catastale 168-176 mq, rendita 1.360,86 euro, via Aniello Falcone n. 290A, scala A,

piano: 4, interno: 8; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato l'attuale unità dal 15/09/2015:

C.F. Comune Napoli: sez. AVV, **foglio 14, p.lla 656, sub 2, cat. A2**, cl. 6, cons. 8,5 vani, rendita 1.360,86 euro, via Aniello Falcone n. 290A, scala A, piano: 4, interno: 8; dati derivanti da variazione nel classamento del 15/09/2015 Pratica n. NA0362430 in atti dal 15/09/2015 variazione di classamento (n. 150597.1/2015).

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato l'attuale unità dal 15/09/2014:

C.F. Comune Napoli: sez. AVV, **foglio 14, p.lla 656, sub 2, cat. A2**, cl. 6, cons. 8,5 vani, rendita 1.360,86 euro, via Aniello Falcone n. 290A, scala A, piano: 4, interno: 8; dati derivanti da diversa distribuzione degli spazi interni del 15/09/2014 Pratica n. NA0343176 in atti dal 15/09/2014 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 70935.1/2014).

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato l'attuale unità dal 14/09/1996:

C.F. Comune Napoli: sez. AVV, **foglio 14, p.lla 656, sub 2, cat. A2**, cl. 6, cons. 7,5 vani, rendita 1.200,76 euro – 2.325.000 lire, via Aniello Falcone n. 290A, scala A, piano: 4, interno: 8; dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 14/09/1996 in atti dal 23/10/1996 consolidamento usufrutto (n. 35636.2/1996).

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato l'attuale unità dal 01/01/1992:

C.F. Comune Napoli: sez. AVV, **foglio 14, p.lla 656, sub 2, cat. A2**, cl. 6, cons. 7,5 vani, rendita 1.200,76 euro – 2.325.000 lire, via Aniello Falcone n. 290A, scala A, piano: 4, interno: 8; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato l'attuale unità dal 29/12/1979:

C.F. Comune Napoli: sez. AVV, **foglio 14, p.lla 656, sub 2, cat. A2**, cl. 6, cons. 7,5 vani, rendita 7.890 lire, via Aniello Falcone n. 290A, scala A, piano: 4, interno: 8; sostituzione riferimenti di mappa del 29/12/1979 in atti dal 16/12/1991 con classamento (n. 6428.1/1979)

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato l'attuale unità dal 29/12/1979:

C.F. Comune Napoli: **scheda prot. 6428 del 1979**, via Aniello Falcone n. 290A, scala A, piano: 4, interno: 8; COSTITUZIONE del 29/12/1979 in atti dal 30/06/1987 (n. 6.428/1979))

L'odierno subalterno 6, dunque, deriva dal frazionamento dell'originario e più ampio subalterno 2. Detto subalterno 2, costituito nel 1979, subisce una prima modica nel 2014, per diversa distribuzione interna, salvo poi essere frazionato a generare i subalterni 5 (alienato a terzi) e 6 (pignorato). Vedasi il grafico seguente.

INTESTAZIONI UNITÀ ABITATIVA

omissis

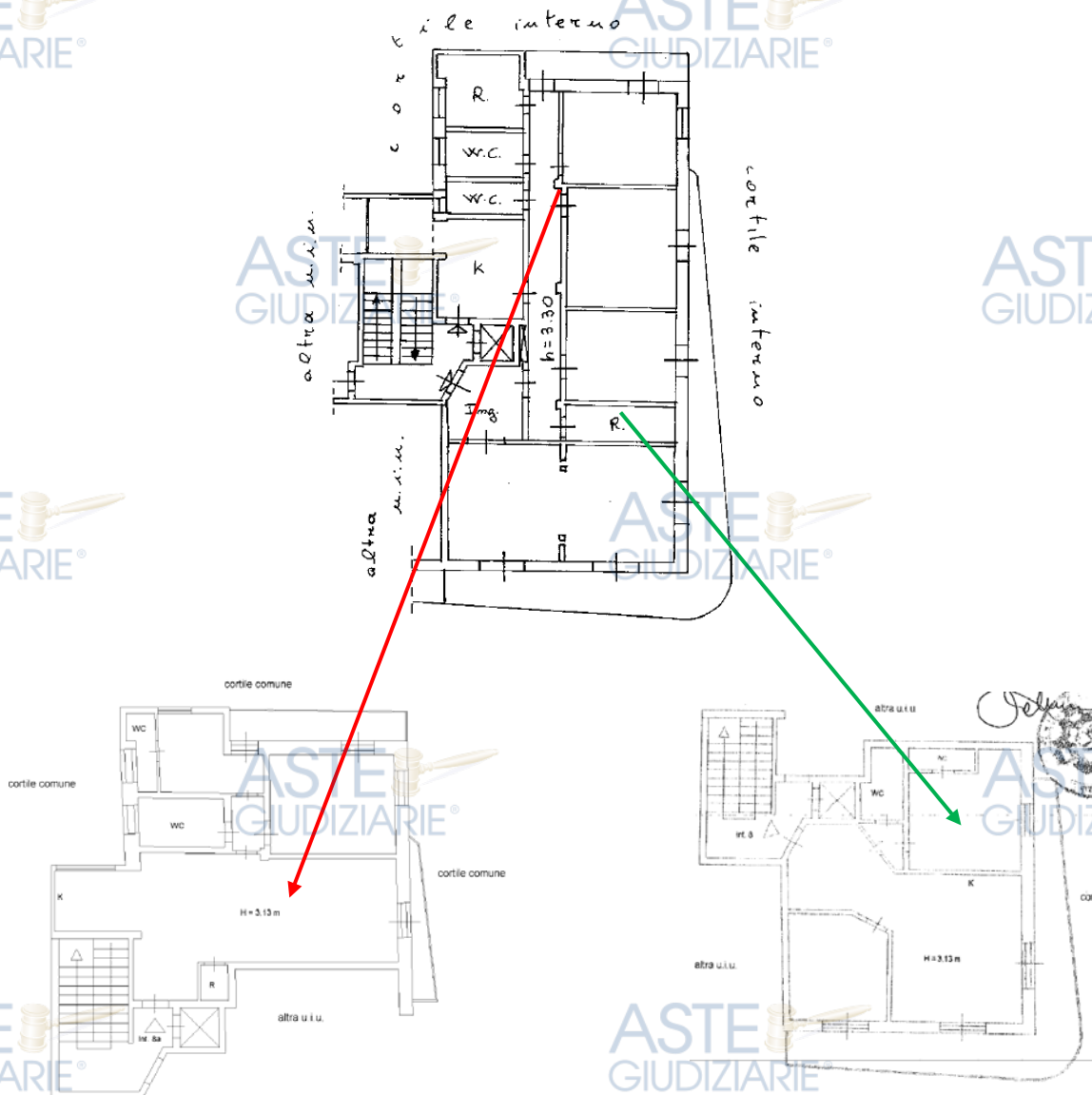


Grafico esplicativo del frazionamento subito, nel 2019, dall'originario sub 2 a costituire i sub 5 e 6

OSSERVAZIONI GENERALI BOX AUTO

- 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 è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti, analogamente dicasi per piano e interno;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.

CRONISTORIA BOX AUTO

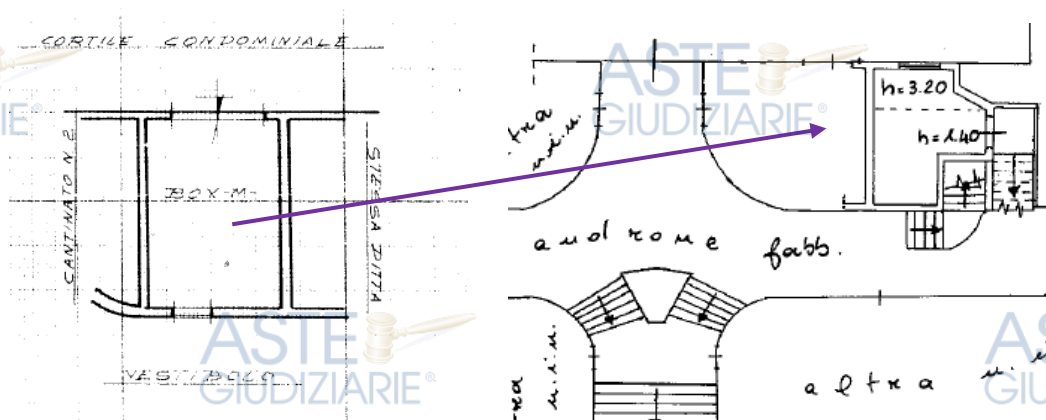
- Dati dell'unità immobiliare dal 12/06/2020:
C.F. Comune Napoli: sez. AVV, **foglio 14, p.lla 656, sub 104, cat. C6**, cl. 8, cons. 18 mq,

sup. catastale 20 mq, rendita 215,67 euro, via Aniello Falcone n. 290A, scala A, piano: T; dati derivanti da variazione nel classamento del 12/06/2020 Pratica n. NA0100610 in atti dal 12/06/2020 variazione di classamento (n. 39290.1/2020).

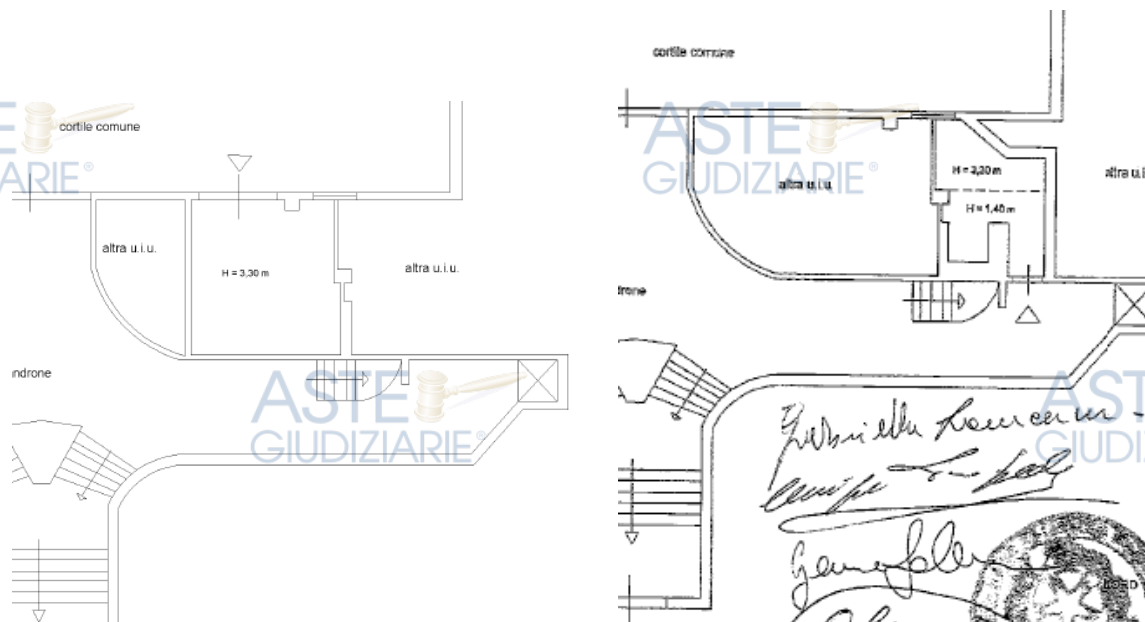
- Dati dell'unità immobiliare dal 10/07/2019:

C.F. Comune Napoli: sez. AVV, **foglio 14, p.lla 656, sub 104, cat. C6**, cl. 8, cons. 18 mq, sup. catastale 20 mq, rendita 215,67 euro, via Aniello Falcone n. 290A, scala A, piano: T; dati derivanti da variazione del 06/07/2019 Pratica n. NA0191929 in atti dal 10/07/2019 fraz.e fus. Con cambio di destinaz. (n. 65048.1/2019).

L'odierno subalterno 104, dunque, deriva da frazionamento e fusione degli originari, limitrofi tra loro, locali censiti con i subalterni 1 e 44 della p.lla 656. Dette ultime unità sono state fuse e rifrazionate con dimensioni diverse a costituire il box sub 104 (pignorato) e la cantinola sub 105 (alienata a terzi). Vedasi il grafico seguente.



Sulla sinistra la planimetria del sub 1; sulla destra quella del sub 44 con evidenza delle aree al contono



Sulla sinistra la planimetria del sub 104, con evidenza delle aree al contono; sulla destra quella del limitrofo sub 105

INTESTAZIONI BOX AUTO

omissis

QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO

LOTTO UNICO – Quota pari a 1/1 della piena proprietà, gravata da diritto di abitazione vitalizio, di una unità abitativa, composta da soggiorno, cucinino, due camere, due bagni, e due balconi, posta al piano quarto della scala A, int. 8A, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Aniello Falcone n. 290A, censita in C.F. del Comune di Napoli alla sez. Avv, foglio 14, p.lla 656, sub 6, cat. A2, nonché box auto, delle dimensioni di circa 18 mq, posto al piano terra, con accesso dal cortile interno, del medesimo fabbricato di via Aniello Falcone, censito in C.F. del Comune di Napoli alla sez. Avv, foglio 14, p.lla 656, sub 104, cat. C6; i manufatti sono conformi alle relative schede catastali in atti. Ai fini della regolarità edilizia, si segnala che il fabbricato di afferenza dei beni è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n. 296/50, pratica n. 271/50, e dichiarato abitabile con Licenza del 29/02/1951, pratica n. 193/51. Le unità hanno subito variazioni postume: l'originaria consistenza dell'appartamento è stata oggetto di istanza di condono e successivo rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria con D. D. n. 1060 del 2007, nonché oggetto di frazionamento in virtù della CILA n. 1103/2019, cui però l'attuale stato dei luoghi non è pienamente conforme a causa di piccole difformità di distribuzione interna (è stata effettuata all'uopo una detrazione per la relativa regolarizzazione); il box auto è stato oggetto di abusivo frazionamento e fusione, poi sanato con la mancata CILA n. 1759/2019.

Valore stimato per la piena proprietà: 410.190,00 euro

Valore stimato per il diritto di abitazione: 328.152,00 €

QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI

I beni in oggetto appartengono alla sig.ra omissis, coniugata in regime di separazione dei beni. Entrambi residenti presso l'appartamento staggito.

Per i detti beni, però, risulta sussistere un diritto di abitazione vitalizio a beneficio della sig.ra omissis, diritto dalla stessa acquisito in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Sergio Marcone in data 24/05/2019, rep. 3658, trascritto a Napoli 1 il 11/06/2019 ai nn. 16417/12493.

Con detto atto, infatti, la sig.ra omissis, con il consenso del marito, vende alla figlia omissis il diritto di abitazione vitalizio sulle unità del fabbricato di via Aniello falcone n. 290A censite in C.F. alla sez. Avv, foglio 14, p.lla 656, sub 6 (abitazione), sub 44 (cantinola) e sub 1 (box auto):

I subalterni 1 e 44 della particella 656, successivamente al detto atto, sono stati soppressi a generare i subalterni 104 (oggetto di causa) e 105, alienato a terzi con atto del notaio Concetta Palermi in data 14/10/2019, rep. 256528.

Nel titolo del notaio Marcone si chiarisce che il sig. omissis non è proprietario ma interviene al solo fine di prestare il consenso all'alienazione dei beni in quanto gli stessi sono oggetto di un fondo patrimoniale, costituito dai coniugi omissis con atto rogato dal notaio Enrico Marra in data 04/02/1994, rep. 44605/8172 (vedasi quanto riportato nel capitolo relativo alle formalità).

Riguardo alle ulteriori provenienze, la piena proprietà di box auto sub 1 e cantinola sub 44 (da cui deriva l'odierno box auto sub 104) è pervenuta alla sig.ra omissis, al tempo coniugata in regime di separazione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Mario Ferrara in data 31/12/1991, rep. 44414/11788, registrato a Pozzuoli il 20/01/1992 al n. 3897/V e trascritto a Napoli 2 il 29/01/1992 ai nn. 3298/2706. Con tale atto la sig.ra omissis acquista, tra altro, la piena proprietà di un box auto al piano terra (int. M, identificato con il sub 1 della p.lla 656) e una cantinola (al tempo annessa al limitrofo appartamento int. 9, oggetto del medesimo

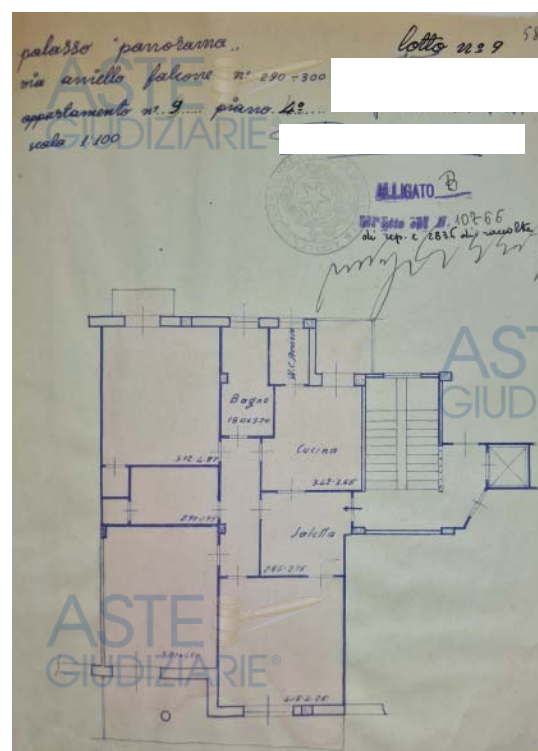
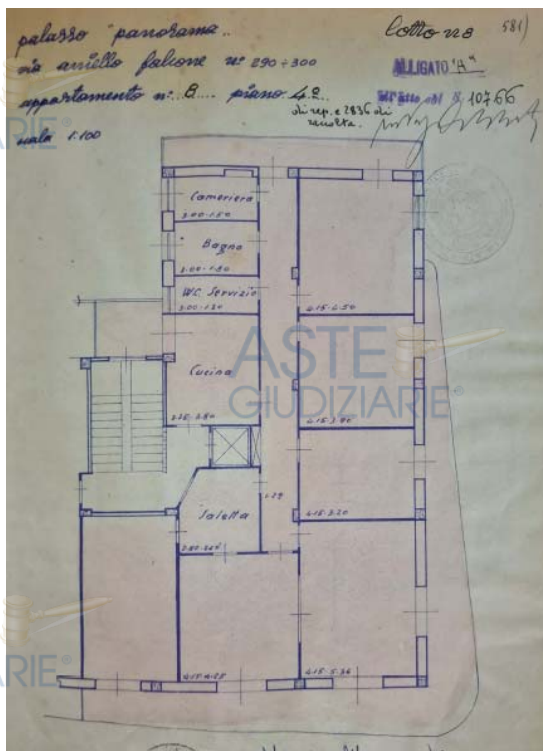
atto del notaio Ferrara, e insieme identificati con il sub 3 della p.lla 656. La cantinola è stata successivamente stralciata dal sub 3 e censita autonomamente con il sub 44), afferenti al piano terra e seminterrato del fabbricato di via Aniello Falcone n. 290A.

I sigg.ri [] ognuno per
quanto di proprio diritto e solidalmente per l'in-
tero
VENDONO
In favore di []
che accetta ed acquista, la piena proprietà del
seguenti beni immobili sito in Napoli alla Via A-
niello Falcone n. 290/A e precisamente:
- appartamento posto al quarto piano della scala A,
distinto con il numero interno 9, composto di vani
quattro ed accessori, con annesso locale deposito
n. 4 nel piano terra catastalmente seminterrato;
- confinante con int. 8, con cortile, con strada
privata e con altro appartamento scala B
Il tutto riportato nel N.C.E.U. di Napoli alla par-
tita 1201756 Sez. Avv. fol. 14 p.lla 656 sub 3 Via
Aniello Falcone 290/A scala A int. 9 piano 4-S1
z.c. 6 cat. A/2 cl. 6 vani 6,5 R.C. Lire 6.838.
- garage sito al piano terra distinto la lettera M
con ingresso dal cortile del detto fabbricato
- confinante con cantinato n. 2, con cantinato n.
4, con androne e cortile
Riportato nel N.C.E.U. di Napoli alla partita
1201756 sez. Avv. foglio 14 p.lla 656 sub 1 Via A-
niello Falcone n. 290/A piano terra z.c. 6 cat. C/6
cl. 6 mq. 13 R.C. L. 811.

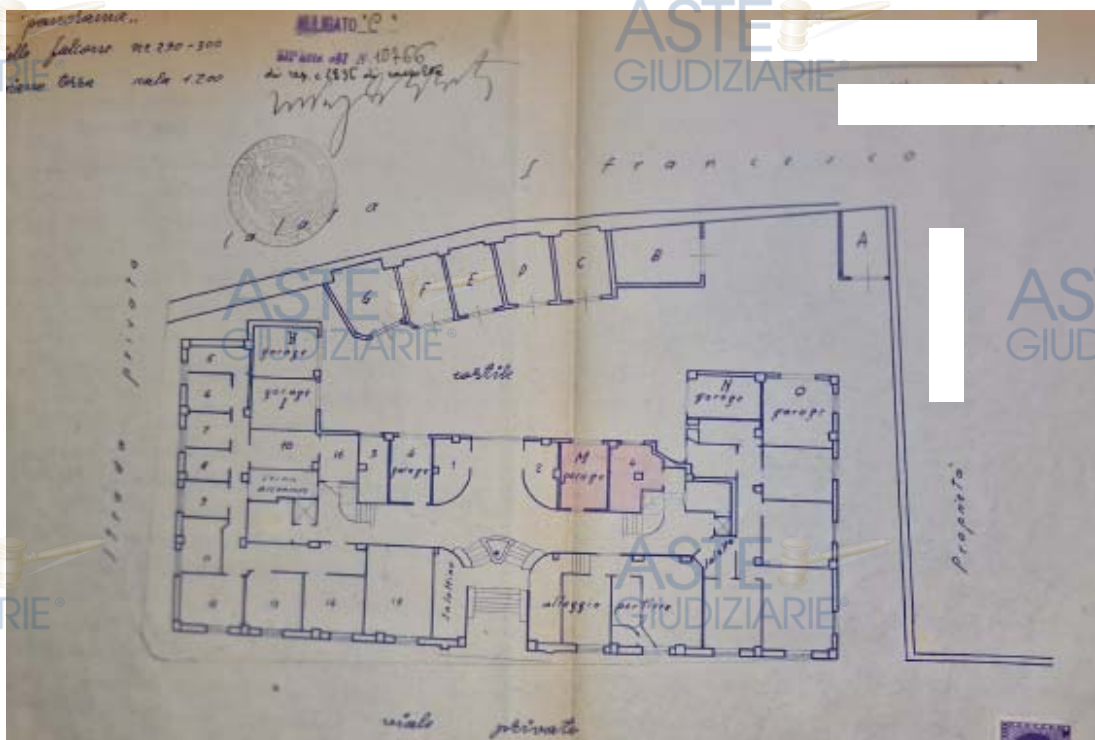
La piena proprietà della originaria e maggiore consistenza dell'appartamento int. 8 al piano quarto del medesimo fabbricato di via Aniello Falcone n. 290A, censito con il sub 2 della particella 656, poi frazionato a costituire i subalterni 5 e 6, è invece pervenuta alla sig.ra omissis in virtù di successione in morte della madre omissis, giusta dichiarazione di successione n. 369 vol. 1763, trascritta a Napoli 1 il 25/02/1975 ai nn. 2182/1633, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del notaio Nicola Angrisano in data 18/05/1964, rep. 12658/6764, registrato a Napoli il 19/05/1964 con n. 27084.

Per detta successione risulta trascritta ai nn. 29575/22437 in data 17/10/2022 l'accettazione tacita di eredità in forza dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale rogato dal notaio Enrico Marra il 04/02/1994, rep. 44605/8172.

Alla signora omissis l'appartamento int. 8 al piano quarto del fabbricato di via Aniello Falcone n. 290A, censito con il sub 2 della particella 656, era a sua volta pervenuto in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Ugo Abbate in data 13/02/1952, rep. 10766, registrato a Napoli il 20/02/1952 al n. 15865 e trascritto a Napoli il 22/02/1952 ai nn. 4617/3422. Con detto atto, in particolare, la sig.ra omissis acquista dai sig.ri omissis (costruttori del fabbricato) la piena proprietà di due appartamenti posti al piano quarto della scala A del fabbricato di via Aniello Falcone n. 290A, identificati con l'int. 8 (poi censito come sub 2 della particella 656, da cui, per frazionamento, è poi derivato l'appartamento staggito) e con l'int. 9 (poi censito con il sub 3 della particella 656), quest'ultimo estraneo ai fatti di causa.



Acquista inoltre, nel medesimo fabbricato, un locale terraneo identificato con la lettera M (che poi verrà censito con il sub 1 della particella 656) e una cantinola identificata con l'int. 4 (che verrà prima censita insieme all'appartamento int. 9 del piano quarto con il sub 3 della particella 656 e successivamente autonomamente con il sub 44 della medesima particella).



I sig.ri omissis avevano edificato il fabbricato di via Aniello Falcone n. 290A su suolo acquistato in data 28/01/1950 con atto dello stesso notaio Ugo Abbate, rep. 9869, da potere della società omissis.

Si rinvia alle allegate copie di tutti i titoli richiamati.

QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

REGOLARITÀ EDILIZIA

I beni staggiti afferiscono ad un fabbricato per civili abitazioni edificato al principio degli anni '50 in virtù della Licenza Edilizia n. 296/50, pratica n. 271/50, e dichiarato abitabile con Licenza del 29/02/1951, pratica n. 193/51.

Di detta licenza edilizia vi è pieno riscontro nei registri comunali, come risulta dalla allegata attestazione del competente ufficio tecnico (Sportello Unico Edilizia Privata). A fronte di detto riscontro, il comune certifica, con l'allegata comunicazione PG/2023/325252, l'impossibilità di estrarre le copie dei relativi fascicoli a causa dell'interdizione all'accesso dei locali di archivio posti presso la sede di Soccavo.

Lo stesso ufficio, però, fornisce copia dei grafici allegati alla Licenza di Abitabilità del 1951. I grafici rappresentano uno stato dei luoghi pressoché conforme all'attuale assetto del manufatto, a meno di variazioni puntuali apportate, negli anni, dai singoli proprietari (vedasi verande e/o manufatti in copertura). L'unica difformità, "comune e rilevante", che si ravvisa riguarda la forma e l'estensione dei balconi, per tutti i livelli, posti sui fronti nord e sud del fabbricato. Si tratta di una modifica realizzata evidentemente all'atto stesso dell'edificazione che compare in qualunque altro atto successivo (pratiche edilizie, planimetrie catastali, atti di provenienza) senza eccezioni o provvedimenti di natura amministrativa. E' presumibile che detta modifica sia stata ratificata come variante in corso d'opera e che nel fascicolo della pratica di abitabilità non risultino tutti i grafici del caso. Nel detto fascicolo, infatti, per il piano terra, ad esempio,

compaiono due grafici, di cui il più aggiornato è conforme allo stato dei luoghi realizzato. Non risultano le stesse tavole anche per il piano tipo che, invece, appaiono, in forma di stralcio, come allegati all'atto di compravendita del 1952 con cui la madre della sig.ra omissis acquista alcuni beni afferenti al fabbricato. L'assenza, per altro, del fascicolo principale (pratica n. 271/50) non consente di verificare se detta modifica, come presumibile, sia stata o meno ratificata come variante in corso d'opera. Si ritiene, pertanto, di poter considerare trascurabile la circostanza.

Per quanto concerne le unità staggite, a partire dall'assetto della licenza originaria (rappresentato anche nei grafici allegati all'atto di compravendita rogato dal notaio Ugo Abbate nel 1952 con cui la madre della sig.ra omissis acquista i beni), si rilevano sensibili modifiche postume.

In particolare, l'appartamento int. 8, da cui deriva la consistenza staggita, nel corso degli anni è stato oggetto della realizzazione di due verande: l'una contenente l'attuale cucina e l'altra costituente ampliamento, su quota parte del limitrofo originario balcone, dell'attuale camera da letto e annesso bagno. La realizzazione, avvenuta sine titulo, è stata poi oggetto di una pratica di condono ai sensi della legge 47/85, presentata dalla sig.ra omissis in data 22/05/1986 e acquisita al protocollo con n. 171256, a fronte della quale, in data 03/08/2007, è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria con Disposizione Dirigenziale n. 1060.

Nel 2019, come più volte ribadito, l'unità è stata oggetto di un frazionamento, da cui è scaturita la consistenza staggita. Per detto frazionamento, in vero, lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Napoli, con nota PG/2023/288718, riscontra alla scrivente la sussistenza di quattro pratiche (CILA 5557/2018 – CILA 5941/2018 – CILA 563/2019 e CILA 1103/2019). Le pratiche risultano contenere, ogni volta, un assetto documentale diverso ossia in aggiunta rispetto alla precedente, fermo restando la tavola grafica e la relazione descrittiva che si riferiscono sempre alla medesima, uguale, attività di frazionamento. Solo l'ultima, la CILA 1103/2019, sembrerebbe completa di tutta la documentazione di rito. L'ufficio, però, non ne riscontra l'avvenuta chiusura, sebbene non si possa escludere che sia stata effettuata. In ottemperanza al regolamento edilizio, inoltre, la sig.ra omissis ha anche provveduto a sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo edilizio, a rogito del notaio Alberto Mario Mancini, rep. 2050/1458 in data 30/04/2019, trascritto il 03/05/2019 ai nn. 12322/9377, con il quale si impegna a non ulteriormente frazionare l'unità. Rispetto ai contenuti dell'ultima comunicazione (CILA 1103/2019) i luoghi non sono, per altro, nemmeno pienamente conformi a causa di una piccola difformità di distribuzione degli ambienti, in particolare, del ripostiglio che risulta realizzato in altra posizione rispetto a quanto raffigurato nei grafici di progetto. La discrasia può essere sanata con una mancata CILA che, all'uopo, rappresenta un'occasione per bonificare il confuso assetto di cui sopra.

Per quanto attiene al box auto, si riscontra una attività di fusione e frazionamento dei due locali originari. Il box staggito, infatti, deriva dall'ampliamento dell'originario subalterno 1 della particella 656 a scapito del limitrofo locale cantina subalterno 44. La variazione, eseguita sine titulo, è stata poi sanata con la mancata CILA n. 1759/2019 presentata in data 24/07/2019 e riscontrata/vistata dall'ufficio competente in data 07/08/2019. Rispetto ai contenuti della detta pratica lo stato dei luoghi è conforme.

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

- In allegato all'atto rogato dal notaio Sergio Marcone in data 24/05/2019, rep. 3658, risulta copia dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto per l'appartamento staggito in data 22/05/2019, prot. n. AENGR 365268, a firma del geom. omissis e ancora in corso di validità;
- Non si rinvencono le dichiarazioni di conformità degli impianti delle unità;

- Per il fabbricato di afferenza dei beni risulta rilasciata una Licenza di abitabilità in data 29/02/1951, pratica n. 193/51; non risulta analogo titolo per il nuovo e aggiornato assetto dei luoghi.

Atteso tutto quanto sopra, in particolare per l'appartamento, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere alla piena regolarizzazione dei luoghi e alla messa a norma degli impianti e, a seguito di dette attività, ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità, potrà presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la Segnalazione Certificata di Agibilità secondo le modalità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222. I costi di detto processo verranno valutati e scorporati dal valore di mercato dei cespiti. Per dette detrazioni si rinvia al capitolo relativo alla stima e, in particolare, a quello degli adeguamenti dei valori di mercato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui afferiscono le unità oggetto del presente lotto ricade nella **zona territoriale omogenea A**, insediamenti di interesse storico, con prevalenza di **Unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco, art. 92** della variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli. L'area non è soggetta a vincolo di carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39).

QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO

Presso l'unità abitativa, allo stato, risultano risiedere la sig.ra omissis, il marito omissis e la figlia omissis. Gli stessi hanno dichiarato a verbale di occupare l'abitazione e di utilizzare, per il parcheggio delle relative autovetture, il box auto.

Si rinvia ai contenuti del verbale di sopralluogo redatto, in fase di accesso, dal custode giudiziario.

QUESITO N. 8 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 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 di carattere paesaggistico per l'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 necessitino di essere segnalati;

- Come più volte esemplificato, i beni staggiti (appartamento e box auto) risultano gravati da diritto di abitazione vitalizio a beneficio della sig.ra omissis, diritto dalla stessa acquisito in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Sergio Marcone in data 24/05/2019, rep. 3658, trascritto a Napoli 1 il 11/06/2019 ai nn. 16417/12493;
- Come già esemplificato, i beni staggiti (appartamento e box auto) risultano afferenti ad un fondo patrimoniale costituito con atto rogato dal notaio Enrico Marra in data 04/02/1994, rep. 44605/8172, trascritto il 16/02/1994 ai nn. 3131/2202, a favore e contro i sig.ri omissis, e gravante, tra altro, sulla piena proprietà dell'appartamento al piano quarto della scala A int. 8 del fabbricato di via Aniello falcone n. 290 A, censito con il subalterno 2 della particella 656 (da cui deriva, per frazionamento, l'attuale sub 6 della p.lla 656), sulla piena proprietà del box auto interno M al piano terra del medesimo fabbricato, censito con il subalterno 1 della particella 656 (da cui deriva, per frazionamento e fusione, l'attuale sub 104 della p.lla 656), sulla nuda proprietà del locale cantina (adiacente al box M e oggetto, con lo stesso, del frazionamento e fusione che hanno portato all'attuale sub 104), al tempo, annesso dell'appartamento al piano quarto della scala A int. 9 del medesimo fabbricato, insieme censiti con il subalterno 3 della particella 656.
- Risulta, infine, trascritto in data 03/05/2019 ai nn. 12322/9377 un atto unilaterale d'obbligo edilizio, a rogito del notaio Alberto Mario Mancini, rep. 2050/1458 del 30/04/2019. Con detto atto la sig.ra omissis, con l'avallo e il consenso del marito omissis, si impegna a non frazionare ulteriormente l'unità abitativa di via Aniello Falcone n. 290A, già oggetto di frazionamento nel 2019 (con CILA n. 1103/2019) in virtù del quale dall'originario sub 2 sono state costituite le unità sub 5 e 6 della p.lla 565, il tutto in conformità del regolamento edilizio comunale;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

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

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del;
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 15/06/2021 - Registro Particolare 13324 Registro Generale 18407 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. del 17/05/2021, gravante sui beni di via Aniello Falcone n. 209A in Napoli oggetto della presente (appartamento in C.F. alla sez. Avv, foglio 14, p.lla 656, sub 6, cat. A2 e box auto in C.F. alla sez. Avv, foglio 14, p.lla 656, sub 104, cat. C6), a FAVORE di omissis e CONTRO omissis, per i diritti di 1/1 della piena proprietà, e omissis per la quota di 1/1 del diritto di abitazione vitalizio.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutate e beni pignorati. 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 staggita e le relative pertinenze non risultano edificati su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 – SUSSITENZA DI ALTRI PESI O ONERI

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

QUESITO N. 11 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni oggetto della presente che necessitino di essere segnalati;
- Il fabbricato di appartenenza dei beni è dotato di regolamento di condominio depositato agli atti del notaio Ugo Abbate con verbale del 26/11/1951, trascritto a Napoli il 30/11/1951 al n.27385; se ne allega copia.
- L'amministrazione di condominio, con la comunicazione che si allega, dichiara che la quota ordinaria mensile per l'appartamento è di circa 96,00 euro e per il box di circa 4,00 euro;
- La sig.ra omissis, ad oggi, è in regola con i pagamenti delle quote straordinarie dovute per la manutenzione delle facciate del fabbricato (bonus facciate 90%) ed è in regola per quanto attiene alle quote ordinarie, fatta eccezione per le rate del 2023; a riguardo risulta maturata, ad oggi, una morosità complessiva di circa 400,00 euro.

QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI DI STIMA

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

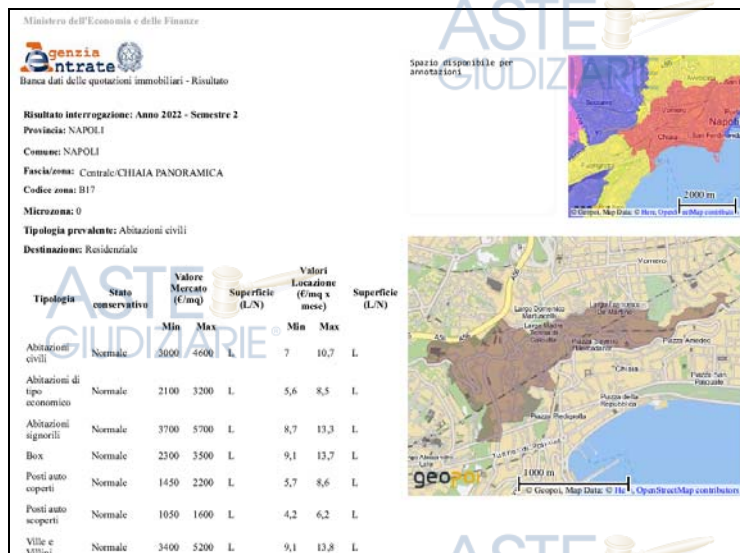
I beni verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto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

La scrivente ha, pertanto, effettuato apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

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

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

- ❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2022): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia codificata come B17 del comune di Napoli (Chiaia panoramica) in cui ricade il compendio immobiliare in oggetto. Per le abitazioni civili, in stato conservativo "normale", il valore unitario medio risulta pari a 3.800 €/mq. Per i box auto, il valore unitario medio risulta pari a 2.900 €/mq;



- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati al febbraio 2023): sono stati considerati i valori riferiti ad unità in stabili di prima fascia per la medesima zona di cui sopra del comune di Napoli (Chiaia panoramica) in cui ricade il compendio in oggetto. Il valore medio di mercato per gli appartamenti risulta pari a circa 4.750,00 €/mq e per i box pari a circa 3.000,00 €/mq;
- ❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati al marzo/aprile 2023): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell'area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili ad uso abitazione attualmente sul mercato si attestano su un valore medio unitario che, in contesti simili (addirittura nel medesimo fabbricato), oscilla nel range 4.500,00-5.500,00 €/mq. Per i box auto arrivano a valori anche molto più alti di quelli proposti da OMI o Borsino Immobiliare, raggiungendo in taluni casi anche i 4.000,00 €/mq – 4.500,00 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) dei beni, si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza corrispondente a quello medio desumibile dalle quotazioni sopra riportate, pari a circa 4.300,00 €/mq; considerando poi le caratteristiche intrinseche dell'immobile (pezzatura, esposizione, livello di piano, panoramicità, stato di manutenzione e conservazione, livello delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, etc.) si ritiene opportuno aumentare il detto valore del 10%, concludendo che per l'appartamento possa essere ragionevolmente assunto un valore unitario pari a 4.600,00 €/mq.

Per il box auto, assumendo ragionamenti analoghi, si conclude per l'adozione di un valore unitario pari a 3.500,00 €/mq.

Alla luce dei suddetti valori unitari e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente prospetto:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità abitativa	82,00 mq	4.600,00 €/mq	377.200,00 €
Box auto	18,00 mq	3.500,00 €/mq	63.000,00 €
Valore totale lotto			410.190,00 €

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 immobiliari
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità, ai fini della piena regolarizzazione dei luoghi (con specifico riferimento all'unità abitativa) si opera una detrazione pari a 8.000,00 €
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Le unità sono occupate dagli esecutati
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
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 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 della piena proprietà dei beni risulta così determinato (con piccoli arrotondamenti finali):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità abitativa	377.200,00 €	350.340,00 €
Box auto	63.000,00 €	59.850,00 €
Valore di mercato della piena proprietà		410.190,00 €

QUESITO N. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA RELATIVA AL DIRITTO DI ABITAZIONE

Per quanto concerne il valore della quota di cui al diritto di abitazione sui suddetti beni, per il relativo calcolo si prende in considerazione un consolidato orientamento giuridico (di recente ribadito dalla Corte di Cassazione con sentenza, sez. VI, 5 giugno 2018, n. 14406) secondo il quale per un immobile con destinazione residenziale il diritto di abitazione (in genere riferito al coniuge superstite) può essere equiparato all'usufrutto. Nel caso di specie, essendo la sig.ra omissis nata nel 1982 e facendo riferimento al Decreto Ministeriale 21 dicembre 2021 (GU n. 309 del 30.12.2021) mediante cui è stata approvata, tra l'altro, la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita, calcolati al saggio di interesse dell'1,25% come fissato dal D.M. 13 dicembre 2021 (G.U. n. 297 del 15.12.2021), in vigore dal 1° gennaio 2022, l'usufrutto equivale a circa l'80% del valore della piena proprietà.

Volendo adottare dette modalità di calcolo, pertanto, si ottiene quanto di seguito:

Identificativo	Valore di mercato della piena proprietà	Valore del diritto di abitazione
Unità abitativa	350.340,00 €	280.272,00 €
Box auto	59.850,00 €	47.880,00 €
Valori totali	410.190,00 €	328.152,00 €

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, 21/04/2023

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 relativa all'unità abitativa
 - Visure storica C.F. sez. avv, foglio 14, p.lla 656, sub 6
 - Planimetria catastale C.F. sez. avv, foglio 14, p.lla 656, sub 6
 - Planimetria catastale C.F. sez. avv, foglio 14, p.lla 656, sub 2 del 2014
 - Planimetria catastale C.F. sez. avv, foglio 14, p.lla 656, sub 2 del 1979
 - Estratto di mappa dell'area
- ❑ ALL. 2 – Documentazione catastale relativa al box auto
 - Visure storica C.F. sez. avv, foglio 14, p.lla 656, sub 104
 - Planimetria catastale C.F. sez. avv, foglio 14, p.lla 656, sub 104
 - Planimetria catastale C.F. sez. avv, foglio 14, p.lla 656, sub 1
 - Planimetria catastale C.F. sez. avv, foglio 14, p.lla 656, sub 44

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ❑ ALL. 3 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi relativa all'unità abitativa
- ❑ ALL. 4 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi relativa al box auto

Documentazione relativa alle provenienze

- ❑ ALL. 5 – Atto di compravendita (diritto di abitazione) rogato dal notaio Sergio Marcone in data 24/05/2019, rep. 3658
- ❑ ALL. 6 – Atto di compravendita rogato dal notaio Mario Ferrara in data 31/12/1991, rep. 44414
- ❑ ALL. 7 – Verbale di testamento del notaio Nicola Angrisano del 18/05/1964, rep. 12658 e Nota di trascrizione della successione di omissis
- ❑ ALL. 8 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ugo Abbate in data 13/02/1952, rep. 10766
- ❑ ALL. 9 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ugo Abbate in data 28/01/1950, rep. 9869

Documentazione relativa alle formalità gravanti sul bene

- ❑ ALL. 10 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (esecutate e beni staggiti)
- ❑ ALL. 11 – Atto unilaterale d'obbligo edilizio rogato dal notaio Alberto Mario Mancini in data 30/04/2019, rep. 2050/1458
- ❑ ALL. 12 – Atto costitutivo di fondo patrimoniale rogato dal notaio Enrico Marra in data 04/02/1994, rep. 44605

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

- ❑ ALL. 13 – Attestazione del SUE del Comune di Napoli per la Licenza edilizia n. 296/50, pratica n. 271/50
- ❑ ALL. 14 – Estratto del fascicolo relativo alla Licenza di abitabilità del 29/02/1951, pratica n. 193/51
- ❑ ALL. 15 – Estratto del fascicolo relativo alla pratica di condono legge 47/85 prot. 171256 del 22/05/1986 e D.D. n. 1060 del 2007
- ❑ ALL. 16 – Attestazione del settore Antiabusivismo del Comune di Napoli
- ❑ ALL. 17 – Attestazione del SUE del Comune di Napoli per le CILA relative all'unità abitativa
- ❑ ALL. 18 – Estratto del fascicolo relativo alla CILA n. 1103/2019
- ❑ ALL. 19 – Estratto del fascicolo relativo alla mancata CILA n. 1759/2019

Documentazione relativa al condominio

- ❑ ALL. 20 – Regolamento di condominio
- ❑ ALL. 21 – Comunicazione dell'amministratore di condominio

Documentazione fotografica

- ❑ ALL. 22 – Documentazione fotografica