

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Sezione Civile V Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott. E. Ardituro**

**Procedura n° 208/2020**

**promossa da**

**contro**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**LOTTO UNICO**

Via Rione Fiorito 76 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591  
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

|    |                                                                             |         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. | Svolgimento delle operazioni peritali .....                                 | pag. 4  |
| 2. | Risposte ai quesiti .....                                                   | pag. 6  |
| a. | Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c. ....                       | pag. 7  |
| b. | Identificazione catastale del bene oggetto del pignoramento.....            | pag. 10 |
|    | Prospetto sintetico .....                                                   | pag. 22 |
| c. | Regolarità edilizia ed urbanistica .....                                    | pag. 23 |
| d. | Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale .....            | pag. 26 |
| e. | Stato di possesso attuale dell'immobile .....                               | pag. 26 |
| f. | Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene .....   | pag. 26 |
| g. | Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione.....             | pag. 26 |
| h. | Vincoli ed oneri giuridici.....                                             | pag. 27 |
| i. | Valutazione dei beni.....                                                   | pag. 28 |
| j. | Valutazione della quota indivisa.....                                       | pag. 31 |
| k. | Certificato di Stato Civile, Certificato di matrimonio con annotazioni..... | pag. 31 |
| l. | Pendenze di altre procedure esecutive.....                                  | pag. 31 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via Rione Fiorito 76 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591  
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Allegati**

"A" Ispezioni ipotecarie.....

"B" Atti di proprietà

Notaio De Cesare anno 2006.....

Notaio Ferrara anno 2010 .....

Notaio Krogh anno 2010.....

"C" Autorizzazioni edilizio-urbanistiche.....

"D" Certificati di stato civile.....

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

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®

## 1 - Svolgimento delle operazioni peritali

Via Rione Fiorito 76 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591  
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Procedimento n ° 208/2020****Fallimento Coedil srl in liquidazione contro Simonelli C.**

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G. E. Dott. E. Ardituro

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Svolgimento delle operazioni peritali**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con atto di pignoramento trascritto il 14/07/2020 ai nn. 15007/10823 il Fallimento

[REDACTED] sottoponeva ad esecuzione gli immobili di proprietà del

[REDACTED] rappresentato e difeso dall' [REDACTED]

[REDACTED] chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott. E. Ardituro, al fine di accertare il valore del bene e la sua trasferibilità, conferiva incarico alla sottoscritta Arch. Carmela Dipierri, ponendo i quesiti più avanti elencati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, il nominato custode giudiziario Dott.ssa Francesca Tummolillo provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni: le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **16/06/2021** alle ore 10:00 sui luoghi oggetto del pignoramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

In sede di **primo accesso**, unitamente al nominato custode giudiziario Dott.ssa Francesca Tummolillo, mi sono recata in Napoli alla via Manzoni 50 per eseguire le operazioni peritali preliminari ed effettuare i rilievi metrico e fotografico dei beni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2 - Risposte ai quesiti

Via Rione Fiorito 76 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591  
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

## a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

**Pignoramento trascritto il 14/07/2020**

Il creditore procedente :

- 1) ha depositato in data 15/02/2021 certificazione notarile sostitutiva ed in data 21/07/2021 certificazione notarile sostitutiva integrativa che si estende fino al 1979 anno della trascrizione della denuncia di successione di Simonelli Carmine [REDACTED]. La certificazione notarile risulta incompleta in quanto mancano le accettazioni tacite dell'eredità di Simonelli Carmine del 1899 e di [REDACTED]
- 2) Le ispezioni ipotecarie condotte sugli identificativi degli immobili pignorati, sul debitore esecutato e sul comproprietario non esecutato hanno consentito di ricostruire la storia ipotecaria fino al 2006 anno dell'Atto di divisione del notaio De

Cesare

**19 marzo 1979** muore Simonelli Carmine (Saviano, 27/07/1899) lasciando quali eredi la moglie [REDACTED] che rinuncia all'eredità con atto del Notaio Tafuri del (17/09/1979) e i figli Simonelli Felice (Saviano, [REDACTED]) (Saviano, 04/01/1936) e [REDACTED] – Segue regolare denuncia di successione n. [REDACTED] ascritta il [REDACTED] 13457/10472 rettificata con denuncia n. 4346 vol. 2496 trascritta il 02/12/1980 n. 21323/16402 e successivo atto Notaio Grasso del 12/06/1997 trascritto a Napoli il



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] a S. Maria Capua Vetere il [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**12 giugno 1997** atto di divisione a stralcio del Notaio G. Grasso [REDACTED]  
[REDACTED] con il quale Simonelli Francesco  
mediante attribuzione di determinati beni è uscito dalla comunione, pertanto i  
residui cespiti comuni restavano di proprietà esclusiva degli altri germani

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] - Segue

regolare denuncia di successione n. [REDACTED] n. 1207 vol 45.,  
n. 30 vol 11 trascritta il 07/06/2004 ai nn 15771/9824 Simone Ili Felice lascia suoi  
eredi legittimi i figli Simonelli Carmine e Simonelli Mi [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**20 novembre 2006** atto di divisione del Notaio Giampiero De Cesare rep  
[REDACTED] con il quale si procedeva  
alla divisione dei beni appartenuti a [REDACTED] e

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] e venivano assegnati ai germani  
[REDACTED] e Simonelli Michelangelo (Napoli,  
[REDACTED] beni oggetto della presente. (cfr. *Allegato B -Atto De Cesare anno*  
*2006*).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 3) Non è stato possibile risalire all'atto inter vivos che precede il ventennio.
- 4) La sottoscritta ha prodotto ricerca ipocatastale che coincide con quanto descritto  
nella certificazione notarile sostitutiva
- 5) I dati castali attuali e storici degli immobili pignorati sono inseriti correttamente  
nella depositata certificazione sostitutiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

6) I beni oggetto di esecuzione risultano, per la quota in capo al debitore esecutato, beni personali pervenuti a seguito di successione ereditaria dal padre Simonelli Felice.

7) E' stato prodotto il certificato di stato civile dell'esecutato [REDACTED] e del Fratello non esecutato ma comproprietario degli immobili oggetto di pignoramento.

Il debitore esecutato S. [REDACTED] risulta coniugato dal 21/07/2001 con [REDACTED]. I coniugi si sono sposati a Capua. La sottoscritta ha provveduto a fare richiesta del certificato di matrimonio con annotazioni presso l'ufficio dello stato civile del Comune di Capua ma rimane ancora in attesa di risposta. Il certificato sarà prontamente integrato.

(cfr. Allegato D - Certificato di stato civile).

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

**b. Identificazione catastale del bene oggetto del pignoramento.**

con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali.

**LOTTO UNICO** : immobili in Napoli (NA) con accesso dalla via Manzoni civ. 50terreno nel N.C.T. **foglio 188 p.lla 838** qualità vigneto cl. 2, superficie 18 ca

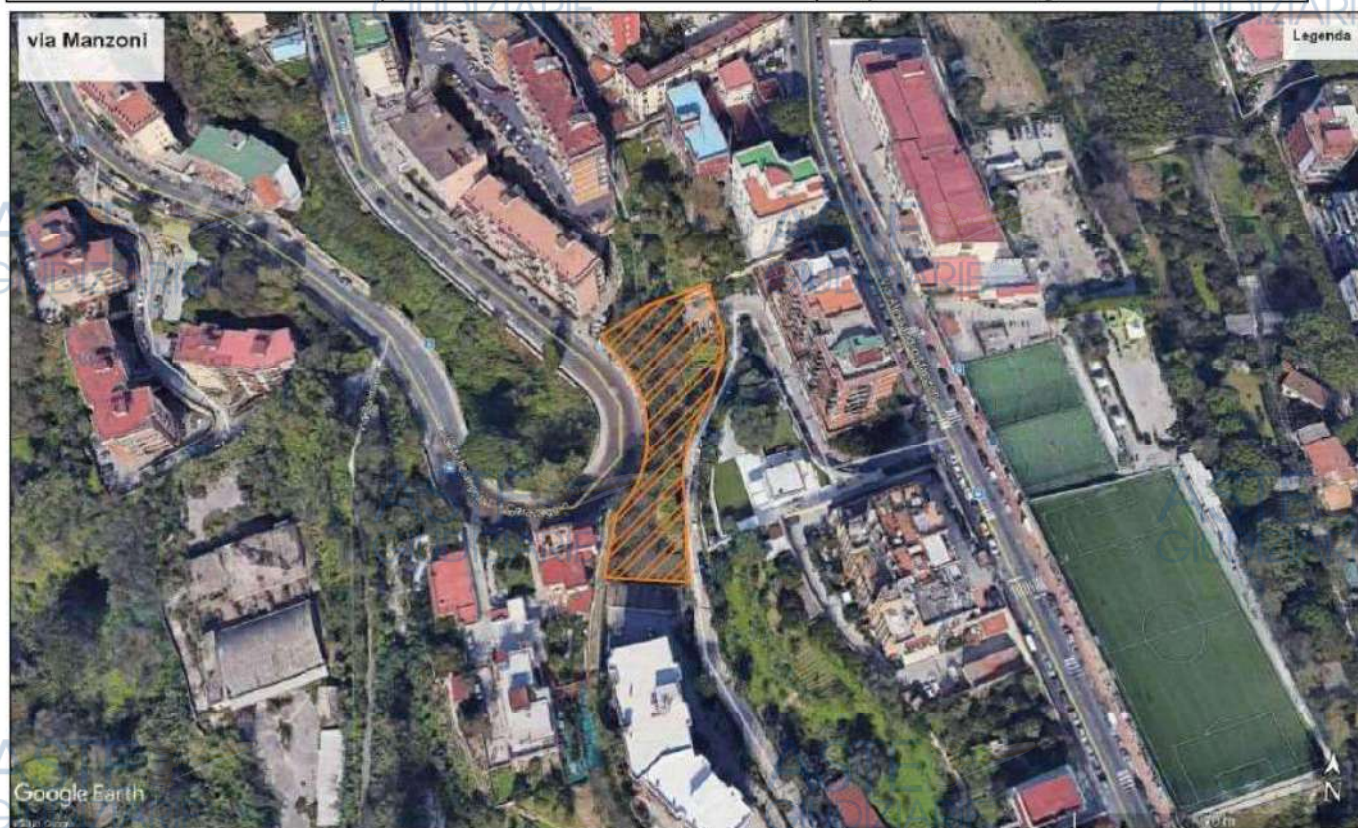
reddito dominicale € 0,35 reddito agrario € 0,17

terreno nel N.C.T. **foglio 188 p.lla 842** qualità vigneto cl. 2, superficie 15 are e 62 ca

reddito dominicale € 30,25 reddito agrario € 14,92

in ditta:

|                        |            |                                                            |
|------------------------|------------|------------------------------------------------------------|
| Simonelli Carmine      | [REDACTED] | Proprietà per 1/2 in regime di separazione legale dei beni |
| Simonelli Michelangelo | [REDACTED] | Proprietà per 1/2 in regime di separazione legale dei beni |

**Napoli - Via Manzoni - individuazione degli immobili proprietà Simonelli**

Via Rione Fiorito 76 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591  
 e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

10  
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

I dati contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.

Non sono intervenute variazioni.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di divisione trascritto in suo favore ed i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli degli atti del catasto.

Non sono state riscontrate difformità formali visto che la provenienza e la titolarità degli stessi è stata provata da quanto evidenziato nell'atto di divisione (atto Notaio De Cesare del 2007 - *Allegato E*). Per quanto concerne la continuità delle trascrizioni si evidenzia che la relazione notarile agli atti risale fino alla successione ereditaria del 1979, ma evidenzia anche la mancanza delle accettazioni tacite dell'eredità di [REDACTED] 1899 e di Simonelli Felice (Saviano, 02/06/1927).

**Difformità sostanziali:** nessuna

- **Tipologia:**

categoria catastale per entrambe le particelle: terreno - vigneto

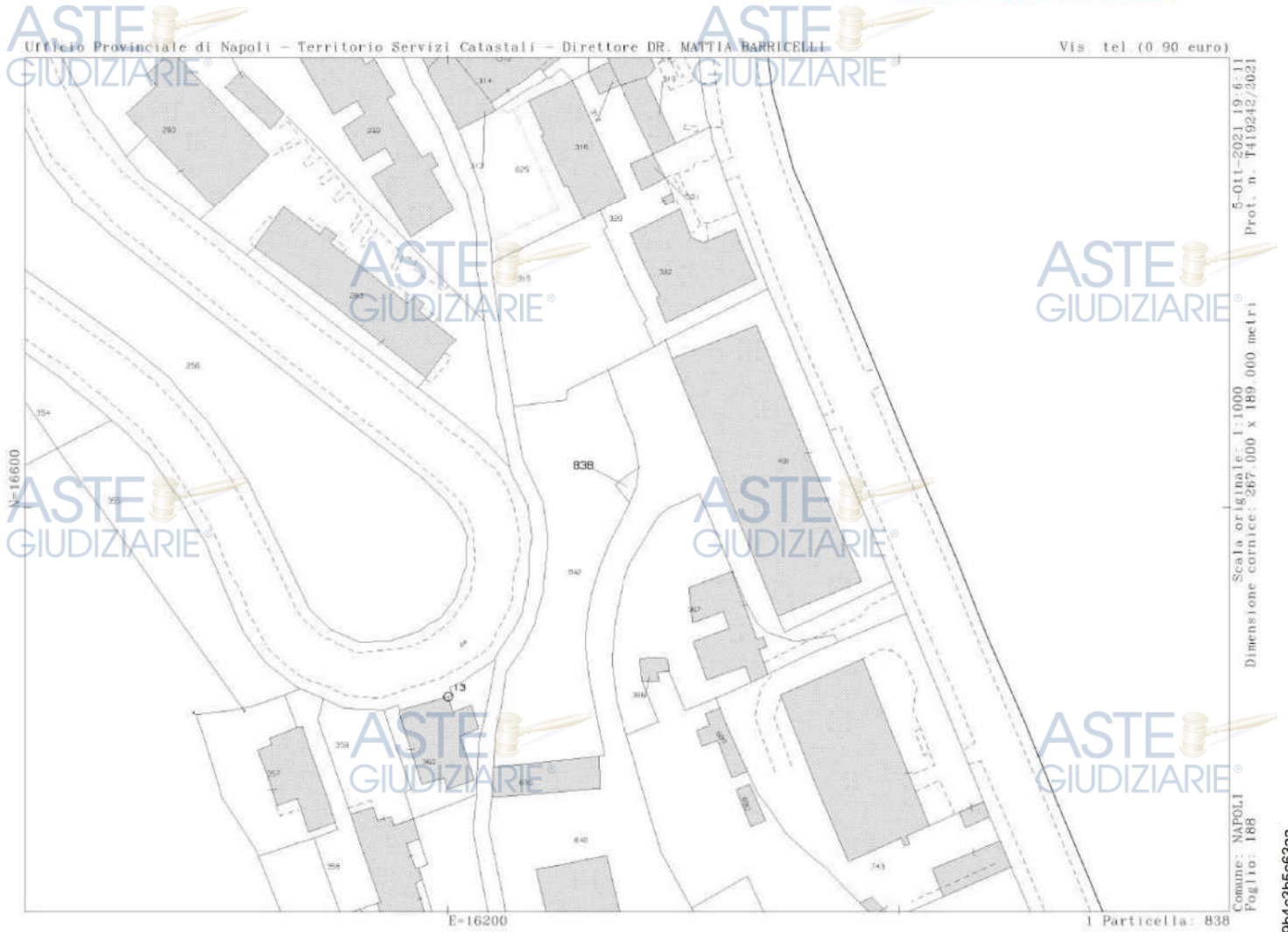
- **Accessi:** accesso pedonale e carrabile dalla via Manzoni 50 attraverso il cancello carrabile e pedonale di detto civico.

- **Confini:** a Nord con particella 315, ad Est con particella 840, a Sud con particella 630 ad Ovest con particella 293, la via Caravaggio e particella 360.

- **Contesto:** zona a prevalente carattere residenziale.

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020



**Mappa terreni foglio 188 p.lle 842 e 838**

Via Rione Fiorito 76 - 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591  
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 10/05/2021 - Ora: 10.46.53 Segue

Visura n.: T104111 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

|                      |                                                          |
|----------------------|----------------------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di NAPOLI ( Codice: F839)                         |
| Catasto Terreni      | Provincia di NAPOLI<br>Foglio: 188 Particella: 838       |
| INTESTATI            |                                                          |
| 1                    | (1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni |
| 2                    | (1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni |

## Situazione dell'Immobile dal 06/12/2005

| N.       | DATI IDENTIFICATIVI |                       |     | DATI CLASSAMENTO |                |                                                                                                |       | DATI DERIVANTI DA       |                      |
|----------|---------------------|-----------------------|-----|------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|----------------------|
|          | Foglio              | Particella            | Sub | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m²)                                                                                 | Deduz | Reddito                 |                      |
| 1        | 188                 | 838                   |     | -                | VIGNETO 2      | ha are ca<br>00 18                                                                             |       | Dominicale<br>Euro 0,35 | Agrario<br>Euro 0,17 |
| Notifica |                     | cultura da verificare |     | Partita          |                | FRAZIONAMENTO del 06/12/2005 protocollo n. NA0695645 in atti dal 06/12/2005 (n. 695648.1/2005) |       |                         |                      |

## Annotazioni

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 188 particella 365 - foglio 188 particella 362 - foglio 188 particella 363

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 188 particella 833 - foglio 188 particella 834 - foglio 188 particella 835 - foglio 188 particella 836 - foglio 188 particella 837 - foglio 188 particella 839 - foglio 188 particella 840 - foglio 188 particella 841 - foglio 188 particella 842

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Situazione degli intestati dal 20/11/2006

| N.                | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE                                                                                                                                                                                                                      | DIRITTI E ONERI REALI                                    |
|-------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1                 |                 |                                                                                                                                                                                                                                     | (1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni |
| 2                 |                 |                                                                                                                                                                                                                                     | (1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni |
| DATI DERIVANTI DA |                 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in attuazione dell'art. 2006 del D.Lgs. n. 157/2007 Rogante: DE CESARE GIAMPIERO Sede: TORRE DEL GRECO Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 25009.4/2006) |                                                          |

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via Rione Fiorito 76 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591  
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via Rione Fiorito 76 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591  
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Coni ottici**  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via Rione Fiorito 76 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591  
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 01 – Ingresso carrabile al vialetto comune

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 02 – Vialetto comune

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Foto 03** – Vialletto comune ed area oggetto di espropriazione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Foto 04** – Vialletto comune ed area oggetto di espropriazione.



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Foto 05** – Vialeto comune ed area oggetto di espropriazione.



**Foto 06** – Area oggetto di espropriazione.

Via Rione Fiorito 76 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591  
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 07 – Area oggetto di espropriazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 08 – Vialletto comune ed area oggetto di espropriazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via Rione Fiorito 76 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591  
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

20  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020



Foto 09 – Gli immobili visti dalla via Caravaggio

**Superficie commerciale:**

|                            |            |            |            |         |        |
|----------------------------|------------|------------|------------|---------|--------|
| terreno p.lla 842          | mq 1562,00 | mq 1562,00 |            |         |        |
| terreno p.lla 838          | mq 18,00   | mq 18,00   |            |         |        |
| Superficie commerciale     |            | mq 1580,00 |            |         |        |
| Esposizione                | Ovest      |            |            |         |        |
| Condizioni di manutenzione | Ottimo     | Discreto   | Buono<br>x | suffic. | Scarso |

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

 **PROSPETTO SINTETICO** **ASTE GIUDIZIARIE****LOTTO UNICO** : immobili in Napoli (NA) con accesso dalla via Manzoni civ. 50 terreno nel N.C.T. **foglio 188 p.IIa 838** qualità vigneto cl. 2, superficie 18 ca  
reddito dominicale € 0,35 reddito agrario € 0,17 **ASTE GIUDIZIARIE** terreno nel N.C.T. **foglio 188 p.IIa 842** qualità vigneto cl. 2, superficie 15 are e 62 ca  
reddito dominicale € 30,25 reddito agrario € 14,92 **ASTE GIUDIZIARIE**

- Proprietà per  $\frac{1}{2}$  di due zone di terreno in Napoli alla via Manzoni civ 50.
- Le due zone di terreno si presentano coperte da vegetazione più o meno organizzata.
- Confini del lotto unico: a Nord con particella 315, ad Est con particella 840, a Sud con particella 630 ad Ovest con particella 293, la via Caravaggio e particella 360.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
- Ricade nella Zona Bb – espansione recente della zonizzazione del PRG del Comune di Napoli.

 **ASTE GIUDIZIARIE** **ASTE GIUDIZIARIE****PREZZO BASE D'ASTA € 165.000,00 (valore immobile decurtato delle spese)** **ASTE GIUDIZIARIE** **ASTE GIUDIZIARIE** **ASTE GIUDIZIARIE** **ASTE GIUDIZIARIE** **ASTE GIUDIZIARIE**



## c. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Napoli è emerso che:

Gli strumenti urbanistici del Comune di Napoli prevedono che la zona in cui è ubicato il cespite è la **Bb – espansione recente**.



## Zonizzazione Comune di Napoli - zona B – sottozona Bb – espansione recente

Municipalità  
 Grato Stradale  
 CTR ORCA 2004

## classificazione centro storico

## Unità edilizie di base preottocentesche

- art. 64 - originarie o di ristrutturazione a corte
- art. 69 - originarie o di ristrutturazione a blocco
- art. 73 - originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma

## Unità edilizie di base ottocentesche

- art. 76 - originarie o di ristrutturazione a corte
- art. 79 - originarie o di ristrutturazione a blocco
- art. 83 - originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma

## Unità edilizie di base ottoneovescentesche

- art. 86 - originarie o di ristrutturazione a corte
- art. 92 - originarie o di ristrutturazione a blocco
- art. 99 - originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma

## Unità edilizie speciali preottocentesche originarie o di ristrutturazione

- art. 102 - a struttura unitaria
- art. 103 - a struttura modulare
- art. 104 - a struttura modulare complessa
- art. 105 - a impianto singolare o non ripetuto

## Unità edilizie speciali ottocentesche originarie o di ristrutturazione

- art. 106 - a struttura unitaria
- art. 107 - a struttura modulare
- art. 108 - a struttura modulare complessa
- art. 109 - a impianto singolare o non ripetuto

## Unità edilizie speciali ottoneovescentesche originarie o di ristrutturazione

- art. 110 - originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria
- art. 111 - originarie o di ristrutturazione a struttura modulare
- art. 112 - originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
- art. 113 - a impianto singolare non ripetuto

## Unità di spazio scoperte concluse

- art. 114 - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti
- art. 115 - spazi residui dell'originaria morfologia relativi
- art. 116 - parchi e giardini a struttura autonoma
- art. 117 - chiostro/giardino pertinenti a unità edilizie speciali modulari
- art. 118 - chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari
- art. 119 - spazi dell'originaria morfologia
- art. 120 - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie
- art. 121 - giardini pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare
- art. 122 - cortili e aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali

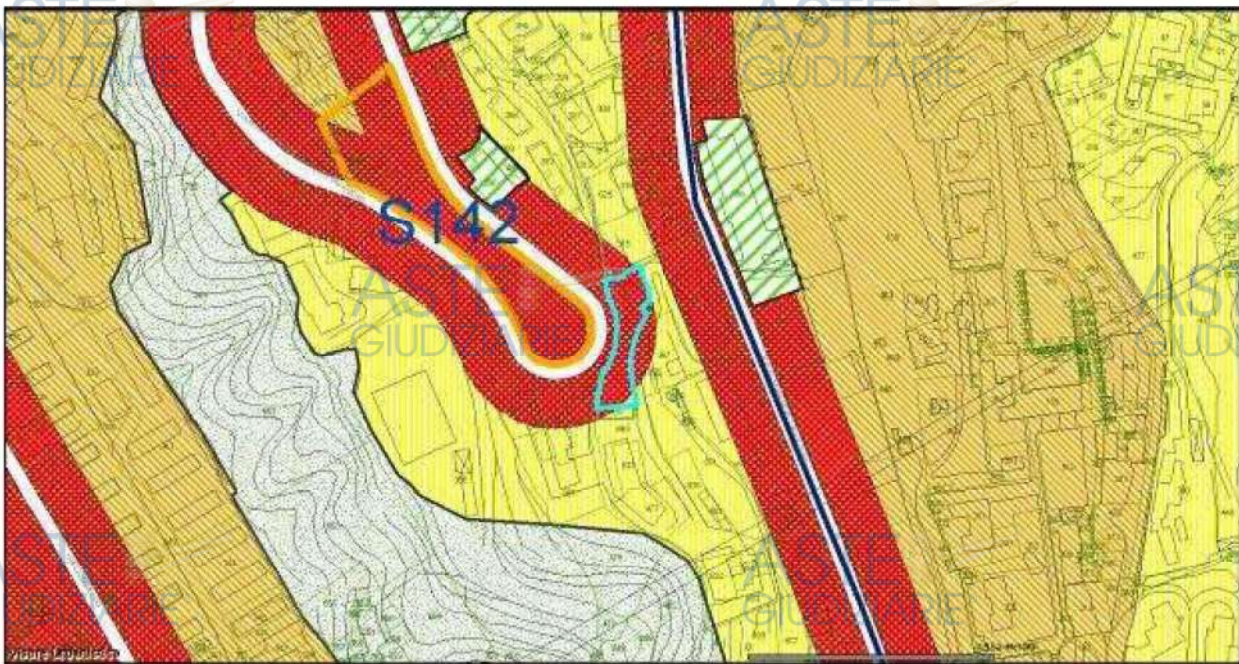
## Altre unità di spazio

- art. 124 - unità edilizie di recente formazione
- art. 125 - ruderi e sedimi risultanti da demolizioni



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020



- Quartieri
- Municipalità
- Grafo Stradale
- Rilievo aerofotogrammetrico 1991
- CTR ORCA 2004
- Fogli 1000 (2000, 4000)
- Zona Ia
- Zona Ib
- Zona Ic
- Zona II
- Zona III
- Zona IV
- Zona V
- Zona VI
- Zona di transizione IV-II
- Zona di transizione IV-III
- Zona di transizione VI-II
- Zona di transizione VI-III
- Zona di transizione Aeroporto-II
- Zona Ferrovia e Aeroporto
- Rete primaria
- Rete primaria di transizione

**legenda**

Via Rione Fiorito 76 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591  
 e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- È stato prodotto il Certificato di destinazione urbanistica delle due particelle di terreno.

• Dalla disamina dell'atto di permuta a firma del Notaio Ferrara del 2010 si evince che i germani [REDACTED] si riservano il diritto di superficie e cedono in permuta alla Società [REDACTED] [REDACTED] il diritto di piena proprietà degli appezzamenti di terreno. La Società cede ai germani [REDACTED] a titolo di permuta il diritto di proprietà di porzione dell'edificio da costruirsi di cui si allega progetto all'atto stesso. La società nel corpo dell'atto garantiva la presentazione della richiesta delle autorizzazioni necessarie all'edificazione al Comune di Napoli nel più breve tempo. La stipulata permuta era soggetta alla condizione sospensiva dell'accertamento a mezzo di apposito verbale di collaudo e consegna dell'avvenuta costruzione ed ultimazione delle opere entro 18 mesi dalla stipula dell'atto.

- Nel 2010 la Società [REDACTED] con atto del Notaio Krogh, sottoscrive un atto d'obbligo con il Comune di Napoli per l'immobile da realizzarsi e da destinare a parcheggio.

- Dalle ricerche effettuate, nel periodo informatizzato dal 1995 al 2018, non è stata trovata alcuna Pratica Edilizia afferente ai [REDACTED] e alla società -G [REDACTED] srl.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 16/06/2021, e la planimetria catastale **non sono state riscontrate difformità**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**d. Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale e non sono gravati da censo, livello o uso civico.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**e. Stato di possesso attuale dell'immobile**

Il titolo legittimante il possesso (atto di compravendita del **20/11/2006** rogato dal Notaio De Cesare - *Allegato E – Atto di proprietà Notaio De Cesare anno 2006*) ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **14/07/2020**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**f. Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene.**

Nulla

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**g. Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nulla

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## h. Vincoli ed oneri giuridici.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONTESTO DELLA PROCEDURA

- Iscrizione del [REDACTED] ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banco di Napoli SpA (oggi Do Value SpA) e contro Carmine gravate sugli immobili oggetto di esecuzione per la quota di 1/2.
  - Trascrizione del 14/07/2020 nn. 15007/10823 verbale di pignoramento immobiliare.
- A favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]  
gravate sugli immobili oggetto di esecuzione per la quota di 1/2.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa che all'ipoteca giudiziale iscritta il [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] risulta correlata l'annotazione n. 3 [REDACTED] cancellazione totale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## I. Valutazione dei beni

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

### Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.





Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

**LOTTO UNICO** : immobili in Napoli (NA) con accesso dalla via Manzoni civ. 50terreno nel N.C.T. **foglio 188 p.IIa 838** qualità vigneto cl. 2, superficie 18 ca

reddito dominicale € 0,35 reddito agrario € 0,17

terreno nel N.C.T. **foglio 188 p.IIa 842** qualità vigneto cl. 2, superficie 15 are e 62 ca

reddito dominicale € 30,25 reddito agrario € 14,92

Valore terreno agricolo (vigneto) €/mq 47,62

Le particelle di terreno sono potenzialmente edificabili infatti ricadono in zona Bb del PRG – in base alle norme di attuazione della Variante al Piano Regolatore di Napoli art. 33 è possibile realizzare manufatti edilizi adeguati a quanto stabilito dall'art. 21. Pertanto, è necessario **stabilire i metri quadrati edificabili per un determinato lotto** in funzione degli indici If forniti dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Napoli. Ed in funzione del prezzo di mercato a metro quadrato VEmq dell'edificio che verrà ad esistere su quel lotto (supponiamo un edificio adibito a parcheggio strettamente connesso alla residenza).

Considero quindi:

**VL** valore del lotto a mq: €/mq 47,62

If indice fondiario o indice di fabbricabilità: 2mc/mq

**VEmq** valore di mercato dell'edificato a mq: €/mq 2.900,00**SL** superficie del lotto: mq 1.580,00**Ia** incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato: 0,02%

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**VEtot** valore dell'edificato totale =  $1580 \times 2 \times 2900 = € 9.164.000,00$ 

il valore del lotto a metro quadrato sarà:

$$VL = (0,02 \times 9.164.000,00) / 1.580,00 = 116,00 \text{ €/mq}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Valore degli immobili Lotto Unico : € 183.280,00**ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cercando di considerare sia le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata che l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 10%, per cui si ha:

$$€ 183.280,00 - 10\% = € 164.952,00$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**arrotondato € 165.000,00 PREZZO BASE Lotto Unico**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®**j. Valutazione della quota indivisa.**ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il pignoramento ha avuto ad oggetto quote indivisa.

L'esecutato S. [REDACTED] possiede la quota di ½ dell'intero pertanto:

**€ 82.500,00 pari alla quota di proprietà per ½ di S. [REDACTED]**

€ 82.500,00 pari alla quota di proprietà per ½ di Simonelli Michelangelo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**k. Certificato di stato civile, certificato di matrimonio con annotazioni.**

E' stato prodotto il certificato di stato civile dell'esecutato Simonelli Carmine e del Fratello non esecutato ma comproprietario degli immobili oggetto di pignoramento. Il debitore esecutato - [REDACTED] risulta coniugato dal [REDACTED] con [REDACTED]. I coniugi si sono sposati a Capua. La sottoscritta ha provveduto a fare richiesta del certificato di matrimonio con annotazioni presso l'ufficio dello stato civile del Comune di Capua ma rimane ancora in attesa di risposta. Il certificato sarà prontamente integrato.

(cfr. Allegato D - Certificato di stato civile).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**l. Pendenza di altre procedure esecutive.**

Nessuna.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n.32 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Napoli, li 12/11/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Risposte alle osservazioni alla perizia**

In data 25/11/2021, il procuratore del creditore procedente , faceva pervenire, a mezzo PEC, alla sottoscritta le osservazioni che di seguito si allegano ed alle quali verrà fornita puntuale risposta.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N.208/2020

GIUDICE:DOTT. ARDITURO

OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto [ ] difensore del [ ] chiede al nominato esperto stimatore arch. Carmela Dipierri, chiarimenti circa il capo E della pagina 26 della perizia, in relazione al possesso del fondo, così come disposto dal Giudice.

In particolare, il sottoscritto chiede che venga specificato lo stato di possesso dell'immobile e se il bene oggetto è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi; non [ ] attivo titolo.

Napoli, 25 novembre 2021

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via Rione Florito 76 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/ fax 081.5060232-338.895191

e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Stato di possesso attuale dell'immobile**

Il titolo legittimante il possesso (atto di compravendita del **20/11/2006** rogato dal Notaio De Cesare - *Allegato E – Atto di proprietà Notaio De Cesare anno 2006*) ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **14/07/2020**.

Gli immobili pignorati si estendono complessivamente per 1570 mq circa (come si evince dalla visura catastale). Solo in parte risultano occupati da terzi.

In particolare, una superficie pari circa a 326 mq (comprendente la particella 838 di 18 mq catastali e parte della particella 848) risulta occupata ed in uso al [REDACTED]

[REDACTED] come dichiarato in sede di accesso, la coltiva ad orto per uso personale sine titolo, mentre una superficie di circa 134 mq risulta sterrata ed occupata sine titolo da alcuni condomini dell'immobile adiacente come stallo per auto.



Area sterrata

Area coltivata



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 208/2020

Si precisa che in riferimento al [REDACTED] che utilizza il terreno per uso personale gratuitamente concesso [REDACTED] come dichiarato in sede di accesso, la zona di terreno occupata risulta ordinata, pulita e ben tenuta e volendo indicare una congrua indennità di occupazione questa potrebbe essere equiparata alle spese che l'occupante sostiene periodicamente per la pulizia dei luoghi. Diversamente, senza l'intervento del [REDACTED], ai fini della manutenzione ordinaria del terreno, la proprietà si dovrebbe fare carico di una ditta specializzata per la pulizia ed il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta almeno due volte l'anno.

Invece la superficie di circa 134 mq sterrata risulta occupata sine titolo come stallo per auto da alcuni condomini non identificati dell'immobile adiacente. L'area andrebbe interdetta.

Napoli, li 25/11/2021

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)