

---

## TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

---

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 243\_2023**

**IQERA ITALIA S.P.A.**

*contro*

Giudice per le Esecuzioni: **III.ma Dott.ssa Antonella Paone**

Custode giudiziario: **Avv. Fabio Liguori**

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

## PERIZIA IMMOBILIARE



## SOMMARIO

<b>Incarico</b> .....	3
<b>QUESITO N. 1 - Identificazione dei beni</b> .....	3
<b>Identificazione dei beni</b> .....	3
<b>Identificazione catastale</b> .....	3
<b>Titolarietà, diritti reali e regime patrimoniale</b> .....	3
<b>Formazione dei lotti</b> .....	4
<b>QUESITO N. 2 - Descrizione dei beni</b> .....	4
<b>Identificazione</b> .....	4
<b>Confini</b> .....	4
<b>Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)</b> .....	4
<b>Consistenza</b> .....	7
<b>QUESITO N. 3 – Dati Catastali</b> .....	8
<b>Osservazioni generali</b> .....	8
<b>Cronistoria</b> .....	9
<b>QUESITO N. 4 – Schema sintetico</b> .....	10
<b>QUESITO N. 5 – Provenienze ventennali</b> .....	10
<b>QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni pignorati</b> .....	12
<b>Regolarità edilizia</b> .....	12
<b>Normativa urbanistica</b> .....	14
<b>QUESITO N. 7 – Stato di possesso</b> .....	14
<b>QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli e oneri</b> .....	14
<b>Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</b> .....	14
<b>Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita</b> .....	15
<b>QUESITO N. 9 – Edificazione su suolo demaniale</b> .....	15
<b>QUESITO N. 10 – Sussistenza di altri pesi o oneri</b> .....	15
<b>QUESITO N. 11 – Spese di gestione e oneri condominiali</b> .....	16
<b>QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni</b> .....	16
<b>Criteri di stima</b> .....	16
<b>Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato</b> .....	16
<b>Adeguamenti e correzioni</b> .....	17
<b>Determinazione del valore a base d'asta</b> .....	18
<b>QUESITO N. 13 – Valutazione della quota indivisa</b> .....	18
<b>QUESITO N. 14 – Certificazioni</b> .....	19
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	21

## INCARICO

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli (Na), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, con provvedimento comunicato in data 17/06/2024 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il bene oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risulta così identificato:

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Unità abitativa, composta da soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, oltre un balcone che lambisce il fronte nord della stessa, posta al piano terzo, interno 8, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Qualiano alla via Giovanni Falcone nn. 33-35.



Vista aerea e prospettica del fabbricato di via Giovanni Falcone nn. 33-35, Qualiano (Na)

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I riferimenti catastali dell'unità di cui sopra sono i seguenti:

C.F. Comune di Qualiano: **foglio 5, p.lla 364, sub 10, cat. A2**, cl. 3, cons. 5 vani, sup. 133-141 mq, rendita 232,41 euro, via Giovanni Falcone n. 37, Scala U, Interno 8, Piano 3.

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

### TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il bene in oggetto appartiene, per **1/1 della piena proprietà**, al sig. , nato a

Il sig. risulta di stato civile libero, come da allegato certificato.

Tanto premesso, il bene in oggetto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 1/1 della piena proprietà

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

## FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di un bene unico il **lotto di vendita è unico**, così identificato e descritto:

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, oltre un balcone che lambisce il fronte nord della stessa, posta al piano terzo, interno 8, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Qualiano alla via Giovanni Falcone nn. 33-35. L'unità risulta censita in C.F. del Comune di Qualiano al foglio 5, p.lla 364, sub 10, cat. A2.**

## QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, oltre un balcone che lambisce il fronte nord della stessa, posta al piano terzo, interno 8, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Qualiano alla via Giovanni Falcone nn. 33-35. L'unità risulta censita in C.F. del Comune di Qualiano al foglio 5, p.lla 364, sub 10, cat. A2.

### CONFINI

I confini dell'unità risultano essere i seguenti:

area cortilizia (p.lla 364, sub 17), unità aliena (p.lla 364, sub 11), pianerottolo e scala comuni (p.lla 364, sub 16), unità aliena (p.lla 364, sub 9)

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

L'unità oggetto del presente lotto afferisce al piano terzo di un fabbricato per civili abitazioni sito in Qualiano alla via Giovanni Falcone nn. 33-35, in un contesto semiperiferico del comune.



Vista aerea del fabbricato di via Giovanni Falcone nn. 33-35, Qualiano (Na)

L'accesso al complesso di afferenza, composto da piano terra con box auto e depositi e tre livelli soprastanti con tre unità ciascuno, avviene dalla detta via Giovanni Falcone attraverso due varchi carrabili, uno anche dotato di passo pedonale, posti ai civici nn. 33 e 35, realizzati nella recinzione metallica che circonda il lotto di pertinenza del fabbricato. I due accessi, in particolare, immettono in un'area cortilizia che circonda il manufatto. Detta area, asfaltata e parzialmente impiegata anche come sito di parcheggio di alcune auto (a riguardo si chiarisce

che non risulta un formale diritto di parcheggio legato all'unità in oggetto), disimpegna i vari accessi terranei (box e depositi) nonché il portoncino di ingresso al fabbricato. Quest'ultimo, allocato sul fronte sud, immette direttamente nella scala comune che serve i livelli in elevazione, senza ausilio di ascensore.



*Vista dei due varchi di accesso al complesso di via Giovanni Falcone nn. 33-35, Qualiano (Na)*

Il fabbricato presenta struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, solai in latero-cemento, involucro realizzato con tamponamenti in fodera di laterizio, copertura piana a lastrico solare, impegnata dalla presenza di pannelli fotovoltaici. Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato alle pareti, sia esternamente che internamente alla scala che serve i diversi livelli, nonché pavimenti in gres e marmo per scala e pianerottoli. Gli infissi comuni sono in alluminio. Le dotazioni impiantistiche comuni sono rappresentate da un impianto elettrico e di illuminazione per le aree comuni e da un impianto citofonico.

Il livello qualitativo generale del fabbricato, così come lo stato manutentivo dello stesso, è decisamente buono anche perché il manufatto ha subito recenti lavori di manutenzione.



*Vista dell'area cortilizia che circonda il fabbricato*

L'appartamento pignorato, come già evidenziato, si trova al piano terzo del detto fabbricato con accesso dalla porta di caposcala posta frontalmente rispetto allo smonto della scala. Esso resta identificato dall'interno n. 8.

L'unità, che presenta uno sviluppo di tipo longitudinale impegnando quasi totalmente il fronte nord del fabbricato di appartenenza, risulta composta da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere da letto, bagno e ripostiglio/lavanderia, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 135,00 mq ed un'altezza interna netta di 2,90 ml. All'appartamento è annesso un balcone con sviluppo lineare che lambisce l'unico fronte libero dell'unità, ossia quello nord, per uno sviluppo complessivo di circa 24 mq.



*Vista del vano scala e dettaglio della porta di accesso all'unità staggiata, posta al piano terzo, int. 8*

La qualità originaria delle finiture dell'appartamento è decisamente buona come molto buono è lo stato manutentivo delle stesse. Analogamente dicasi per le dotazioni impiantistiche ivi presenti.

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



*Vista della zona giorno (soggiorno e cucina abitabile)*



*Vista del corridoio di disimpegno della zona notte e dettaglio del bagno*

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità, di impianto di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas, alimentata da bombole in quanto non vi è allaccio alla rete del gas di città; gli impianti idrici, di adduzione e scarico, versano in buono stato di manutenzione e conservazione. L'unità è dotata di elementi di climatizzazione nei diversi ambienti.



Vista delle camere da letto



Viste del balcone

## CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura del manufatto la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";

- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Ciò premesso, per quanto concerne il compendio oggetto dell'odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione delle *superfici commerciali (con piccoli arrotondamenti finali)*, cui si applicano, ove necessario, dei *coefficienti di omogeneizzazione*, rispetto agli standard medi della destinazione principale, al fine di ottenere la *superficie convenzionale complessiva*, alla base della successiva stima:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	1,00	135,00 mq	2,90 ml	Terzo
Balcone	24,00	0,25	6,00 mq	--	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>141,00 mq</b>		

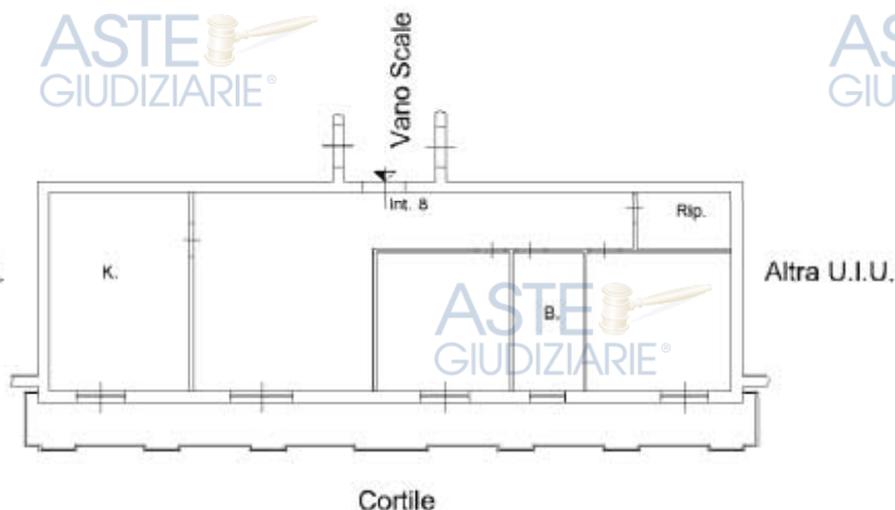
### QUESITO N. 3 – DATI CATASTALI

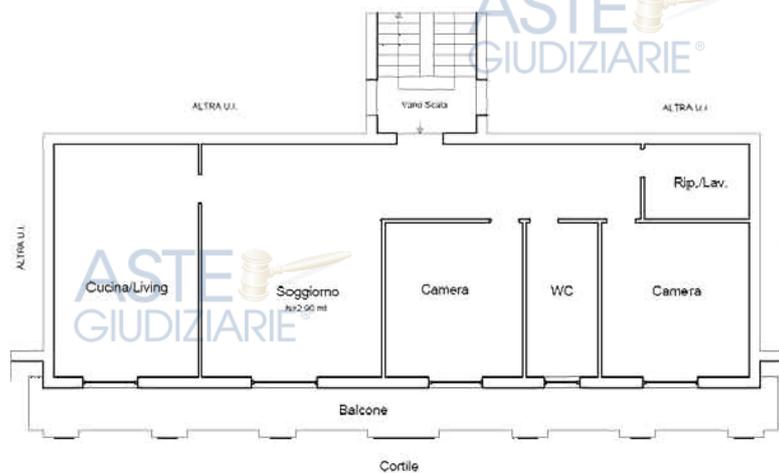
L'unità di cui al presente lotto è caratterizzata dai seguenti dati catastali:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro-Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	SPI	1	447	103	4		A/2	2	7,5 vani	Totale: 152 m <sup>2</sup> Totale: valore aree scoperte***) 144 m <sup>2</sup>	Euro 387,34	Variazione del 09/11/2015 - Incentivo in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA COMUNALE DI CASORIA CURA, Solo U Inneso 1 Piano 1										
Notizie		Fertile										
Assinzioni		-discrasie e molti edifici										

### OSSERVAZIONI GENERALI

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





*In alto la planimetria catastale attualmente in atti (anno 2009); in basso, lo stato attuale dei luoghi*

- I dati relativi all'indirizzo sono corretti a meno del numero civico;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- L'unità è attualmente correttamente intestata all'esecutato per i corrispondenti diritti di proprietà.

## CRONISTORIA

- Dati dell'unità immobiliare dal 21/11/2016:  
C.F. Comune di Qualiano: **foglio 5, p.IIa 364, sub 10, cat. A2**, cl. 3, cons. 5 vani, sup. 133-141 mq, rendita 232,41 euro, via Giovanni Falcone n. 37, Scala U, Interno 8, Piano 3; dati derivanti da variazione del 21/11/2016 Pratica n. NA0464314 in atti dal 21/11/2016 aggiornamento planimetrico (n. 213026.1/2016).
- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:  
C.F. Comune di Qualiano: **foglio 5, p.IIa 364, sub 10, cat. A2**, cl. 3, cons. 5 vani, sup. 144-152 mq, rendita 232,41 euro, via Giovanni Falcone n. 37, Scala U, Interno 8, Piano 3; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 16/01/2009:  
C.F. Comune di Qualiano: **foglio 5, p.IIa 364, sub 10, cat. A2**, cl. 3, cons. 5 vani, rendita 232,41 euro, via Giovanni Falcone n. 37, Scala U, Interno 8, Piano 3; dati derivanti da variazione del 16/01/2009 Pratica n. NA0036842 in atti dal 16/01/2009 variazione per presentazione planimetria mancante (n. 2325.1/2009).
- Dati dell'unità immobiliare dal 15/03/2000:  
C.F. Comune di Qualiano: **foglio 5, p.IIa 364, sub 10, cat. A2**, cl. 3, cons. 5 vani, rendita 232,41 euro – 450.000 lire, Strada Provinciale Circumvallazione Esterna n. 102, Scala U, Interno 8, Piano 3; dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 15/03/2000 in atti dal 22/05/2000 donazione accettata (n. 7704.1/2000)
- Dati dell'unità immobiliare dal 15/07/1997:  
C.F. Comune di Qualiano: **foglio 5, p.IIa 364, sub 10, cat. A2**, cl. 3, cons. 5 vani, rendita 450.000 lire, Strada Provinciale Circumvallazione Esterna n. 102, Scala U, Interno 8, Piano 3; dati derivanti da classamento del 15/07/1997 in atti dal 15/07/1997 (n. 10115.1/1997)



- Dati dell'unità immobiliare dal 15/07/1997:

C.F. Comune di Qualiano: **foglio 5, p.lla 364, sub 10, cat. A2**, cl. 3, cons. 4 vani, rendita 360.000 lire, Strada Provinciale Circumvallazione Esterna n. 102, Scala U, Interno 8, Piano 3; dati derivanti da costituzione del 15/07/1997 in atti dal 15/07/1997 (n. 10115.1/1997)

#### QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO

LOTTO UNICO – Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, oltre un balcone che lambisce il fronte nord della stessa, posta al piano terzo, interno 8, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Qualiano alla via Giovanni Falcone nn. 33-35; confinante con area cortilizia (p.lla 364, sub 17), unità aliena (p.lla 364, sub 11), pianerottolo e scala comuni (p.lla 364, sub 16), unità aliena (p.lla 364, sub 9); l'unità risulta censita in C.F. del Comune di Qualiano al foglio 5, p.lla 364, sub 10, cat. A2. Il descritto stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale in atti. Il fabbricato di afferenza del bene è stato edificato sine titulo. A fronte della presentazione di istanze di condono ai sensi della legge 724/94 è stata rilasciata dal comune di Qualiano, per l'intero fabbricato di afferenza, la Concessione in sanatoria n. 12 del 1999, cui luoghi sono sostanzialmente conformi. Non risulta rilasciata alcuna licenza di abitabilità.

*Valore stimato per la piena proprietà: 140.000,00 euro*

#### QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene in oggetto appartiene, per 1/1 della piena proprietà, al sig. nato a , per averlo esso acquisito in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Concetta Valentino in data 09/02/2009, rep. 14394/7630, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 addì 13/02/2009 ai nn. 8118/5593. Con detto atto il sig. di stato civile libero, acquista da O , la piena proprietà di un appartamento al piano terzo di un fabbricato per civili abitazioni sito in Qualiano, nonché il soprastante lastrico di copertura. Il primo censito con il sub 10 della p.lla 364 al foglio 5 e il secondo (non pignorato) con il sub 12 della medesima p.lla 364; il tutto così descritto:

- Articolo 1 - CONSENSO ED OGGETTO  
, come rappresentato,  
VENDE

a

CHE ACQUISTA

la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Qualiano (NA) alla via Giovanni Falcone numero 37 (già via Circumvallazione Esterna numero 102) e precisamente:

== appartamento posto al terzo piano, distinto con il numero interno 8 (otto), composto da tre vani ed accessori (cinque

vani catastali), con sovrastante lastrico solare di copertura; il tutto, nel suo insieme, confina con area annessa al fabbricato, con appartamento mappale 364 subalterno 9, con appartamento mappale 364 subalterno 11 e con vano scala (salvo altri o più recenti confini) e vedesi riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Qualiano, in ditta a Carputo Domenico, nato a Napoli il 26 giugno 1972, al foglio 5 - mappale 364, con i seguenti dati:

- subalterno 10 - Strada Provinciale Circumvallazione Esterna numero 102 - piano 3 - interno 8 - scala U - categoria A/2 - classe 3 - vani 5 - Rendita Catastale Euro 232,41 (appartamento);
- subalterno 12 - Strada Provinciale Circumvallazione Esterna numero 102 - piano 4 - categoria lastrico solare (lastrico).

Al sig. , come sopra generalizzato, la piena proprietà dell'appartamento staggito era pervenuta per acquisto dalla società Q con sede in in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Silvana Fabrocini in data 27/10/2005, rep. 5110/1945, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addì 29/10/2005 ai nn. 59099/32622. In tale atto la consistenza trasferita (unitamente al soprastante lastrico non pignorato) viene così descritta:

Art. 1) -La società  
 , a mezzo del suo legale rappresentante, liberamente e senza riserve, vende e trasferisce in favore del signor \_\_\_\_\_ che,  
 in buona fede, accetta ed acquista la piena proprietà dell'immobile sito in Qualiano (NA) alla Via Giovanni Falcone N. 37 (già Via Circumvallazione Esterna N. 102), appresso descritto:  
 -appartamento al terzo piano, distinto dal numero interno 8 (otto), composto da tre vani ed accessori, con sovrastante lastrico solare di copertura, il tutto confinante con area annessa al fabbricato, con appartamento p.lla 364/sub. 9, con appartamento p.lla 364/sub. 11 e vano scala, salvo altri, riportata all'Agenzia del Territorio di Napoli - Comune di Qualiano - catasto dei fabbricati - in ditta alla parte venditrice - al foglio 5 - Strada Provinciale Circumvallazione Esterna N. 102 - particella:  
 -364/sub. 10 - A/2 - P/3 - int. 8 - cl. 3 - vani 5 - Rc. euro 232,41;  
 -364/sub. 12 - P/4 - lastrico solare (senza reddito).

Alla suindicata società l'appartamento in oggetto, oltre altro, era pervenuto per acquisto da in virtù di atto di compravendita rogato dallo stesso notaio Silvana Fabrocini in data 24/10/2005, rep. 5067/1926, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addì 29/10/2005 ai nn. 59096/32619. Il detto atto è stato successivamente rettificato, per dati errati in esso riportati (riferiti ad altro immobile, estraneo ai fatti di causa), da trascrizione del 06/02/2013 ai nn. 5543/4139, a sua volta ulteriormente rettificata, sempre per dati errati, da trascrizione del 09/07/2013 ai nn. 28953/22317.

Nel titolo del notaio Fabrocini, rep. 5067 del 2005, in particolare, l'appartamento viene così descritto:

CONVENGONO E PATTUISCONO QUANTO SEGUE:

Art. 1) -Il signor \_\_\_\_\_, liberamente e senza riserve, vende e trasferisce in favore della società \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ARIA che, a mezzo del suo legale rappresentante, accetta ed acquista la proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Qualiano (NA) alla Via Giovanni Falcone N. 37 (già Via Circumvallazione Esterna N. 102), appresso descritte:

....

C)-piena proprietà dell'appartamento al terzo piano, distinto dal numero interno 8 (otto), composto da tre vani ed accessori, confinante con area annessa al fabbricato, con appartamento p.lla 364/sub. 9, con appartamento p.lla 364/sub. 11 e vano scala, salvo altri, riportata all'Agenzia del Territorio di Napoli - Comune di Qualiano - catasto dei fabbricati - in ditta alla parte venditrice - al foglio 5 - Strada Provinciale Circumvallazione Esterna N. 102 - particella:
-364/sub. 10 - A/2 - P/3 - int. 8 - cl. 3 - vani 5 - Rc. euro 232,41;

Al detto l'unità staggita, oltre altro, era pervenuta da nata a , e da di in virtù di atto di donazione accettata rogato dal notaio Ennio De Rosa in data 15/03/2000, rep. 48948, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addì 06/04/2000 ai nn. 11333/7704 e successivo atto di rinuncia ai rogiti del notaio Concetta Valentino del 09/02/2009, rep. 14393/7629, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 13/02/2009 ai nn. 8117/5592.

Con l'atto del notaio De Rosa, infatti, i coniugi S donano ai figli alcuni immobili afferenti al fabbricato di causa (edificato a cura e spese degli stessi). In particolare, a viene donata la piena proprietà delle unità afferenti al piano terzo censite con i sub 9 e 10 della p.lla 364 al foglio 5 nonché la nuda proprietà dell'unità al piano primo censita con il sub 5 della medesima p.lla 364. Nell'atto si chiarisce che gli immobili vendono donati con proprietà esclusiva della porzione del lastrico solare sovrastante il terzo piano, individuata catastalmente al foglio 5, p.lla 364, sub 13. Inclusi, inoltre, i proporzionali diritti di comproprietà sui beni e le parti comuni del fabbricato di cui i beni donati sono parte, tra i quali il vano scala individuato catastalmente con il sub 16, ad esclusione dell'area annessa all'intero fabbricato individuata nell'elaborato planimetrico con il sub 15, che resta di esclusiva proprietà dei donanti, quale pertinenza esclusiva della porzione di fabbricato al piano terra, non oggetto di donazione.

Con l'atto di rinuncia rogato dal notaio Valentino nel 2009, rep. 14393, i sig.ri (figli dei donatari ai sensi e per gli effetti del IV comma dell'art. 563 C.C., rinunziano al diritto di opposizione alle donazioni per quanto ricevuto dalla madre e di cui al succitato atto del notaio Ennio De Rosa del 15/03/2000, rep. 48948. In conseguenza, non potrà aver luogo la sospensione del decorso del termine ventennale di cui agli artt. 561, primo comma, e 563, primo comma del Codice Civile.

## QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di via Giovanni Falcone nn. 33-35 (già Strada Provinciale Circumvallazione Esterna n. 102), cui afferisce, al piano terzo, l'unità staggita, viene realizzato a cura dei sig.ri n totale assenza di titoli edilizi. Nel 1994, approfittando dell'opportunità offerta dalla Legge 724/94, vengono presentate diverse istanze di condono, relative alle singole unità afferenti al manufatto edificato abusivamente. Trattasi delle istanze



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. Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento ai fini della trasferibilità dell'appartamento e che per detta redazione può stimarsi un imposto pari a circa 400,00 euro;
- non si rinviene la *licenza di abitabilità* dei luoghi;
- non si rinviene attestazione relativa alla *conformità degli impianti* dell'appartamento.

Si opererà, all'uopo, una detrazione per la quale si rinvia al successivo paragrafo di stima.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato cui afferisce l'unità oggetto del presente lotto ricade in un **ambito residenziale di completamento** del PUC vigente per il comune di Qualiano. L'area non è soggetta a vincoli di carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39).

## **QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO**

All'atto del sopralluogo presso l'immobile pignorato, gli ausiliari hanno rinvenuto occupanti terzi. Trattasi del sig. e del relativo nucleo familiare, composto da moglie e due figli minorenni. Gli stessi occupano i luoghi *sine titulo*, corrispondendo al debitore una indennità di 250,00 euro mensili, che si sono resi disponibili a versare alla procedura.

## **QUESITO N. 8 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI**

### **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

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

**ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI**

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 05/01/2004 - Registro Particolare 23 Registro Generale 218 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto rogato dal notaio Omella Del Gaudio del 29/12/2003, rep. 29403, per euro 200.687,40 a garanzia di euro 150.000,00 contro , e a favore di ARTIGIANCASSA CASSA PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SPA, con sede in Roma, gravante sulla piena proprietà dell'unità in Qualiano censita in C.F. al foglio 5, p.lla 364, sub 10, cat. A2;
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 13/02/2009 - Registro Particolare 1578 Registro Generale 8119 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto rogato dal notaio Concetta Valentino del 09/02/2009, rep.14395/7631, per euro 356.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 178.000,00 contro , e a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in Roma, gravante sulla piena proprietà dell'unità in Qualiano censita in C.F. al foglio 5, p.lla 364, sub 10, cat. A2;
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 07/07/2023 - Registro Particolare 26880 Registro Generale 34820 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, rep. 16038 del 05/06/2023, contro , e a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in Roma, gravante sulla piena proprietà dell'unità in Qualiano censita in C.F. al foglio 5, p.lla 364, sub 10, cat. A2;

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

Si segnala, infine, che grava sull'unità staggita, come su tutto il fabbricato di afferenza, la seguente formalità:

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 03/11/1998 - Registro Particolare 23843 Registro Generale 31476 di atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogiti del notaio Armida Lombardi, rep. 19931 del 20/10/1998, contro , nata in , nato in 4, e a favore COMUNE DI QUALIANO con sede in Qualiano.

N.B. *Trattasi di atto legato al rilascio della concessione in sanatoria del fabbricato di afferenza dell'unità.*

**QUESITO N. 9 – EDIFICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE**

Il fabbricato di afferenza dell'unità staggita, 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 del debitore 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;
- Il fabbricato di afferenza dell'unità, atteso l'originario carattere "familiare", non risulta dotato di una realtà condominiale formalmente costituita. L'informazione è stata assunta dagli ausiliari all'atto del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa;
- 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 C2 semicentrale a confine con zona OMI D4 periferica*) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: QUALIANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO:%20VIA%20S.%20MARIA%20A%20CUBITO%20VIA%20MARCONI%20A%20CIRUMVALLAZIONE)

Codice zona: C2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	860	1300	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	590	900	L	2	3	L
Ville e Villini	Normale	890	1350	L	3	4,5	L

**DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO**

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso del 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 unitari:

Unità	Valore unitario (medio)
Unità abitativa in zona semicentrale discretamente servita, piano medio-basso, buone condizioni	1.100,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e della superficie convenzionale calcolata (163,00 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 semicentrale, discreto stato generale	141,00 mq	1.100,00 €/mq	155.100,00 €

**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
<b>Stato di manutenzione/conservazione</b>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione in quanto nel valore unitario assunto si sono già considerate le condizioni dei luoghi
<b>Regolarità edilizia</b>	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità dei luoghi, si opera qui una detrazione legata all'assenza di abitabilità dell'unità. Il futuro aggiudicatario, ove voglia ottemperare alla mancanza, dovrà preliminarmente operare una revisione impiantistica e redigere l'Ape (potendo contare sull'idoneità statica del fabbricato). Successivamente potrà, quindi, presentare allo sportello unico per l'edilizia la Segnalazione Certificata di Agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui al DPR 380/2001 e sue modifiche ed integrazioni. I costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di

		agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica e dei costi tecnici. Alla luce di quanto sopra, pertanto, si applica una detrazione percentuale stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato.
<b>Stato di possesso</b>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<b>Vincoli e oneri giuridici</b>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<b>Modifiche catastali</b>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<b>Spese condominiali insolute</b>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<b>Assenza di garanzia per vizi</b>	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.
<b>Altro</b>	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'esecutato (con piccoli arrotondamenti) risulta così determinato:

<b>Identificativo</b>	<b>Valore di mercato stimato</b>	<b>Valore di mercato corretto</b>
Unità abitativa staggita	155.100,00 €	139.590,50 €
<b>Valore della piena proprietà</b>		<b>140.000,00 €</b>

#### **QUESITO N. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa bensì la piena proprietà dell'appartamento periziato.

Si allega il certificato di stato civile relativo all'esecutato.



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, 15/01/2025

L'Esperto

*ing. Alba De Pascale*

