



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -



Procedura Esecutiva: **R.G.E. 571/2023** – [REDACTED] contro
[REDACTED] +1

Giudice per le Esecuzioni: **III.mo Dott.ssa Elisa Asprone**

Custode giudiziario: **Avv. Caterina Orditura**

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



PERIZIA IMMOBILIARE



SOMMARIO

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

INCARICO

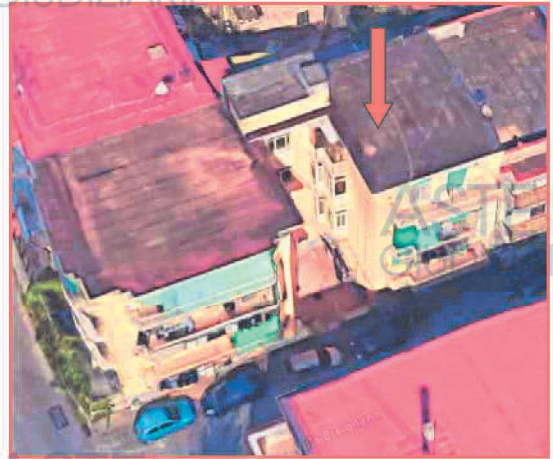
La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli (Na), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risultano così identificati:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Unità abitativa, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, posta al piano secondo di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla I trav. villa Bisignano n. 257 (già II trav. Cupa Rubinacci n. 257).



Viste aeree del fabbricato di afferenza dell'unità staggita

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

C.F. Comune di Napoli: sez. BAR, foglio 11, p.lla 266, sub 17, cat. A3, classe 3, cons. vani 4,5 vani, superficie catastale 91-96 mq, rendita 255,65 euro, Cupa Rubinacci n. 257, piano 3, int. 6

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

La consistenza staggita, come sopra identificata, appartiene, per quota di 1/1 della nuda proprietà al [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e per la quota di 1/1 dell'usufrutto vitalizio alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] che risiede e dimora presso i luoghi unitamente al proprio nucleo familiare, formato da marito e due figli minorenni.

Il sig. [REDACTED] è coniugato dal [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni. La sig.ra [REDACTED] è coniugata dal [REDACTED] con il sig. [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni. Si rimanda alle allegate certificazioni.

ASTE GIUDIZIARIE® FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di una sola unità, si stabilisce la formazione di un **lotto di vendita unico**, così identificato e descritto:

Quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere e bagno, posta al piano secondo (erroneamente in catasto terzo) di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla I trav. Villa Bisignano n. 257 (già II trav. Cupa Rubinacci n. 257). La descritta consistenza risulta censita in C.F. del comune di Napoli alla sez. BAR, foglio 11, p.lla 266, sub 17, cat. A3.

DESCRIZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa, composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere e bagno, posta al piano secondo (erroneamente in catasto terzo) di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla I trav. Villa Bisignano n. 257 (già II trav. Cupa Rubinacci n. 257). La descritta consistenza risulta censita in C.F. del comune di Napoli alla sez. BAR, foglio 11, p.lla 266, sub 17, cat. A3.

CONFINI

I confini dell'unità risultano essere i seguenti:

Prima trav. Villa Bisignano, area cortilizia comune, scala e pianerottolo condominiali, Scala condominiale, unità aliena (prop. [REDACTED] o aventi causa p.lla 284), unità aliena (prop. [REDACTED] o aventi causa p.lla 213),

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

La consistenza staggita afferisce ad un fabbricato per civili abitazione sito in Napoli alla I trav. Villa Bisignano n. 257 (già II trav. Cupa Rubinacci n. 257), nel cuore del quartiere Barra. Si tratta di un piccolo fabbricato caratterizzato da due propaggini, collegate dal vano scala centrale, con quattro livelli fuori terra, ossia piano terra e ulteriori tre livelli soprastanti, che ospitano due appartamenti per piano, oltre un piano seminterrato. Il collegamento tra i piani è assicurato dalla sola scala, in quanto non è presente alcun impianto di sollevamento.



Vista del fabbricato di afferenza dell'unità

ASTE
GIUDIZIARIE

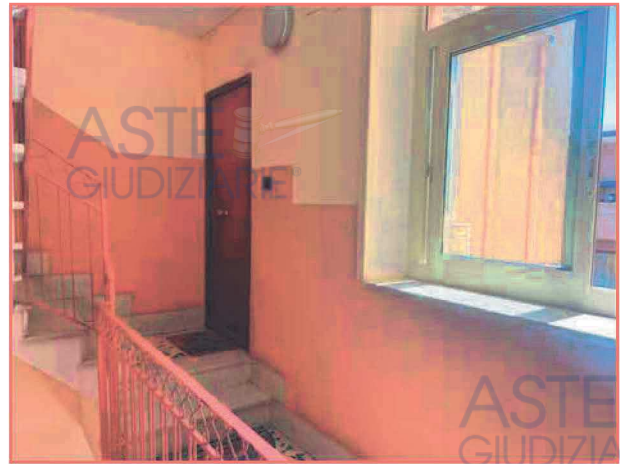
In particolare, dal citato civico n. 257 di I trav. Villa Bisignano, attraverso un cancello metallico e una piccola area cortilizia, si accede al portoncino di ingresso del fabbricato che immette direttamente nella scala condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE

Vista dell'accesso al fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE

Il fabbricato di afferenza è caratterizzato da struttura mista muratura-calcestruzzo armato con solai in latero-cemento; l'involucro esterno è rivestito con intonaco tinteggiato; la copertura è piana a lastrico solare, protetta da sistema di tenuta all'acqua. Il rivestimento interno dell'androne e delle scale è realizzato con intonaco e tinta. I pavimenti degli spazi comuni interni sono in gres e marmo. Le dotazioni impiantistiche comuni sono rappresentate da un impianto elettrico e di illuminazione per le aree comuni nonché da un impianto citofonico. Il livello qualitativo di dotazioni impiantistiche e finiture comuni è mediocre. Analogamente dicasi per lo stato generale di conservazione e manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE

Dettaglio del vano scala comune e vista della porta di accesso all'unità staggita (in. 6)

ASTE
GIUDIZIARIE

L'appartamento staggito, come anticipato, è posto al piano secondo (erroneamente in catasto terzo) del suddetto manufatto con accesso dalla porta di caposcala che si apre alla fine del pianerottolo di smonto, sul lato sinistra della scala.

ASTE
GIUDIZIARIE

Esso, nell'attuale assetto, è composto da piccola area di ingresso verandata, corridoio, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere e un bagno. Il tutto per una superficie lorda di circa 88 mq e un'altezza interna netta di 3,00 ml. La cameretta è dotata di una finestra a luce ingrediente mentre la camera padronale presenta solo un finestrino con affaccio nella piccola veranda di ingresso. Sul fronte che prospetta su strada è presente un balcone, di circa 10 mq, con accesso dal soggiorno/cucina, caratterizzato, su quota-parte, dalla presenza di una piccola veranda ripostiglio in pvc, facilmente amovibile.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



Vista di veranda di ingresso e corridoio di disimpegno degli ambienti



Vista del soggiorno/cucina

La qualità generale delle finiture dell'appartamento è buona e in discreto stato di manutenzione e conservazione generale, sebbene le camere abbiano problemi di equilibrio termo-igrometrico dovuto alla scarsa areazione naturale di entrambe, con specifico riferimento alla camera padronale; presso la veranda di ingresso, infine, si apprezzano problemi di infiltrazioni e condensa; in buone condizioni sono apparse le dotazioni impiantistiche presenti.



Vista delle camere da letto

In particolare, presso i luoghi si rileva: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile per le camere e gres ceramico per bagno e angolo cottura; pavimenti in gres porcellanato; infissi interni in legno,

ASTE
GIUDIZIARIE

alcuni con specchiature in vetro, ed infissi esterni invetriati con telai in legno ed elementi oscuranti integrati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità, nonché di impianti idrici, di adduzione e scarico, in buono stato di conservazione e funzionamento. Risulta la presenza di un impianto di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas. Sono altresì presenti unità di condizionamento in alcuni ambienti.



Dettagli di veranda di ingresso e balcone sul fronte strada

ASTE
GIUDIZIARIE

CONSISTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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".

ASTE
GIUDIZIARIE

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Abitazione	88,00 mq	1,00	88,00 mq
Veranda di ingresso	4,40 mq	0,80	3,50 mq
Balcone	10,00 mq	0,25	2,50 mq
Totale superficie convenzionale:			94,00 mq

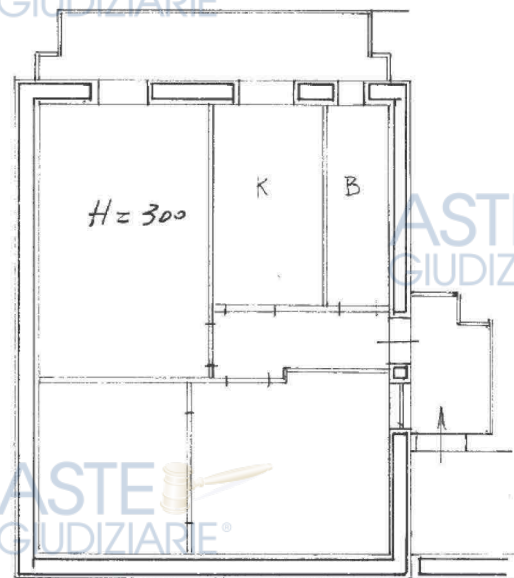
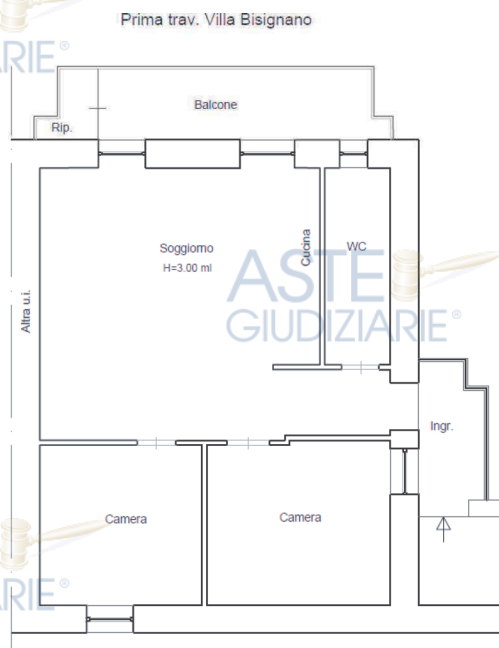
DATI CATASTALI

La consistenza di cui al presente lotto unico è caratterizzata dai seguenti dati catastali:

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	BAR	11	266	17	9		A/3	3	4,5 vani	Totale: 96 m ² Totale, escluse aree scoperte: 91 m ²	Euro 255,65	Variazione del 09/11/2015 - Inverimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CUPA RUBINACCI n. 257 Interno 6 Piano 3										
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni		di stato: bonifica del classamento modifica identificativo										

OSSERVAZIONI GENERALI

- I dati catastali identificativi 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 1973), fermo restando quanto al punto successivo in merito al piano catastale, non è pienamente conforme all'attuale stato dei luoghi per la circostanza che gli originari soggiorno e cucina sono stati fusi a creare un unico ambiente (difformità di distribuzione interna); non è altresì riportata la piccola veranda che insiste sul balcone annesso (ma trattasi di elemento facilmente amovibile);



Sulla sinistra, lo stato attuale dei luoghi; sulla destra, la planimetria catastale in atti (1973)

- I dati relativi all'indirizzo non sono pienamente corretti in quanto in visura è riportato il pregresso identificativo (Cupa Rubinacci n. 257) in luogo dell'attuale (Prima trav. Villa Bisignano n. 257). L'interno è corretto ma non lo è il piano, per le ragioni di cui sotto;
- Il piano fisico dell'unità è il secondo mentre quello catastale è erroneamente indicato come terzo; la circostanza deriva da errate corrispondenze operate, nell'evoluzione catastale delle unità del fabbricato (dalle schede di costituzione agli identificativi provvisori a quelli definitivi), tra i dati identificativi delle stesse e le relative planimetrie. In sintesi, l'originario proprietario e costruttore del fabbricato, sig. [REDACTED], dona ai tre figli, nel 1980, le unità del fabbricato. In particolare, dona al figlio [REDACTED] due appartamenti del piano secondo, al tempo censiti con le schede nn. 918 e 5832. Dona alla figlia [REDACTED] le unità del terzo piano (uguali e corrispondenti alle precedenti perché poste sulle medesime verticali), censite con le schede nn. 917 e 5831. Già negli atti di trasferimento si fa confusione con gli interni, riportando però schede e piani corretti. Altro errore viene commesso nell'abbinamento delle planimetrie alle schede di costituzione e poi nel passaggio agli identificativi provvisori (p.lla 9000). Il successivo passaggio agli identificativi definitivi corregge la corrispondenza con le prime schede (per l'unità in oggetto: scheda n. 918 con attuale sub 17 della p.lla 266) ma non la confusione operata con le planimetrie e gli interni (questa derivante dal fatto che le unità delle medesime verticali erano perfettamente uguali tra loro). *Per l'unità staggita, i dati corretti, in definitiva, corrispondono all'int. 6 del secondo piano e non del piano terzo;*
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- In visura è indicato come correlato mappale ai terreni la p.lla 266 del foglio 170. In realtà, il mappale corretto ai terreni è rappresentato dalla p.lla 269 del foglio 170:



- L'unità è attualmente correttamente intestata agli esecutati, per le rilevate quote e i relativi diritti di proprietà:

INTESTATI		(8) Unif. n. 1000/1000
[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Quota proprietà 1/1

CRONISTORIA

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

C.F. Comune di Napoli: sez. BAR, foglio 11, p.lla 266, sub 17, cat. A3, classe 3, cons. vani 4,5 vani, superficie catastale 91-96 mq, rendita 255,65 euro, Cupa Rubinacci n. 257, piano 3, int. 6; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

- Dati dell'unità immobiliare dal 21/09/2015:
C.F. Comune di Napoli: sez. BAR, foglio 11, p.lla 266, sub 17, cat. A3, classe 3, cons. vani 4,5 vani, rendita 255,65 euro, Cupa Rubinacci n. 257, piano 3, int. 6; dati derivanti da VARIAZIONE del 21/07/2015 Pratica n. NA0310003 in atti dal 21/07/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 125732.1/2015).
- Dati dell'unità immobiliare dal 11/05/2005:
C.F. Comune di Napoli: sez. BAR, foglio 11, p.lla 9000, sub 8, cat. A3, classe 3, cons. vani 4,5 vani, rendita 255,65 euro – 495.000 lire, Cupa Rubinacci n. 257, piano 3, int. 6; dati derivanti da VARIAZIONE del 23/03/1973 Pratica n. NA0336057 in atti dal 11/05/2005 SOST.RIF.DI MAPPA (n. 918.1/1973).
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. Comune di Napoli: Prot. 918 del 1973, cat. A3, classe 3, cons. vani 4,5 vani, rendita 255,65 euro, Cupa Rubinacci n. 257, piano 3, int. 6; dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Dati dell'unità immobiliare dal 23/03/1973:
C.F. Comune di Napoli: Prot. 918 del 1973, cat. A3, classe 3, cons. vani 4,5 vani, rendita 0,70 euro – 1.350 lire, Cupa Rubinacci n. 257, piano 3, int. 6; dati derivanti da SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 23/03/1973 in atti dal 24/01/1997 CLASSAMENTO PROGETTO FINALIZZATO (n. 918.1/1973).
- Dati dell'unità immobiliare dal 23/03/1973:
C.F. Comune di Napoli: Prot. 918 del 1973, Cupa Rubinacci n. 257, piano 3, int. 6; dati derivanti da COSTITUZIONE del 23/03/1973 in atti dal 30/06/1987.

INTESTAZIONI

Fatta salva l'intestazione attuale, come sopra riportata, quelle pregresse risultano le seguenti:

Situazione degli intestati dal 03/11/2003

N.	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 03/11/2003
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 03/11/2003

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Atto del 03/11/2003 Pubblico ufficiale CHIARI R Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 9631 - CV DA TRASCRIZIONE 17049/03 - D/833042 Voltura n. 833042 D/3003 - Pratica n. 834103 in atti dal 08/11/2003

Situazione degli intestati dal 27/01/1997

N.	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 27/01/1997
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 27/01/1997

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/01/1997 - ERRATA CORRIGE n. 3232.1/2002 - Pratica n. 00282916 in atti dal 08/05/2002

Situazione degli intestati dal 27/01/1997

N.	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 27/01/1997

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] VOLTURA UFFICIALE del 27/01/1997 - UNIFICAZIONE PARTITE voltura n. 918.1/1973 in atti dal 27/01/1997

Situazione degli intestati dal 28/11/1996

N.	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 27/01/1997
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 27/01/1997

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Atto del 28/11/1996 Pubblico ufficiale CHIARI Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 163710 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 99999 registrato in data 06/12/1996 - VENDITA Voltura n. 41192.1/1996 - Pratica n. 4851 in atti dal 03/01/2001

Situazione degli intestati dal 23/03/1973

N.	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Si rileva la mancanza di un passaggio di proprietà intermedio: quello da [REDACTED] al figlio [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza staggita, come sopra identificata, appartiene, per 1/1 della nuda proprietà al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e per la 1/1

dell'usufrutto vitalizio alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Al sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, la quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità è pervenuta in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Striano in data 16/04/2013, rep. 13305/6028, trascritto a Napoli 1 il 24/04/2013 ai nn. 12520/9567. Con detto atto, infatti, la sig.ra [REDACTED], come sopra generalizzata, conservando per sé il diritto di abitazione e dopo di sé per il coniuge [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] vende al germano [REDACTED] la nuda proprietà del bene de quo.

Nell'atto del notaio Striano del 2013, a riguardo del bene trasferito, si legge:

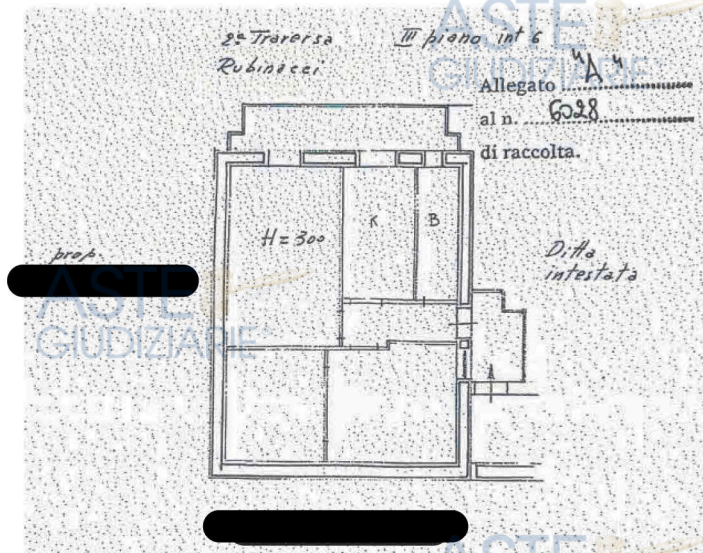
[REDACTED] riservando per sé il diritto di abitazione e dopo di sé in favore del coniuge [REDACTED] che accetta, vende [REDACTED] e acquista la nuda proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli alla I^a traversa di Via Villa Bisignano n. 257 (già II Traversa via Cupa Rubinacci):

- appartamento al secondo piano, catastalmente terzo, contraddistinto dal numero interno 6, composto di tre vani, cucina, bagno, corridoio ed ingresso e confinante con: detta via [REDACTED] proprie [REDACTED]

[REDACTED] e ulteriori confini.

Riportato presso l'Ufficio del Territorio di Napoli, Catasto Fabbricati, giusta le risultanze delle denunce e planimetrie depositate in catasto e riportate in atti, in ditta [REDACTED] nata [REDACTED] i [REDACTED] Proprietà per 1000/1000, Sez. BAR, fol. 11, p.11a 9000, sub. 8, CUPA RUBINACCI n. 257, piano: 3, interno: 6, z.c. 9, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, r.c. euro 255,65.

La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52 e successive modifiche ed integrazioni, nella qualità di intestataria dell'unità immobiliare in oggetto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, dichiara ed attesta la conformità allo stato di fatto dei predetti dati catastali e della planimetria depositata in catasto, la quale - previa visione ed approvazione delle parti - in copia si allega al presente atto sotto la lettera "A"; la parte acquirente conferma la predetta dichiarazione.



A margine del detto atto risultano le seguenti due annotazioni:

- 1 - Annotazione n. 2132 del 13/05/2021 (SENTENZA DICHIARATIVA DI INEFFICACIA)
- 2 - Annotazione n. 2327 del 11/08/2022 (INEFFICACIA TOTALE)

Alla sig.ra [redacted] come sopra generalizzata, la piena proprietà del manufatto staggito era, a sua volta, pervenuta per acquisto fattone, in regime di separazione legale dei beni, dai coniugi [redacted], nato a [redacted] il [redacted], e [redacted], nata a [redacted] il [redacted] con atto rogato dal notaio Roberto Chiari in data 03/11/2003, rep. 9631/4268, trascritto a Napoli 1 il 06/11/2003 ai nn. 26509/17049. Dal titolo, che si allega, si stralcia in particolare:

I coniugi [redacted] congiuntamente tra loro, vendono e trasferiscono alla [redacted] che accetta di acquistare l'appartamento in Napoli, 2ª traversa via Cupa Rubinacci 257, oggi 1ª traversa via Villa Bisignano n. 257, oggi 1ª traversa via Villa Bisignano n. 257, secondo piano, interno sei, composto da tre vani, cucina, bagno, corridoio ed ingresso, confinante con detta v. [redacted] proprie [redacted] e proprie [redacted], salvo altri o migliori confini e denunciato per l'accatastamento nell'anno 1973 al numero 918 con i seguenti dati censuari: zc. 9, ⁽¹⁾cl. 3, vn. 4,5, Rc. euro 255,65 e loro pervenuto per acquisto fattone dal sig. [redacted] [redacted] con atto a rogito Notaio Leopoldo Chiari in data 28 novembre 1996, registrato a Napoli il 6 dicembre 1996 al n. 19066/V e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 2 dicembre 1996 ai nn. 20547/13910.

Ai predetti coniugi [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzati, la complessiva piena proprietà dell'appartamento era pervenuta per acquisto da [REDACTED] nato a Napoli il 09/06/1960, con atto rogato dal notaio Leopoldo Chiari in data 28/11/1996, rep. 163710, trascritto a Napoli 1 il 02/12/1996 ai nn. 20547/13910.

Al detto sig. [REDACTED] il bene, oltre altro, era pervenuto per donazione dal padre [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con atto rogato dal notaio Giuseppe Cinque in data 20/05/1980, trascritto addì 11/06/1980 ai nn. 11153/8655.

2) quartinetto al secondo piano, di due vani ed accessori, segnato con il numero interno 6, confinante con [REDACTED] e seconda Traversa Rubinacci, denunziato all'U.T.E. con scheda reg.to il 23/3/973 n. 918,

Il sig. [REDACTED] al principio degli anni '70, aveva provveduto ad edificare l'intero fabbricato di afferenza del manufatto di causa su suolo allo stesso pervenuto con atto rogato dal notaio Vitolo in data 21/02/1962, trascritto il 01/03/1962 ai nn. 9173/6517.

REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato cui afferisce l'unità abitativa staggita è stato edificato al principio degli anni '70 ad opera del sig. [REDACTED] su suolo allo stesso pervenuto con atto rogato dal notaio Vitolo in data 21/02/1962. Il tutto in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo. Nel 1980, con atto rogato dal notaio Giuseppe Cinque in data 20/05/1980, il sig. [REDACTED] dona al figlio [REDACTED] alcuni quartini del fabbricato, tra cui quello di causa. Parimenti dona agli altri figli, [REDACTED] e [REDACTED] gli altri quartini del medesimo fabbricato.

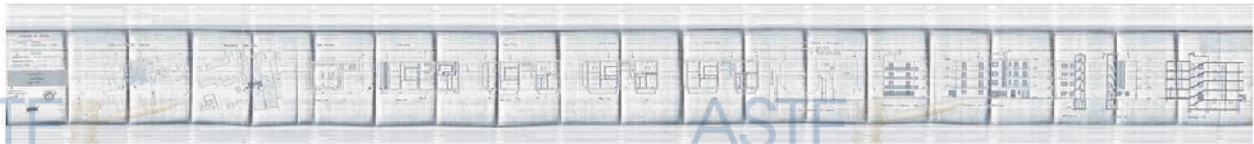
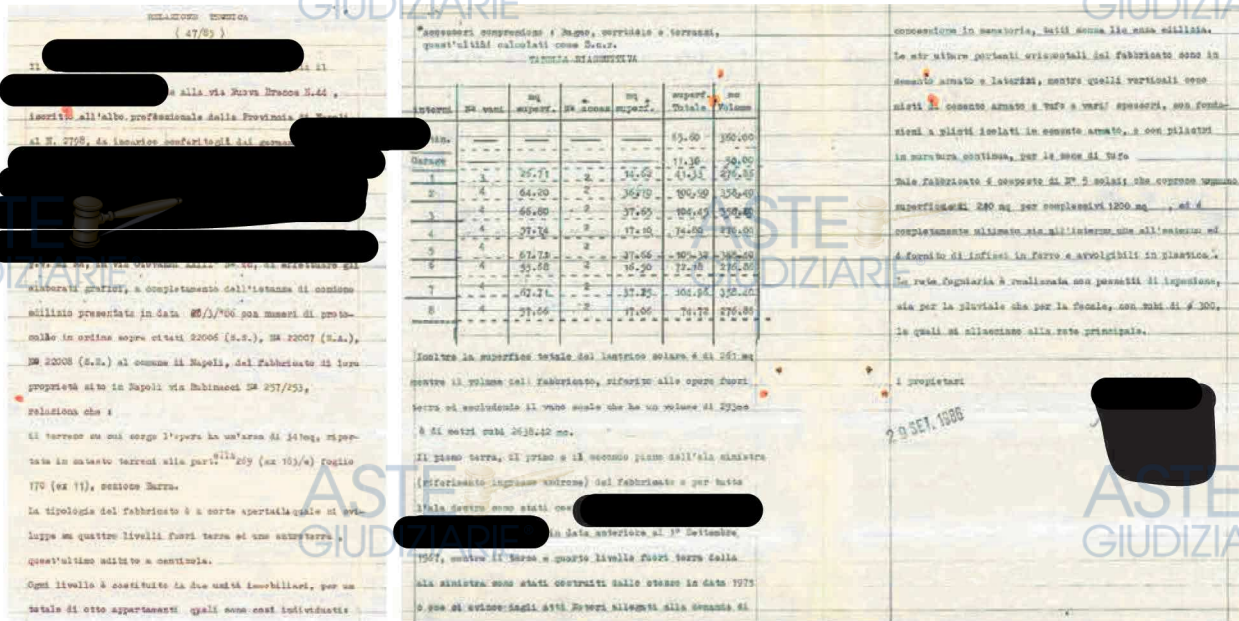
Nel 1986, i germani [REDACTED] volendo approfittare dell'opportunità offerta dalla legge 47/85, presentano tre diverse istanze di condono volte a sanare l'intera consistenza del fabbricato derivatogli dalla donazione paterna. La pratica che fa capo al sig. [REDACTED] è la n. 15002/1/86, prot. 10232 del 1987; quelle che fanno capo alle germane sono, invece, la n. 15124/1/86, prot. 10231 del 1987 per [REDACTED] e la n. 15125/1/86, prot. 10234 del 1987 per Rosa.

Con la prima pratica, in particolare, il germano [REDACTED] chiede la sanatoria per un capannone alla via Figurelle (estraneo ai fatti di causa) e per tre appartamenti afferenti al fabbricato di via Cupa Rubinacci n. 257. I tre appartamenti sono l'int. 2 al piano terra nonché gli interni 5 e 6 al piano secondo, come allo stesso derivati dalla donazione paterna del 1980. Il tutto viene chiaramente descritto nelle relazioni a firma del geom. [REDACTED] che, per altro, offre anche un prospetto complessivo riferito a tutte le unità del fabbricato di via Cupa Rubinacci n. 257, avendo egli ricevuto un incarico congiunto dai tre germani [REDACTED].

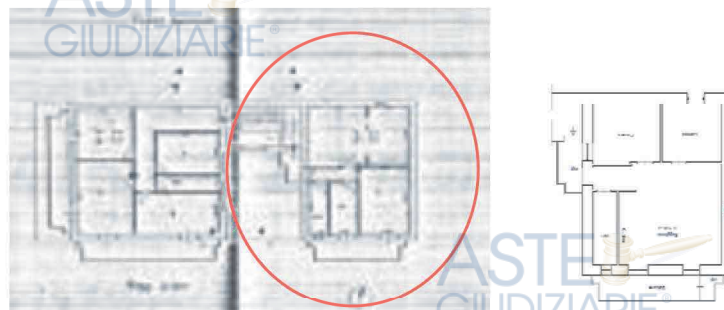
Con la seconda pratica, la germana [REDACTED] chiede la sanatoria per altri tre appartamenti dello stesso fabbricato di via Cupa Rubinacci n. 257. I tre appartamenti sono l'int. 3 al piano primo nonché gli interni 7 e 8 al piano terzo, come alla stessa derivati dalla donazione paterna del 1980. La stessa chiede altresì la sanatoria per un terraneo che non viene ben identificato. Il tutto descritto nelle relazioni a firma del geom. [REDACTED].

Con la terza pratica, infine, la germana [REDACTED] chiede la sanatoria per altre tre unità, due appartamenti e un locale interrato, dello stesso fabbricato di via Cupa Rubinacci n. 257. I due appartamenti sono l'int. 1 al piano terra e l'int. 4 al piano primo, nonché il locale interrato privo di identificazione, il tutto come alla stessa derivato dalla donazione paterna del 1980. Ancora una volta, le unità sono chiaramente descritte nelle relazioni a firma del geom. [REDACTED].

A firma dello stesso geomo [REDACTED] sono altresì presenti una relazione generale riferita all'intero fabbricato e i grafici rappresentativi dello stesso, completi di piante, sezioni e prospetti, per altro rispondenti e conformi allo stato dei luoghi generale. In verità i grafici, a differenza delle relazioni generali del fabbricato, sono presenti solo nelle copie dei fascicoli delle germane [REDACTED] e [REDACTED] che la scrivente ha ricevute dall'ufficio condono. Ciò nonostante, si può supporre, alla luce delle concesse disposizioni in sanatoria, di cui si dirà in seguito, e della circostanza che detti grafici rappresentino la totalità del fabbricato, che fossero presenti anche nel fascicolo dei beni di [REDACTED], giacché le istanze presentate dai tre germani sono del tutto simili tra loro e specifiche solo per la diversa proprietà delle unità.

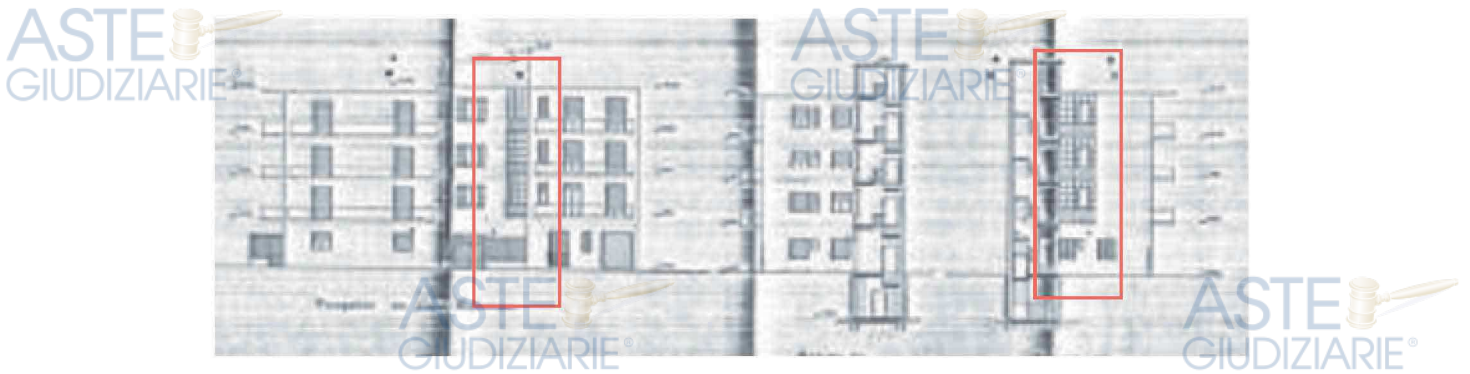


Con riferimento, in particolare, alla conformità urbanistica dell'unità in oggetto, sebbene il grafico relativo all'intero fabbricato fornito dal competente ufficio comunale abbia una risoluzione molto bassa, si rileva che la detta unità sia congruente ai contenuti dello stesso, a meno della sola sopraggiunta fusione tra cucina e soggiorno per l'eliminazione di un tramezzo. Nel grafico a demanio dell'ufficio condono, per altro, è visibile anche la finestra a luce ingrediente della cameretta, che non compare, invece, nella planimetria catastale di riferimento.



Sulla sinistra, la pianta del piano secondo tratta dai grafici del fabbricato presenti nelle pratiche di condono di [REDACTED] e [REDACTED] sulla destra, la planimetria attuale dell'unità staggita

Analogamente, nei prospetti e nelle sezioni è visibile la veranda di ingresso.



Prospetti e sezioni tratti dai grafici a demanio delle pratiche di condono, con evidenza delle verande di ingresso della verticale cui afferisce l'unità pignorata

Nel dicembre 2015 i tre germani [redacted] presentano le autocertificazioni di cui alla procedura semplificata, riportando nelle stesse non più i riferimenti catastali alle schede di costituzione e agli interni ma quelli provvisori (p.lla 9000) con riferimento agli interni delle unità. Le germane [redacted] e [redacted] presentano i documenti per tutte le unità di cui avevano originariamente chiesto il condono mentre il sig. [redacted] omette proprio le autocertificazioni relative all'unità staggita in quanto, nelle more, la stessa era stata alienata (dallo stesso [redacted] nel 1999 e dai suoi aventi causa nel 2003 proprio all'esecutata [redacted]). A fronte delle dette procedura di impulso, i tre germani ottengono tre Disposizioni Dirigenziali con cui gli abusi vengono sanati.

In particolare, il sig. [redacted] ottiene la D.D. n. PG/2016/988402 del 13/12/2016 per gli appartamenti p.lla 9000, sub 4 (l'int. 2 del P.T.) e sub 10 (l'int. 5 del P.2). Nulla per l'int. 6 del piano secondo (unità staggita).

La sig.ra [redacted] ottiene la D.D. n. PG/2016/720750 del 15/09/2016 per le unità p.lla 9000, sub 2 (al P.S1), sub 3 (l'int. 1 al P.T.) e sub 6 (l'int. 4 del P.1).

La sig.ra [redacted] ottiene la D.D. n. PG/2016/720728 del 15/09/2016 per le unità p.lla 9000, sub 5 (l'int. 3 del P.1), sub 7 (l'int. 7 del P.3) nonché sub 8 e sub 9 (quest'ultimo riferito ad altra unità del P.T.). In realtà il sub 8 della p.lla 9000, come si evince dalle autocertificazioni presentata dalla sig.ra [redacted] sebbene compaia nella cronistoria catastale dell'unità staggita, nella D.D. rilasciata viene richiamato come identificativo dell'int. 8 del piano terzo e non dell'int. 6 del piano secondo. Anche perché la sig.ra [redacted] era proprietaria del primo appartamento (ossia dell'appartamento al piano terzo int. 8) e non del corrispondente appartamento del piano secondo int. 6, di cui era proprietario il fratello [redacted] in definitiva, la D.D. n. PG/2016/720728 del 15/09/2016, sebbene richiami il sub 8 della p.lla 9000 sana l'int. 8 del piano terzo e non l'unità staggita. Il tutto in virtù della "confusione" catastale, di cui al relativo paragrafo della presente, avvenuta proprio tra le due unità identiche di piano secondo e terzo (rispettivamente interni nn. 6 e 8) della medesima verificale nell'evoluzione dai dati di protocollo a quelli provvisori e, ancora, a quelli definitivi, con conseguenti errati abbinamenti di planimetrie.

PARTE SECONDA
 SCHEMA DI COMPILAZIONE PER SINGOLO ABUSO

IL SOTTOSCRITTO [redacted] **CONDONO EDILIZIO**
 PER L'ABUSO: N. 3 di 74 abusi per i quali si è chiesto il condono con la pratica di condono n. 15124/85 (8) - Protocollo Edilizia

Il che le opere abusive sono quelle risultanti dalla domanda, e che lo stato delle opere da condonare non è stato alterato, ed è il seguente:
 - ubicazione dell'immobile: VIA I traversa Villa Blaignano civ. 257 - terzo piano int. 8
 - volume mc 280,00
 - superficie mq 75,24
 - descrizione delle opere

Tipologia 1 - caratteristiche tipologiche medio - zona urbanistica "Eb" - Unità immobiliare residenziale ubicata al terzo piano int. 8 di 3 vani e accessori, avente una superficie di mq 70,66 ed una s.n.r. di mq 8,80 x 0,60 = mq 5,28; ed un volume di mc 280,00.
 Censito al N.C.E.U. sez. BAR; foglio 11; part. 9000; sub.8.

Da tale disamina si conclude che, allo stato, risultino rilasciate Disposizioni Dirigenziali in sanatoria per tutte le unità del fabbricato dell'allora via Cupa Rubinacci n. 257 (oggi I trav. villa Bisignano n. 257), ad eccezione proprio dell'unità staggita. La circostanza deriva dal fatto che per tale unità, atteso il sopraggiunto trasferimento a terzi, nessuno dei germani [REDACTED] nel 2015, ha presentato le autocertificazioni di rito per dare impulso alla procedura di sanatoria. Né le stesse sono state presentate dagli aventi causa del sig. [REDACTED] originario proprietario dell'unità.

E' evidente che proprio in virtù della sopraggiunta sanatoria dell'intero fabbricato di afferenza, in virtù comunque della presentata domanda di condono, delle relazioni e dei grafici a corredo (fermo restando le verifiche sul pagamento di tutte le dovute oblazioni che, allo stato, l'ufficio condono non verifica né attesta), si possa paventare la concreta possibilità di ottenere il rilascio del condono, o comunque la conformazione, anche per l'unità di interesse.

La circostanza andrà ad influenzare il valore finale del bene nella misura in cui al valore di mercato, come più innanzi determinato, sarà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che crei la necessaria economia al futuro acquirente per perfezionare l'istanza del caso, ivi includendo le spese accessorie, come quelle tecniche. Il coefficiente correttivo sarà calibrato anche in considerazione delle *diminutio* di cui ai punti seguenti.

Si rinvia al paragrafo relativo alla stima e, in particolare, a quello sull'adeguamento e le correzioni del valore di mercato, per l'esemplificazione e la puntualizzazione della citata decurtazione.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva 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 del bene, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a circa 350,00 euro;
- Non si rinvencono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità;
- Attesa la situazione urbanistica dei luoghi, non si rinviene alcun *certificato di abitabilità* degli stessi;

NORMATIVA URBANISTICA

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

STATO DI POSSESSO

L'unità abitativa è occupata dalla sig.ra [REDACTED] che ivi risiede formalmente, unitamente al proprio nucleo familiare composto da marito e due figli minori.

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);
- L'area cui afferisce il fabbricato presso cui risultano le consistenze staggite non presenta vincoli di carattere paesaggistico ai sensi della 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 giacché, atteso il carattere originariamente familiare del fabbricato, non risulta una realtà condominiale formalmente costituita, come da dichiarazione degli stessi esecutati;
- 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 24/02/2010 - Registro Particolare 1282 Registro Generale 5107 di ipoteca volontaria (capitale 60.000,00 euro – ipoteca 120.000,00 euro) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Antonella Manno, rep. 11768/3493 del 22/02/2010, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'unità in Napoli censita in C.F. alla sez. BAR, foglio 11, p.lla 9000, sub 8, cat. A3 derivante da Scheda prot. 918;
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 03/07/2014 - Registro Particolare 13266 Registro Generale 19472 di domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione, emessa dal Tribunale di Napoli, rep. 11448 del 03/02/2014, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante sulla compressiva piena proprietà dell'unità in Napoli censita in C.F. alla sez. BAR, foglio 11, p.lla 9000, sub 8, cat. A3 derivante da Scheda prot. 918;
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 05/07/2018 - Registro Particolare 14845 Registro Generale 19477 di domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione, emessa dal Tribunale di Napoli, rep. 39008 del 20/04/2018, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED], [REDACTED] C.F. [REDACTED] gravante sulla compressiva piena proprietà dell'unità in Napoli censita in C.F. alla sez. BAR, foglio 11, p.lla 9000, sub 8, cat. A3 derivante da Scheda prot. 918;
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 1) del 16/11/2023 - Registro Particolare 25298 Registro Generale 32724 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 18382 del 20/10/2023, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED]

██████████ C.F. ██████████ gravante sulla piena proprietà dell'unità in Napoli censita in C.F. alla sez. BAR, foglio 11, p.lla 266, sub 17, cat. A3;

La suddetta formalità è stata rettificata con TRASCRIZIONE del 05/06/2024 - Registro Particolare 12846 Registro Generale 16556 - di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 8610 del 21/05/2024, a favore di ██████████, con sede in ██████████ e contro ██████████ C.F. ██████████ ██████████ C.F. ██████████ gravante sulla piena proprietà dell'unità in Napoli censita in C.F. alla sez. BAR, foglio 11, p.lla 266, sub 17, cat. A3. **La rettifica ha avuto ad oggetto la correzione di quote e diritti di proprietà dei due esecutati.**

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutati e bene pignorato.

EDIFICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato di afferenza dell'unità staggita, e relative pertinenze, non è edificato su suolo demaniale.

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.

SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli, oneri o spese di natura condominiale per i beni del presente lotto giacché, atteso il carattere familiare dell'originario assetto del fabbricato di afferenza, non è stata mai formalmente costituita una realtà condominiale. Tanto può desumersi dalle informazioni raccolte dagli ausiliari in occasione dell'accesso presso l'unità.

VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del bene 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 E38 – Zona suburbana: Barra), e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla zona di afferenza del manufatto.

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

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
 Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Suburbana/BARRA%20(semicentro%20-%20periferia)
 Codice zona: E38
 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	1300	2000	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	880	1350	L	2,8	4,2	L
Box	Normale	780	1200	L	3,3	5	L

Stampa Legenda

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville | Quotazioni Uffici & Negozi | Quotazioni Box & Posti auto | Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita | Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
 Quotazioni di appartamenti, in stabili di qualità superiore alla media di zona
 Valore minimo: Euro 1.264 | Valore medio: Euro 1.686 | Valore massimo: Euro 2.107

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appartamenti, in stabili di qualità nella media di zona
 Valore minimo: Euro 1.096 | Valore medio: Euro 1.461 | Valore massimo: Euro 1.826

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
 Quotazioni di appartamenti, in stabili di qualità inferiore alla media di zona
 Valore minimo: Euro 834 | Valore medio: Euro 1.048 | Valore massimo: Euro 1.262

Ville & Villini
 Quotazioni di Ville e Porzioni di villa
 Valore minimo: Euro 1.179 | Valore medio: Euro 1.972 | Valore massimo: Euro 1.965

SUPERFICI CONVENZIONALI

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

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Abitazione	88,00 mq	1,00	88,00 mq
Veranda di ingresso	4,40 mq	0,80	3,50 mq
Balcone	10,00 mq	0,25	2,50 mq
Totale superficie convenzionale:			94,00 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

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

Unità	Valore unitario (medio)
Unità abitativa, discreto stato, piano medio-basso, zona periferica	1.600,00 €/mq

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

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
<i>Unità abitativa staggita</i>	94,00 mq	1.600,00 €/mq	150.400,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Non comporta detrazione/correzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto dello stato conservativo sia del fabbricato nel suo complesso che delle specifiche unità ad esso afferenti.
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità dei luoghi, si opera qui una detrazione percentuale stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 10% del valore di mercato sopra calcolato.
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione.
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione.
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Le detrazioni da apportarsi per il pieno allineamento catastale dei beni si intendono assorbite in quelle applicate al punto di cui alla regolarità edilizia del manufatto staggito.
Spese condominiali insolute	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione.
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento (a tutti le unità del compendio) stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 6% del valore di mercato sopra calcolato.
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del bene in oggetto risulta così determinati (con piccoli arrotondamenti finali):

Identificativo	Valore stimato	Valore corretto
Unità abitativa staggita	150.400,00 €	126.336,00 €
Valore della piena proprietà		126.000,00 €

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise bensì la complessiva piena proprietà del bene.

CERTIFICAZIONI

Si allegano i certificati di residenza/stato di famiglia e gli estratti di matrimonio con annotazioni degli esecutati.

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, 07/03/2025

L'Esperto

ing. Alba De Pascale

ELENCO ALLEGATI

Documentazione catastale

- ALL. 1 – Documentazione catastale:
 - Visura storica dell'unità
 - Planimetria catastale dell'unità
 - Estratto di mappa dell'area

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ALL. 2 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

Documentazione relativa alle provenienze

- ALL. 3 – Atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Striano in data 16/04/2013, rep. 13305/6028
- ALL. 4 – Atto di compravendita rogato dal notaio Roberto Chiari in data 03/11/2003, rep. 9631/4268
- ALL. 5 – Nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogato dal notaio Leopoldo Chiari in data 28/11/1996, rep. 163710
- ALL. 6 – Note di trascrizione degli atti di donazione per notaio Giuseppe Cinque (anno 1980) a favore di [REDACTED] e [REDACTED]

Documentazione relativa alle formalità gravanti sul bene

- ALL. 7 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (esecutati e bene staggito)

Documentazione relativa alla regolarità edilizia

- ALL. 8 – Estratto della pratica di condono n. 15002/1/86 - Legge 47/85 - [REDACTED]
- ALL. 9 – Estratto della pratica di condono n. 15124/1/86 - Legge 47/85 - [REDACTED]
- ALL. 10 – Estratto della pratica di condono n. 15125/1/86 - Legge 47/85 - [REDACTED]
- ALL. 11 – Attestazione Ufficio Condono su [REDACTED]

Certificati

- ALL. 12 – Certificati di residenza/famiglia ed estratti di matrimonio relativi agli esecutati

Documentazione fotografica

- ALL. 13 – Documentazione fotografica dei luoghi