



TRIBUNALE DI NAPOLI

5^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1240/08

Promosso da:

Contro

G.E. Dott. A. ATTANASIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione

REDATTA DAL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Luigi DI MICCO VIA DUCA D'ASTA N. 64 80135 CASORIA -NA- TEL. 081/7581975 (tel. 081/545562) e-mail: luigidimicco@libero.it

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di NAPOLI n. 8883 ctg."II"

ripubblicazione o riproduzione

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

CAUSA: *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1240/08.*

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

AUTORITÀ GIUDIZIARIA: *TRIBUNALE DI NAPOLI 5° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

GIUDICE ESECUZIONE: *DOTT. ANTONIO ATTANASIO.*

C.T.U.: *LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 4942 E NELL'ELENCO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. 8883 DELLA ctg "IP".*

-Premessa-

Con apposito ordinanza del 18 novembre 2009, il G.E. dott. A. Attanasio, nominava me sottoscritto Geom. Luigi Di Micco, con studio in Casoria alla via Duca D'Aosta n. 64, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Napoli con n. 4942, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 1240/08 del R.G.E. promossa dalla Sig.ra _____ in danno al Sig. _____, fissando la data del 28 gennaio 2010 per il conferimento dell'incarico.

In tale data, nella sala delle udienze della 5° Sezione Espropriazioni immobiliari del Tribunale di Napoli, il sottoscritto prestava il giuramento di rito davanti al G.E., che, contestualmente, gli conferiva il mandato come da separato verbale, secondo il disposto dell'art. 173bis disp. att., per la valutazione degli immobili di cui all'atto di pignoramento, che si articola nei seguenti quesiti:

previo il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, con conferma della provenienza fino a quella ante ventennale, provveda l'esperto alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il carattere storico artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifici, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Proceda, previa specifica autorizzazione del G.E., all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati i soli dati del suolo su cui la costruzione risulta edificata ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni;

Dopo aver prestato giuramento e quindi aver assunto il mandato ricevuto, per acquisire tutte le informazioni e la relativa documentazione inerente l'incarico di consulenza, propedeutiche all'accesso sui luoghi oggetto di pignoramento, furono effettuati gli opportuni accertamenti presso i competenti



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata), nonché le visure presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari, presso l'Archivio Notarile e presso l'Agenzia del Territorio di Napoli (ex Ufficio Tecnico Erariale).

Mentre gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli, addetti al rilascio della documentazione catastale davano pronto riscontro di quanto richiesto, fornendo copia degli atti; gli uffici competenti del Comune di Napoli, in merito alla richiesta del sottoscritto dei titoli che comprovassero la legittimità urbanistica dei beni pignorati (eventuali Concessioni edilizie, nonché l'esistenza o meno di eventuali dichiarazioni di agibilità), trovavano difficoltà nel reperire le pratiche cartacee nei loro archivi, costringendo il sottoscritto a lunghi tempi di attesa.

-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-

Dopo aver acquisito dagli Uffici preposti, tutta la documentazione propedeutica per lo svolgimento delle operazioni di rilievo dell'immobile pignorato, mediante lettere raccomandate A.R. inviate il 13.04.2010, sia al debitore esecutato Sig. _____ sia all'Avv. _____

procuratore legale del debitore, entrambi elettivamente domiciliati presso l'indirizzo dell'immobile pignorato, sia all'avv. _____ procuratore di

parte del creditore procedente, il sottoscritto fissava inizio delle operazioni peritali per il giorno 21 aprile 2010 ore 15,00 presso l'immobile oggetto di espropriazione e precisamente in Napoli alla Via G. Raffaelli n. 3 appartamento secondo piano int. 4. Tutti gli avvisi, venivano regolarmente recapitati ai rispettivi destinatari con riscontro della ricevuta di ritorno (Cfr. All.to n. 1 - *Copia racc.te*).

In data 21 aprile 2010, alle ore 15,00, recatomi in Napoli alla Via G. Raffaelli n. 3, presso l'immobile pignorato, davo seguito alle operazioni peritali; a tale accesso nessuno intervenne sia per il creditore procedente sia per il debitore esecutato; a questo punto, non potendo accedere nell'immobile, contattavo telefonicamente l'avv. _____ procuratore legale del



**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

debitore esecutato, il quale, nello scusarsi per il contrattempo avvenuto, mi comunicava che l'assenza del debitore dall'abitazione oggetto di sopralluogo non era dovuta ad un'opposizione alle operazioni di rilievo, ma, essendo stato quest'ultimo sorpreso da inaspettati problemi familiari non gli era stato possibile presenziare all'accesso. L'avv. _____ concludeva, comunicandomi che mi avrebbe fatto chiamare nell'immediato, telefonicamente, dal debitore esecutato per fissare nuovo accesso.

In serata, venivo contattato, telefonicamente, dal Sig. _____ debitore esecutato, il quale nello scusarsi per non essere stato presente all'accesso, concordava con il sottoscritto nuovo sopralluogo che veniva fissato per il giorno 27 aprile c.a. presso l'immobile pignorato alle ore 9,00.

In data 27 aprile c.a. alle ore 9,00 recatomi regolarmente con un collaboratore presso l'immobile pignorato in Napoli alla Via G. Raffaelli, 3, appartamento posto al piano secondo int. 4, davo corso alle operazioni peritali. Sul posto c'era ad attendermi il debitore esecutato il Sig. _____, il quale, prioritariamente mi dichiarava che l'immobile nella sua attuale consistenza era stato unito a quello adiacente di proprietà della madre e che pertanto, chiedeva di limitare le operazioni di rilievo sia grafiche che fotografiche alla sola porzione di appartamento oggetto di pignoramento.

Dopo aver acquisito a verbale le dichiarazioni rese dal debitore esecutato, procedevo ad effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico dello stato attuale dei luoghi, ed in particolare, della zona di appartamento oggetto di pignoramento così come individuato dai titoli di provenienza nonché del lastrico solare di cui 1/4 risulta di pertinenza dell'appartamento medesimo.

Alle ore 10,20 chiudevo definitivamente le operazioni peritali, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dal sottoscritto e dal debitore esecutato (Cfr. *All.to n. 2 - Verbale di sopralluogo*).

Successivamente, infine, per acquisire tutte le informazioni e la relativa documentazione inerente l'incarico di consulenza, furono altresì effettuati gli



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

opportuni accertamenti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata), nonché le visure presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari, presso l'Agenzia delle Entrate, presso l'Archivio Notarile e presso l'Agenzia del Territorio di Napoli.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

-Premessa-

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho dato risposta ai quesiti ricevuti seguendo l'ordine secondo il quale sono stati posti.

verifica, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. segnalando immediatamente a questo G.E. quelli mancanti ed inidonei con conferma della provenienza fino a quella anteventennale;

Dall'esame del certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede ed il ventennio precedente, redatto dal notaio dott. Carlo Tafuri, da Napoli, depositato agli atti della procedura, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., si evince che, gli identificativi catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza.

In particolare l'immobile oggetto di pignoramento sottoposto ad espropriazione risulta identificato presso l'U.T.E. con i seguenti estremi catastali:

- 1) unità immobiliare sita nel Comune di Napoli al Corso Chiaiano n. 3 (oggi Via G. Raffaelli civ. 3) costituita da un appartamento ad uso abitazione, posto al Piano Secondo riportato in catasto urbano alla Sez. CHA, foglio 2, p.lla 425, **sub 6**, categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 351,19;

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dall'esame del certificato notarile redatto dal notaio dott. Carlo Tafuri depositato agli atti della procedura in data **11 febbraio 2009**, nonché sulla scorta delle visure ipotecarie



**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, eseguito sia sul debitore esecutato sia sul coniuge comproprietario dell'immobile la Sig.ra

risultano le seguenti formalità (Cfr. All.to n. 3 *Elenco sintetico generale delle formalità in ordine cronologico, sui soggetti interrogati*

e);

- **iscrizione d'ipoteca legale nn. 7338/1439 trascritta a Napoli il 19 marzo 2004** di Euro 35.831,60 di cui Euro 17.915,80 per capitale, a favore della GEST LINE S.p.A. – con sede in Napoli, e contro gravante sulla quota di 1/2 dell'immobile sito in Napoli alla Via G. Raffaelli, 3 riportato catastalmente: Sez. CHA, foglio 2, particella 425, sub 6 (Cfr. All.to n. 4 -*Visura Ipocatastale telematica relativa alla formalità d'ipoteca legale nn. 7338/1439 del 19/03/2004-*);

- **iscrizione d'ipoteca legale nn. 33324/12780 trascritta a Napoli il 18 luglio 2006** di Euro 3.189,58 di cui Euro 1.594,79 per capitale, a favore della GEST LINE S.p.A. – con sede in Napoli, e contro gravante sulla quota di 1/2 dell'immobile sito in Napoli alla Via G. Raffaelli, 3 riportato catastalmente: Sez. CHA, foglio 2, particella 425, sub 6 (Cfr. All.to n. 5 -*Visura Ipocatastale telematica relativa alla formalità d'ipoteca legale nn. 33324/12780 del 18/07/2006-*);

- **trascrizione di pignoramento nn. 2309/2106 trascritto a Napoli il 14 gennaio 2009** notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli del 25 giugno 2008, a favore di

, contro

, gravante sulla quota paria a 1/2

dell'immobile sito in Napoli alla Via G. Raffaelli, 3 riportato catastalmente: Sez. CHA, foglio 2, particella 425, sub 6 (Cfr. All.to n.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

6 -Visura Ipocatastale telematica relativa alla formalità di pignoramento immobiliare nn. 2309/2106 del 14/01/2009-).

In merito alla conferma della provenienza fino a quella anteventennale del bene pignorato, da indagini effettuate presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli I per il periodo ultraventennale e fino ad oggi, il sottoscritto, ha rilevato che l'immobile di cui all'atto di pignoramento, sottoposto ad esecuzione immobiliare, pervenne al debitore esecutato, Sig. _____, coniugato in regime legale di comunione dei beni con la Sig.ra _____ con il seguente atto di compravendita:

- con atto di compravendita per Notaio dott. Enrico Marra del **09.12.1997** rep. 50039, registrato a Napoli presso la Conservatoria dei RR.II. il 12.12.1997 ai nn. 22589/15419, il Sig. _____ e la Sig.ra _____ coniugati in regime di comunione legale dei beni acquistavano dal signor _____

la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli Frazione Chiaiano Via G. Raffielli n. 3 e precisamente:quartino interno 4 posto al Secondo ed ultimo piano composto di due vani ed accessori avente accesso dalla porta di fronte alla scala censito nel NCEU alla Sez. CHA, Foglio 2, Particella 425, sub 6, Categoria A/3 Classe 2, Cons. 4 vani (Cfr. *All.to n. 7 -Atto di compravendita del 09.12.1997 rep. 50039 trascritto a Napoli ai nn. 22589/15419 per Notaio dott. Enrico Marra-*);



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- ¹ l'immobile pervenne al signor

per atto di divisione per notaio Dott. Salvatore Sica del 29.05.1973 rep. 61869 registrato a Napoli il 12/06/1973 ai nn. 11427/9768 (Cfr. *All.to n. 8 –Atto di divisione del 29.05.1973 rep. 61869 per Notaio Salvatore Sica trascritto il a Napoli 12.06.1973 ai nn. 11427/9768-*) della successione legittima denuncia n. 3493, vol. 1717 trascritta a Napoli 1 il 02.09.1963 nn. 38372/27872 a seguito della morte del di lui padre deceduto in Napoli il 08/02/1963 (Cfr. *All.to n. 9 –Denuncia di successione n. 3493, vol. 1717 del 02/09/1963*);

- ² al predetto de cuius Sig.

l'immobile in oggetto pervenne unitamente ad altri cespiti, con atto di donazione e divisione per notaio dott. Alfonso Ruggiero in data 31.10.1936 reg.to a Napoli il 12.11.1936 al n. 5373 ed ivi trascritto il 14.11.1936 ai nn. 31907/19750 (Cfr. *All.to n. 11 –Atto di divisione del 31.10.1936 reg.to a Napoli il 12.11.1936 al n. 5373 per Notaio dott. Alfonso Ruggiero trascritto a Napoli il 14.11.1936 ai nn. 31907/19750-*).

Al fine di una completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ho ritenuto inoltre opportuno, effettuare ulteriori visure ipotecarie,



¹ Si osserva che nel certificato notarile prodotto in atti, redatto dal notaio dott. Carlo Tafuri, il passaggio relativamente alla denuncia di successione da cui pervenne il bene oggetto di pignoramento risulta errato, infatti, il notaio Tafuri, riporta che il bene pervenne per denuncia di successione di n. 418 vol. 1826 trascritta a Napoli 1 ai nn. 10803/7611 del 03.03.1966, in realtà, il bene come riportato nell'atto di successione di cui si è prodotto copia con all. 9, pervenne, unitamente ad altri cespiti, con denuncia n. 3493, vol. 1717 trascritta a Napoli 1 il 02.09.1963 ai nn. 38372/27872 a seguito della morte del di lui padre deceduto in Napoli il 08/02/1963. Per una più chiara visione dell'errore commesso dal notaio dott. Carlo Tafuri, si riporta sotto l'allegato 10 copia della denuncia di successione n. 418 vol. 1826 trascritta a Napoli 1 ai nn. 10803/7611 il 03.03.1966 che riguarda tutt'altro bene. Si segnala inoltre che anche nell'atto di divisione per notaio Dott. Salvatore Sica del 29.05.1973 rep. 61869 (Cfr. all. 8) viene commesso l'errore di indicare come denuncia di successione la n. 418 vol. 1826 che si riferisce a tutt'altro bene.

² Si osserva che nel certificato notarile prodotto in atti, redatto dal notaio dott. Carlo Tafuri, anche quest'ultimo passaggio viene completamente indicato in maniera errata, infatti, lo stesso, riporta che al de cuius il bene pervenne per atto di acquisto per notaio Alfonso Ruggiero del 31.10.1936 trascritto ai nn. 21907/19790 del 14.11.1936, in realtà invece, il bene come riportato nell'atto di divisione di cui si è prodotto copia con all. 11, il bene pervenne unitamente ad altri cespiti, con atto di donazione e divisione per notaio dott. Alfonso Ruggiero in data 31.10.1936 reg. a Napoli il 12.11.1936 al n. 5373 ed ivi trascritto il 14.11.1936 dal n. 32903 ai nn. 31907.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

nello specifico, è stato ispezionato anche la posizione ipotecaria del dante causa del debitore esecutato relativamente al bene compravenduto, nel periodo esaminato, **non** esistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta (Cfr. All.to n. 12 *Visura Ipotecatastale telematica dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1* relativa al periodo dal 01/01/1979 al 23/04/2010 sul soggetto).

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali:

L'immobile pignorato, come riportato nella planimetria catastale allegata, è individuato al N.C.E.U., in ditta a

per la proprietà di 1/2 e

per la proprietà di 1/2, ancora con la vecchia toponomastica di "Corso Chiaiano n. 3" con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:



IMMOBILE N. 1 Sez. CHA fogl. 2 p.lla 425 sub 6

- appartamento al piano secondo, sito nel Comune di Napoli, "Corso Chiaiano n. 3". (oggi via G. Raffaelli n. 3), sez. CHA, foglio 2, particella 425, sub. 6, Zona Cens. 1, categ. A/3, cl. 2, cons. 4 vani, Rendita 351,19, confina a nord con p.lla 429 di proprietà o sui aventi causa, a sud con altro appartamento stesso fabbricato int. 3 sub 5, a ovest con Corso Chiaiano e con appartamento int. 3 sub 5; ad est con cortile interno fabbricato di proprietà privata.

Risulta pertinenza dell'immobile descritto, la quota pari ad 1/4 del lastrico di copertura con relativo diritto di sopraelevazione, il tutto come meglio riportato nei titoli di provenienza a cui ci si rimanda. Sulla base della documentazione catastale reperita presso l'Ufficio del Territorio (Cfr. All.to n. 13 -*Visure e Planimetria Catastale*) e dall'esito dei sopralluoghi ho potuto accertare che:



**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

“Lo stato attuale dei luoghi è conforme e quindi corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento” fatto salvo per la toponomastica che sulle visure e planimetria catastale riporta ancora la vecchia denominazione della strada.

Per una migliore e più corretta identificazione del bene pignorato, è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intero fabbricato riportato al foglio 2 particella 425 del Catasto Urbano del Comune di Napoli Sez. CHA (Cfr. All.to n. 14 Estratto di mappa Catastale)

2. *sommatoria descrizione dello stato dei luoghi:*

L'unità immobiliare di cui all'atto di pignoramento, è ubicata in Napoli alla Via G. Raffaelli civico n. 3 (già Corso Chiaiano angolo Via Taliercio), posta al piano Secondo (2), della unica scala, contraddistinto con interno n. 4; lo stesso, **catastalmente**, è costituito da un appartamento per civile abitazione, composto da quattro vani e accessorio.

Allo stato attuale l'immobile, risulta invece fuso ad un'altra unità immobiliare posta sullo stesso piano, in modo da costituire un unico appartamento di maggiore consistenza; lo stesso debitore esecutato ha dichiarato, in sede di accesso, che relativamente allo stato attuale l'immobile è stato unito con l'adiacente appartamento di proprietà della madre, e l'ingresso originariamente posto di fronte alla scala è stato chiuso, potendo accedere dall'ingresso dell'altro appartamento. L'immobile ha inoltre subito opere di diversa distribuzione degli spazi interni e l'ampliamento della balconata prospiciente il cortile interno.

L'appartamento pignorato nel suo insieme è parte di un fabbricato per civile abitazione realizzato verso l'inizio degli anni '60, posto nel comune di Napoli in un quartiere della città meglio conosciuto come ***“Quartiere Chiaiano”***. L'intero corpo di fabbrica, si inserisce in un contesto edilizio urbano ad alto indice di sviluppo residenziale, in una zona posta tra i margini del centro storico del quartiere e la parte periferica caratterizzato da un più recente sviluppo urbanistico, caratterizzato da insediamenti abitativi di tipo residenziali privati aventi requisiti costruttivi di tipo medio (Foto n. 1, n. 2, n. 3 e n. 4).



Publicazione
ripubblicazione o ripro

L'area si colloca in una fitta rete di vie secondarie tutte collegate a due arterie principali, "via provinciale Santa Maria a Cubito" e "via Camillo Guerra", due arterie fondamentali che collegano il quartiere con il centro della città di Napoli (Foto n. 5).

Il fabbricato nel complesso, presenta tutti e quattro gli affacci liberi; due diretti sulle vie pubbliche Corso Chiaiano e Via G. Raffaelli, uno su area scoperta confinante di proprietà aliena ed infine l'ultimo sul cortile privato interno del fabbricato (Foto n. 6, n. 7 e n. 8).

L'intero corpo di fabbrica è costituito da un piano terra, destinato a locali commerciali aventi accesso diretto dalla strada principale di Corso Chiaiano, due livelli sovrastanti destinati ad appartamenti per civile abitazione composti ognuno di due appartamenti per complessive 4 unità immobiliare ed infine un piano cantinato.

Agli appartamenti ed al piano cantinato vi si accede dall'unica scala, priva di ascensore, avente accesso dal civico n. 3 di Via G. Raffaelli (Foto n. 9), a mezzo di un varco pedonale munito di cancello in ferro dotato di citofono esterno, che immette nell'androne della scala (Foto n. 10).

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive generali dell'intero fabbricato del quale l'appartamento in esame costituisce unità immobiliare, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- Struttura in c.a. a telai di pilastri e travi con orizzontamenti intermedi a solai piani di tipo misto laterocementizio;
- tetto a terrazzo piano non praticabile;
- verticali con balconi a sbalzo;
- tamponamenti in muratura di tufo;
- intonachi esterni ordinari a rifinitura liscia in buono stato di conservazione;
- tinteggiatura delle pareti esterne con pittura al quarzo in buono stato di conservazione.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

L'appartamento pignorato è posto al secondo ed ultimo piano della scala con ingresso dall'unica porta posta sul pianerottolo di arrivo (Foto n. 11). Va precisato che originariamente l'accesso all'appartamento avveniva da un porta posta di fronte per chi sale le scale e che sul piano, esistevano due appartamenti aventi ognuno entrata indipendente. Allo stato attuale come già precedentemente accennato, l'appartamento pignorato è stato unito con l'altro appartamento adiacente, presente sullo stesso piano; secondo quanto dichiarato a verbale dal debitore esecutato, l'appartamento unito a quello pignorato risulterebbe della madre la Sig.ra

Da una verifica eseguita presso l'ufficio Tecnico Erariale, risulta che l'appartamento unito a quello pignorato è intestato catastalmente al soggetto per il diritto di proprietà e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/3 (Cfr. All.ti n. 15 - *Visure e Planimetria Catastale*).

Va inoltre precisato che la "fusione" dei due appartamenti è solo materiale, in quanto sia dagli atti di provenienza sia da quelli più recenti sia catastalmente i due appartamenti risultano due unità immobiliari indipendenti, inoltre, come meglio sarà specificato, tale "fusione" è stata eseguita senza alcun autorizzazione Amministrativa.

Procederemo quindi alla descrizione e alla valutazione della sola porzione di appartamento oggetto di pignoramento; esso è composto da: due Vani, Cucina/Pranzo, Ripostiglio, Bagno, un terrazzino e una balconata per una superficie calpestabile pari a mq. 81,81. **Risulta pertinenza esclusiva dell'appartamento i** proporzionali diritti pari a 1/4 sul lastrico di copertura ed il diritto esclusivo di sopraelevazione riservato ai soli due appartamenti posti al secondo piano.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 16 - *Grafico dell'appartamento*), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:



**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

Vano 1: vi si accede dal passetto comune di cassa scala, ha una superficie utile netta pari a mq. 23,17 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,20. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da parquet, le pareti sono rivestite da pittura lavabile; il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. L'ambiente è destinato a Ingresso/Soggiorno, lungo una parete si apre una porta-balcone che immette sul terrazzino annesso all'appartamento (Foto n. 12, n. 13, n. 14 e n. 15).

Cucina/Pranzo: vi si accede dal "Vano 1", ha una superficie utile netta pari a mq. 12,25 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,20. La pavimentazione è costituita in parte da parquet ed in parte da piastrelle da piastrelle di gres porcellanato effetto cotto, le pareti sono rivestite da pittura lavabile mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. L'ambiente è dotato di porta-balcone che dà sul terrazzino annesso all'appartamento, con affaccio nel cortile interno del fabbricato. L'ambiente è utilizzato sia come sala da pranzo che come cucina con angolo cottura. Le pareti dell'angolo cottura, sono rivestite con piastrelle di ceramica (Foto n. 16 e n. 17).

Ripostiglio: vi si accede dalla "Cucina/Pranzo", ha una superficie utile netta pari a mq. 1,65 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,20. Il vano è anche adibito a lavanderia è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle di ceramica smaltata, le pareti sono rivestite in parte da pittura lavabile in parte da mattonelle di ceramica smaltata, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è privo di luce ed aria diretta (Foto n. 18 e n. 19).

Vano n. 2: vi si accede dal corridoio attraverso la porzione di appartamento non oggetto di pignoramento, ha una superficie utile netta pari a mq. 17,92 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,20 (Foto n. 20). Il vano adibito a "Camera da letto" è pavimentata per tutta la sua superficie da parquet, le pareti sono rivestite da pittura lavabile mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di porta-balcone che dà sulla balconata annessa all'appartamento con affaccio su Corso Chiaiano (Foto n. 21, n. 22 e n. 23).



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Bagno: vi si accede dal "Vano 2" ed ha una superficie utile netta pari a mq. 2,75 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,10. L'ambiente è dotato di tazza igienica, bidet, lavabo e doccia. La pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica, le pareti sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica in parte con pittura lavabile. L'ambiente è privo di luce ed aria diretta (Foto n. 24, n. 25 e n. 26).

Balconata: vi si accede dal "Vano 2" prospetta su Corso Chiaiano ed ha una superficie utile netta pari a mq. 4,00. La balconata è protetta da ringhiera in ferro, la pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica per esterni. Allo stato attuale è stata eliminata la barriera che divideva il tratto di balconata dell'immobile pignorato da quello adiacente (Foto n. 27 e n. 28).

Terrazzino: vi si accede sia dal "Vano 1" sia dalla "Cucina/Pranzo" prospetta sul cortile interno del fabbricato ed ha una superficie utile netta pari a mq. 20,07. Il terrazzino è protetto da un parapetto in muratura, la pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica per esterni. Originariamente, la struttura, presentava una superficie minore, e serviva da passetto di ingresso all'appartamento, infatti, in origine sulla parete a confine con la cassa scale si apriva la porta di ingresso dell'appartamento (Foto n. 29 e n. 30).

Lastrico di copertura: vi si accede dalla cassa scale e ricopre in pianta l'intera sagoma del fabbricato compreso gli aggetti sottostanti; l'intera superficie priva di balaustra di protezione è rivestita con guaina bituminosa non calpestabile. Dagli atti di provenienza l'appartamento pignorato vanta i proporzionali diritti pari ad 1/4 dell'intera superficie del lastrico solare, oltre al diritto esclusivo unitamente all'altro appartamento posto al piano secondo di "sopraelevazione" (Foto n. 31, n. 32 e n. 33).

Le porte interne dell'appartamento sono costituite da infissi in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono realizzati da ante in alluminio e vetro camera protetti all'esterno da imposte alla "Napoletana", il tutto in buono stato di conservazione.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Gli impianti tecnologici sono di tipo a norma L. 46/90, con impianto elettrico, citofonico, televisivo e telefonico sottotraccia in ottimo stato di conservazione.

Gli impianti igienico-sanitari, sono sottotraccia a norma di L. 46/90, l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, costituito da radiatori di alluminio.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato buono, infatti, la presenza di pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica smaltata e parquet, nonché la buona qualità dei pezzi igienici utilizzati per i bagni, le discrete rifiniture di pareti e soffitti e l'ottimo isolamento termico degli infissi esterni, rende la qualità dell'immobile pignorato di categoria medio alta.

3. accerti lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., ha potuto accertare che l'immobile oggetto della presente relazione, è nella piena disponibilità del debitore esecutato il Sig. _____ e del coniuge la Sig.ra _____ che vi dimorano stabilmente con l'intero proprio nucleo familiare composto da due figli. Tale circostanza, veniva, non solo dichiarata dal debitore esecutato durante l'accesso presso l'immobile pignorato, ma confermata anche da notizie assunte dal sottoscritto presso alcuni condomini dello stabile.

4. indichi l'esistenza sui beni pignorati di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il carattere storico-artistico;

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile pignorato **non** rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Da informazioni assunte sui luoghi, si è rilevato che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata **non** ha un'amministrazione Condominiale, i condomini stessi, all'evenienza, si preoccupano di risolvere le piccole problematiche che dovessero insorgere. Si fa presente inoltre, che l'art. 1129 c.c. dispone che quando i condomini sono più di quattro, e non'è il nostro caso, l'assemblea ha l'obbligo di nominare un amministratore. Inoltre l'art. 1138 c.c. stabilisce che quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, e non'è il nostro caso, deve essere formato un regolamento che contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese.

Per quanto concerne eventuali formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, si fa presente che dai titoli di provenienza del bene pignorato ed in particolare dall'art. 5 dell'Atto di divisione del 29.05.1973 rep. 61869 per Notaio Salvatore Sica, richiamato nell'atto di compravendita per Notaio dott. Enrico Marra del 09.12.1997 rep. 50039, viene stabilito che l'immobile in questione non avrà alcun diritto sul piano cantinato e sul cortile del fabbricato, con le riserve, esclusioni, limitazioni servitù, obblighi oneri e vincoli di cui al citato titolo di provenienza, ad esclusione del diritto di poter sciorinare biancheria ben strizzata verso il cortile medesimo. Si fa presente inoltre, che sarà compreso nell'appartamento pignorato il diritto di proprietà, pari ad 1/4 indiviso del lastrico solare di copertura con le facoltà e le conseguenze di cui al citato atto Sica del 29.05.1973, cioè, il diritto per i proprietari dell'ultimo piano di effettuare sopraelevazioni previo pagamento agli altri comproprietari delle indennità di legge ed attribuzione agli stessi della pari quota di comproprietà dei lastrici ricoprenti la sopraelevazione.

Relativamente alle parti comuni, oltre a quanto stabilito ed elencate dall'art. 1117 c.c., il fabbricato **non** possiede locali e/o accessori di uso comune.

Sull'immobile pignorato, **non** risultano dalle ricerche effettuate, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

5. indichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Da quanto verificato sul bene pignorato, non insistono formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale.

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame del certificato notarile redatto dal notaio dott. Carlo Tafuri depositato agli atti della procedura in data **11 febbraio 2009**, nonché sulla scorta delle visure ipotecastiche, eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, eseguito sia sul debitore esecutato sia sul coniuge comproprietario dell'immobile la Sig.ra risultano le seguenti formalità:

- **iscrizione d'ipoteca legale nn. 7338/1439** **trascritta a Napoli il 19 marzo 2004** di Euro 35.831,60 di cui Euro 17.915,80 per capitale, a favore della GEST LINE S.p.A. – con sede in Napoli, e contro gravante sulla quota di 1/2 dell'immobile sito in Napoli alla Via G. Raffaelli, 3 riportato catastalmente: Sez. CHA, foglio 2, particella 425, sub 6;
- **iscrizione d'ipoteca legale nn. 33324/12780** **trascritta a Napoli il 18 luglio 2006** di Euro 3.189,58 di cui Euro 1.594,79 per capitale, a favore della GEST LINE S.p.A. – con sede in Napoli, e contro gravante sulla quota di 1/2 dell'immobile sito in Napoli alla Via G. Raffaelli, 3 riportato catastalmente: Sez. CHA, foglio 2, particella 425, sub 6;
- **trascrizione di pignoramento nn. 2309/2106** **trascritto a Napoli il 14 gennaio 2009** notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli del 25 giugno 2008, a favore di

contro

gravante sulla quota pari a 1/2



**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

dell'immobile sito in Napoli alla Via G. Raffaelli, 3 riportato catastalmente: Sez. CHA, foglio 2, particella 425, sub 6.

6. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, acquisisca e/o aggiorni il certificato di destinazione urbanistica, previsto dalla vigente normativa;

La zona urbanistica ove è compreso l'immobile pignorato, è la **Zona B sottozona Bb (Espansione recente)** della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 e disciplinate dall'art. 31 e 32 delle Norme di Attuazione. Nella zona B – Agglomerati urbani di recente formazione - come identificata nella tavola 6 di Zonizzazione foglio 6, il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola di riferimento e a secondo della sottozona in cui ricade l'elemento edilizio. Nello specifico il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile pignorato rientra nell'ambito della Sottozona Bb –Espansione recente- In dette zone, si identificano sia parti di territorio formate per effetto d'iniziative urbanistiche pianificate, con particolare riferimento ai quartieri di edilizia residenziale pubblica sia iniziative urbanistiche private. Le trasformazioni fisiche ammissibili perseguono l'obiettivo della valorizzazione dell'impianto urbanistico e dei singoli edifici. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, senza sostituzione. È consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono ammessi anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con limite, per ogni alloggio di due posti auto e una cantinola per un massimo di 120mc. Gli interventi di sostituzione, secondo il progetto originario, sono ammessi al solo fine di migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle utilizzazioni previste e disciplinate alle lettere a), c) e d) dell'art. 21 delle



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

presenti Norme di Attuazione. Sono vietati i cambi di destinazione d'uso dove comporti la presenza di attività commerciali al dettaglio con oltre 40 addetti. Sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiore a 5.000mq di territorio comunale, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq inclusivo dei volumi esistenti (Cfr. All.ti n. 17 – Stralcio Tav. 6 Zonizzazione foglio 6; Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico; Normativa di riferimento)

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, fu realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 802 del 3 agosto 1959, pratica n. 270/1959 (Cfr. All.ti n. 18 – Copia Licenza Edilizia n. 802 del 3/08/1959 e relativi grafici di progetto allegati.); dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato, la planimetria catastale originaria, reperita agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici di progetto approvati ed allegati alla licenza edilizia, è risultato che, l'alloggio pignorato fu realizzato in conformità a quanto assentito dall'Amministrazione Comunale. Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l'unità immobiliare pignorata, fatto salvo per quanto di seguito sarà riportato, è da ritenersi legittima nonché conforme alle previsioni previste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali.

Per quel che concerne la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente all'unità abitativa pignorata, dal confronto effettuato tra la planimetria allegata alla Licenza Edilizia n. 802 del 3 agosto 1959 conforme alla planimetria catastale di impianto originaria del 1966, reperita agli atti dell'N.C.E.U. (Cfr. All.ti n. 13 – Planimetria Catastale) e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 16 -Planimetria dello stato dei luoghi) è stato riscontrato che, l'immobile nella sua attuale consistenza, presenta alcune difformità rispetto a quanto riportato nei titoli di provenienza e precisamente è stato accertato che:



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

1. il bene ha subito un ampliamento del terrazzino prospiciente il cortile interno, con conseguente aumento di superficie non residenziale. Il terrazzino rispetto alle previsioni di progetto della Licenza Edilizia rilasciata in data 03/08/1959 n. 802, è stato ampliato nella parte che aggetta verso il cortile interno per una larghezza di ml. 1,55 ed una lunghezza di ml. 7,50 con un aumento di superficie non residenziale di mq. 11,62. Il ripristino dello stato dei luoghi non è possibile realizzarlo, in quanto verrebbe a modificarsi il prospetto del fabbricato. Per la conservazione dell'uniformità dei prospetti, occorrerebbe che l'intervento fosse realizzato da tutti i proprietari delle diverse unità presenti, in quanto l'abuso ha riguardato tutti i terrazzini presenti sulla stessa verticale del fabbricato.
2. il bene ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni, opere rientranti nella casistica prevista dalla Legge 5 agosto 1978 n. 457, articolo 31, comma 1 lettera "d" e succ. modifiche ed integrazioni, per la cui realizzazione è prevista l'inoltro presso la Pubblica Amministrazione di regolare D.I.A. (denuncia di inizio attività);
3. il bene nella sua attuale consistenza è stato accorpato con l'appartamento confinante presente sullo stesso piano contraddistinto catastalmente con il sub 5. Come già precedentemente descritto l'appartamento accorpato a quello oggetto di perizia risulta di proprietà della madre del debitore esecutato, la Sig.ra

allo stato attuale l'originario ingresso dell'appartamento pignorato che si trovava di fronte al rampante di scala per chi sale è stato tompagnato; attualmente l'accesso all'appartamento avviene attraverso l'ingresso dell'appartamento sub 5. Le opere oltre ad interessare una diversa distribuzione degli spazi interni, hanno riguardato il rifacimento totale sia degli impianti elettrici sia degli impianti idrici ed igienico sanitari, il tutto è stato realizzato in maniera



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

integrata, considerando come se l'appartamento fosse costituito, logisticamente, dall'insieme dei vani delle due unità immobiliari.

Le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, non costituiscono impedimento per la normale commerciabilità del bene, in quanto, per le difformità accertate relativamente all'aumento della superficie non residenziale del terrazzino di cui al precedente punto 1. e quelle relative alla diversa distribuzione degli spazi interni di cui al precedente punto 2., non essendo state rintracciate eventuali, istanze di condono edilizio presentate a suo tempo e/o di richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nell'ipotesi che il bene pignorato, nell'attuale consistenza, sia aggiudicato, per effetto della procedura di esecuzione, considerato che lo stesso non rientra, tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, le difformità riscontrate ancorché non sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, poiché le ragioni di credito per cui si procede, sono successive all'entrata in vigore della legge 24 novembre 2003, n. 326, come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 **sono sanabili** presentando un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Relativamente alla "fusione" con l'altro appartamento sub 5 non di proprietà del debitore esecutato, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), **non** sono state rintracciate né richieste di autorizzazioni amministrative né istanze di condono edilizio e/o di richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'abuso riscontrato, pur essendo sanabile ai sensi del richiamato D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non è al momento sanabile in quanto la fusione è stata operata tra due unità immobiliari appartenenti a due proprietari diversi; bisognerà quindi procedere al ripristino dello stato quo ante.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Le eventuali opere essenziali³ da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi al fine di ristabilire l'autonomia dell'appartamento pignorato da quello non oggetto di pignoramento possono così essere riassunte:

- riapertura dell'originario vano di ingresso dell'appartamento pignorato, da eseguirsi sulla parete della cassa scale a confine con il terrazzino dell'appartamento;
- sezionamento sia degli impianti elettrici sia degli impianti idrici che igienico sanitari, al fine di rendere impiantisticamente autonomi i due appartamenti;
- ripristino dell'originaria parete divisoria tra i due appartamenti, mediante la realizzazione di una parete in blocchetti lapillo-cemento di spessore cm. 15;
- apertura di un varco interno di ingresso tra il "Vano 1" e il "Vano 2" in modo da poter rendere comunicante direttamente il "Vano 1" con gli altri vani dell'appartamento pignorato
- chiusura della porta oggi esistente di ingresso al "Vano 2";
- realizzazione di barriera metallica sulla balconata prospiciente il Corso Chiaiano, in modo da rendere indipendenti e non comunicanti i due tratti di passetto appartenenti alle singole unità immobiliari;
- opere di rifinitura consequenziali ai lavori di cui sopra, quali parziali riprese di intonaco, parziale ripresa delle pitture.

La spesa necessaria per eseguire gli interventi dettagliatamente sopra elencati è orientativamente calcolabile in **Euro 15.000,00**.

Per una più rapida e puntuale visione, degli abusi precedentemente descritti, nonché degli interventi necessari da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi, ho eseguito un grafico nel quale vengono indicati con colore giallo le zone in ampliamento abusivamente realizzate e le strutture da

³ Nell'elenco dei lavori a farsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi, non sono state elencate e quindi quantificate le opere necessarie per la realizzazione di un nuovo Vano quindi nell'appartamento non oggetto di pignoramento, in quanto, non si è ritenuto opportuno scendere nei dettagli considerato che l'immobile non è oggetto di pignoramento (il CTU è autorizzato a visionarlo senza specifica autorizzazione di parte dell'Ufficio).



realizzare al fine di ristabilire l'autonomia dell'appartamento pignorato da quello non oggetto di pignoramento (Cfr. All.to n. 19 – Planimetria dello stato dei luoghi con rappresentazione degli abusi e delle opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi).

Per il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, pur essendo stato richiesto in data 27 agosto 1960 prot. 11988 certificato di licenza di Abitabilità da parte del dante causa Sig. _____, ad oggi nonostante i trascorsi solleciti non è stato mai rilasciato il permesso di abitabilità (Cfr. All.to n. 20 – Richiesta di rilascio del Certificato di licenza di Abitabilità del 27/08/1960 prot. 11988).

Trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto per i terreni.

Gli atti catastali reperiti, sono generalmente conformi allo stato dei luoghi rilevato, in sede di sopralluogo. Considerato che l'attuale planimetria catastale, presente agli atti del catasto fabbricati, consente la univoca identificazione dell'immobili pignorato, non è necessario procedere ad alcuna variazione catastale di aggiornamento.

6.1. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato, al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita;

L'immobile oggetto della presente procedura, come risulta dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione depositati in atti è stato pignorato per la quota pari a 1/2 dell'intero in quanto, bisogna tener presente, che solo una quota di 500/1000 appartiene al debitore esecutato poiché l'immobile risulta anche di proprietà del coniuge Sig.ra _____ proprietaria dell'altro 500/1000 in virtù di titolo di comunione legale dei beni con il quale il Sig. _____ acquistò il bene pignorato per atto del



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Notaio dott. Enrico Marra del 09.12.1997 rep. 50039, registrato a Napoli presso la Conservatoria dei RR.II. il 12.12.1997 ai nn. 22589/15419.

L'immobile oggetto di espropriazione, deve intendersi quindi, pignorato solo pro quota, lo stesso però, per le motivazioni meglio esplicitate nei capitoli che precedono costituisce bene autonomamente utilizzabile e non può essere diviso in natura, pertanto, si dovrà procedere alla determinazione del suo totale valore.

In definitiva l'unità immobiliare pignorata è possibile venderla solo in un Lotto singolo pertanto, al fine di ricavare una più vantaggiosa occasione di vendita è stato formato il seguenti lotti unico:

- **Lotto Unico - immobile n. 1** (Sez. CHA fog. 2 p.lla 425 sub 6).

Nella valutazione inoltre si terrà conto dei costi necessari per il ripristino dello stato quo ante, pertanto, al valore finale di mercato dell'immobile sarà detratto l'importo di Euro 15.000,00.

Procederemo alla valutazione dell'immobile, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire all'immobile sarà pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al risultato finale saranno applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato.

Nel valutare, qui di seguito l'appetibilità commerciale del bene oggetto di pignoramento, sia per fini locativi sia per acquisto, si è tenuto conto non solo delle condizioni di manutenzione dell'immobile stesso, ma anche e soprattutto della zona in cui esso è situato.

Lo stabile si colloca nella periferia nord-occidentale della città di Napoli, situato nell'omonimo quartiere **Chiaiano** un quartiere che insieme ai quartieri di Piscinola, Marianella, Scampia forma l'ottava municipalità del comune di Napoli. Ha una superficie di 9,67 km² con 23.045 residenti e confina a nord con il comune di Marano di Napoli, a ovest con il quartiere Pianura, a sud con il quartiere Arenella e a est con i quartieri Piscinola e San Carlo all'Arena.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Il quartiere "Chiaiano", ha conosciuto una profonda urbanizzazione soprattutto a seguito della legge 219/1981, dopo la cui emanazione sono stati realizzati agglomerati di edilizia residenziale pubblica per i terremotati del 1980. Nonostante la vicina influenza di quartieri problematici, Chiaiano sembra essere rimasto relativamente immune all'apporto negativo delle varie organizzazioni criminali, specie in confronto con zone di recente urbanizzazione come Scampia.

Gli assi viari principali sono la *via provinciale Santa Maria a Cubito* e *via Camillo Guerra*; il quartiere è servito oltre che dai normali bus cittadini, dalle stazioni *Chiaiano/Marianella* e *Frullone/San Rocco* della linea 1 della Metropolitana di Napoli.

Nel quartiere è presente una zona a prevalente vocazione boschiva detta *Selva di Chiaiano*; all'interno di essa sono presenti borghi contadini, boschi di castagne ed aree agricole; numerose le cave profonde circa 100 metri, un tempo sfruttate per l'estrazione del tufo, tra l'altro ben visibili nella percorrenza della tratta esterna della metropolitana collinare di Napoli che reca alla stazione di Chiaiano-Marianella e già utilizzate in passato dalle varie famiglie camorristiche locali come discariche illecite per sostanze pericolose provenienti da tutta Italia. Il quartiere è attualmente interessato da proteste contro la realizzazione di una discarica all'interno di una delle cave di tufo. Nonostante ciò, il Governo ha deciso di aprire il sito con il decreto legge promulgato durante il soggiorno del consiglio dei ministri.

Nel quartiere sono presenti, in pochi km², numerose attività commerciali di vendita al dettaglio, inoltre, buona è la presenza di strutture scolastiche di primo e secondo livello oltre alla vicinanza a strutture Ospedaliere.

L'immobile si colloca, quindi, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona di particolare interesse per la vicinanza al centro della città e per la forte presenza di infrastrutture sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primaria che di tipo secondaria, con presenza di attività commerciali, uffici pubblici e privati di diverso genere, scuole e chiese.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al secondo piano di un fabbricato condominiale di 2 piani, senza ascensore. Il fabbricato, come meglio precedentemente descritto, risulta però da poco ristrutturato alle facciate, pertanto, il suo stato di conservazione risulta alquanto discreto.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima dell'immobile in esame ho proceduto ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quello da stimare, ad indagare sulle condizioni del bene, ad individuare la sue capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori predominanti, sia nel bene da stimare che nel comprensorio in cui il bene stesso è situato, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto, è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare l'immobile, nella fattispecie:

- la superficie;
- il numero dei vani;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la distanza dal centro cittadino;
- la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Poiché nel caso in esame la stima è riferita ad un appartamento per civile abitazione, ubicato nella periferia nord-occidentale del Comune di Napoli, con una presenza di alta densità abitativa, con caratteristiche specifiche delle zone residenziali di espansione, con abitazioni civili di tipo plurifamiliari, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale di media qualità e da un mercato immobiliare il cui grado di recettività risulta essere basso



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

rispetto alla media in quanto turbato dalle recenti decisioni di governo di concentrare uno delle discariche per rifiuti cittadini, ho ritenuto equo determinare il suo valore adottando i due diversi metodi di stima di seguito elencati:

- 1 – Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;
- 2 – Stima mediante la capitalizzazione del “reddito ordinario”.

-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-

STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'appartamento, ho prioritariamente adottato la “*stima sintetica comparativa in base al valore di mercato*” assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla “*superficie commerciale*” dell'immobile. Tale parametro è di uso comune nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima in quanto “*la superficie commerciale*” si considera sia in commercio, propriamente detto, sia in sede fiscale, e comprende, oltre alla superficie utile netta, anche quella occupata da tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, dall'intero spessore dei muri perimetrali esterni e dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed alle regole fiscali, si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Per il calcolo della “*superficie commerciale*”, secondo uno studio effettuato e riportato nelle più accreditate bibliografie in materia di estimo, basta aggiungere alla superficie utile netta, denominata anche “*superficie convenzionale*”, un'incidenza pari al 16,96% in più. Tale incidenza percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, i vani delle condutture, la superficie dei vani porta e l'intero spessore dei muri perimetrali



**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

esterni.

Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere un balcone, si sono applicati i cosiddetti *coefficienti di destinazione* stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano a secondo dell'utilità e delle caratteristiche che la superficie da valutare assume.

Nel caso in esame, la superficie utile netta dei balconi o terrazzi a servizio diretto dei vani principali dell'abitazione fino alla superficie di 25 mq. sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,30 mentre quella eccedente sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,10.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del singolo immobile oggetto di valutazione è stata così di seguito computata:

	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Appartamento	Mq. 57,74	1,00	Mq. 57,74
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 57,74

Aggiungendo alla "superficie convenzionale dell'appartamento" l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 67,53** derivante da:

$$\text{Mq. } 57,74_{(\text{superficie convenzionale})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 67,53_{(\text{superficie commerciale})}$$

- **Calcolo della superficie convenzionale scoperta o semicoperta:**

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balconata	Mq. 4,00	0,30	Mq. 1,20
Terrazzino	Mq. 20,07	0,30	Mq. 6,02

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA **Mq. 7,22**



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- **Calcolo della “superficie commerciale totale”:**

Mq. 67,53(superficie commerciale coperta) + mq. 7,22(superficie convenzionale scoperta o semiscoperta) = **Mq. 74,75 = Superficie commerciale totale dell'appartamento.**

Per quanto attiene alla “*stima sintetica comparativa*”, le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Nella tabella che segue –(*Media dei valori desunti dalle offerte delle più accreditate agenzie della zona – Cfr. All.to n. 21*), sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone semicentrali, come quello oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale. Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 3.500,00 c.t.**⁴



DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI

OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
TECNOCASA	Corso Chialano	€ 200.000,00	80,00	€ 2.500,00
ImmoFin Immobiliare Vomero	Via Quagliariello	€ 220.000,00	70,00	€ 3.142,00
Universal Casa	Corso Chialano	€ 150.000,00	60,00	€ 2.500,00
FRIMM	Via Vecchia Napoli	€ 220.000,00	70,00	€ 3.142,00
Pacanà	Via G.A. Campano	€ 155.000,00	55,00	€ 2.820,00
MEDIA DEI VALORI €/MQ.				2.820,00 c.t.

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato confrontato con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 22) che, per immobili simili a quella oggetto di stima, quindi abitazioni di tipo civili/normale poste in zona Suburbana/Microzona 5, che prevedono un valore di mercato variabile da un massimo di 2.150,00 €/mq.

⁴ In cifra tonda.

ad un minimo di **1.450,00 €/mq.** con un valore medio, elaborato dallo stesso Osservatorio, pari a **€/mq. 1.800,00.**

Eseguito la media aritmetica tra i due valori precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile **“valore medio di mercato”** di immobili simili a quelli in esame e pari a:

€/mq (2.820,00 + 1.800,00) : 2 = €/mq. 2.310,00 c.t.

Risulta evidente che il valore precedentemente ricavato, altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento oggetto di stima, è per tale ragione quindi, che per ottenere un congruo valore di mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato per una serie di coefficienti correttivi (in aumento o in diminuzione) detti coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. I coefficienti da adottare nel caso specifico sono riferiti: al livello del piano tenendo presente che trattasi di edificio senza ascensore; all'ubicazione che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità; all'età e stato di manutenzione e conservazione dell'intero edificio; caratteristiche di finitura dell'appartamento, pertinenze dell'appartamento quali diritti esclusivi come il caso in esame che vanta il diritto di sopraelevazione sul lastrico di copertura oltre il diritto di 1/4 indiviso dell'intera superficie dello stesso.



Elenco caratteristiche e coefficienti adottati⁵

Livello del piano (edificio senza ascensore)	Piano Terra	(1,00)	1° Piano	(0,90)	2° Piano	(0,80)
Ubicazione	mediocre	(0,95)	sufficiente	(1,00)	buona	(1,10)
Vetustà	recente	(1,10)	tra 10/50anni	(1,00)	Oltre 50anni	(0,90)
Caratteristiche di finitura	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,95)
Pertinenze ad uso dell'appartamento	con pertinenza esclusiva	(1,20)	con pertinenza comune ⁴	(1,10)	senza pertinenza	(1,00)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,950.

⁵ In grassetto sono stati indicati quelli relativi all'immobile oggetto della perizia.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'appartamento oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell'appartamento oggetto di stima che è pari a:

Mq. 74,75(Superficie commerciale) x €/mq. 2.310,00 x 0,950 = **€. 164.000,00c.t. =**
Valore di mercato dell'appartamento elaborato in base alla stima sintetica comparativa.

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

-Calcolo del valore locativo dell'appartamento-

Per il calcolo del valore locativo dell'appartamento ho ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc.

Considerato:

- che gli elementi economici che costituiscono la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale dalla commissione interna di validazione appositamente costituita presso ciascun ufficio periferico;
- che la commissione di validazione, presieduta dal Dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio, è composta dal responsabile della Struttura Tecnico Estimale, dal referente dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimatorio;
- che, relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare cui ho attinto i dati, sono riferiti al metro quadrato di superficie utile netta calpestabile coperta ed al 30% della superficie calpestabile scoperta dei balconi;

ho evinto che il più probabile valore locativo dell'appartamento oggetto di stima è pari ad Euro/mq x mese 5,30.



**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

Suddetto importo è stato calcolato prendendo il valore locativo massimo riportato nella scheda dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 22 considerando abitazioni di tipo suburbane/normali poste in zone Semicentrale del comune di Napoli, tale scelta, viene giustificata dal fatto che l'immobile oggetto di pignoramento pur facente parte di un fabbricato posto in una zona come quella in esame, il fatto che appartenga ad un fabbricato di piccole dimensione offre tutti i vantaggi di una soluzione quasi indipendente, senza dover subire il carico di oneri condominiali come nel caso di appartamenti facenti parte di grossi complessi immobiliari, inoltre la zona in cui esso è situato consente, la possibilità di parcheggiare auto senza grossa difficoltà, cosa, che in una zona come quella in esame, ad alta concentrazione abitativa, apporta un valore aggiunto all'appartamento in esame. Il valore locativo mensile viene quindi così di seguito calcolato:

Euro/mq x mese 5,30 x mq. 64,96_(Superficie convenzionale) = **Euro/mese 355,00c.t.**

Valore locativo mensile dell'appartamento.

Euro/mese 355,00 x 12 mesi = **Euro 4.260,00c.t. = Valore locativo annuo dell'appartamento.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'appartamento in esame è pari ad Euro 4.260,00c.t.

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo di base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad appartamenti aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima. Tale saggio, ricavato dal rapporto tra i redditi netti annui, ritenuti continuativi, degli immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente è risultato essere pari al 2,5%, per cui, detraendo dal canone di locazione lordo una percentuale del 10% per tener conto dell'incidenza delle spese gravanti sulla proprietà, il valore di capitalizzazione dell'appartamento (V_a) è dato da:

$$V_a = (Cl - S)/r$$



**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

dove:

Va = Valore dell'appartamento in base alla capitalizzazione del reddito;

Cl = Canone di locazione lordo;

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà;

r = Saggio di capitalizzazione

per cui:

$$Va = \text{Euro } (4.260,00 - 426,00^7) / 0,025 = \text{Euro } 153.360,00 \text{ c.t.}$$

Valore di mercato dell'appartamento elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario..

-VALORE CONCLUSIVO DI STIMA DELL'IMMOBILE-

-Media Tra i Valori-

Eseguito la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi precedentemente esposti, si ottiene il più probabile prezzo di vendita che, per l'appartamento pignorato sarà pari a:

$$\text{Euro } (164.000,00 + 153.360,00) / 2 = \text{Euro } 158.680,00 \text{ Valore di vendita minimo.}$$

A tale valore va detratto il costo degli eventuali lavori necessari per il ripristino dello stato quo ante che come meglio specificato nel capitolo 6.1 della presente relazione si possono stimare in Euro 15.000,00. Si avrà quindi un valore finale pari a:

$$\text{Euro } 158.680,00 - \text{Euro } 15.000,00 = \text{Euro } 143.680,00 \text{ c.t. (Valore di mercato dell'appartamento).}$$

valore che viene arrotondato a

LOTTO UNICO

Euro 143.000,00

VALORE DI VENDITA MINIMO DELL'APPARTAMENTO

-CONCLUSIONI-

Facendo riferimento esplicito a quanto richiesto nel mandato, sono in grado di riassumere ed articolare quanto già esposto in precedenza, nei seguenti termini:

⁷ S = € 4.260,00 x 10% = € 426,00



**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

1. L'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 1240/08 consiste in un appartamento per civile abitazione composto da cucina/pranzo, due vani, ripostiglio, un bagno, un terrazzino e una balconata per una superficie utile calpestabile pari a mq. 81,81 oltre i proporzionali diritti pari a 1/4 sul lastrico di copertura ed il diritto esclusivo di sopraelevazione riservato ai soli due appartamenti posti al secondo piano;
2. L'immobile è ubicato al Piano secondo (2), di un fabbricato sito nel Comune di Napoli alla Via G. Raffaelli n. 3, (già Corso Chiaiano angolo Via Taliercio) riportato nel N.C.E.U. Sezione CHA, Foglio 2, Particella 425, sub. 6, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita €. 351,19, in ditta ai Sigg.

(debitore esecutato) per i diritti di proprietà di 1/2 e
per i diritti di proprietà di 1/2a, l'appartamento
confina a:

- nord con p.lla 429 di proprietà o sui aventi causa;
- sud con altro appartamento stesso fabbricato int. 3 sub 5;
- ovest con Corso Chiaiano e con appartamento int. 3 sub 5;
- est con cortile interno fabbricato di proprietà privata.

3. L'immobile, pervenne al debitore esecutato con atto di compravendita per Notaio dott. Enrico Marra del 09.12.1997 rep. 50039, registrato a Napoli presso la Conservatoria dei RR.II. il 12.12.1997 ai nn. 22589/15419, con il quale il Sig. e la Sig.ra coniugati in regime di comunione legale dei beni acquistavano dal signor

la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli Frazione Chiaiano Via G. Raffaelli n. 3 e precisamente:quartino interno 4 posto al Secondo ed ultimo piano composto di due vani ed accessori avente accesso dalla porta di fronte



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

alla scala censito nel NCEU alla Sez. CHA, Foglio 2, Particella 425, sub 6, Categoria A/3 Classe 2, Cons. 4 vani

- 4. Il prezzo minimo di vendita dell'immobile è di - Euro 143.000,00c.t. (centoquarantatre/00)**

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia concessami e resto a disposizione per gli eventuali chiarimenti che dovessero necessitare.

Napoli, li 07/05/2010

Il C.T.U.
(Geom. Luigi Di Micco)



ASTE
GIUDIZIARIE.



Segue elenco allegati.

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

INDICE ALLEGATI

- Allegato n° 1:** *Lettere racc.te per accesso presso gli immobili pignorati;*
- Allegato n° 2:** *Verbale di sopralluogo;*
- Allegato n° 3:** *Elenco sintetico generale delle formalità in ordine cronologico, sui soggetti interrogati e*
- Allegato n° 4:** *Visura Ipocatastale telematica relativa alla formalità d'ipoteca legale nn. 7338/1439 del 19/03/2004;*
- Allegato n° 5:** *Visura Ipocatastale telematica relativa alla formalità d'ipoteca legale nn. 33324/12780 del 18/07/2006;*
- Allegato n° 6:** *Visura Ipocatastale telematica relativa alla formalità di pignoramento immobiliare nn. 2309/2106 del 14/01/2009*
- Allegato n° 7:** *Atto di compravendita del 09.12.1997 rep. 50039 trascritto a Napoli ai nn. 22589/15419 per Notaio dott. Enrico Marra;*
- Allegato n° 8:** *Atto di divisione del 29.05.1973 rep. 61869 per Notaio Salvatore Sica trascritto il a Napoli 12.06.1973 ai nn. 11427/9768;*
- Allegato n° 9:** *Copia della Denuncia di successione n. 3493, vol. 1717 del 02/09/1963;*
- Allegato n° 10:** *Copia della denuncia di successione n. 418 vol. 1826 del 03/03/1966;*
- Allegato n° 11:** *Atto di divisione del 31.10.1936 reg.to a Napoli il 12.11.1936 al n. 5373 per Notaio dott. Alfonso Ruggiero trascritto a Napoli il 14.11.1936 ai nn. 31907/19750;*
- Allegato n° 12:** *Visura Ipocatastale telematica dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 01/01/1979 al 23/04/2010 sul soggetto*
- Allegato n° 13:** *Visure e Planimetria Catastale dell'immobile;*

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

- Allegato n° 14:** *Estratto di mappa Catastale;*
- Allegato n° 15:** *Visure e Planimetria Catastale dell'immobile accorpato a quello pignorato;*
- Allegato n° 16:** *Grafico dell'appartamento -LOTTO Unico-;*
- Allegato n° 17:** *Stralcio Tav. 6 Zonizzazione foglio 6; Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico; Normativa di riferimento;*
- Allegato n° 18:** *Copia Licenza Edilizia n. 802 del 3/08/1959 e relativi grafici di progetto allegati;*
- Allegato n° 19:** *Planimetria dello stato dei luoghi con rappresentazione degli abusi e delle opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi;*
- Allegato n° 20:** *Richiesta di rilascio del Certificato di licenza di Abitabilità del 27/08/1960 prot. 11988;*
- Allegato n° 21:** *Offerte di alcuni immobili a destinazione "appartamento" di agenzie immobiliari della zona;*
- Allegato n° 22:** *Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;*
- Allegato n° 23:** *Specifiche delle competenze professionali e delle spese;*
- Allegato n° 24:** *Rilievo Fotografico.*

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATO N° 1

Lettere racc.te per accesso presso gli immobili pignorati

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Egr.

Egr.

--ooO§§Ooo--

Oggetto: Esecuzione contro procedura 1240/08,
Tribunale di Napoli 5° sez. Esecuzione Immobiliare G.E. Dott. A. ATTANASIO.

Si comunica alla SV, che lo scrivente nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura di cui all'oggetto, mercoledì 21 aprile c.a., alle ore 15,00 sarà presso l'immobile oggetto di espropriazione (Napoli Via G. Raffaelli n. 3, Piano Secondo int. 4), per il rilievo planimetrico e fotografico dello stesso.

Si precisa inoltre, che qualora nel giorno e nell'ora indicati, l'ingresso all'immobile non fosse possibile per un eventuale assenza del debitore, ovvero del possessore dei beni, la stessa sarà considerata quale impedimento all'accesso sui luoghi di causa, pertanto, sarò costretto, mio malgrado, a chiedere all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione la nomina di un custode giudiziario e non ultimo, l'autorizzazione per l'accesso sui luoghi mediante l'ausilio dell'assistenza della competente sezione del comando dei Carabinieri o del locale commissariato di Pubblica Sicurezza.

Il Sig. è invitato a che nel giorno e nell'ora stabilita faccia trovare aperto l'immobile oggetto di sopralluogo sopra descritto, onde consentire i dovuti rilievi sia grafici che fotografici.

Distinti saluti
Napoli li 09/04/2010

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Geom. Luigi DI MICCO

Publicazione
ripubblicazione o ripro

D.
M.

13747132273-3



Posteitaliane

© 1997 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved.

Accettazione **RACCOMANDATA**

È vietato introdurre denari e valori nelle raccomandate Poste Italiane SpA non ne risponde

MATERIA	DESTINATARIO		MATERIA	
	MITTENTE		N° CIV.	
	VIA / PIAZZA		C.A.P.	
	CITTA' / PROV.		CITTA' / PROV.	
SERVIZIO ACCESSORI RICHIEDI		☐ Via aerea ☒ A/R. ☐ Assegno €		(in oltre)
raz. 40433 ausale: R eso gr.: 10 erv. Agg.: AR		Sez. 12 Tariffa € 3,90		Operaz. 0209 13/04/2010 13:21 Affr. € 3,90
Bollo (semplice)		TASSE		

[illegible]

Forma dell'incarico alla distribuzione

Esistono degli indicatori di distribuzione

Avviso di ricevimento

☐ **Fractomys**

Aspirin	EU 10
---------	-------

13/04/2010

Da un'idea possibile di _____

FRAZ, 40433

507-17

References

1574159669

5

4

SL7ZG

C
C

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazione o
ripubblicazione o riproduzione

Egr.

--ooO§§Ooo--

Oggetto: Esecuzione contro procedura 1240/08.
Tribunale di Napoli 5° sez. Esecuzione Immobiliare G.E. Dott. A. ATTANASIO.

Si comunica alla SV, che lo scrivente nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura di cui all'oggetto, mercoledì 21 aprile c.a., alle ore 15,00 sarà presso l'immobile oggetto di espropriazione (Napoli Via G. Raffaelli n. 3, Piano Secondo int. 4), per il rilievo planimetrico e fotografico dello stesso.

Si ricorda inoltre che il G.E. dott. Attanasio, ha disposto acconto di Euro 500,00 posto a carico del creditore procedente, Vogliate pertanto provvedere al versamento di tale somma a mezzo di bonifico bancario intestato a: geom. Luigi Di Micco BANCA

Distinti saluti
Napoli lì 09/04/2010

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Geom. Luigi DI MICCO

Pubblicazione o
ripubblicazione o riproduzione

22

N. Raccomandata

13747132271-0

**Posteitaliane**

PIL/000000 - Max 200 g - solo aerea - max. 10/10/2010

Accettazione RACCOMANDATA

È vietato introdurre denaro o valori nella raccomandata: Poste Italiane SpA non ne risponde

RICEVUTA

Mittente		Destinatario	
Scm. LUIGI DI MICCÌ Via Duca D'Aosta, 64 80026 CASORIA (NA)		N° CN: _____ PROZ: _____	
C.A.P.		Comune	
SERVIZIO ACCESSORI RICHIESTI Contassegnare la causale interessata		☐ Via aerea ☐ A.R. ☐ Assegno € _____	
Fraz. 40433		Sez. 12	
Causale: R		Operaz. 0206	
Peso gr.: 10		13/04/2010 13:18	
Serv. Agg.: AR		Tariffa € 3,90 Affr. € 3,90	
Bollo (accettazione manuale)		TASSE	

Firma per essere ricevente
(nome e cognome)
☐ Ricevuta
☐ Accettata
☐ Spese di spedizione
☐ Spese di assicurazione
☐ Spese di bollo

13/04/2010
 Data di spedizione
 Data di arrivo postale al
 Fraz. 40433
 Sez. 12

Destra
 Ma. 1
 C.A. 3

Avviso di ricevimento
☒ Raccomandata
☐ Pacco
☐ Raccomandata
☐ Accettata
☐ Spese di spedizione
☐ Spese di assicurazione
☐ Spese di bollo



ASTE GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATO N° 2

Verbale di sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Verbale di occhio

Oggi 22 Aprile dell'anno 2020 alle ore 9,00
io sottoscritto geom. Luigi Di Pietro, nominato
Esperto nella procedura esecutiva n.g. 246/08,
Tribunale di Napoli I res. Civile, tra
contro, dopo avere dato alle
parti un loro recato sui luoghi del caso in
Napoli via Chiaia via G. Raffalli, 3, per il
reclamo del bene figurato. Si presume che l'edifizio
soprallegato è conseguente ad un precedente
albero, dato alle parti a mezzo di raccomandate
postali, preside per il giorno 21/04/2020, giorno
in cui il debitore era assente dall'abitazione
in quanto sopraggiunto da imprevisti impegni
familiari, conseguentemente lo stesso a mezzo
di suo procuratore costituito chiese a questo
O.T.U. di spostare la data di sopralluogo ad oggi.
All'edifizio occhio è presente il tale Sig.

il quale prudenzialmente mi dichiara
che l'immobile risulta unito ad altro appartenente
di proprietà della nostra, per esigenze familiari.
Inoltre a mia richiesta lo stesso dichiara
che il fabbricato non è dotato né di summa interruzione
conterminale né di regolamento, essendo
lo solo una campo di lavoro.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

A questo punto, il sottoscritto con l'assistenza
di un proprio collaboratore e al Con al seguito
del detto Tare, procede con l'affidamento
del figlio e il resto di quanto che fotografico
della foto dei luoghi. Alle ore 10,20 concludere
la operazione. Si chiude il presente
Verbale. Il sottoscritto firma dello stesso —

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ALLEGATO N° 3

*Elenco sintetico generale delle formalità in ordine cronologico, sui soggetti
interrogati e*

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente CMMERN

Ispezione n. 14587 del 26/04/2010

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Data di Nascita:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:

Situazione aggiornamento

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal / /1979 al 23/04/2010

ATTENZIONE, presenza nel periodo richiesto di trascrizioni e/o iscrizioni (inferiori al ventennio) non validate dall'ufficio

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

Codice

fiscale

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/12/1997 Registro Particolare 15419 Registro Generale 22580

Pubblico ufficiale ENRICO MARRA Repertorio 50039 del 09/12/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVINDCTA

Immobili siti in NAPOLI(NA)

Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/1997 Registro Particolare 3979 Registro Generale 22590

Pubblico ufficiale ENRICO MARRA Repertorio 50040 del 10/12/1997

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in NAPOLI(NA)

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione di cancellazione totale n. 3228 del 18/07/2008, di avvenuta estinzione dell'obbligazione in data 11/06/2008.

Cancellazione eseguita in data 31/07/2008 (n. 3228 del 18/07/2008).

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente CMMERN

Ispezione n. T44587 del 26/04/2010

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/2002 Registro Particolare 16010 Registro Generale 21937
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 768/3606 del 11/02/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in NAPOLI(NA)
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2004 Registro Particolare 1439 Registro Generale 7338
Pubblico ufficiale SERV.RISC.TRIB.PROV.NA GEST LINE S.P.A. COMM.GOV. Repertorio 191 del 03/03/2004
IPOTECA LEGALE derivante da ISCR.IPOT. AI SENSI DELL' ART. 77 D.P.R. 602/73 COME MODIF. DAL D. LGS.
46/99 E DAL D. LGS. 193/01
Immobili siti in NAPOLI(NA)
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2009 Registro Particolare 2106 Registro Generale 2309
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3092/2008 del 25/06/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in NAPOLI(NA)
Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente CMMBRN

Ispezione n. T45381 del 26/04/2010

Dati della richiesta

Cognome:
Nome:
Data di Nascita:
Tipo di formalità:
Ulteriori restrizioni

Situazione aggiornamento

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal -/-/1979 al 23/04/2010
ATTENZIONE, presenza nel periodo richiesto di trascrizioni e/o iscrizioni (inferiori al ventennio) non validate dall' ufficio

Elenco omonimi

3.

Luogo di nascita			
Data di nascita		Sesso	Codice fiscale

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/12/1997 Registro Particolare 15119 Registro Generale 22589
Pubblico ufficiale ENRICO MARRA Repertorio 50039 del 09/12/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in NAPOLI(NA)
Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/1997 Registro Particolare 3979 Registro Generale 22590
Pubblico ufficiale ENRICO MARRA Repertorio 50040 del 10/12/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in NAPOLI(NA)
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione di cancellazione totale n. 3228 del 18/07/2008, di avvenuta estinzione dell'obbligazione in data 11/06/2008.
Cancellazione eseguita in data 21/07/2008 (n. 147, comma 5, articolo 4, del 2007)

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente CMMBEN

Ispezione n. T45381 del 26/04/2010

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

3. ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2006 Registro Particolare 12780 Registro Generale 33324
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 158882/71 del 07/07/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Immobili siti in NAPOLI(NA)
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/2009 Registro Particolare 21445 Registro Generale 29291
Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 237147/19142 del 07/07/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in NAPOLI(NA)
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2009 Registro Particolare 4933 Registro Generale 29292
Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 237148/19143 del 07/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in NAPOLI(NA)
Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATO N° 4

*Visura Ipocatastale telematica relativa alla formalità d'ipoteca legale nn. 7338/1439
del 19/03/2004*

ASTE
GIUDIZIARIE.



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di NAPOLI
 Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Circoscrizione di NAPOLI 1

Ispezione ipotecaria

Data 26/04/2010 Ora 10:45:43

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

n. T 44587 del 26/04/2010

Inizio ispezione 26/04/2010 10:44:31

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 7338

Registro particolare n. 1439

Presentazione n. 3 del 19/03/2004

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO	
Data	03/03/2004	Numero di repertorio 191
Pubblico ufficiale o	SERV.RISC.TRIB.PROV.NA GEST LINE S.P.	Codice fiscale 07843060638
Autorità emittente	A.COMM.GOV.	
Sede	NAPOLI (NA)	

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA LEGALE	
Derivante da	300 ISCR.IPOT. AI SENSI DELL' ART. 77 D.P.R. 602/73 COME MODIF. DAL D. LGS. 46/99 E LGS. 193/01	
Capitale	€ 17.915,80	Tasso interesse annuo -
Interessi	-	Tasso interesse semestrale -
Presenza di condizione risolutiva	-	Totale € 35.831,60
Spese	-	
Durata	-	

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente	SERV.RISC.TRIB.PROV.NA GEST LINE S.P.A. COMM.GOV.
-------------	---

Indirizzo VIA PALEPOLI N. 21

Dati riepilogativi

Unità negoziali	2	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	F839 - NAPOLI (NA)
Catasto	FABBRICATI
Sezione urbana	CHA Foglio 2
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Indirizzo	VIA G. RAFFAELLI
Piano	2

Particella	425	Subalterno	6
Consistenza	4 vari		

N. unico 3

**Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro**

Agenzia del Territorio**Ispezione ipotecaria**

Ufficio Provinciale di NAPOLI
 Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Circoscrizione di NAPOLI 1

Data 26/04/2010 Ora 10:45:43

Pag. 2 - segue

Ispezione Telematica

n. 144587 del 26/04/2010

Inizio ispezione 26/04/2010 10:44:31

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 7338

Registro particolare n. 1439

Presentazione n. 3 del 19/03/2004

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	F839 - NAPOLI	(NA)				
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio	17	Particella	47	Subalterno	10
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza	6,5 vari		
Indirizzo	VIALE COLLI AMINEI				N. civico	38

Immobile n. 2

Comune	F839 - NAPOLI	(NA)				
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio	17	Particella	47	Subalterno	34
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	11 metri quadri		
Indirizzo	VIALE COLLE AMINEI				N. civico	38

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1	In qualità di	-	
Denominazione o ragione sociale		SERV. RISC. TRIB. PROV. NA. GEST. LINE S.P.A. COMM. GOV.	
Sede	NAPOLI	(NA)	
Codice fiscale	07843060638	Domicilio ipotecario eletto	VIA PALEPOLI N. 21
- Relativamente all'unità negoziale n.		1	Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/2			
- Relativamente all'unità negoziale n.		2	Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 2000/9000			

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	-	
Cognome			
Nato il			
- Relativamente all'unità negoziale n.		1	Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/2			
- Relativamente all'unità negoziale n.		2	Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 2000/9000			

Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di NAPOLI
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di NAPOLI 1

Ispezione ipotecaria

Data 26/04/2010 Ora 10:45:43

Pag 3 - Fine

Ispezione Telematica

n. T 44587 del 26/04/2010

Inizio Ispezione 26/04/2010 10:44:31

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 7338

Registro particolare n. 1439

Presentazione n. 3 del 19/03/2004

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

ISCRIZIONE IPOTECARIA EURO 35831,60

DEBITO A RUOLO EURO 14758,41

MORA + ONERI EURO 3157,39

DIBITO TOTALE EURO 17915,80

SONO DOVUTI INOLTRE INTERESSI DI MORA NELLA MISURA DELL'0,023% GIORNALIERI OLTRE LE
SPESE PER LA SEGUENTE PROCEDURA.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATO N° 5

*Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d'ipoteca legale nn.
33324/12780 del 18/07/2006*

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di NAPOLI
 Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Circoscrizione di NAPOLI 1

Ispezione ipotecaria

Data 26/04/2010 Ora 10:49:07

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

n. T 45381 del 26/04/2010

Inizio ispezione 26/04/2010 10:46:34

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 33324

Registro particolare n. 12780

Presentazione n. 64 del 18/07/2006

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
 Data 07/07/2006
 Pubblico ufficiale o GEST LINE S.P.A.
 Autorità emittente
 Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 158882/71

Codice fiscale 07843060638

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE
 Derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 27 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAI LGS. 193/01
 Capitale € 1.594,79 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
 Interessi - Spese - Totale € 3.189,58
 Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune FR39 - NAPOLI (NA)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana CHA Foglio 2 Particella 425 Subalterno 6
 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4 vani
 Indirizzo CORSO CHIAIANO 3 N. civico -
 Piano 2

**Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro**

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di NAPOLI
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di NAPOLI 1

Ispezione ipotecaria

Data 26/04/2010 Ora 10:49:07

Pag. 2 - Fine

Ispezione Telematica

n. T 45381 del 26/04/2010

Inizio Ispezione 26/04/2010 10:46:34

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 33324

Registro particolare n. 12780

Presentazione n. 64 del 18/07/2006

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale GEST LINE S.P.A.
Sede NAPOLI (NA)
Codice fiscale 07843060638 Domicilio ipotecario eletto NAPOLI - VIA BRACCO, 20
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità
Cognome
Nata il
Sesso F Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ALLEGATO N° 6

*Visura Ipotecata telematica relativa alla formalità di pignoramento immobiliare
nn. 2309/2106 del 14/01/2009*

ASTE
GIUDIZIARIE.



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

Agenzia del Territorio**Ispezione ipotecaria**

Ufficio Provinciale di NAPOLI
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di NAPOLI I

Data 26/04/2010 Ora 10:45:44

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

n. 744587 del 26/04/2010

Inizio ispezione 26/04/2010 10:45:31

Tassa versata € 4,00

Richiedente CMMBRN

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2109

Registro particolare n. 2106

Data di presentazione 14/01/2009

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 25/06/2008
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 3092/2008
Codice fiscale 80016480636

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente

Dati rieptologici

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F839 - NAPOLI (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana C11A Foglio 2
Natura A3 ARIAZIONE DI TIPO
ECONOMICO

Particella 425 Subalterno 6
Consistenza

Sezione C - Soggetti

A favore

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di NAPOLI
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di NAPOLI 1

Ispezione ipotecaria

Data 26/04/2010 Ora 10:45:44

Pag. 2 - Fine

Ispezione Telematica

n. T 44587 del 26/04/2010

Inizio ispezione 26/04/2010 10:44:31

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2309

Registro particolare n. 2106

Data di presentazione 14/01/2009

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Nata il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/2

1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome

Nato il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/2

1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATO N° 8

*Copia denuncia di successione n. 418 vol. 1826 trascritta ai nn. 10803/7611 del
03/03/1966*

ASTE
GIUDIZIARIE.



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

ALLEGATO N° 7

*Atto di compravendita del 09.12.1997 rep. 50039 trascritto a Napoli ai nn.
22589/15419 per Notaio dott. Enrico Marra*

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
ED IL SUOI AFFARI

CONSERVATORIA DEL P.R.E. DI NAPOLI 1

NOTA DI TRASCRIZIONE

REP. N. 50039 PN. 4 DEL 9/12/97

PAG. 1

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 12 DIC. 1997	N. PRESENTAZIONE NELLA GIUNTA 65	N. REGISTRO GENERALE -22589	N. REGISTRO PARTICOLARE 00015419
--	-------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO			
FORMA DEL TITOLO	ATTO NOTARILE PUBBLICO		
ESTREMI DEL TITOLO	DATA	GG MM AA 09 12 97	NUMERO DEL REPERTORIO 50039
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITA' EMITTENTE	1 ENRICO. MARRA SEDE NAPOLI PROVINCIA NA		
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE			
ATTO DI CUI	COMPRAVENDITA		
SI CHIEDE	CODICE 112		
LA TRASCRIZIONE	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO ☐		
PRESENZA DI CONGIUNZIONE	SCOP. ☐	RISOL. ☐	TERMINI EFFICACIA ATTO INIZIALE GG MM AA FINALE GG MM AA
FATTI	DESCRIZIONE	CODICE	
AGGIUNTI	DESCRIZIONE	CODICE	
ATTI MORIS CAUSA	DATA MORTE	GG MM AA	SUCC. TESTAMENTARIA ☐ RINUNZA ☐
ALTRI DATI			
FORMALITA' RIFORMAMENTO	DATA	GG MM AA	N. REGISTRO PARTICOLARE
PARTI LIBERE	QUADRO A ☐	QUADRO B ☒	QUADRO C ☐
RICHIEDENTE			

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO PAGINE	4	IMPOSTA IPOTECARIA	L.		ESEGUITA LA FORMALITA': ESATTE LIRE <i>60.000</i> mille PUBBLICAZIONE CONSERVATORIA - SEGRETARIO PUBBLICAZIONE O RIPRODUZIONE TRIBUNALE CALABRO
NUMERO UNITA' NEGOZIALI	1	PENA PECUNIARIA	L.		
NUMERO SOGGETTI FAVORE	2	BOLLO	L.	60.000	
NUMERO SOGGETTI CONTRO	1	DIVITTO SCRITTURATO	L.		
ISCRIZ. A CAMPIONE		TASSA POSTALE	L.		
PRENOT. A DEBITO		TOTALE GENERALE	L.	110.000	



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE

ED & E. GUNL AFFAIRS

CONSERVATORIA DEI REG. DI NAPOLI 1

NOTA DI TRASCRIZIONE

REP. NO. 50039

PC 4 DEL 9/12/97

PAG. 2

QUADRO B-IMMOBILI

[illegible]



MINISTERO DELLE FINANZE

CONSERVATORIA DEI B.E. DI NAPOLI 1

DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE

ED. E. SLOVE APPEARS

NOTA DI TRASCRIZIONE

REP. N. 50039

4 081 9/12/97

PAG. 3

QUADRO C-SOGGETTI

PROG. ACQU.	PROG. REG.	COGNOME	DEDENAZIONE O RAGIONE SOCIALE NOME	155550	DATA NASCITA	SEDE LEGALE (COMUNE) COMUNE DI NASCITA	PROV.
CODICE FISCALE	RESIDENZA C.A.P. PROG.	DIRITTI REALI QUOTA IN FRAGIONE	OGGETTO DIRITTO	DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE CONCORDI IL PREZZO O VALORE			PROG. (A. A.)

A FAVORE

[illegible]

CONTRO

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Pubblicazione o
ripubblicazione o riproduzione



MINISTERO DELLE FINANZE

ED. L. S. BLOOM, ATTORNEY

CONSERVATORIA DEI BUIE IN NAPOLI 1

NOTA DI TRASCRIZIONE

REF. N. 50039

PH 4 OCT 9/12/97

PAG. 4

QUADRO D

DESCRIZIONE DEI PATTI E/O CONDIZIONI, RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS (per atti mortis causa),
OVVERO ALTRI ASPETTI DELL'ATTO CHE SI RITENE UTILE PUBBLICARE

ED SIGNOR VENDEVA AI CONIUGI
ACCELTANTI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI
LA SEGUENTE UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN
NAPOLI FRAZ. CHIAIANO VIA G. RAFFAELLI N.3 E PRECISAMENTE:
QUARTINO INTERNO QUATTRO AL SECONDO ED ULTIMO PIANO COMPOSTO DI DUE
VANI ED ACCESSORI AVENTE ACCESSO DALLA PORTA DI FRONTE ALLA SCALA;
CONFINANTE CON VANO SCALA, CORSO CHIAIANO,
GIARDINO DEL VENDITORE E GIARDINO EREDI,
CENSITO AL NCEU ALLA PARTITA 194405 SEZ: CHA FOGLIO 2 N.425/6 Z.C.1
CAT. A/3 CL.2 VANI 4 CON RCL 680.000 (GIA' SCHEDA N/1427392 REG.TA IL
26/01/1966 AL N/1474;
CANTO COMUNI PER LEGGE E PER REGOLAMENTO DI CONDOMINIO TRA CUI IL
DIRITTO DI PROPRIETA' PARI AD UN QUARTO INDIVISO, DEL LASTRICO SOLARE
DI COPERTURA CON LE FACOLTA' E LE CONSEGUENZE DI CUI AL CITATO ATTO
SICA DEL 29.5.1973, ARTICOLO CINQUE; NONCHE' IL DIRITTO DI SCIORINARE
BIANCHERIA BEN STRIZZATA VERSO IL CORTILE;
PRECISANDOSI CHE LA PARTE ACQUIRENTE NON AVRA' ALCUN DIRITTO SUL
PIANO CANTINATO E SUL CORTILE DEL FABBRICATO, SIA PER QUANTO RIGUARDA
LA PORZIONE ASSEGNATA AL VENDITORE, SIA PER QUANTO RIGUARDA LA PORZIO-
NE ATTRIBUITA AGLI ALTRI AVENTI
C/O L' RISERVA ESCLUSIVA LIMITATA DI SERVITU' OBBLIGHI, ONERI E
VINCOLI DI CUI AL CITATO TITOLO DI PROVENIENZA E DI CUI AI TITOLI AN-
TERIORI.

FORMALITÀ PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 16 DELLA LEGGE 27-2-1945 N. 52 E D.L. 9-1-1990.

FIRMA DEL RICHIEDENTE

RISERVATO ALL'UFFICIO PER ANNOTAZIONI

[illegible]

Repertorio n.50039

Raccolta n.10219

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il nove dicembre millenovecentonovantasette in Napoli, nel
mio studio alla via Tino di Camaino n.4.

Innanzi a me dott. ENRICO MARRA, notaio iscritto nel Ruolo
dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e
Nola, con sede in Napoli, senza l' assistenza dei testimoni,
avendovi i comparenti a norma di legge, d' accordo tra loro e
col mio consenso rinunziato,

si sono costituiti i signori:

pensionato,

, commerciante

commerciante

della cui identità personale io notaio sono certo.

I costituiti stipulano e convengono quanto segue.

Pubblicazione

ripubblicazione o ripro

ART.1- Il signor _____ vende ai coniugi _____
ed _____ che accettano ed acquistano
in regime di comunione legale dei beni la seguente unità im-
mobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli fraz.-
Chialano via G.Raffaelli n.3 e precisamente:
quartino interno quattro al secondo ed ultimo piano composto
di due vani ed accessori avente accesso dalla porta di fronte
alla scala;
confinante con vano scala, Corso Chialano,
giardino del venditore e giardino eredi

censito al NCEU alla partita 194405 Sez.CHA foglio 2 n.425/6
z.c.1 Cat.A/3 cl.2 vani 4 con RCL 680.000 (già scheda
N/1427392 reg.ta il 26.1.1966 al n.1470).

La parte venditrice dichiara che l'immobile in oggetto è ad
essa pervenuto pro quota per successione dal genitore sig.

giusta denuncia di succes-
sione n.418 vol.1826, lasciando a sé superstiti il coniuge
sig.ra _____ (1/3 di
usufrutto uxorio) ed i figli

qui costituito; e da ultimo in virtù di _____
divisione per notaio Salvatore Sica di Marano di Napoli in

Publicazione
ripubblicazione o ripro

data 29.5.1973 reg.to a Napoli Atti Pubblici il 16.6.1973 al

n.9446. e trascritto a Napoli l il 12.6.1973 ai n.ri

11427/9768;

al predetto de cuius sig. l'immobile in ogget-

to era pervenuto unitamente ad altri cespiti, con atto di do-

nazione e divisione per notaio Alfonso Ruggiero in data

31.10.1936 reg.to a Napoli il 12.11.1936 aln.5373 ed ivi

trascritto il 14.11.1936 dal n. 32903 al n.32907.

Il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto era co-

stituito da piano cantinato, da tre locali a pianterreno con

relativi vani retrostanti e servizi, da due quartini al primo

piano di due vani ed accessori, da due quartini al secondo

piano di due vani ed accessori ciascuno, e da cortile avente

accesso da via Raffaelli; il tutto confinante da un lato con

Corso Chiaiano, da altro lato con via G.Raffaelli e dal terzo

lato con beni denunziato al NCEU con

schede 1427387,1427393,1427392,1427390,1427386 reg.te tutte

il 26.1.1966 rispettivamente ai n.ri 1472,1471,1470,1469 e

1468.

ART.2- Quanto in oggetto è venduto a corpo, nello stato di

fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione ed one-

re, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù di ogni gene-

re, se e come esistono;

e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del

fabbricato comuni per legge e per regolamento di condominio

Publicazio
ripublicatione o ripro

tra cui il diritto di proprietà, pari ad un quarto indiviso, del lastrico solare di copertura con le facoltà e le conseguenze di cui al citato atto Sica del 29.5.1973, articolo cinque; nonchè il diritto di sciorinare biancheria ben strizzata verso il cortile;

precisandosi che la parte acquirente non avrà alcun diritto sul piano cantinato e sul cortile del fabbricato, sia per quanto riguarda la porzione assegnata al venditore, sia per quanto riguarda la porzione attribuita agli altri aventi causa di

e con le riserve, esclusioni, limitazioni, servitù, obblighi, oneri e vincoli di cui al citato titolo di provenienza e di cui ai titoli anteriori.

ART.3- La parte venditrice dichiara e garantisce:

a) la piena ed esclusiva proprietà di quanto in oggetto e la sua libertà da pesi, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

b) che saranno a proprio carico gli oneri di qualsiasi natura a tutt'oggi maturati, anche se successivamente accertati;

c) di non aver fruito di contributi pubblici per la riattazione dell'immobile in oggetto.

La parte venditrice, nella sua qualità di attuale proprietaria, ammonita da me notaio, ai sensi della Legge n.15/1968,

sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni false, vaganti o mendaci, sotto la sua personale responsabilità, dichiara

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ra:

a) con riferimento alla legge 165/1990, che il reddito dell'immobile in oggetto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna

b) con riferimento alla Legge 28.2.1985 n.47, così come modificata dalla Legge 23.12.1994 n.724 e L.23.12.1996 n.662

che la edificazione dell'immobile oggetto del presente atto è stata iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967, e che detto immobile non è gravato da vincoli di alcun genere.

La parte venditrice garantisce altresì:

- che relativamente al detto immobile, completato entro la citata data del 1° settembre 1967, non sono state apportate modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto a concessione, approvazione, autorizzazione, ovvero a pagamento di somme di qualsiasi genere e natura;

- che a tutt'oggi non ha avuto legale conoscenza dell'eventuale adozione di provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere.

ART.4- Proprietà e possesso legale e materiale dateranno da oggi e da tal data ne farà suoi oneri e rendite la parte acquirente.

ART.5- Il prezzo, determinato in L.71.500.000 (settantunomilionicinquecentomila)

Publicazione
ripubblicazione o ripro



è stato già pagato, prima e fuori di questo atto, nei modi di legge, per cui la parte venditrice ne rilascia ampia e liberatoria quietanza, con rinuncia all'ipoteca legale.

ART.6- Le parti dichiarano di non essere parenti di primo grado.

ART.7- Ai fini della legge 19.5.1975 n.151 e della legge 27.2.1985 n.52 il sig. _____ dichiara di essere

coniugato in regime di comunione legale dei beni;

i sig.ri _____ e _____ dichiarano di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni.

ART.8- Le spese del presente atto e consequenziali, ad eccezione della sola imposta INVIM, sono a carico della parte acquirente.

Le parti invocano l'applicazione dell'art.1 e Nota II bis Tariffa parte prima allegata al T.U. dell'imposta di Registro, approvato con D.P.R.26.4.1986 n.131, così come modificato dalla legge 28.12.1995 n.549; nonché la riduzione a metà dell'imposta INVIM di cui all'art.25, comma 7, D.P.R.26.10.1972 n.643;

ed all'uopo dichiarano:

1) che trattasi di trasferimento a titolo oneroso di porzioni di fabbricato destinate ad abitazioni non di lusso e relativi accessori, a norma del D.M.2.8.1969, pubblicato sulla G.U. n.218 del 27.8.1969;

2) che il trasferimento è effettuato in favore di persone fi-

Publicazione
ripubblicazione o ripro

siche.

La parte acquirente dichiara:

- a) che l'immobile in oggetto è ubicato nel territorio del Comune in cui essa parte acquirente ha la propria residenza;
- b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è sito l'immobile col presente atto acquistato;
- c) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni di cui alla citata legge ovvero di cui alla L.22.4.1982 n.168; D.L.7.2.1985 n.12 convertito in L.5.4.1985 n.118; L.31.12.1991 n.415; D.L.21.1.1992 n.14; D.L.20.3.1992 n.237; D.L. 20.5.1992 n.293; D.L. 24.7.1992 n.348; D.L. 24.9.1992 n.388; D.L.24.11.1992 n.455; D.L. 23.1.1993 n.16, convertito in L.24.3.1993 n.75; D.L. 22.5.1993 n.155 convertito in L.19.7.1993 n.243.

Richiesto

io notaio ho redatto questo atto del quale ho dato lettura ai
costituiti che pienamente approvano con le sottoscrizioni

Publicazione
ripubblicazione o ripro

toscrivono qui in calce ed a margine dell'altro foglio.

Consta di due fogli scritti con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed integrati di mia mano per facciate sette e parte di questa ottava fin qui.

FIRMATI:

- ENRICO MARRA NOTAIO SEQUE SIGILLO.

Registrato a Napoli -Atti Pubblici - il 22 dicembre 1997

al N. / Esenti - Esatte Lire 5.614.000

Io sottoscritto dott. ENRICO MARRA, notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, con sede in

C E R T I F I C O

che la presente copia xerografica in n. due fogli, è conforme all'originale ai miei atti.

Si rilascia per uso consentito.

Napoli, 8 gennaio 1998

1
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ALLEGATO N° 8

*Atto di divisione del 29.05.1973 rep. 61869 per Notaio Salvatore Sica trascritto il a
Napoli 12.06.1973 ai nn. 11427/9768*

ASTE
GIUDIZIARIE.



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

61809 del repertorio

n. 3830 di raccolta Trac. a NAPOLI

DIVISIONE

12-6-73 n. 11477/1768

Repubblica Italiana

ll;

L'anno millenovecentosettantatre, addì ventinove maggio

in Marano di Napoli, nel mio studio;

innanzi a me Dottor Salvatore Sica, Notaio iscritto

al Collegio Notarile di Napoli e residente in

SI SONO PERSONALMENTE COSTITUITI I SIGG.

1

commerciale;

2)

1.1, casalinga;

3)

casalinga;

4)

casalinga;

5)

, commerciante;

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

01776

è domiciliata in Napoli-Chiaiano, via G. Raffaelli n. 3
casalinga.

Della identità personale dei costituiti io Notaio so-
no certo e gli stessi, di accordo fra loro e col mio
consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni a
quest'atto, oggetto del quale è una divisione cui si
premette la seguente,

A S S E R T I V A

Dichiarano i costituiti che addì otto febbraio mille-
novecentosessantatre morì in Napoli-Chiaiano nel suo
ultimo domicilio il sig. _____ rispettivamen-
te padre dei costituiti _____ e marito della costi-
tuita sig.ra _____

Seguitano a dichiarare i costituiti che la successione
dello stesso si aprì senza testamento e che la stessa
venne denunciata all'Ufficio Successione di Napoli al
n. 414 vol. 1826 del termine di legge. Precisano i costi-
tuiti che i beni caduti nella successione sono devoluti
ai costituiti _____ in parti eguali tra loro con
l'usufrutto uxorio a favore della costituita sig.ra _____

_____ sono rappresentati dai seguenti co-
scipi immobiliari: _____

l'avvechia porzione di fabbrica sita in Chiaiano di _____

Napoli-Frazione Polvica-Piazza Nicola Romanello _____

venuta al sig. _____ all'atto di donazione _____

Publicazione
ripubblicazione o ripro

e divisione per Notar Alfonso Ruggiero del trentuno
ottobre millenovecentotrentasei, trascritto presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il
quattordici novembre successivo al nn.32903 e 32907
e registrato a Napoli il dodici novembre detto al n.
5373 e costituita, secondo le risultanze del detto istru-
mento dai compresi nn.7-8-9-10-11-12-13-14-15 descrit-
ti nella perizia dell'Ing. alligata al già citato atto Notar Ruggiero Alfonso del 31 ottobre 1936,
confinante, detta porzione di fabbrica da un lato con
cortile comune, da un altro lato con beni

■ e da un terzo lato con beni ex
■ ed attualmente riportata in catasto alla partita
41936 a nome di con i seguenti dati:

Foglio 2 mappa 393/3 Piazza Nicola Romano n.3, terraneo
zona 1°, categoria C/2, classe 3°, mq. 14 Reddito lire 198;

Foglio 2 mappa 393/5 Piazza Nicola Romano n.3, terraneo
zona 1°, categoria C/6, classe 3°, mq. 11 Reddito lire 172;

Foglio 2 mappa 393/6 Piazza Nicola Romano n.3, piano 1°
zona 1° categoria A/5 classe 2° vani 2 Reddito lire 384;

Foglio 2 mappa 393/8 Piazza Nicola Romano n.3, piano 1°
zona 1°, categoria A/5, classe 3°, vani 1 Reddito lire 230;

Foglio 2 mappa 393/9 Piazza Nicola Romano n.3, piano
vani 1, categoria A/5, classe 3°, reddito lire 230;

Foglio 2 mappa 393/10 Piazza



Publicazione
ripubblicazione o ripro

01778

1° vani 1 categoria A/5, classe 2°, vani 2,5 Reddito
lire 575:

c) fabbricato in annesso di Napoli, Corso Chiaiano-angolo via G. Raffaelli costituito da piano cantinato, tre locali a pianterreno con relativi vani retrostanti e servizi, da due quartini al 1° piano di due vani ed accessori, da due quartini al secondo piano di due vani ed accessori ciascuno e da cortile avente accesso da via Raffaelli il tutto confinante da un lato con Corso Chiaiano, da altro lato con via G. Raffaelli e dal terzo lato con beni

**Pubblicazione o
ripubblicazione o ripro-**

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

01710

... (14) ...
 ... (15) ...
 ... (16) ...
 ... (17) ...
 ... (18) ...
 ... (19) ...
 ... (20) ...
 ... (21) ...
 ... (22) ...
 ... (23) ...
 ... (24) ...
 ... (25) ...
 ... (26) ...
 ... (27) ...
 ... (28) ...
 ... (29) ...
 ... (30) ...
 ... (31) ...
 ... (32) ...
 ... (33) ...
 ... (34) ...
 ... (35) ...
 ... (36) ...
 ... (37) ...
 ... (38) ...
 ... (39) ...
 ... (40) ...
 ... (41) ...
 ... (42) ...
 ... (43) ...
 ... (44) ...
 ... (45) ...
 ... (46) ...
 ... (47) ...
 ... (48) ...
 ... (49) ...
 ... (50) ...
 ... (51) ...
 ... (52) ...
 ... (53) ...
 ... (54) ...
 ... (55) ...
 ... (56) ...
 ... (57) ...
 ... (58) ...
 ... (59) ...
 ... (60) ...
 ... (61) ...
 ... (62) ...
 ... (63) ...
 ... (64) ...
 ... (65) ...
 ... (66) ...
 ... (67) ...
 ... (68) ...
 ... (69) ...
 ... (70) ...
 ... (71) ...
 ... (72) ...
 ... (73) ...
 ... (74) ...
 ... (75) ...
 ... (76) ...
 ... (77) ...
 ... (78) ...
 ... (79) ...
 ... (80) ...
 ... (81) ...
 ... (82) ...
 ... (83) ...
 ... (84) ...
 ... (85) ...
 ... (86) ...
 ... (87) ...
 ... (88) ...
 ... (89) ...
 ... (90) ...
 ... (91) ...
 ... (92) ...
 ... (93) ...
 ... (94) ...
 ... (95) ...
 ... (96) ...
 ... (97) ...
 ... (98) ...
 ... (99) ...
 ... (100) ...

... (5) ...
 ... (6) ...
 ... (7) ...
 ... (8) ...
 ... (9) ...
 ... (10) ...
 ... (11) ...
 ... (12) ...
 ... (13) ...
 ... (14) ...
 ... (15) ...
 ... (16) ...
 ... (17) ...
 ... (18) ...
 ... (19) ...
 ... (20) ...
 ... (21) ...
 ... (22) ...
 ... (23) ...
 ... (24) ...
 ... (25) ...
 ... (26) ...
 ... (27) ...
 ... (28) ...
 ... (29) ...
 ... (30) ...
 ... (31) ...
 ... (32) ...
 ... (33) ...
 ... (34) ...
 ... (35) ...
 ... (36) ...
 ... (37) ...
 ... (38) ...
 ... (39) ...
 ... (40) ...
 ... (41) ...
 ... (42) ...
 ... (43) ...
 ... (44) ...
 ... (45) ...
 ... (46) ...
 ... (47) ...
 ... (48) ...
 ... (49) ...
 ... (50) ...
 ... (51) ...
 ... (52) ...
 ... (53) ...
 ... (54) ...
 ... (55) ...
 ... (56) ...
 ... (57) ...
 ... (58) ...
 ... (59) ...
 ... (60) ...
 ... (61) ...
 ... (62) ...
 ... (63) ...
 ... (64) ...
 ... (65) ...
 ... (66) ...
 ... (67) ...
 ... (68) ...
 ... (69) ...
 ... (70) ...
 ... (71) ...
 ... (72) ...
 ... (73) ...
 ... (74) ...
 ... (75) ...
 ... (76) ...
 ... (77) ...
 ... (78) ...
 ... (79) ...
 ... (80) ...
 ... (81) ...
 ... (82) ...
 ... (83) ...
 ... (84) ...
 ... (85) ...
 ... (86) ...
 ... (87) ...
 ... (88) ...
 ... (89) ...
 ... (90) ...
 ... (91) ...
 ... (92) ...
 ... (93) ...
 ... (94) ...
 ... (95) ...
 ... (96) ...
 ... (97) ...
 ... (98) ...
 ... (99) ...
 ... (100) ...

Pubblicazione
 riproduzione o riproduzione

e che perviene fino all'estroddasso del vano di accesso di detta scala e fino al muro di fronte all'accesso stesso. Detta parte di cantinato, è attinta in verde nella pianta planimetrica alligata al presente atto sotto la lettera "A" ed è racchiusa tra le lettere M-N-O-P-Q;

b) spazio di cortile del fabbricato di cui alla lettera c) della premessa assertiva che nella pianta alligata al presente atto sotto la lettera "A", è attinta in verde ed è racchiuso tra le lettere A-B-C-D-E-F-A;

c) quartino al secondo ed ultimo piano del fabbricato in Chialano, Corso Chialano, via G. Raffelli n. 3, di vani due ed accessori, di complessivi metri quadrati sessantadue, avente accesso dalla porta di fronte alla scala;

d) due avani terranei con vani retrostanti facenti parte del fabbricato al Corso Chialano, via G. Raffelli e precisamente quelli siti all'angolo delle dette due strade.

Valore della quota lire quattromila.

Terna quota: a) vano terraneo e vano retrostante facente parte del fabbricato al Corso Chialano, via G. Raffelli, confinante con beni e con il Corso Chialano;

e) quartino al primo piano del fabbricato



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

iano via G. Raffaelli, di due vani ed accessori, aventi
ingresso dalla seconda porta di caposcala sul piano-
rottole delle scale.

Valore della quota lire due milioni.

Quarta quota: a) quartino al secondo ed ultimo piano
del fabbricato al Corso Chisiano, via G. Raffaelli, di
due vani ed accessori, aventi accesso dalla seconda
porta di caposcala sul pianerottolo delle scale.

Valore della quota lire due milioni.

Quinta quota: a) quartino al secondo piano del fabri-
cato al Corso Chisiano via G. Raffaelli di due vani ed
accessori, aventi accesso dalla prima porta di caposcala
sul pianerottolo della scala.

Valore lire due milioni.

ARTICOLO 3

Così formate le quote in dividendi hanno deciso
di comune accordo di attribuire le stesse quote in
specifica assegnazione senza sorteggio, e per l'effetto
le quote medesime come innanzi determinate vengono
assegnate nel modo seguente:

a) al dividendo signor _____ resta
definitivamente attribuita la seconda quota ed il
costituito predetto, accettandola, si dichiara soddi-
sfatto:

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

b) alla condividente _____ resta definitivamente attribuita la quarta quota e la costituita predetta, accettandola, si dichiara soddisfatta;

c) alla condividente _____ resta definitivamente attribuita la quinta quota e la costituita predetta, accettandola, si dichiara soddisfatta;

d) alla condividente _____ resta definitivamente attribuita la terza quota e la costituita predetta, accettandola, si dichiara soddisfatta; _____

e) al condividente _____ resta definitivamente attribuita la prima quota ed il costituito predetto, accettandola, si dichiara soddisfatto.

Art. 4

Resta espressamente convenuto essendosene di ciò tenuto conto nella formazione delle quote:

a) che il condividente _____ non avrà alcun diritto sulla parte di cortile che nella pianta alligata è attintata in giallo ed è racchiusa tra le lettere F-S-L-I-M-G-F; _____

b) che per accedere alla parte di cortile attribuita al condividente _____ e che nella pianta alligata è attintata in verde il predetto sig. _____

_____ dovrà, a sue esclusive spese, costruire un accesso autonomo nel muro confinante con la via G. Raffelli e sempre nei limiti del _____



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

c) che nella porzione di cantinato attribuita al sig.

quest'ultimo potrà accedere solo
attraverso la scala comune del fabbricato e precisamen-
te a mezzo della rampa che porta al cantinato madesi-
no;

d) i costituiti germani entro e non oltre
mesi sei dal dì del presente atto dovranno chiedere
a spese comuni con idoneo muro di recinzione le por-
zioni di cortile con il presente atto attribuite.

Il muro sorgerà per metà sulla porzione di cortile
del sig.

e per l'altra metà sulla
restante porzione di cortile. Le spese tutte necessa-
rie per la costruzione del muro cadranno per metà
a carico del sig.

e per l'altra metà,
in parti uguali tra loro, a carico degli altri germani
entro lo stesso termine i sigg.

e provvederanno a dividere
con muri alti fino al soffitto le porzioni di canti-
nato agli stessi attribuite, tanto a spese comuni tra
loro ed in parti uguali tra gli stessi;

e) che la porzione di cortile che nella pianta ali-
ta sotto la lettera "A" è ⁽⁶⁾attintata in rosso ed è rac-
chiusa tra le lettere P-A-I-I-RO-P; resta di proprietà esclusiva ed in comune tra loro
dei dividendi.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

con diritto dei medesimi di utilizzo della stessa anche per parcheggio delle proprie auto sempre senza arrecare turbative al passaggio carraio, fino all'accesso della porzione di cantinato attribuito al condividente _____;

g) che l'accesso alla zona di cortile attinente in giallo sulla pianta allegata sotto la lettera "A", della via G. Raffaelli dovrà essere a spese comuni dei condividenti

spostate nella parte più idonea, sempre sulla via G. Raffaelli e reso transitabile anche per autocarri;

g) che dai quartini sovrastanti il cortile ed anche quindi la zona attribuita al condividente _____

potrà essere sciorinata la biancheria ben strizzata.

Art. 5

Viene altresì convenuto che i lastrici solari dello edificio al Corso Chiavari via G. Raffaelli resteranno comuni a tutti i condividenti in parti uguali tra loro con diritto dei proprietari dell'ultimo piano e cioè del secondo piano di effettuare sopraelevazioni previo pagamento agli altri comproprietari delle indennità di legge ed attribuzione agli stessi della pari quota di comproprietà dei lastrici ricoprenti la sopraelevazione.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Artt.6

Nel possesso legale e materiale delle quote con il presente atto attribuite i condividenti costituiti vengono immessi dal dì del presente atto, e da tale data pertanto ne faranno proprie le rendite e ne pagheranno i pesi. Si dà atto che è stato tra i condividenti, per loro espressa dichiarazione, effettuato il rendiconto della amministrazione comune dei beni ereditari con chiusura dello stesso.

I condividenti pertanto reciprocamente si quietanzano precisando che nel rendiconto sono state comprese tutte le rendite e le spese, comprese le imposte e tasse e compresa l'imposta di successione pagata.

Art.7

La sig.ra [redacted] prende atto della avvenuta divisione restando usufruttuaria di 1/3 come per legge, su tutti i beni che hanno formato oggetto della divisione stessa. [redacted] dispensa dall'ipoteca legale.

Art.8

Per quanto non previsto la parti si riportano alle leggi in vigore.

Art.9

Le spese del presente atto e conseguenziali comprese le imposte di registro, cederanno a carico dei condividenti in parti [redacted]

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Resta esclusa da ogni spesa la sig.ra _____

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto, dattiloscritto con nastro indelebile a norma di legge su quattro fogli e fasciate tredici con la presente e viene da me letto ai costituiti che l'approvano per essere conforme al loro volere e lo firmano in fine e margine con me Notaio. _____

(1) si sostituisca "16 luglio 1940" con "23 febbraio 1934" nella prima fasciata del primo foglio; _____

(2) si sostituisca "gennaio" con "novembre" nella prima fasciata del primo foglio; _____

(3) si sostituisca "10.000.000 (diecimilioni)" con "dieciassettremilioniottocentomila (8.17.000.000)" nella prima fasciata del terzo foglio; _____

(4) si sostituisca "2.000.000 (due milioni)" con "tre milioni cinquecentomila (3.500.000)" nella seconda fasciata del terzo foglio; _____

(5) si sostituisca "duecentomila" con "trecentomila" postilla cinque volte ricorrente; _____

(6) si sostituisca "rosso" con "giatto" nella quarta fasciata del secondo foglio; _____

Postille poi occorse nell'atto di divisione e da me Notaio lette alle costituite parti, che le approvano per essere conforme al loro volere. _____

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



0013
16

128.800
Credito Italiano
Atto di



ASTE
GIUDIZIARIE

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

proprietà "eredi"



in Napoli (chiaviano)

alla via Giuseppe Raffelli

piante piano carrivato e
piano terra

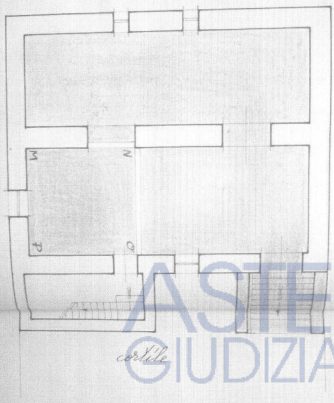
Scapp. 1.400

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Restituzione con sempre soffitti

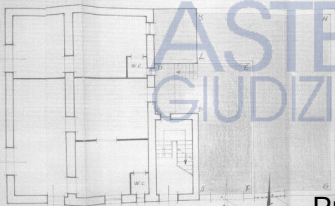


ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Supp. 1-100



via Giuseppe Buffacchi

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATO N° 9

Copia della Denuncia di successione n. 3493, vol. 1717 del 02/09/1963

ASTE
GIUDIZIARIE.



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

1990

S 98 72 Mod. 13 - Tassa

38372

UFFICIO DEL REGISTRO DI REGISTRO - SUCCESSIONI
NAPOLI

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

di Napoli

21872

chiede la trascrizione contro l'eredità di (1)

Bollo rilasciato
in modo virtuale

lucciano

di (2)

UBSPECIFICA

legge



Del certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro suindicato dal quale risulta che nella denunzia di successione del Sig.

(den. n. 3493

vol. 1417) sono stati dichiarati i seguenti beni immobili

- (1) Cognome, nome e paternità del defunto.
- (2) Cognome, nome e paternità dei chiamati alla eredità, che acquistano beni immobili e diritti immobiliari.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

81581

THE

e diritti immobiliari (1)

(1) I beni vanno descritti con l'indicazione del Comune in cui si trovano, dei riferimenti catastali e, quando risultano dalla denuncia di successione, con l'indicazione della natura e dei confini.

Mapali. Loc. Chiaiano Lupat Tor.
Moggie 1 area sem. arb. e
899 cat. terr. pari 1/3

Val. L. 100.000

Loc. Chiaiano. Piazza Niccolò Ricci
2) Vari Terrani. 2 parti di 986

Val L. 200.000

3) 1° piano Vari 6

Val L. 480.000

Chiaiano. Via Nuova Talencio 1
4) Fabbricati composti di Vari le
ues. mli 3

Val. L. 750.000

5) Vari Terrani accens. 3

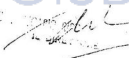
Val L. 300.000

6) 1° piano Vari sei

Val L. 1.500.000

7) 2° piano Vari 6

Val L. 1.500.000

CONC.  120

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ALLEGATO N° 10

Copia della denuncia di successione n. 418 vol. 1826 del 03/03/1966

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

UFFICIO DEL REGISTRO DI

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

NAPOLI

di

Si chiede la trascrizione contro l'eredità di (1)

10800

UFFICIO SUCCESSIONI DI NAPOLI
Bollo riscosso in modo virtuale

Bollo riscosso
in modo virtuale

a favore di (2)

coninguo usufr. 1/2 e

Suc

320

260

560

figli eredi

In forza di legge.

Del certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro assistito dal
quale risulta che nella denuncia di successione del Sig.

(den.a n.

h/18

vol. 1826) sono stati dichiarati i seguenti beni immobili

(1) Cognome, nome e paternità del defunto.

(2) Cognome, nome e paternità dei chiamati alla eredità, che acquistano
beni immobili o diritti immobiliari.

Pubblicazione

ripubblicazione o ripro

815.81

e diritti immobiliari (1)

Michele

Prima di me 269, 50 lire 1881
e ho 1/2 di me 269, 50 lire 1881
e ho 1/2 di me 269, 50 lire 1881
e ho 1/2 di me 269, 50 lire 1881
e ho 1/2 di me 269, 50 lire 1881
e ho 1/2 di me 269, 50 lire 1881

(1) I beni vanno de-
scritti con l'indicazione
del Comune in cui si tro-
vano, dei riferimenti ca-
tastali e, quando risulti-
no dalla datazione di suc-
cessione, l'attribuzione
della natura e dei confini.

1000 lire 1/2 di me 269, 50 lire 1881
e ho 1/2 di me 269, 50 lire 1881
e ho 1/2 di me 269, 50 lire 1881

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ALLEGATO N° 11

Atto di divisione del 31.10.1936 reg.to a Napoli il 12.11.1936 al n. 5373 per Notaio dott. Alfonso Ruggiero trascritto a Napoli il 14.11.1936 ai nn. 31907/19750

ASTE
GIUDIZIARIE.



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**



AZIONE E DIVISIONE - Numero 9816 del Repertorio
GREGORIO MANUALE TERZO - per grazia di Dio e per vo-
tà della Nazione - RE D'ITALIA IMPERATORE D'ETIO-
- L'anno millenovecentotrentasei quindicesimo il
due trentano Ottobre in Napoli, Sezione Chiaiano
sott'indicato - consiglio dei coniugi

14.11.986

32908 0.2

1946

Insenzi a Noi Cav. Alfonso Ruggiero fu Giu-
se, Notaio residente in Napoli con ufficio alla
Tribunale 197, presso il cui Collegio Notarile
sono iscritto ed in presenza dei cottonotandi te-
imoni. - SI SONO PERSONALMENTE COSTITUITI - Da una
parte: I coniugi Signora

proprietari nati e comi-

liati in Chiaiano Sezione di Napoli, Frazione Pol-
lica. - Dall'altra: I di loro figliuoli

tutti mas-

chiori di età coniugati e con figli, meno

liberi, anche nati e comiliati in Chiaiano Sezione di
Napoli. - Della identità personale di essi costituiti

Noi Notaio siamo certo. - I costituiti Signori coniu-
gi e

dichiarano di tenere e possede-

re da veri ed assoluti padroni e con giusti titol-

li i seguenti cespiti siti in Chiaiano Sezione di

Napoli e propriamente, essa costituita Signora

ASTE GIUDIZIARIE



Pubblicazione o
ripubblicazione o

a) Fabbrica situata in Via Napoli 21, formata di
un pianterreno e piano superiore di complessivi vani
sette, dei quali quattro a pianterreno e tre a pri-
mo piano, confinante l'intero fabbricato a sud con
Via Napoli ed est con Maio ed ovest con Baglia.-
Ripartita in fondiaria nel Catasto fabbricati di
Napoli, Sezione Chiaiano in testa ancora a

no alla partita 1150 fra l'imponibile di lire 1173

b) Porzione di fabbrica in Polvica al Vicoletto
Croce Numero 6, formata di tre compresi di cui due
terreni ed uno in primo piano, a quest'ultimo si
accede mediante scala di fabbrica scoperta, attraver-
sando una camera contigua ad ovest di proprietà
del fabbricco di essi costituiti a nome
bassolino contiguo al primo compreso, a fianco di sud
lo scoperto, oltre allo spazio di cortile comune,
ed altra piccola striscia di suolo contiguo a sud
dell'ingresso di ascensore proprietà di essa

, con comodi di vita, pollaio e cesso.- Confinante
il tutto a un lato con il cortile comune, da altro
con a dal terzo con ; riportata
in fondiaria, il terreno a nord-ovest del fabbricato
to in condominio in
naro alla partita 1519 per l'imponibile di

Pub
ripubblicazione



mentre il compreso ad est e la camera, sono ri-
stretti in Catasto fabbricati di Chivasso in testa
,usufruttuario e

,proprietaria, alla par-
tita 1459 con l'imponibile di lire 216.- Il tutto
giusta la perizia dell'Ingegnere

del 29 Ottobre corrente anno giurata davanti al
Vancelliere della R. Pretura di Marano il 30 Otte-
bre detto che previa lettura al presentarsi allie-
ri sotto la lettera A numero del complessivo
valore di lire quarantunomilacentocinquantaquattro.
Il detto Signor

Alvica Piazza Nicola Romano, nato a Marano il 10/10/1874, di
numero otto compresi a piantare

te camera in primo piano, ammezzato, fienile di corti-
le ed accessori, confinante il tutto ad ovest con
piazza Romano e ,a nord con

con - Riportato in fondiaria, nel catasto di
Chivasso ad Uniti, frazione Polvica in testa a
alla partita 542 fra

l'imponibile di lire 2331, uno agli accessori tut-
ti e cioè: portone, androne, spazio di cortile sco-
pato, cesso, pozzo vivo, forno con pellicole sotto-
posto a sovrastante ammezzato. - b) Piccolo appez-
zato di terreno in canchada, superficie di circa



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

mezzo mondo, pari ad are sedici e centiare venti-
tre con ingresso da Via Toscanella, confinante da
un lato con la Via suddetta, da sud ed ovest con
e ad est con Riportato in fondia-
ria nel Catasto terreni di Chiaiano in testa a
alla partita 309 fo-

lio di mappa Numero di mappa per are
imponibile lire 42; il tutto giusta l'alligata peri-
zia del complessivo valore di lire quaran-
tunomilacentocinquanta.- Che valendo essi dichia-
ranti dare una prova del loro grande affetto che
hanno sempre nutrito e nutrono tuttora per i
costituiti quattro figliuoli, si son decisi di
nare ad essi tutti i cespiti suddescritti in to-
to delle loro future successioni, per cui postosi
tra loro su tutto di accordo, devengono alla stes-
sa del presente atto di donazione come dagli arti-
coli seguenti:- PRIMO- I costituiti coniugi
e non incotti da donazione

errore, violenza o forza alcuna, ma di loro li-
e spontanea volontà donano e con donazione li-
cabile tra vivi ai costituiti loro quattro
li, a nome

ed in parti eguali tra loro in com-
ta legittima, che a ciascun di essi po-

ripubblicazione



alle loro successioni, all'epoca della loro aper-
tura, che l'addio tenga lontana, con spiega che ogni
precedenza va imputata al disponibile; essa costitui-
ta il fabbricato in Chiaiano Sezione
di Napoli, alla Via Napoli 21 e porzione di fabbri-
ca in Polvica al Vicoletto M. Croce Numero 6, descrit-
ti, confinati ed accatastati come alle lettere a)
e b) del presente rogito; ed esso

il fabbricato in Polvica alla Piazza Isola Ro-
mano 8 ed il piccolo fondo rustico di area 18 e cen-
tiare 23 sito in contrada Toscanella, descritti, con-
finati ed accatastati come alle lettere a) e b))
del presente rogito, riservando

nei donanti l'usufrutto di detta porzione di area
e in modo che al decesso di uno di essi si debba
godere l'altro vista durante; e con l'obbligo al-
presì ai detti quattro figliuoli di versare, al ter-
mine dell'usufrutto suddetto, lire duemilatrecento-
cinquanta per ciascuno alle loro gemme Signora

a completamento della quota legiti-
ma a lei spettante sulle successioni di essi do-
nanti medesimi, avendo ricevuto la stessa con rogi-
to per Notar Giuseppe Vallefuoco del dì trenta Apr-
ile 1919 donazione in conto delle due suddette
fatte per il valore di lire 500 sul disponibile,

Publicazione
ripubblicazione o ripro

SECONDO - Tutti essi costituiti germani

nell'accettare

dai donanti loro genitori le donazioni, ed essi fatte come sopra, eredi e riconoscimenti ne rendono ai detti loro genitori medesimi i più sentiti ringraziamenti. - TERZO - In seguito alle fatte donazioni del complessivo ammontare di lire ottantadue mila trecentoquattro da ripartirsi in quattro eguali quote di lire ventimilacinquecentosettantasei ognuno, da essi costituiti germani in base al

progetto di divisione del perito Signor so, procedono all'attribuzione delle singole quote a ciascun di loro spettante come appresso. - PRIMA

QUOTA - Si compone del fabbricato in Chiaiano Via Napoli 21 e cioè dei compresi Numeri 1-2-3-4-5-6-7 come nel detto progetto di divisione, confinanti, descritti ed accertati; è stata definitivamente assegnata ed attribuita, come quota legittima e disponibile paterna e materna al condividente per il valore di lire venti

milaseicentoquarantaquattro L. 20.644.00- ma per

sua quota spettano lire ventimilacinquecentosettantasei ha vi una plusvalenza di lire sessantotto

che pagherà come appresso. - SECONDA QUOTA - Si compone

del fabbricato in Chiaiano Vicinanze

ripubblicazione



mero 6, e cioè: dei comprati Numeri 1-2-3 e 4 con gli
spiazzi di suolo come nel detto progetto, di divisio-
ne confinato, descritto ed accatastato, con la terza
parte del piccolo fondo rustico denominato Fosca-
nella di comune accordo è stata assegnato ed attri-
buito al dividendo

per il com-
plessivo valore di Lire centimilacinquecentoset-
tanta - L. 20.510.00 ma per sua quota spettano lire ventimi-
lacinquecentosettantasei, havvi una minusvalenza di
Lire sessantasei che riceverà dalla prima quota.-

TERZA QUOTA - Si compone parte del fabbricato in Pal-
lida alla Piazza Nicola Romano Numero 3, propria-
mente dei comprati Numeri 1-2-3-4, e la quota spet-
tante del piccolo fondo in contesa, e cioè: il pol-
laio sottostante al forno e l'ammazzato che sta an-
te al forno con diritto di comunione alla terrazza
al primo piano in verticale del compreso Numero 2,
come nel detto progetto di divisione descritti, con-
finati ed accatastati di comune accordo è stata
assegnata ed attribuita al dividendo.

, per il valore di lire centimilacinquecen-
tanta - L. 20.580.00 ma per sua quota spettano li-
re centimilacinquecentosettantasei, havvi una plu-
valenza di lire quattro che pagherà con la prima

QUARTA QUOTA - Si compone della terza parte di fab-

Publicazione o riproduzione

bricato in Polvica alla Piazza Nicola Romano Numero
8 e propriamente dei compresi Numeri 7-8-9-10-11-
12-13-14 e 15, con l'altra terza parte del piccolo
fondo in contrada Toscanella e con éritto di comu-
nione alla terrazza di cui sopra, come per la terza
quota e come nel detto progetto di divisione de-
scritti, confinati ed accatastati, di comune accordo
è stata assegnata ed attribuita al condividente,
per il valore di lire ventimila-
cinquecentosettanta L.20570,00 ma per sua quota
ssettano lire 20,576, havvi una minus-valenza di li-
re sei che riceverà dalla prima e terza quota.-

Ammontare totale di tutte le quattro quote lire
ottantadue milatrecentoquattro L.82304,00- QUARTO

I costituiti germani
attributari della prima e terza quota hanno in que-
sto atto medesimo pagate agli attributari della
seconda e quarta quota le minus-valenze in com-
plesive lire settantadue, delle quali essi costi-
tuiti germani e accusano

ricezione e fanno quietanza.- QUINTO - Tutti es-
si condividenti si dichiarano ben contenti della

fatta divisione, e nel ripromettersi scambiarsi

sarezzie come per legge non è stato fatto

za, per ogni eventuale differenza in più

Pub
ripubblicazione



che per caso fosse stata omessa nella presente di-
visione.- SESTO - Restano comuni tra gli attributa-
ri della terza e quarta quota gli accessori del por-
tile del fabbricato in Polvica alla Piazza Nicola
Romano Numero 8.- SETTIMO - Agli effetti della vol-
tura catastale si dichiara dalle costituite parti
che l'imponibile di lire 1173 gravitante nell'in-
tero fabbricato alla Via Napoli 21, partita Numero
1159 sarà attribuito per lire quattrocento al con-
dividente , quello gravitante nel
fabbricato al Vicoletto Croce Numero 6 al con-
dividente e quello gravitante nel
fabbricato in Polvica alla Piazza Nicola Romano Nu-
mero 8, sarà frazionato in tre parti uguali e
tribuita una per ciascuna alle costituite parti
e attribuitari di tale fabbricato
medesimo.- OTTAVO - Le parti dispensano il Signor
Conservatore delle Ipoteche di Napoli dall'obbligo
di pubblicare qualsiasi ipoteca di ufficio in di-
pendenza del presente contratto.- NONO - Le spese
tutte del presente contratto compresa la redazio-
ne della minuta ed altro cedono a carico dei do-
nanti.- DECIMO - Le parti eleggono i domicili di so-
pra dichiarati.- UNDICESIMO - Qualora uno dei contra-
enti morirà o verrà pignorato o venduto la

Publicazione o ripro-

una quota come sopra attribuitagli dovrà preferire
uno degli altri tre germani, a giusta stima di perito
to da nominarsi di accordo ed in caso di disaccordo,
da nominarsi dal Pretore di Marano di Napoli. - Del
che si è compilato il presente atto scritto parte
da persona di nostra fiducia sotto la nostra dire-
zione e parte di nostro carattere in fogli quattro
e pagine quattordici compresa la presente. - Sotto-
scritto dalle parti testimoni e Noi Notaio. - Pub-
blicato mercè lettura da noi fattane una all'allo-
gato alle parti stesse, che dietro nostra domanda
hanno dichiarato essere il tutto conforme alla lo-
ro volontà in presenza dei signori.

,nati e domiciliati in Chiusano Scizio-
ne di Napoli frazione Polvica testimoni adnoi.

P. ti:

Teste -

Teste - Notar Alfonso Russiero, *Reg. Not. 11/11/11*

ALLIGATO A - Descrizione e stima d'immobili di
proprietà dei Sig. coniugi

di Polvica (Napoli). - Dietro incarico

ricevuto dai detti coniugi, passo a passare

presente rapporto di stima - ARTICOLO

ripubblicazione

Pub

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SIG. RA

- I. Fabbricato in Chiaiano, Via Napol-

li 21, in catasto ancora in testa a

, con-

finante con Via Napoli, Maro e Raglia. - Si compone di

un pianterreno e 12 piano, con un totale di sette

compresi, di cui solamente i tre a 12 piano sono abi-

tabili, gli altri non, sia per il forte grado di umi-

dità e sia perchè poco illuminati ed arieggiati. -

COMPRESO N.1- Terraneo a nord-est del fabbricato, da

n. 5,25 per 5,50, con ingresso a sud dal cortile; pavi-

mento in battuto di lapillo; pareti intonacate; soffitto in

travi di legno; finestre a lancia; porte in ferro; in

travertino; camera, in alto a sud, con bagno, con

COMPRESO N.2- Terraneo contiguo ad ovest al precedente,

di n. 5,10 per 5,25, ingresso a sud, con finestre su

superiore. - Nel resto simile al precedente. COMPRESO

N.3- Terraneo ad ovest del precedente, di n. 5,70 per

4,00 nel resto simile al precedente. COMPRESO N.4-

2- Terraneo contiguo a sud al precedente, di n. 3,20

per 3,40, con ingresso a sud, dalla strada, e porta

ad est sul cortile; vano di bussola a nord. - Nel re-

sto simile al precedente. - COMPRESO N.5- Camera a

12 piano, sul compreso al N.1; pavimento in travertino

lapillo; pareti intonacate; soffitto in travi di

Publicazione o rimpubblicazione o ristampa

castagno ricoperto a tetto di Marsiglia, ingresso a sud dal passetto, finestrino, in alto, a nord; vano di bussola ad ovest.-COMPRESO N.6- Camera continua ad ovest alla precedente ed in verticale del compreso al N.2.- Il tetto come al compreso N.5.- COMPRESO N.7- Camera ad ovest della precedente, ingresso a sud della terrazza; finestrino ad ovest; pavimento in quadroni di cemento; pareti intonacate ed attintate; soffitto in travi di castagno, ricoperto a lastrico solera.-Il passetto a rimo piano con pavimento in cemento a getto, è in cattivo stato.-
COMODI ED ACCESSORII. Portone, androne, piccolo spiazzo di cortile, forno, pollaio, cisterna in comune con fabbricato confinante ad est; censo terreno ad area di 16 piano, luce elettrica, non v'è acqua del Serino.
Ia Proprietà in Polvica, Vicolo Croce N.6.- Si compone essenzialmente di tre case: due terramene ad una a rimo piano. Si accede alla camera di 12 piano attraverso una camera contigua ad ovest di proprietà di un figlio della stessa famiglia, sua si accede con una scala in muratura.-
COMPRESO N.1.- Terraneo a nord-ovest, in Catuto di Napolitano Ross. fu. Depnaro, di m. c. 5,00 per catuto, alto m. 4,50, pavimento in battuto di rapiro; pareti intonacate a calce, coperto a travi di castagno.

ripubblicazione

presso a nord, del cortile; finestrino, in alto, ad
ovest. - COMPRESO N.2 - Terraneo ad est del precedente

di m q. 5,50 per 6,00; alto m. 4,50; pavimento in ce-
mento a getto; parati intonacate a calce; soffitto
in travi di castagno; ingresso a sud, dal cortile,
finestrino sull'ingresso ed un secondo, in alto ad
est, esiste un focolaio alla campagnuola. - COMPRESO

N.3 - Camera a 12 piano, in verticale del N.2 - pavi-
mento in quadroni di S. Maria; parati intonacate a
calce; soffitto in castagno, a lastrico solare; bal-
cone a sud; finestrino ad est - altezza m. 3,50 -

COMPRESO N.4 - Bassolino contiguo a sud, a terraneo
di m q. 2,00 X 2,80, alto 2,50; parati in
castagno con lastrico solare; finestrino ad

cortile. - SPIAZZO SCOPERTO - Oltre al cortile comune
esiste una piccola striscia di suolo contiguo a

sud dell'ingresso, striscia di proprietà esclusiva
della

- Comodità Pollaio e cesso, corti-
le comune. - B) Descrizione immobili di proprietà
del Sig.

- I/ Fabbricato in Polvi-
na, piazza N. Romano 8, confinante con

- Si compone di pianterreno e piano
superiore; con un'irregolare disposizione del compre-

- per cui principalmente, una buona parte del com-
- non presenta buona condizioni di abitabili-

Publicazione
ripubblicazione o ripro

tà, anzi alcuni sono inabitabili anche per il forte grado di umidità e per insufficienza di luce ed aria. - COMPRESO N. 1 - A nord del fabbricato, vi si accede per un arco su pilastri, in due ambienti. - Il primo con ingresso ad ovest, dalla piazza, di m. q. 3,40 per 4,20; vano di bussola a sud; il secondo, retrostante al precedente, presenta un finestrino, in alto, a sud ed un vano interno ad est; superficie m. q. 3,85 per 4,10. Entrambi con pavimento in quadroni e pareti intonacate a calce; soffitti in castagno, filati a mezzogiorno ed inabitabili.

COMPRESO N. 2 - Terraneo contiguo a sud al precedente di mq. 3,10 per 3,80 circa, vano ad ovest sulla piazza, vano ad est, sul cortile; pavimento in quadroni di S. Maria, sottoposto di circa cm. 40 al piano di cortile; solette in lapillo battuto; pareti intonacate a calce; soffitto, in travi di castagno, serve per uso becheria. - COMPRESO N. 3 - Terraneo contiguo ad est a quello descritto al N. 1 di mq. 13, con un vano, a sud sul cortile, epi è sottoposto per circa m. 0,80; pavimento in lapillo; pareti male intonacate; soffitto, in travi di castagno. - E' inabitabile.

COMPRESO N. 4 - Camera al 1° piano, in via ... N. 1, con ingresso a sud ... per 4,20, alto m. 3,50; balcone ad ovest.

Pubbli
ripubblicazione

est.-COMPRESO N.5- Contiguo ad est alla precedente

ed in verticale del secondo ambiente del compreso

N.1, di mq.3,85 per 4,10; finestrine a sud; bussola

ad est.-Nel resto come al precedente.-COMPRESO N.6-

Contiguo ad est alla precedente camera, di circa

mq.11, ingresso a sud da una terrazzina ivi ivano, di

bussola ad ovest e finestrine a nord.-COMPRESO N.7-

Piccolo terraneo, adibito a deposito, contiguo ad est,

al terraneo N.3; con ingresso dal cortile, di super-

ficie 4,20 per 3,40 alto 2,70; pavimento in lapillo

in pessimo stato, soffitto in castagno; pic-

colo lume ad est.-COMPRESO N.8- Camera di mq.1,30

per 0,85, contiguo ad est al N.7; ingresso vivo

dal cortile, sito m.3,00; ingresso ad est, con

infisso di legno, chiuse a chiave, pavimento in la-

pillo battuto, adibito a deposito attrezzi vari.-

COMPRESO N.9- Camera a 12 piano, contigua ad est al-

la camera al N.6, e sulla verticale del N.7, di mq.

14 circa, ingresso a sud della terrazza ivi fine-

strino ad est; pav.to in quadroni di S.Maria, pare-

ti intonacate, soffitto in castagno.- COMPRESO N.10-

Il primo compreso a destra entrando nel cortile di m.

10 per 4,90, alto m.3,80; ivi si accede con 6 sca-

mi dal cortile; ingresso a sud, con bussola a

l'angolo; pav.to e soffitto bene in legno; piccolo



Publicazione
ripubblicazione o ripro

finestrino, in alto, a sud; balconi ad est. - COMPRESO N. 11- Appartato a est del precedente, da cui si accede a m. 4 scalini; in alto, da m. 11, alto m. 2,30; balcone a nord; piccolo finestrino di aria, a sud, sopra gli in larilla, in cattivo stato; pareti male intonacate, soffitto in travi di castagno-inabitabile. - COMPRESO N. 12- A primo piano in verticale del N. 10; alto m. 3,30; ingresso a nord, finestrino in alto a sud con grata di ferro; pavimento in ciottolini; pareti intonacate ad affresco; soffitto in travi di castagno, con lastre solari. - COMPRESO N. 13 - Camera a 12 piano, contigua ad est alla precedente; vano di bussola ad ovest, di mq. 12 circa ed alta m. 3,50; ingresso a nord del pupile vivi; finestrino in alto a sud con grata di ferro; pavimento, pareti e soffitto, come al N. 12. - Coperta a lastre solari - come sul 12. - ad est del pupile. - COMPRESO N. 14- Appartato ad est del N. 13, al di sotto del N. 11; ingresso a nord, di circa m. 11; coperto a m. 4, di altezza media 2 metri; senza intonaco, o poco. - Inabitabile. - COMPRESO N. 15- Camera a 12 piano, ad est; vano a nord; al secondo con tre balconi sulla terrazza; in alto, da m. 25; pavimento in ciottolini; pareti intonacate; grata sopra in alto di circa m. 10, finestrino in alto a sud, ad un secondo ad

est, muniti entrambi d'infissi apribili. - COMODE ED
ACCESSORII - Portone, androne, spiazzo di cortile sco-
perto, cesso a pianterreno a nord del cortile, pozzo
vivo ad est, forno per la cottura del pane con sot-
ostante pollaio e sovrastante annessato, II - Pic-
colo apprezzamento di terreno di circa mezzo moggio
pari a mq. 2000 - Si accede da Via T. Scanella e con-
finante con - E' coltivato a
frutteto. - ARTICOLO SECONDO - Valutazione - Dopo quan-

to ho descritto passo alla stima particolareggiata
delle proprietà così come al Primo Articolo la ho
denunciate. - Nello stabilire il valore delle proprietà
dell'abate, ho tenuto presente la quantità, qualità dei
materiali da costruzione, nonchè l'età delle parti co-
stituenti gl'infissi, le chiusure, la ferramenta e
tutti gli altri accessori utili e necessari nonchè
il sito dove esse son poste, la rendita che si perce-
pisce, che si potrà percepire e tutte le altre vedute
delle aste che debbono guidare un estimatore in simili
casi. - Dopo considerato, pare la disposizione dei sin-
gli compresi e lo stato più o meno di norma in cui
si ritrovano, ho valutato la proprietà, come
presso, al netto di tutti gli oneri governativi e
vinciali e comunali, dell'anno della vendita, di
vazione e perpetuità come di ogni altro peso. -



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Lasciandomi quindi guidare scrupolosamente dall'in-
sieme di tali considerazioni passo a sottoporre il
seguente schema di valutazione.-A) Immobili di pro-
prietà della sig.ra - I) Fabbricato in
Chiaiano, Via Napoli 21- Compreso N.1 - E' stato da
me valutato al netto di tutti i pesi come degli oner
ri governativi, provinciali e comunali, per lire
L.2445,00-Compreso N.2-Valutato come sopra per Li-
re 2664,00-Compreso N.3-Valut. come sopra L.2256,00
Compreso N.4-valut. come sopra L.2065,-Compreso N.5
E' stato da me valutato al netto come innanzi Li-
ren 3972,00-Compreso N.6-Valutato come innanzi per
L.3972,00-Compreso N.7-Valut. come innanzi L.3272
Ammontare totale L.20644,00-Lire ventimilaseicento
quarantaquattro-II) fabbricato in Polvica, Vicolet-
to Croce N.6.-Compreso N.1-E' stato valutato al n
to come innanzi per Lire 6455,00-Compreso N.2-Al
netto, come sopra, per L.6455,00-Compreso N.3-al n
to come sopra L.4700.-Compreso N.4- come sopra
600.-Spiazzo scoperto L.1000.- Ammontare tot
L.19210.- lire diciannovemiladuecentodieci
mobili di proprietà del sig.
Fabbricato in Polvica, piazza N. Romano
N.1-E' stato da me valutato al netto
oneri, come sopra, per Lire 4955

ripubblicazione

netto, come sopra, per Lire 3145,00-Compreso N.5-
al netto come sopra L.1775,00-Compreso N.4-al netto
come sopra L.3315,00-Compreso N.5-al netto come in-
nanzi per L.2795,00-Compreso N.6-al netto, come in-
nanzi L.2795,00-Compreso N.7-al netto come innanzi
L.690,00-Compreso N.8-al netto come innanzi L.206,00
Compreso N.9-al netto come innanzi L.3354,00-Com-
preso N.10-al netto come innanzi L.3252,00-Compreso
N.11-al netto come innanzi L.1008,00-Compreso N.12-
al netto come innanzi L.4170,00-Compreso N.13-Al
netto come innanzi L.1620,00-Compreso N.14-al net-
to come innanzi L.1110,00-Compreso N.15-al netto
compreso come innanzi L.5650,00-Importo totale

5650,00- lire trentottomilatrecentocinquanta

cent.zero.- II) Piccolo appezzamento di terreno
in Chiaiano, in Via Toscanella.- È stato da me valu-
tato al netto di tutti gli oneri, come sopra, per Li-
re 3900,00- lire tremilanovecento e cent.zero.-

ARTICOLO TERZO - Divisione in quattro quote delle
immanzionate proprietà.- PRIMA QUOTA - Si compone

del fabbricato in Chiaiano, Via Napoli, 21, descritto

alla lettera A) N.1) dell'Articolo Primo- Es-

so il fabbricato si compone dei comprasi N.1-2-3-4-5-

comodi ed accessori. Dettaglio della prima e quarta

quote del netto di Lire 5650,00-Importo totale

Publicazio
rinpubblicazione o ripro

re 20644,00-lire ventimilaseicentoquarantaquattro.

SECONDA QUOTA- Si compone del fabbricato in Polvica, vialeto Croca N.6, -E' descritto sotto la lettera A)N.II) dell'Articolo Primo.- Si compone, quindi, dei compresi N.1-2-3-4, spiazzo scoperto, oltre a tutti gli altri comodi ed accessori tanto propri della che comuni con l'altra proprietà ivi, in condominio.-Detta intera seconda quota è stabilita che si compone oltre che del fabbricato in Polvica, vialeto Croca N.6, anche di un terzo del piccolo fondo in contrada Toscanella e da me descritto sotto la lettera B)N.II) dell'Articolo Primo.- L'ammontare totale di detta seconda quota risulta quindi, al netto di tutti i pesi, del valore di lire 20540,00 lire ventimilacinquecento dieci e cent.zero.-TERZA QUOTA-Si compone di parte del fabbricato in Polvica alla Piazza N.Romano S. e propriamente dei compresi descritti ai numeri 1-2-3-4-5-6 da me descritti sotto la lettera B)N.I) dell'Articolo Primo.-Detta terza quota si compone, inoltre, di un terzo del piccolo fondo in contrada Toscanella, da me descritto sotto la lettera B)N.II) dell'Articolo Primo.-L'ammontare della detta Terza quota risulta quindi, al netto di tutti i pesi, del valore di lire 20580,00

Publica
ripubblicazione



ilacinquecentottanta e cent.zero.-A detta quota
viene attribuita in proprietà assoluta, senza, quin-
di, condominio con altri, tanto il pollaio sottostan-
te al forno esistente nell'innanzi descritto fabbri-
cato in Polvica, in Piazza Romano 8, come anche l'am-
massato sovrastante al forno stesso.-La terrazza
al primo piano, ad ovest del cortile, in verticale del
androne e del compreso descritto al N.2 del det-
to fabbricato in Polvica, Piazza Romano 8, è assegna-
ta in comune, insieme con la scala in muratura che
conduce, solamente fra gli attributari della
terza e quarta quota.-L'altra terrazza ad est, anche
al primo piano ed in verticale del forno, è dovuta
a esclusiva proprietà dell'attributario della qua-
rta quota, mentre restano in comune solamente i figli
attributari della terza e quarta quota, il passetto
attiguo.-Portone, androne, spiazzo scoperto di cor-
tile, cesso a pianterreno a nord del cortile, pozzo
di pozzo ad est, forno per la cottura del pane, restano
in comune con gli altri comproprietari dello sta-
le stesso.-QUARTA QUOTA -. Si compone dell'altra
parte di fabbricato in Polvica, Piazza N. Romano N.8
comprendente dei compresi al N.ri 7-8-9-10-11-12-13-14
e 15 con la terza parte del giardino, compreso in
Pescanova, descritto alla cartella B.N. II)



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

comodi e più accessori del Intervento in Piazza
Romano 8, vengono attribuiti a detta quota con
no è specificato nell'innanzi. Terza quota. Detta
quarta quota è stata da me valutata a netto per
lire 20570,00 mila lire venticinquecentosettan
ta e cm.00. Mugnano 29 ottobre 1936 XV. Ing.

L'anno milienovecentotrentasei A.F.XV.
addì 30 ottobre in Marano di Napoli. Nel locale de
lla R. Pretura innanzi a noi Cancelliere, otto
scritto, si è presentato l'ing.

domiciliato in Mugnano di Napoli, classe 18
il quale ha chiesto di giurare la perizia di cui
ebbe incarico dai coniugi.

Premesso al costi
tuito le ammonizioni di legge, ha giurato rispon
do la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente
proceduto nelle operazioni commessemi nel solo
po di far conoscere ai giudici la verità." Detta
perizia viene letta dal detto in presenza de
l'ufficio-Del che è verbale. Ing.

Il Cancelliere A. Meo 11/10/1936 Napoli 212-11-1936/53

Ha presentato copia per uso ipotecario e conforme
al suo originale da lui rogato. In fede
Pubblicazione o riproduzione

ALLEGATO N° 12

Visura Ipotecatastale telematica dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli I relativa al periodo dal 01/01/1979 al 23/04/2010 sul soggetto

ASTE
GIUDIZIARIE.



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente CMMBRN

Ispezione n. T46638 del 26/04/2010

Dati della richiesta

Cognome:
Nome:
Data di Nascita:
Tipo di formalità:
Ulteriori restrizioni

Situazione aggiornamento

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal -/-/1979 al 23/04/2010
ATTENZIONE, presenza nel periodo richiesto di trascrizioni e/o iscrizioni (inferiori al ventennio) non validate dall' ufficio

Elenco omonimi

1.

2.

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i risultano:
Trascrizioni vol. 126 pag. 1

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/11/1962 Registro Particolare 14991 Registro Generale 19773
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/1987 Registro Particolare 17339 Registro Generale 25911
ATTO AMMINISTRATIVO - ATTO AMMINISTRATIVO
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/1997 Registro Particolare 15419 Registro Generale 22589
Pubblico ufficiale ENRICO MARRA Repertorio 20020 del 01/12/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente CMMBRN

Ispezione n. T46638 del 26/04/2010

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

Immobili siti in NAPOLI(NA)

Nota disponibile in formato immagine

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di NAPOLI
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di NAPOLI I

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2010 Ora 13:02:19

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

n. T 82524 del 05/05/2010

Inizio Ispezione 05/05/2010 13:02:13

Richiedente CMMBRN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25911

Registro particolare n. 17339

Data di presentazione 21/12/1987

La formalità e' stata validata dall'ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI NAPOLI

IL COMUNE DI NAPOLI

presenta la seguente.

NOTA DI TRASCRIZIONE

CON T R O

PUBBLICATI

Adi 2 DIC 1987

Cas. R. G. 25911

Form.

Rep. Part. 17339

Ogg. 17339

N. cambiali

Ag. tribut.

P. p. L. 1000

Ipotec.

Bollo cas. r. g. 100

reg. part.

Tit. e note

Scritture

Erario 1000

Emolum. 1000

Totale 1300

Lire 1300

I cedenti, hanno

dichiarato di essere coniugati e che il presente

trasferimento avviene in regime di comunione legale.

A FAVORE

del COMUNE DI NAPOLI n. C. P. 80014890638

IN VIRTU'

del contratto in forma pubblico amministrativa

n. 57344 di Rep. stipulato il 3.2.86 per Dr.

Segretario Generale del Comune di Napoli

e divenuto esecutivo

il 19.2.86 v. 29 registrato all'Ufficio Atti Pubbli

ci di Napoli il 3.3.86 al n. 1578/c esatte L. 150.500

con il quale i sigg.

hanno trasferito al Comune di Napoli in proprietà

dell'immobile indicato nella nota

120048

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

2. All'uopo si trascrivono integralmente gli articoli 2-4-7 e 10 del contratto:

ARTICOLO 2. - I costituiti Sigg.

cedono trasferiscono ed alienano al Comune di Napoli, che a mezzo del costituito Assessore, accetta, la proprietà del seguente immobile interessato dal programma straordinario di Edilizia Residenziale di cui alla legge 25/80 riportato in catasto nei modi appresso specificati:

-Ditta-

compr. Partita 9219 -

Foglio 28 - Sez. Unica di Napoli - p.lla 62/b - sup.

mq. 2.100, - (giusta tipo di frazionamento n. 786/82).

Il detto immobile, delimitato nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera

"B" con il perimetro A-B-C-D-A, confina:

NORD con via Croce -

EST con P.lla 62/a del Foglio 28 -

SUD con p.lla 66 del Foglio 28 -

OVEST - " 62/c del Foglio 28 -

ARTICOLO 4. -

Il corrispettivo per l'alienazione dell'immobile specificato nell'art. 2 consiste nella somma

complessiva di lire 25.708.500 (venticinquemilioni settecentottantacinquemila e 500) e corrisponde all'immobile

Publicazione
ripubblicazione o ripro

denità determinata con l'applicazione delle tabelle U.T.E. 1984 nella misura di lire 17.139.000.= (diciassettamilionicentotrentanovenila) maggiorata del 50% (L.8.569.500).

Alla somma come sopra determinata va aggiunto l'indennizzo per l'occupazione temporanea da calcolarsi dalla data di occupazione (27.6.1980) alla data del perfezionamento del contratto nella misura di un dodicesimo dell'indennità (L.17.139.000) per ciascun anno di occupazione e di un dodicesimo dell'indennità annua per ciascun mese o frazione di mese; oltre gli interessi legali da calcolarsi sulla somma di Lire 27.708.500.= dalla data del perfezionamento del contratto a quella dell'emissione del mandato con cui si dispone il pagamento del prezzo della cessione volontaria.

Il presente corrispettivo del trasferimento

120049

ha gli effetti della indennità di espropriazione e, pertanto, esaurisce tutti gli effetti della stessa.

I costituiti cedenti dichiarano che con la ricezione della somma sopraindicata di L.27.708.500.= oltre l'indennizzo per l'occupazione temporanea nonché gli interessi legali, si ritengono integralmente soddisfatti e dichiarano di non avere dal Comune, null'altro a pretendere per indennità

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

4. Motivo o causa con l'obbligo di rilevare il Comune stesso, in qualunque tempo, da qualsiasi molestia od azione, da chiunque istituite, dovendosi col pagamento suddetto, ritenersi liquidata ogni altra pretesa di sorta, nel senso più lato di legge, per l'espropriazione di che trattasi.

ARTICOLO 7.º

Le costituite parti esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrivere ipoteca legale per le obbligazioni nascenti dal presente contratto e da ogni e qualsiasi responsabilità, ed espressamente lo autorizzano a trascrivere il presente contratto anche in pendenza della ratifica da parte del Consiglio della deliberazione di Giunta n. 267 del 22.7.1985 e del visto di esecutività al presente contratto da parte del

ARTICOLO 10.º

I costituiti cedenti ai fini dell'articolo 3 del D.P.R. 26.10.1972 N. 643 concernente il pagamento della imposta INVM, non presentando la relativa dichiarazione in quanto trattasi di cessione volontaria di immobile soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità, così come disposto dal D.P.R. n. 199



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Pag. 6 - segue

del 13.12.1977.-

Per ogni altro ci si riporta al contrat-

to.

Napoli, 13



Per.

ASTE
GIUDIZIARIE.

120050

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATO N° 13

Visure e Planimetria Catastale dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

MOCCO
P. - Cat. A. P. - 803

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. M. 10/03/2010 - L. 10/03/2010 - n. 303)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Napoli (sc. Ciriana) Via Casso, 101/100

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, scheda N. 1427392

2° piano

corridoio stesso ditta

rampe

di

2

bagno

vicino

3

stesso ditta

Lasse Chiusano

ACCORDAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
Legge 11 aprile 1940, n. 1040 mod.
Decreto del R. E. 17 aprile 1940, n. 174

COMUNE

di Napoli

Tallone di riscatto

SCHEDA NUMERO

N

N. 1427392

CHA
2
425
6

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

FIRMAT. N.

2010

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATO N° 14

Estratto di mappa Catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

CHAI/2

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATO N° 15

Visure e Planimetria Catastale dell'immobile accorpato a quello pignorato

ASTE
GIUDIZIARIE.



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

ALLEGATO N° 16

Grafico dell'appartamento -LOTTO Unico

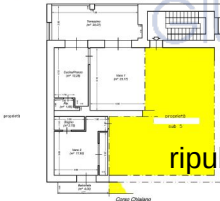
ASTE
GIUDIZIARIE.



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**



Keywords: child sexual abuse; disclosure; social support



1000

Pubblicazione o riproduzione

**TRIBUNALE di NAPOLI**

4^{ta} SEZIONE CIVILE
ESERCIZIO IMMOBILIARE
G. E. dott. A. ATTANASIO

RECEIVED: 1997 FEBRUARY 10

Abstract—The purpose of this study was to determine the effect of a 12-week training program on the heart rate (HR) and energy expenditure (EE) of sedentary, middle-aged women. The subjects were 12 sedentary women, 35 to 45 years of age, who were randomly selected from a telephone directory. The subjects were divided into two groups: a control group and a training group. The control group consisted of six women who did not participate in any physical activity during the study. The training group consisted of six women who participated in a 12-week training program. The training program consisted of three sessions per week, each lasting 30 minutes. The sessions were performed on a stationary bike at a heart rate of 150 to 160 beats per minute. The HR and EE were measured at the beginning and end of the study. The HR and EE of the training group increased significantly after 12 weeks of training, while the HR and EE of the control group remained unchanged. The results of this study suggest that a 12-week training program can improve the HR and EE of sedentary, middle-aged women.

[illegible]

-CONTINUI DI NAPOLI-

Rep. Christine
Vill. G. Balluffi, p. 3

LOTTO UNICO

CPLA-200: Copyrights for All, 4/1

Parti Contabili	
Seq.	CMA
Foglio	2
P.lia	423
sub	6
con.	1
Cal.	A/3
Cl.	3
Consist.	4vend
Rendita	354.12

DATA TECHNIQUE

Abstract

Copyright Clearance Center, Inc. 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

Age Group	Total (%)	Male (%)	Female (%)	Unknown (%)
18-24	12.5	11.8	13.2	12.0
25-34	28.3	27.5	29.1	28.0
35-44	22.1	21.5	22.8	22.0
45-54	18.7	18.2	19.3	18.5
55-64	14.2	13.8	14.6	14.0
65+	5.2	5.1	5.4	5.0

ALLEGATO N° 17

*Stralcio Tav. 6 Zonizzazione foglio 6; Cartografia a colori di inquadramento
Urbanistico; Normativa di riferimento*

ASTE
GIUDIZIARIE.



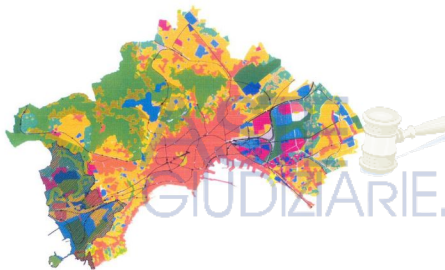
**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**



Comune di Napoli
assessorato alla vivibilità
servizio pianificazione urbanistica

Variante al piano regolatore generale
centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale

ELABORATI GRAFICI
Zonizzazione



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Comune di Napoli
assessorato alla vivibilità
servizio pianificazione urbanistica

Variante al piano regolatore generale
centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale

come emendata in sede di adozione di cui alla delibera n° 35 del 19 febbraio 2001

TAV . 6 Zonizzazione
con modifiche in accoglimento delle osservazioni

foglio n. 6

rapp. 1:4000



Il dirigente
Roberto Gianni

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

A - Insediamenti di interesse storico

- Aa - Strutture e manufatti isolati
- Ab - Siti archeologici
- Ac - Porto storico
- Ad - Agricolo in centro storico

B - Agglomerati urbani di recente formazione

- Ba - Edilizia d'impianto
- Bb - Espansione recente
- Bc - Porto di recente formazione

D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi

- Da - Insediamenti per la produzione di beni e servizi d'interesse tipologico testimoniale
- Dh - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi
- Dc - Area produttiva illecovivaistica

E - Componenti strutturali la conformazione naturale del territorio

- Ea - Aree agricole
- Eb - Aree incolte
- Ec - Aree boscate
- Ed - Aree a verde ornamentale
- Ee - Rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere

F - Parchi territoriali, altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale

- Fa - Componenti strutturali la conformazione naturale del territorio, destinate a parco territoriale
- Fa1 - Aree agricole
- Fa2 - Aree incolte
- Fa3 - Aree boscate
- Fa4 - Aree a verde ornamentale
- Fa5 - Sito reale di Capodimonte
- Fa6 - Rupi, costoni e cave
- Fb - Abitadi nel parco
- Fc - Parchi di nuovo impianto
- Fd - Parco claustrale di Poggioreale
- Fe - Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo
- Ff - Ferrovie e nodi di interscambio
- Fg - Parte dell'aeroporto esistente e zone da destinare ad attrezzature, impianti uffici e officine aeronautiche a servizio dell'aeroporto fin quando esistente ed in attività e a servizio dell'aeroporto
- Fh - Impianti tecnologici

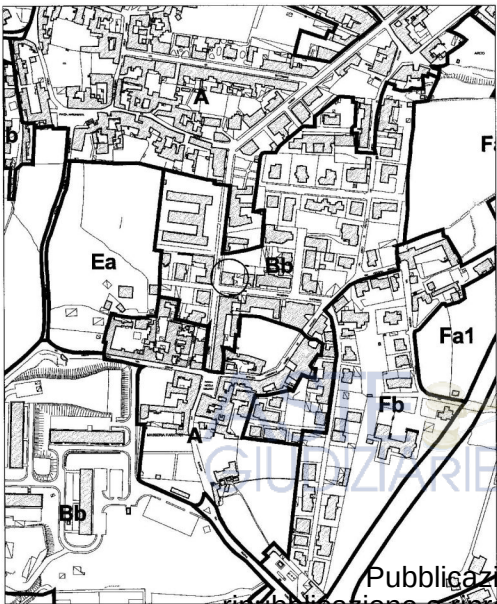
G - Insediamenti urbani integrati

- Sistema dei trasporti su ferro

- - Linee su ferro
- - Stazioni esistenti al 1998
- - Stazioni in progetto



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

A - Insediamenti di interesse storico

- Aa - Strutture e manufatti isolati
- Ab - Siti archeologici
- Ac - Porto storico
- Ad - Agricolo in centro storico

B - Agglomerati urbani di recente formazione

- Ba - Edilizia d'impianto
- Bb - Espansione recente
- Bc - Porto di recente formazione

D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi

- Da - Insediamenti per la produzione di beni e servizi d'interesse tipologico testimoniale
- Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi
- Dc - Area produttiva florovivaistica

E - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio

- Ea - Aree agricole
- Eb - Aree incolte
- Ec - Aree boscate
- Ed - Aree a verde ornamentale
- Ee - Rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere

F - Parchi territoriali, altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale

- Fa - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio, destinate a parco territoriale
- Fa1- Aree agricole
- Fa2- Aree incolte
- Fa3- Aree boscate
- Fa4- Aree a verde ornamentale
- Fa5- Sito reale di Capodimonte
- Fa6- Rupi, costoni e cave

Pb - Abitanti nel parco

- Fc - Parchi di nuovo impianto
- Fd - Parco cimiteriale di Poggioreale
- Fe - Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo
- Pf - Ferrovie e nodi di interscambio
- Fg - Parte dell'aeroporto esistente e zone da destinare ad attrezzature, impianti uffici e officine aeronautiche a servizio dell'aeroporto fin quando esistente ed in attività e a servizio dell'aeroporto
- Ph - Impianti tecnologici

G - Insediamenti urbani integrati

- a - Punti panoramici
- Sistema dei trasporti su ferro
- Linee su ferro
- Strada di interesse al 1998
- Strada di interesse al 1998



Pubblicazione o riproduzione

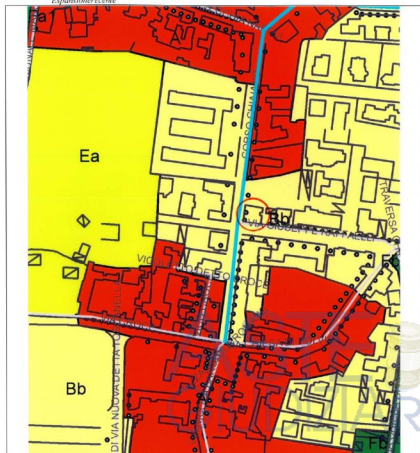


Comune di Napoli

dipartimento pianificazione
urbanistica
Sistema Informativo
Territoriale - SIT

INQUADRAMENTO
URBANISTICO

Zona B art. 31 e 33 della Variante al PRG variante per il Centro
Storico, la zona Orientale e nord-occidentale. Sottozona Bb -
Espansione recente



Stampa utilizzabile ai soli scopi istituzionali

Data di Stampa: 08/05/2010

Scala 1: 2000

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Comune di Napoli

assessorato all'urbanistica
dipartimento pianificazione urbanistica

Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale

approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania
n. 323 dell'11 giugno 2004

Norme di attuazione
testo coordinato

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale

approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania
n. 323 dell'11 giugno 2004

Art. 31

(Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione)

1. La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.
2. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:
sottozona Ba - Edilizia d'impianto;
sottozona Bb - Espansione recente;
sottozona Bc - porto di recente formazione.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, salvo quanto previsto dalla disciplina degli ambiti, di cui alla parte III delle presenti norme.
4. E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18 e 19.

Art. 33

(Sottozona Bb - Espansione recente)

1. La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.
2. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.
3. Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. E' consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa

Publicazione
ripubblicazione o ripro

approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio.

La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indicato nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti.

Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti.

4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21.

5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.

6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purché legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.

7. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali.

In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie fondiaria realizzabile in ampliamento. Qualora tali volumi non fossero realizzabili, essi non possono essere di tali

Publicazione
ripubblicazione o ripro

impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

8. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l' incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATO N° 18

Copia Licenza Edilizia n. 802 del 3/08/1959 e relativi grafici di progetto allegati

ASTE
GIUDIZIARIE.



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

COMUNE DI NAPOLI
6^a DIREZIONE LAVORI E SERVIZI TECNICI
DIREZIONE EDILIZIA

Prot. N. 270/59 Licenza n. 802 Diritti L. 22.000 Imposta L. 40
Carta Bolleto L. 100 Totale L. 22.140 - Napoli, - 3 AGO. 1959

SAVO IL SINDACO DEL MUNICIPIO, si concede la licenza edilizia
al Signor per la costruzione di un fabbrica-
to di tre piani, pianterreno compreso, al Corso Chiaiano Napoli
in conformità dei progetti esibiti ed allegati e firma dell'ing.
ing. Mario Di Marino, vistati per il Comune dall'ing. re Capo
Divisione ed approvati dalla Commissione edili-
zia nella tornata del 30 giugno 1959. La presente licenza vien
ne concessa alle seguenti condizioni; 1^a) Che il piano terra non
sia destinato per abitazioni;

- 1) Che siano osservate tutte le disposizioni legislative emanate in
materia di edilizia privata;
- 2) che per la esecuzione dei lavori di cui nella presente licenza il
concessionario, si munisca anche della licenza per le opere di fognat-
tura approvate in base all'art. 16 ed altre disposizioni dei vigenti
regolamenti per la fognatura degli edifici privati;
- 3) che siano osservate tutte le altre norme dei vigenti regolamenti
Municipali;

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

4) "Ove gli impianti della pubblica illuminazione comunque ricadenti su suolo pubblico astacolino in tutto o in parte la progettata costruzione, le spese per eventuali spostamenti, assicurazioni o modifiche, saranno a carico del richiedente. In ogni ipotesi, le opere dovranno preventivamente essere autorizzate dall'Ufficio dei Servizi Tecnici (IV^a Div.) e l'esecuzione di esse sarà affidata esclusivamente alla Società concessionaria della pubblica illuminazione.

Società Concessionaria della Pubblica Illuminazione

- 3 460.1961

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

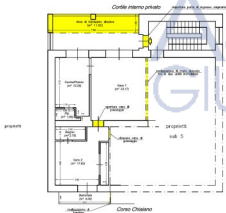
ALLEGATO N° 19

Planimetria dello stato dei luoghi con rappresentazione degli abusi e delle opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE.



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**



TRIBUNALE di NAPOLI

V^a SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. dott. A. ATTANASIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 1246/08

Creditore Precedente:

Debitore Esecutato:

COMUNE DI NAPOLI

Seq. Cristoforo
Via G. Raffaele n. 3

Planimetria dello stato dei luoghi con rappresentazione degli abusi e delle opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi (PARTE Seconda ss. 4)

Parti Costituenti	
Seq.	CRA
Foglio	2
P.lla	425
sub.	6
Col.	1
Cons.	1
Col.	A/3
CE	2
Consist.	4vendi
Rendita	204,19

DATI TECNICI

Sup. Utile = mq. 81,82

Sup. Computazionale = mq. 84,86

Sc. al. 1:20

Scala 1 : 100

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ALLEGATO N° 20

*Richiesta di rilascio del Certificato di licenza di Abitabilità del 27/08/1960
prot. 11988*

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

316
60



Al commissario straordinario del comune di

NAPOLI

Ufficio tecnico-Abitabilità

Oggetto: richiesta licenza abitabilità

Il sottoscritto _____ domicilio-
to in _____

in riferimento alla licenza edilizia n. 202 del 3
agosto 1959, prat. n. 270/59, avendo ultimato le ope-
re di cui alla suddetta licenza edilizia

CHIEDE

che gli venga concessa la licenza di abitabilità.

Con osservanza

Napoli, 33 agosto 1960

All/copia licenza edilizia

Il fabbricato si compone di n. 15 vani, ac-
censio censuaria

*Scritto MP 7
22/4/61*

ASTE
GIUDIZIARIE.



420 Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ALLEGATO N° 21

*Offerte di alcuni immobili a destinazione "appartamento" di agenzie immobiliari
della zona*

ASTE
GIUDIZIARIE.



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

Facile, gratis, vicino a te!

eBay Classico eBay Annunci eBay Auto eBay Case

Cosa?

Dove?

Napoli

In Quale Categoria?

Vendita

Cerca

Ci sono altri 2940 annunci simili a questo. Scopriarli tutti!

Condividi su Facebook | Invia ad un amico | Altri annunci dell'utente | Segnala abuso

Truffa | Duplicato | Non più disponibile | Categoria errata

Chiaiano 3vani con terrazzo

200.000 €

Numero Locali 3 | Metri Quadrati 90

48 Visite



Pubblicato: 09 Aprile
 Regione: Campania
 Provincia: Napoli
 Comune: Chiaiano
 Indirizzo: Chiaiano - ad.ze metro
 Venditore: Agenzia
 Tipo: Appartamento
 Numero annuncio: 5115357
 Categoria: Case > Vendita
 Tecnocasa Invia Email
 Invia Email all'utente
 X

1. Tuo indirizzo email

2. Messaggio

3.

Invia

Cliccando su Invia, accetti le condizioni d'uso e l'informativa sulla privacy. Il tuo messaggio sarà inviato solo all'autore dell'annuncio e non sarà reso pubblico.

Ad.ze corso Chiaiano, appartamento sito al 1° piano composto da cucina abitabile, soggiorno con camino, camera da letto con wc e altro wc. Con terrazzo di copertura di 75mq (buono stato) visitabile tutti i giorni previo avviso telefonico.

Invia Email oppure telefona al:

Risultati simili di Vendita

Manarola

Offro mansarda ideale per amanti montagna mq 50 terzo piano posti letto 8: numero locali due bagni 1 stanza da letto u...

33.000 €

Napoli

Oggi 19:56



4 vani con box doppio ottimo rifiniture

Corchia (littorizzazione carafa): in piccolo condominio di recente costruzione, contesto signorile, appartamenti di

550.000 €

Napoli

Oggi 12:55

Torino con piccola casa

Terreno agricolo pianeggiante, fronte strada, di mq 7000 circa, con casa di mq 100 circa, con

100.000 €

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Home » Apartment: in Vendita » Campania » Provincia di Napoli » Napoli

Annuncio TC-5367579: Appartamento in Vendita a Napoli (NA) Napoli

220.000 € calcolo medio 70 m² 3.142 €/m² 3 locali



1 di 5

Descrizione

24: chiavino, san recco, fornelletto, scagione - in via quaglianella disposto di un appartamento composto da ingresso in disimpegno, salone living, camera, studio, cucina e bagno.

Link Sponsorizzati

CASA in pietra al mare?

Ad appena 400 mt. dal Mare direttamente dall'impresa

www.alcandemercato.com

Prestito INPDAP 50.000€

Per il Tuo Investimento più Grande Richiesta Online, Approvato Oggi

www.fiduciamobili.it

Mutuo Acquisto Prima Casa

al 100% del Valore dell'Immobile! Preventivo Gratuito Senza Impegno

www.creditoitaliano.it

Sistemacasa in Liguria

In villette vista mare da 120.000€ quella, da impresa bergamasca

www.sistemacasa.it



Amare Google

Publicato da:
Domenico Jurechichara, Dottore
Tel: 0816134245

Richiedi Informazioni

Annunci simili in evidenza

Appartamento in Vendita a Napoli (NA)



230.000 €
90 m²
2.555 €/m²
3 locali

Appartamento in Vendita a Napoli (NA)



230.000 €
75 m²
3.066 €/m²
3 locali

Appartamento in Vendita a Napoli (NA)



210.000 €
80 m²
2.625 €/m²
3 locali



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Appartamento in VENDITA Napoli
Prezzo € 150.000 Metri Quadri 60
Chiaiano

Rif. Annuncio: chia



Ti interessa questo immobile?



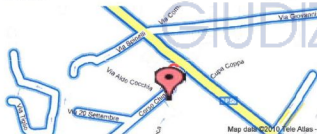
**VIA MICHELE
KERBAKER 134
80129
Napoli**

Tel. 08119303858

CHIAIANO Corso Chiaiano. III° piano. Ingresso, cucina, due camere, ripostiglio ed accessorio. Balconato.

Caratteristiche immobile

Categoria	Residenziale	Ascensore	no
Locali	2	Unità immobiliari	-
Bagni	1	Piano	3
Metri Quadri	60	Riscaldamento	non indicato
Box auto	non indicato	Spese condominiali mese	0,00
MQ Box auto	-	Età immobile	0
Balcone	sì	Stato	da ristrutturare
Terrazzo	no	Stato al rogito	libero
Giardino	non indicato	Rif. Annuncio	chia
MQ Giardino	-	Codice	16107963



Map data ©2010, Tele Atlas -

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Rif. Annuncio: 6



Tel. 0815605261

Copyright © 2010 Tele Atlas - Pubblicazione o riproduzione senza permesso è vietata.



[Indietro](#) [Salva annuncio](#) [Invia ad un amico](#) [Segnala errore](#) [Stampa](#)

Immobili simili: [Vedi](#) [Ricevi](#) [RSS](#)

Appartamento in Vendita (rif. 109-5544545)

Calcola Prezzo: € 156.000

mutuo

Napoli (Napoli) Pisciarelli, Chialano, Scampia

Via Via G.A. Campano, 104*

Locali: 2 mq: 55 Bagni: 1

Dettagli immobile

Rif.: 109-5544545

Data annuncio: 13/04/2010

Locali: 2

Bagni: 1

Superficie: 55 mq

Balcone: sì

Con Ascensore: sì

Chialano Via G.A. Campano a pochi metri dalla stazione di Chialano del metro vendesi appartamento primo piano composto da ingresso ampia camera cucina un bagno balcone di circa cinquantacinque mq

Riscaldamento/Gas Naturale

Mapa Immobile



Visualizza punti di interesse della zona

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☐ Luoghi di culto | ☐ Farmacie e Ospedali | ☐ Ambulatori Medici | ☐ Scuole |
| ☐ Accessi Strade e Autostrade | ☐ VR Free | ☐ Uffici Polizi e Carabinieri | ☐ Banche e Uffici Postali |
| ☐ Centri Sportivi | ☐ Cinema e Teatri | ☐ Ristoranti e Pizzerie | ☐ ZTL |
| ☐ Bar e Fast-Food | ☐ Supermercati | ☐ Parking e Garage | ☐ Giardini e Parchi |

Richiedi informazioni su questo annuncio

Nome*

Telefono*

Email*

Scrivi qui la tua richiesta per ricevere informazioni più dettagliate

Messaggio

☐ Accordo al trattamento dei dati (obbligatorio)

Invia

Cerchi casa? Scopri tutti i nostri servizi



Ricevi gli annunci via mail
Ogni giorno ti invieremo per email i nuovi annunci che ti interessano



Invia la tua ricerca alle agenzie
Le agenzie immobiliari della zona riceveranno la tua ricerca e ti aiuteranno a trovare casa



Annunci via RSS
Sottoscrivi il feed RSS di questa ricerca e ricevi gli annunci via RSS

Richiedi maggiori informazioni



Pacanà group
Via Casaleno 40
Marano Di Napoli (NA)

081 1976666 3382666488
081 8867432

Nome*

Telefono*

Email*

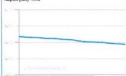
Messaggio Scrivi qui la tua richiesta per ricevere informazioni più dettagliate

☐ Accordo al trattamento dei dati (obbligatorio)

Invia

Andamento prezzi data

Napoli (NA) - €10*



Ufficio Studi Gruppo Immobiliare.it

Unicredit Banca

Scopri l'offerta

Opzione Sicura: il mutuo con il tagliando.

Puoi cambiare il tasso o abbassare la rata controllando l'importo nel tempo, muta un credit.it

visura

Scopri l'offerta

Fai il check-up dell'immobile

Richiedendo un check-up immobiliare ottieni un pacchetto di documenti per una verifica puntuale

**Vendi
o affitti
casal?**

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

ALLEGATO N° 22

Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

L'Agenzia del Territorio partecipa
all'iniziativa



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio
ricevuto premendo su uno dei simboli
colorati

Risultato interrogazione: Anno 2009 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/CHIAIANO

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	2150	L	3,7	5,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	2,5	3,7	N
Autorimesse	NORMALE	420	630	L	1,4	2,1	N
Box	NORMALE	740	1100	L	2,5	3,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	380	570	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	2300	L	3,9	5,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Publicazio
ripubblicazione o ripro

ALLEGATO N° 23

Specifica delle competenze professionali e delle spese

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI NAPOLI
5° SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
All'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Antonio ATTANASIO

Il sottoscritto Geom. Luigi Di Micco nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura Esecuzione Immobiliare n. 1240/2008 promossa da
contro _____, in espletamento all'incarico ricevuto
sottopone alla S.V. la specifica delle spese e delle competenze a lui spettanti,
redatta ai sensi del D. M. 30 maggio 2002 (G.U. 5.8.2002, n. 182).

1. SPESE

-Viaggi andata e ritorno con auto propria: per accessi sui luoghi di causa, Tribunale, Comune di Napoli Ufficio Tecnico, presso lo studio del notaio rogante	€.	150,00
-Bolli per diritti di cancelleria per deposito C.T.U.	€.	6,20
-Planimetria Catastale N° 2 x €.	14,62 = €.	14,62
-Copia Titoli di provenienza	€.	151,00
-Realizzazione in forma elettronica dell'elaborato	€.	80,00
-Dattilografia	€.	50,00
-Materiale per grafici, copie grafici, fascicolazione	€.	60,00
-Copia Consulenza per Creditore precedente	€.	10,00
-Copia Consulenza per debitore Esecutato	€.	10,00
-Diritti alla Conservatoria Napoli 1 per Visure Ipotecastiche	€.	460,00

TOTALE SPESE € 991,82

2. COMPETENZE A DISCREZIONE ART. 12:

- Rilievo planimetrico dell'immobile relativa restituzione su carta	€.	550,00
- Per il riscontro della conformità dell'immobile alle norme edilizie	€.	600,00
- indennità art. 55 dpr 30/05/2002 n 105	€.	215,00
TOTALE COMPETENZA		€ 1.365,00



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

**3. COMPETENZE DISCIPLINATE DALL ART. 13, PER
CONSULENZA TECNICA IN MATERIA DI STIMA DI
IMMOBILI Tariffa Giudiziaria D.P.R. 352/88, come
modificato dal D.M. 30 maggio 2002, pubblicato sulla
Gazzetta Ufficiale del 5 agosto 2002 n. 182**

IMMOBILE N. 1

Totale commisurate a percentuale sul valore stimato di Euro 148.000,00:

Fino a euro 5.164,57 dall'1,0264% - 2,0685% =	€. 106,83
-da euro 5.164,58 e fino a euro 10.329,14 - 1,8790% =	€. 97,04
-da euro 10.329,15 e fino a euro 25.822,84 - 1,6895% =	€. 261,77
-da euro 25.822,84 e fino a euro 51.645,69 - 1,1211% =	€. 289,50
-da euro 51.645,70 e fino a euro 103.291,38 - 0,7579% =	€. 391,42
-da euro 103.291,39 fino a euro 148.000,00 - 0,5684% =	€. 225,70
Totale Competenze a percentuale	€. 1.367,26

TOTALE SPECIFICA

SPESE	€. 991,82
COMPETENZE A discrezione ART. 12	€. 1.365,00
COMPETENZE A PERCENTUALE ART. 13	€. 1.367,26
TOTALE	€uro 3.724,02

oltre I.V.A. e C.P.G. come per Legge.

Lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e porge deferenti saluti

Napoli, li 07 maggio 2010

il C.T.U.

(Geom. Luigi Di Micco)



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**



TRIBUNALE DI NAPOLI

5^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1240/08

Promosso da:

Contro

G.E. Dott. A. ATTANASIO

SUPPLEMENTO DI RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.



REDATTA DAL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Luigi DI MICCO VIA DUCA D'AOSTA N. 64 80135 CASORIA (NA) TEL. 081/7580975 GSM. 338.8355638 e-mail di.micco.luigi@alice.it

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di NAPOLI n. 8883 ctg."II^o"

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

SUPPLEMENTO DI RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

CAUSA: *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1240/08.*

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

AUTORITÀ GIUDIZIARIA: *TRIBUNALE DI NAPOLI 5° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

GIUDICE ESECUZIONE: *DOTT. ANTONIO ATTANASIO.*

C.T.U.: *LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 4942 E NELL'ELENCO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. 8883 DELLA ctg "IP".*

-Premessa-

Con apposita ordinanza emessa nel corso dell'udienza del giorno 27 settembre 2012, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio ATTANASIO, in accoglimento delle richieste del creditore procedente, circa la nomina di un CTU per la predisposizione di un progetto di divisione dell'immobile espropriato, conferiva al sottoscritto geom. Luigi Di Micco, già nominato Esperto nella procedura esecutiva di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe, il supplemento di mandato che si articola nel seguente quesito:

- 1) *Verifichi se possa predisporre un progetto di comoda divisibilità dei beni pignorati, fornendo a riguardo ogni altra notizia utile od opportuna.*

RISPOSTA AL QUESITO CONTENUTO NEL MANDATO

Disponendo di tutta la documentazione già prodotta nel precedente elaborato peritale del 07.05.2010 depositato presso la cancelleria del Tribunale di Napoli di questa sezione, nonché di tutta la serie di elementi già accertati e verificati nel corso del sopralluogo svolto il 27 aprile 2010, non ho ritenuto necessario esperire ulteriori indagini o misurazioni in loco.

L'immobile oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare consiste in un appartamento per civile abitazione composto da cucina/pranzo, due vani, ripostiglio, un bagno, un terrazzino e una balconata per una superficie



**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

utile calpestabile pari a mq. 81,81 oltre i proporzionali diritti pari a 1/4 sul lastrico di copertura ed il diritto esclusivo di sopraelevazione riservato ai soli due appartamenti posti al secondo piano. L'immobile nella sua attuale consistenza risulta identificato presso l'U.T.E. con i seguenti estremi catastali: unità immobiliare sita nel Comune di Napoli al Corso Chiaiano n. 3 (oggi Via G. Raffaelli civ. 3) costituita da un appartamento ad uso abitazione, posto al Piano Secondo riportato in catasto urbano alla Sez. CHA, foglio 2, p.lla 425, sub 6, categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 351,19 in ditta ai Sigg. (debitore esecutato) per i diritti di proprietà di 1/2 e per i diritti di proprietà di 1/2.

L'immobile oggetto della presente procedura, come risulta dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione depositati in atti è stato pignorato per la quota pari a 1/2 dell'intero in quanto, bisogna tener presente, che solo una quota di 500/1000 appartiene al debitore esecutato, poiché l'immobile risulta anche di proprietà del coniuge la Sig.ra , proprietaria dell'altro 500/1000 in virtù di titolo di comunione legale dei beni con il quale il Sig. , acquistò il bene pignorato per atto del Notaio dott. Enrico Marra del 09.12.1997 rep. 50039, registrato a Napoli presso la Conservatoria dei RR.II. il 12.12.1997 ai nn. 22589/15419.

Acclarata la natura dell'immobile oggetto di espropriazione costituito da un unico appartamento per civile abitazione tra l'altro di limitata consistenza, **un'equa e comoda divisibilità del singolo cespite immobiliare pignorato non è di fatto realizzabile**, pertanto bisognerà procedere alla vendita dell'intero al fine di dividere il ricavato secondo le quote spettanti alle parti in causa.

I motivi concreti, relativi all'indivisibilità materiale dell'appartamento sono legati a due ordini di fattori, il primo di carattere economico-funzionale, il secondo, sicuramente più rilevante, di carattere urbanistico legato alle difformità abusive riscontrate sull'immobile.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Per quanto concerne il fattore economico-funzionale, occorre evidenziare che dividere l'attuale appartamento in due unità immobiliari risulterebbe economicamente svantaggioso se non addirittura impossibile per i seguenti motivi: per poter realizzare due unità immobiliari autonomamente utilizzabili, occorrerebbe creare due servizi igienici. Allo stato attuale l'appartamento pignorato presenta un solo scarico fecale per cui, risulterebbe dispendioso realizzare nuovi scarichi con adeguate pendenze, tra l'altro, ciò comporterebbe la costituzione di una servitù di condotte di scarico da un appartamento all'altro, al fine di consentire il passaggio delle tubazioni fino all'unica montante fecale condominiale oggi esistente. Il frazionamento sarebbe possibile inoltre, solo realizzando una diversa distribuzione degli spazi interni che comporterebbe allo stato una notevole spesa per il ripristino delle finiture interne e per il rifacimento degli impianti idrici igienici ed elettrici; il frazionamento realizzerebbe una distribuzione interna poco funzionale e comoda, qualitativamente scarsa e con aumento di superficie di disimpegno per entrambe le nuove unità immobiliari, inoltre, la consistenza, l'esposizione e la luminosità delle due unità immobiliari ricavate, risulterebbero non equivalenti tra loro, per cui si dovrebbe procedere ad un conguaglio economico tra le parti, o in caso di indisponibilità ad un compromesso bonario.

Per quanto concerne invece l'impossibilità di una divisione materiale dell'immobile per il suo attuale carattere urbanistico legato alle difformità abusive riscontrate sull'immobile occorre fare una premessa. Come meglio evidenziato nel capitolo 6. dell'elaborato peritale del 07.05.2010, per quel che concerne la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente all'unità abitativa pignorata, è stato riscontrato che, l'immobile nella sua attuale consistenza, presenta alcuni abusi edilizi e quindi difformità rispetto a quanto riportato nei titoli abilitativi di provenienza e precisamente è stato accertato che il bene ha subito un ampliamento del



Publicazione
ripubblicazione o ripro

terrazzino prospiciente il cortile interno, con conseguente aumento di superficie non residenziale, inoltre il bene nella sua attuale consistenza è stato accorpato con l'appartamento confinante presente sullo stesso piano contraddistinto catastalmente con il sub 5.

Come meglio precisato nel primo elaborato peritale depositato in atti, l'appartamento accorpato a quello oggetto di perizia risulta di proprietà della madre del debitore esecutato, la Sig.ra [redacted] allo stato attuale l'originario ingresso dell'appartamento pignorato che si trovava di fronte al rampante di scala per chi sale è stato tompagnato; attualmente l'accesso all'appartamento avviene attraverso l'ingresso dell'appartamento sub 5. Le opere oltre ad interessare una diversa distribuzione degli spazi interni, hanno riguardato il rifacimento totale sia degli impianti elettrici sia degli impianti idrici ed igienico sanitari, il tutto è stato realizzato in maniera integrata, considerando come se l'appartamento fosse costituito, logisticamente, dall'insieme dei vani delle due unità immobiliari.

Al di là della natura giuridica abusiva degli interventi eseguiti sull'immobile de quo, è ovvio che al momento alcuna opera edilizia di trasformazione è consentita effettuare all'immobile se prima non viene ripristinato lo stato dei luoghi originario dello stesso, considerato soprattutto che la fusione è stata operata con un appartamento di proprietà di terzi.

La divisione materiale dell'immobile pignorato non è possibile, in quanto si andrebbe ad operare su un immobile allo stato oggetto di abusi edilizi. Occorre precisare che nell'attuale quadro normativo, Testo Unico dell'edilizia, (D.P.R. 380/01), il legislatore ha posto dei limiti, oltre i quali non è possibile operare nessun tipo di attività edilizia sugli immobili, primo di tutti è che un immobile deve essere non solo preesistente, ultimato ma anche "lecito", ossia munito di concessione edilizia ovvero di permesso di costruire oppure condonato o sanato. E invero "ogni intervento additivo su una costruzione ritenuta non regolare



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

abusiva o parzialmente abusiva, si qualifica esso stesso quale abusivo e destinato a subire la stessa sorte dell'opera cui accede....." (cfr. Cass. Pen. sez. III 10.04.2002 n. 295 Pres. Savignano).

Appare allora opportuno anche stigmatizzare quelle diffuse prassi comunali con le quali si tende a consentire la realizzazione, presso immobili oggetto di istanza di condono e privi del relativo provvedimento favorevole finale o su cui sono presenti già opere abusive, espresso o tacito, interventi edilizi astrattamente qualificabili come manutenzione straordinaria o poco più. A tale prassi osta, come accennato, proprio la regola per cui non è possibile lecitamente realizzare interventi presso immobili abusivi o parzialmente abusivi; tali interventi, seppure in astratto corrispondenti a opere di manutenzione o comunque assestabili a D.I.A. (dichiarazione di inizio attività), per la natura giuridica abusiva dell'opera cui accedono ne assumono il connotato illecito qualificandosi, in realtà come mera prosecuzione di abusi edilizi.

Risulta quindi improponibile, per le ragioni soprarichiamate, dividere l'immobile in natura e pertanto, si dovrà procedere alla vendita dell'intero.

-CONCLUSIONI-

Facendo riferimento esplicito a quanto richiesto nel mandato, sono in grado di riassumere ed articolare quanto già esposto nel precedente elaborato peritale, nei seguenti termini:

1. L'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 1240/08 consiste in un appartamento per civile abitazione composto da cucina/pranzo, due vani, ripostiglio, un bagno, un terrazzino e una balconata per una superficie utile calpestabile pari a mq. 81,81 oltre i proporzionali diritti pari a 1/4 sul lastrico di copertura ed il diritto esclusivo di sopraelevazione riservato ai soli due appartamenti posti al secondo piano;



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2. L'immobile è ubicato al Piano secondo (2), di un fabbricato sito nel Comune di Napoli alla Via G. Raffaelli n. 3, (già Corso Chiaiano angolo Via Taliercio) riportato nel N.C.E.U. Sezione CHA, Foglio 2, Particella 425, sub. 6, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita €. 351,19, in ditta ai Sigg.

(debitore esecutato) per i diritti di proprietà di 1/2 e
per i diritti di proprietà di 1/2, l'appartamento

confina a:

- nord con p.lla 429 di proprietà o sui aventi causa;
- sud con altro appartamento stesso fabbricato int. 3 sub 5;
- ovest con Corso Chiaiano e con appartamento int. 3 sub 5;
- est con cortile interno fabbricato di proprietà privata.

3. L'immobile, pervenne al debitore esecutato con atto di compravendita per Notaio dott. Enrico Marra del 09.12.1997 rep. 50039, registrato a Napoli presso la Conservatoria dei RR.II. il 12.12.1997 ai nn. 22589/15419, con il quale il Sig. e la Sig.ra

coniugati in regime di comunione legale dei beni
acquistavano dal signor

la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli Frazione Chiaiano Via G. Raffaelli n. 3 e precisamente:quartino interno 4 posto al Secondo ed ultimo piano composto di due vani ed accessori avente accesso dalla porta di fronte alla scala censito nel NCEU alla Sez. CHA, Foglio 2, Particella 425, sub 6, Categoria A/3 Classe 2, Cons. 4 vani

4. Il prezzo minimo di vendita dell'immobile è di - Euro 143.000,00c.t. (centoquarantatre/00)
5. Conseguenzialmente alla vendita bisognerà procedere al ripristino dello stato originario dell'immobile e cioè staccare dall'immobile



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

pignorato l'ulteriore appartamento ad esso accorpato, il tutto secondo le modalità e operazioni tecniche meglio indicate nel capitolo 6. dell'elaborato peritale del 07.05.2010.

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia concessami e resto a disposizione per gli eventuali chiarimenti che dovessero necessitare.

Napoli, li 15/04/2013

Il C.T.U.
(Geom. Luigi Di Micco)



ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione