

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

(5° sez. Civ. Esecuzione Immobiliare)

**STUDIO DI CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIO****GEOMETRA SALVATORE SEGRETI**

- Procedura D'Esecuzione Immobiliare : n.113/2023 R.G.E.
- Giudice dell'esecuzione : Dott. Elisa Asprone
- Parti in causa : ----- C/O Sig.-----
- Incarico CTU conferito in data 21/06/2023
- Udenza comparizione parti 25/01/2024

Regione Campania

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA****IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE :-**

COMUNE/INDIRIZZO		QUARTIERE		UBICAZIONE		PROVENIENZA
Napoli Via Traversa Privata Udalrigo Masoni n. 86 già Via Santa Maria ai Monti n°29						Atto compravendita
MUNICIPALITA'		3° - Stella - San Carlo all'Arena				Rep. 72889 del 12/02/2014
Cat.to FABB. F/839	Sez. SCA	Part. ↓ 257	Sub. ↓ 110	cat. ↓ C/02	Rendita → Euro 425,15	Valore catastale Euro 49.104,83
Cat.to TERR. Fg.36 p.lla 151	- Diritti legali : ----- (CF - v-----)			Piena proprietà 1/1 Nato a Napoli il 22/10/1987		Regime Patrimoniale Separazione dei beni

Indice :

<i>pag.2 - premessa - documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.</i>	<i>pag.16 - regolarità edilizia e urbanistica del bene</i>
<i>pag.3 - Identificare i beni oggetto del pignoramento - Elencare ed individuare i beni</i>	<i>pag.18 - Indicare lo stato di possesso degli immobili</i>
<i>pag.9 - confini</i>	<i>pag.18 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>
<i>pag.10 - Identificare catastalmente l'immobile</i>	<i>pag.18 - Valutare complessivamente i beni</i>
<i>pag.15 - Ricostruire tutti i passaggi di proprietà</i>	<i>pag.20 - Nel caso si tratti di quota</i>
<i>pag.15 - Formazione dei lotti</i>	<i>pag.20 - Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.</i>
	<i>pag.20 - Verificare la pendenza di altre procedure esecutive</i>

Localizzazione dell'immobile su piattaforma informatica- stato dei luoghi - rif. orto-foto - **Google Earth** - su mappa catastale fg.36 - p.lla 151 -

INCARICA DELL'ESPERTO STIMATORE

(art. 568 c.p.c. e all'art. 173- is disp. att. .p.c.)

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. :

Si riscontra negli atti della presente proc dura si rileva la certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo effettuata a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (1/03/2023) e sino alla data dell'atto di compravendita per Notar Giuseppe Di Martino trascritto ai nn.9332/6754 il 04/ 3/1959 - (parte a favore ----- s.p.A) - (parte contro -----)

- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO : -

Sezione urbana	● Foglio 13	Particella 257	Subalterno 110
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	168 metri quadri
Indirizzo	VIA UDALRIGO MASONI TRAV. PVT		N. civico 68

● **N.B.)** Manca la sezione " SCA " - : - per cui si evidenziano le seguenti osservazioni - e cioè - :

trattasi di un errore **CHE NON INFICIA** l'identificazione catastale del bene in quanto nella banca dati catastale l'imputazione dei dati senza la sezione censuaria corrisponde al bene pignorato e cioè :

Quadrante di ricerca banca dati UTE :

step.1



Ricerca per immobili

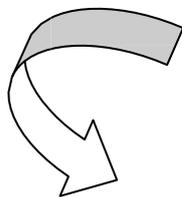
Catasto:

Comune: Sezione:

Identificativo definitivo

Sezione urbana: Foglio: Particella: Subalterno:

step.2



Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **NAPOLI** Codice: **F838**

Foglio: **13** Particella: **257** Subalterno: **110**

Immobili individuati: **1**

Motivazione: **giustizia**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
SCA/13	257	110	TRAVERSA PRIVATA UDALRIGO MASONI n. 66 Piano 1	003	C02	03	168 m²	R Euro: 426,15		



- N.B.) In termini catastali l'identificativo pignorato **sub.110** deriva dai subalterni n°3 - n°9 - n°13 - vedi visure catastali storiche

<p style="text-align: center;">Sub.3</p> <p style="text-align: center;">Variazione in soppressione del 03/11/1987 in atti dal 04/05/1995 - FRAZIONAMENTO (n.B10114.1/1987)</p>	<p style="text-align: center;">Sub.9</p> <p style="text-align: center;">Variazione in soppressione del 31/10/1989 in atti dal 04/09/1998 - VARIAZIONE - FRZ E CLS-PF 98 (n.B11708.1/1989)</p>	<p style="text-align: center;">Sub.13</p> <p style="text-align: center;">Variazione in soppressione del 24/09/1990, pratica n. 109268, in atti dal 19/02/2002 - VARIAZIONE - FRAZIONAMENTO DI U.I.U. - PREALLINEAMENTO (n.12563.1/1990)</p>
--	---	--

premessa) - L'immobile oggetto del pignoramento (in catasto **sub.110**) è parte di un corpo di un complesso edilizio rappresentato in termini tipologici da una **ex fabbrica** - vedi atti titolari - Nel merito l'accesso al complesso edilizio avviene da un viale interno adiacente la strada principale Via Udalrigo Masoni 86/B - che si diparte in uno spazio comune interno (vedi scheda catastale) rappresentato da un area porticato coperta.

N.B./L'immobile in esame sub.110 si sviluppa al Piano 1° del predetto complesso edilizio immobiliare - ma ad oggi - l'unico accesso avviene dall'immobile sub.37 - quest'ultimo formato da un piano terra - piano 1° e piano 2° - ed intestato ad altra ditta catastale - vedi visura storica sub.37.

Nella fattispecie dal predetto spazio coperto comune ed attraverso gli ambienti costituenti l'immobile sub.37 prima al piano terra e poi al piano 1° - - si rileva - - (posto in verticale a parte del predetto sottostante cespite sub.37) - il cespite in esame - il medesimo formato : - da 4 ambienti + wc e piccolo terrazzino esterno - il tutto - avente una superficie calpestabile di mq 156,27 - un area scoperta di mq 4,26 ed una altezza media di mt 3,00/3,15.

REPORT FOTOGRAFICO :



b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento - **c.** Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto mediante la esatta indicazione del diritto reale - **d.** Identificare catastalmente l'immobile - **e.** Ricostruire tutti i passaggi di proprietà
- Descrizione tipologica -

Attuale accesso dall'immobile sub.37 (altra ditta)

vano d'accesso dal sub.37 - piano 1°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Localizzazione dell'immobile all'interno del complesso immobiliare.
Sovrapposizione della scheda catastale su ortofoto google



Descrizione tipologica dell'immobile) - L'immobile in esame - avente accesso dal predetto immobile sub.37 - vedi precedente foto - è **composto da** un ambiente primario pavimentato con delle mattonelle in monocottura di piccolo formato - le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate - infissi esterni in ferro con vetri - bussola interna in alluminio e vetri ; **in prosieguo si rileva** un ulteriore piccolo vano di passaggio che da accesso ad ulteriori n°2 ambienti con wc ed annesso terrazzino esterno - il tutto pavimentato con delle mattonelle in monocottura smaltata - pareti e soffitti intonacati - infissi esterni in ferro e vetri - porte interne in alluminio con vetro. Nel merito **il locale wc** è pavimentato e rivestito con delle mattonelle in monocottura smaltata - soffitto tinteggiato con pittura lavabile - infisso esterno in alluminio con vetro - i servizi igienici presenti in porcellana vetrificata con gruppi di erogazione sono rappresentati da un lavabo - un bidet e water. **Il terrazzino esterno** è asservito da un parapetto in muratura con interposta ringhiera in ferro - la pavimentazione in mattonelle di gres di piccola dimensione - il tutto asservito da una tettoia in ferro./ Si precisa infine che gli impianti presenti sono : - l'impianto idrico ed elettrico (collegati al suddetto altro immobile sub.37) .

Per quanto concerne le condizioni d'uso e manutenzione si evidenzia che le medesime sono nell'insieme mediocri - si rilevano in particolare nell'ambiente distinto dal numero 2 - nella planimetria allegata - dei segni d'infiltrazione d'acqua derivanti dal sovrastante lastrico di copertura.

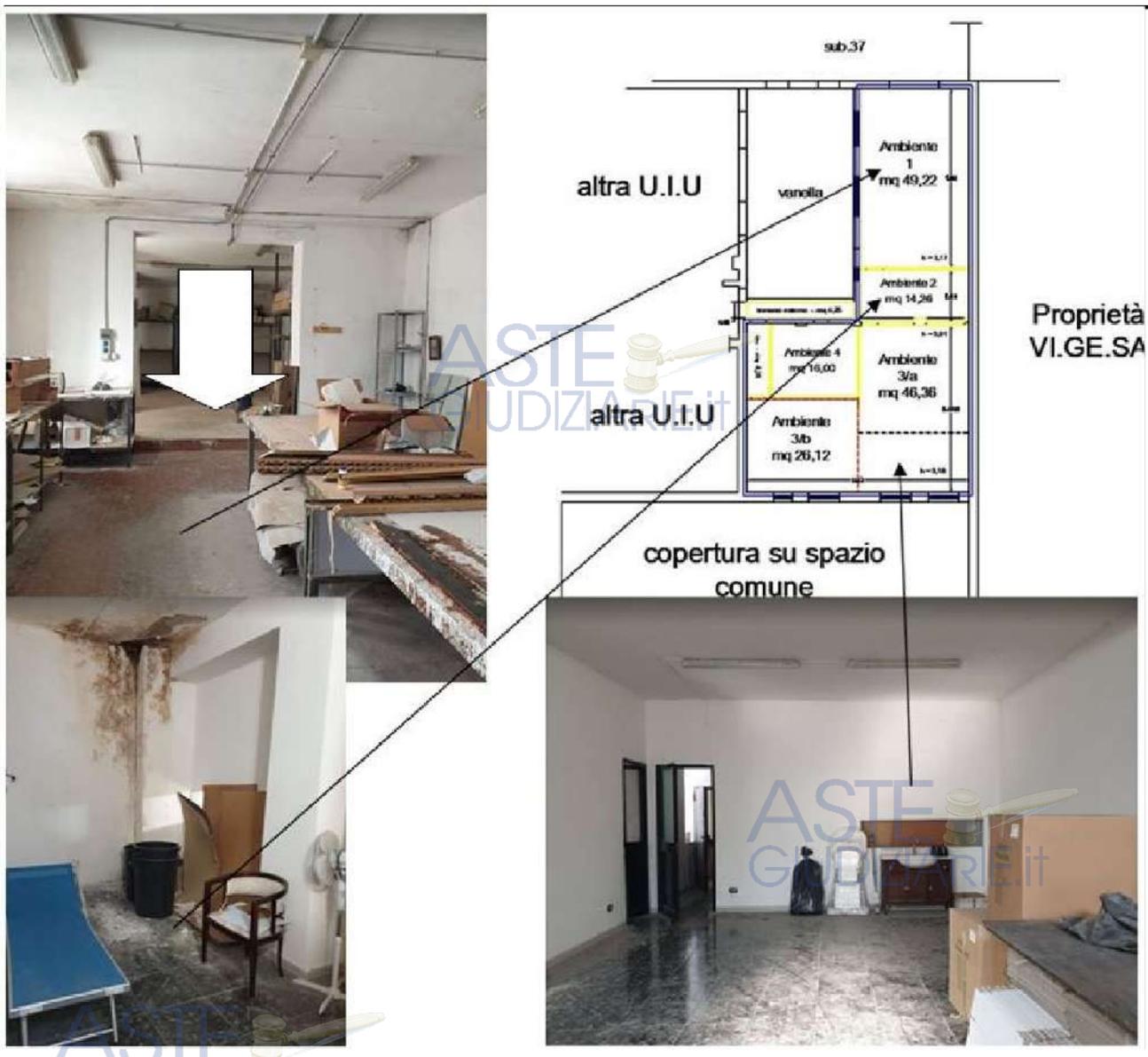




TABELLA SUPERFICI : -

Immobile sito :

alla Via " Trav.Privata Udalrigo Masoni " n°86 " -

TOTALE S.calp.
156,27 MQ

TOTALE S.I.N.
159,00 M²

TOTALE S.E.L.
168,59 MQ

Identificativi catastali:

- SEZ. SCA - Foglio 13 - P.lla n°257 - Sub.110

TOTALE S.N.R.
4,26 MQ

SUPERFICIE COMMERCIALE :

MQ 168,00 + (25% DELLA SUP. NON RES. MQ 4,26) = MQ 168,00 + 1,06 MQ = **169,06 MQ**

N.B./ Premesso che sulla p.lla ove sorge il complesso edilizio in esame la n°257 - (catasto fabbricati) - si rilevano 20 abitazioni - n°4 depositi - n°3 complessi industriali - ed inoltre n°2 opifici - **si evidenzia che** ad oggi non è costituito un condominio.

- QUADRO RIEPILOGATIVO INQUADRAMENTO AMBITO TERRITORIALE ED INFRASTRUTTURE -

Tipologia edilizie	Unità immobiliare a destinazione di deposito.		
Comune	Napoli		
Ubicazione	Via Traversa Privata Udalrigo Masoni	N°86	Piano 2°
Municipalità	3°		San Carlo All'Arena
Localizzazione territoriale	- Periferia -		
Zonizzazione variante PRG	- Zona B - art.31 : Agglomerati urbani di recente formazione		
N.T.A art.33	- Zona Bb - art.33 : Espansione recente		
- INFRASTRUTTURE -			

Piazze e strade primarie adiacenti	- Via Santa Maria ai Monti
Tipologie Edilizie previste	<p>a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera;</p> <p>c) attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio</p> <p>d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio.</p>
Tipologie Edilizie prevalenti	- edilizia a partire dal secondo dopoguerra ;

In termini urbanistici la zona è assoggettata alla **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**

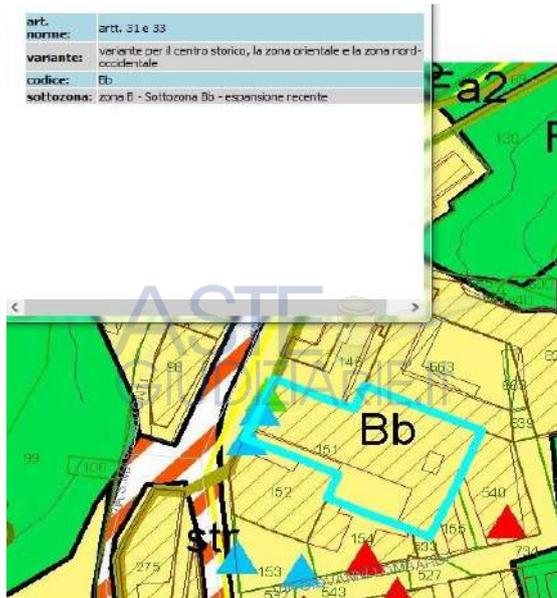
Norme d'attuazione testo coordinato Parte II Disciplina del centro storico.

In particolare l'area ricade nel seguente ambito di zonizzazione :

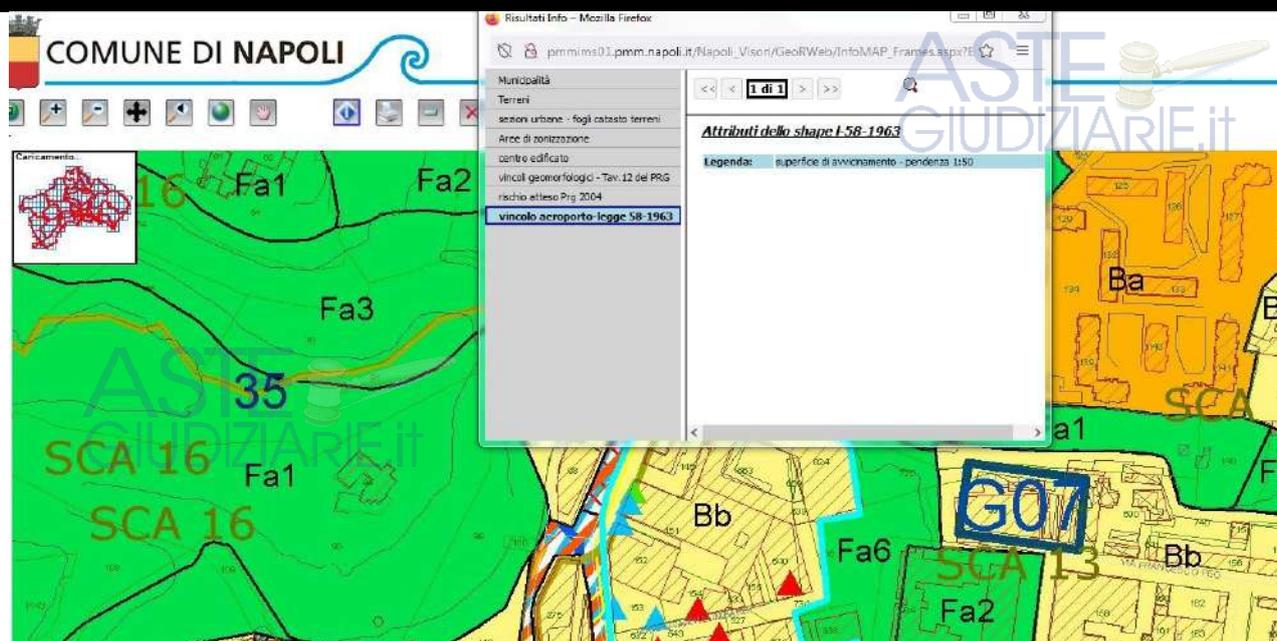
Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione art.31 - (Sottozona Bb - Espansione recente) Art. 33

VINCOLI decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 E Tavola di ZONIZZAZIONE :

Vincoli l'area **non ricade** nel perimetro delle zone vincolate dal decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo", approvati rispettivamente con Dm 06.11.1995 pubblicatosulla Gu n.9 del 12.01.1996 e con Dm 14.12.1995 pubblicato sulla Gu n.47 del 26.02.1996, ne' nella nuova perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di Giunta Regionale n.2775 del 26.09.2003 e approvato con Dpgrc n.782 del 13.11.2003 pubblicati sul Burc n. speciale 27.05.2004, ne' nella perimetrazione del Parco Metropolitano delle Colline di Napoli, istituito con deliberazione di Giunta regionale n.855 del10.06.2004 e approvato conDpgrc n.3922 del 14.07.2004 pubblicati rispettivamente sul Burc n.36 del 26.07.04 e n.37 del 02.08.04;



VINCOLI - AEREOPORTUALE LEGGE 58-1963

**n.b.) - L'area attinente alla particella 151 del Foglio 36 è assoggettata ai seguenti vincoli :**

- **Risulta classificata** come *aree a suscettibilità di allagamento (fattore di pericolosità idraulica 2)* nelle carte del rischio atteso - pericolosità idraulica e pericolosità da frana predisposte per l'applicazione delle norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino nord-occidentale della Campania.
- **Rientra** nel cono di atterraggio degli aeroporti.

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 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.

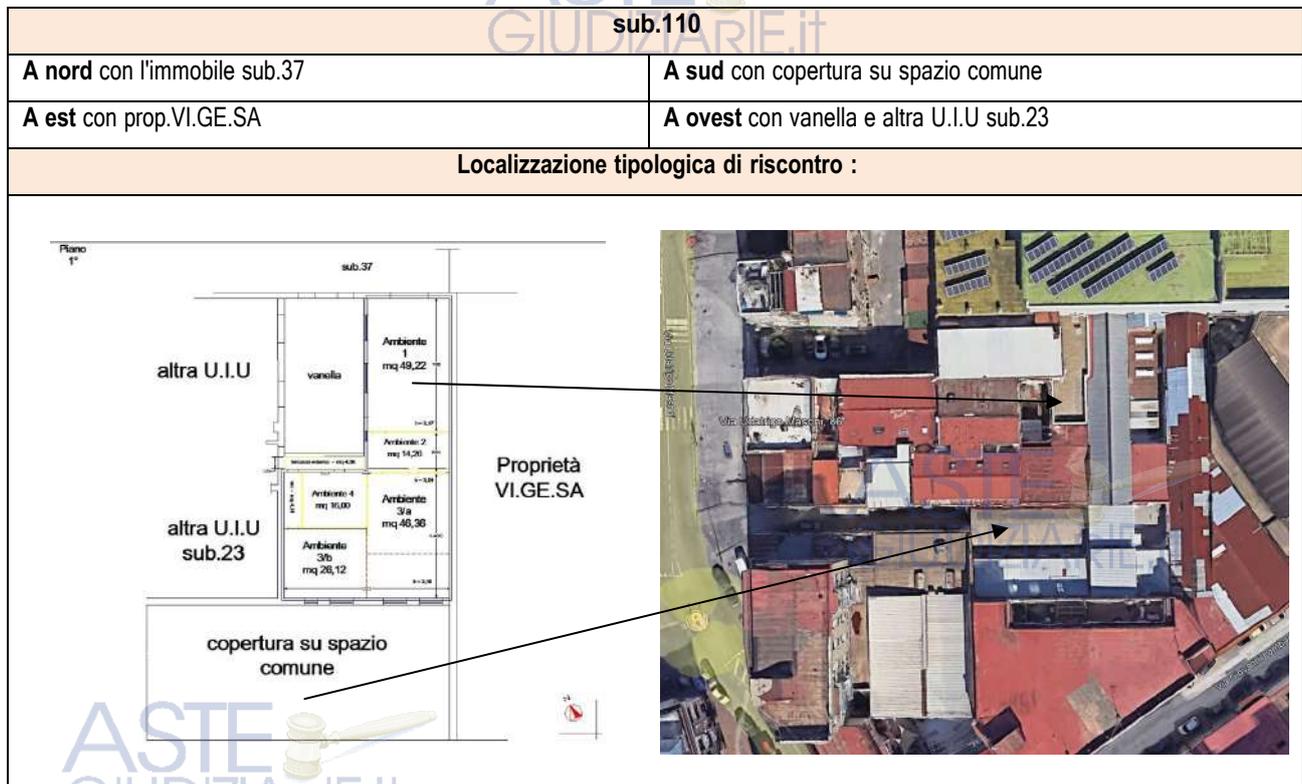
6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purchè legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale 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%, purchè 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 lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali 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.

- Confini -

L'immobile in esame risulta avere i seguenti confini :



Dati Catastali :

L'immobile in esame risulta essere identificato da seguenti dati :

Dati identificativi attuali : Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 110

Rendita: Euro 425,15	Zona censuaria 3	Categoria C/2	Classe 3	Consistenza 168 m2
----------------------	------------------	---------------	----------	--------------------

Indirizzo: TRAVERSA PRIVATA UDALRIGO MASONI n. 86 Piano 1

Intestati catastali : -

----- (CF -----V)

nato a NAPOLI (NA) il 22/10/1987

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

VARIAZIONI IDENTIFICATIVI

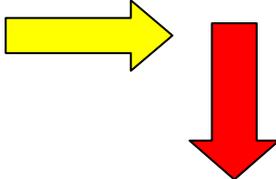
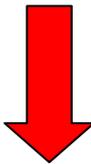
dall'impianto al 01/01/0001 antecedente l'impianto meccanografico Immagine predecessore Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dall'impianto al 03/11/1987 Immagine predecessore Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 3	FRAZIONAMENTO in atti dal 22/10/1988 (n.2432/1985)
dal 03/11/1987 al 31/10/1989 Immagine predecessore Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 9	*FRAZIONAMENTO del 03/11/1987 in atti dal 04/05/1995 (n. B10114.1/1987)
dal 31/10/1989 al 19/02/2002 Immagine predecessore Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 13	VARIAZIONE del 31/10/1989 in atti dal 04/09/1998 FRZ E CLS-PF 98 (n. B11708.1/1989)
dal 19/02/2002 Immagine attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 110	VARIAZIONE del 24/09/1990 Pratica n. 109268 in atti dal 19/02/2002 FRAZIONAMENTO DI U.I.U.- PREALLINEAMENTO (n. 12563.1/1990)

VARIAZIONI TOPONOMASTICHE

Dati identificativi Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 <u>VIA SANTA MARIA AI MONTI n. 29A Piano T1</u> Partita: 58127	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dall'impianto al 03/11/1987 Immagine predecessore Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 3 <u>TRAVERSA PRIVATA MASONI UDALRIGO n. 86</u> <u>Piano 3</u> Partita: 58127	FRAZIONAMENTO in atti dal 22/10/1988 (n. 2432/1985)
dal 03/11/1987 al 31/10/1989 Immagine predecessore Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 9 <u>TRAVERSA PRIVATA MASONI UDALRIGO n. 86</u> <u>Interno A Piano T - 1</u>	FRAZIONAMENTO del 03/11/1987 in atti dal 04/05/1995 (n. B10114.1/1987) Annotazioni: da verificare
dal 31/10/1989 al 19/02/2002 Immagine predecessore Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 13 <u>TRAVERSA PRIVATA MASONI UDALRIGO n. 86</u> <u>Piano T - 1</u>	VARIAZIONE del 31/10/1989 in atti dal 04/09/1998 FRZ E CLS-PF 98 (n. B11708.1/1989)

<p>dal 19/02/2002 Immobile attuale Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 110 VIA U. MASONI n. 86 Piano 1</p>	<p>VARIAZIONE del 24/09/1990 Pratica n. 109268 in atti dal 19/02/2002 FRAZIONAMENTO DI U.I.U.- PREALLINEAMENTO (n. 12563.1/1990)</p>
<p>dal 19/02/2002 al 11/05/2005 Immobile attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 110 TRAVERSA PRIVATA MASONI UDALRIGO n. 86 Piano 1</p>	<p>VARIAZIONE del 19/02/2002 Pratica n. 109268 in atti dal 19/02/2002 VAR.ATTR.REND.PROT.12563 E 12564/90 (n. 5033.1/2002)</p>
<p>dal 11/05/2005 al 09/11/2015 Immobile attuale Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 110 VIA MASONI UDALRIGO TRAVERSA PRIVATA n. 86 Piano 1</p>	<p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/05/2005 Pratica n. NA0336475 in atti dal 11/05/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80963.1/2005)</p>
<p>dal 09/11/2015 Immobile attuale Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 110 TRAVERSA PRIVATA UDALRIGO MASONI n. 86 Piano 1</p>	<p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015 Pratica n. NA0453904 in atti dal 09/11/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 198562.1/2015)</p>

VARIAZIONI TIPOLOGICHE

<p>dal 01/01/0001 al 01/01/0001 antecedente l'impianto meccanografico Immobile predecessore Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Rendita: Lire 19.900 Zona censuaria 3 Categoria D/1 Partita: 58127</p>	<p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p> 
<p>dall'impianto al 03/11/1987 Immobile predecessore Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 3* Partita: 58127 *Manca la scheda catastale</p>	
<p>dal 18/06/1985 al 31/10/1989 Immobile predecessore Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 9 Zona censuaria 3 Partita: 1258356</p>	<p>FRAZIONAMENTO del 03/11/1987 in atti dal 04/05/1995 (n. B10114.1/1987) Annotazioni: da verificare</p> 
<p>dal 31/10/1989 al 01/01/1992 Immobile predecessore Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 13* Rendita: Lire 3.410 Zona censuaria 3 Categoria C/2_a, Classe 3, Consistenza 348 m² Partita: 1277850 * Manca la scheda catastale</p>	<p>VARIAZIONE del 31/10/1989 in atti dal 04/09/1998 FRZ E CLS-PF 98 (n. B11708.1/1989)</p> 
<p>dal 19/02/2002 Immobile attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 110</p>	<p>VARIAZIONE del 24/09/1990 Pratica n. 109268 in atti dal 19/02/2002 FRAZIONAMENTO DI U.I.U.- PREALLINEAMENTO (n. 12563.1/1990)</p>



Rendita: Euro 425,15 Zona censuaria 3 Categoria C/2a , Classe 3 , Consistenza 168 m²	
---	--

dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. SCA Foglio 13 Particella 257 Subalterno 110 Totale: 187 m²	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/02/2002, prot. n. 000109268
--	---

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **NAPOLI (F839)(NA)**
Sez. Urb. **SCA** Foglio **13** Particella **257**

1. S.A.-----
dall'impianto al
(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del **30/06/1987**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **NAPOLI (F839)(NA)**
Sez. Urb. **SCA** Foglio **13** Particella **257** Sub. **3**

1. S.A.-----
dall'impianto al **03/11/1987**
(deriva dall'atto 2)

2. FRAZIONAMENTO in atti dal **22/10/1988** (n.2432/1985)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **NAPOLI (F839)(NA)** Sez. Urb. **SCA** Foglio **13**
Particella 257 Sub. 9

1. -----
(**CF -----**) nata a **NAPOLI (NA)** il -----
dal **18/06/1985** al **04/09/1998**
Diritto di: Proprieta' **per 333/1000**
(deriva dall'atto 3)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del **18/06/1985** Registrazione Volume UTE n. **52672** registrato in data **29/01/1997** - CONSOLID. DI USUF. ----- A Voltura n. **3230.1/1997** in atti dal **31/01/1997**

2. -----

(**CF -----**) nata a **NAPOLI (NA)** -----
dal **18/06/1985** al **04/09/1998**
Diritto di: Proprieta' **per 334/1000**
(deriva dall'atto 3)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

3. ----- (**CF -----**)
nato a **NAPOLI (NA)** il ----- dal
18/06/1985 al **04/09/1998** Diritto
di: Proprieta' **per 166/1000** (deriva
dall'atto 3)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

4. ----- (**CF -----**)
nata a **NAPOLI (NA)** il **10/11/1962**
dal **18/06/1985** al **04/09/1998**
Diritto di: Proprieta' **per 167/1000**
(deriva dall'atto 3)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

1. S.A.-----
dal **03/11/1987** al **18/06/1985**
(deriva dall'atto 4)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

4. FRAZIONAMENTO del **03/11/1987** in atti dal **04/05/1995** (n. **B10114.1/1987**)



1. -----

dal 04/09/1998 al 31/10/1989

Diritto di: Proprieta'

(deriva dall'atto 5)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

5. VOLTURA D'UFFICIO del 04/09/1998 - CIRC.11T/94
Voltura n. 11708V.1/1989 in atti dal 04/09/1998**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. SCA Foglio 13****Particella 257 Sub. 13**1. ----- **SNC**

dal 31/10/1989 al 24/09/1990

Diritto di: Proprieta'

(deriva dall'atto 6)

6. VARIAZIONE del 31/10/1989 in atti dal 04/09/1998
FRZ E CLS-PF 98 (n. B11708.1/1989)**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. SCA Foglio 13****Particella 257 Sub. 110**

1. -----

dal 24/09/1990 al 30/04/1991

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 7)

7. VARIAZIONE del 24/09/1990 **Pratica n. 109268** in atti
dal 19/02/2002 FRAZIONAMENTO DI U.I.U.-
PREALLINEAMENTO (n. 12563.1/1990)

1. -----

dal 24/09/1990 al 24/04/2012

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 8)

8. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
24/09/1990 - ISTANZA640715/06 ERR REG.NE
NOTA28633/91 Voltura n. 81107.1/2006 - Pratica n.
NA0640805 in atti dal 31/10/2006

1. -----

(CF -----)

nato a ----- () il 16/09/1939 dal

30/04/1991 al 24/09/1990

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

(deriva dall'atto 9)

9. Atto del 30/04/1991 Pubblico ufficiale NOT.
CAPRIOLI Sede POMIGLIANO D'ARCO (NA)
Repertorio n. 12790 - VENDITA (**PREALLINEAMENTO**)
n. 28633.1/1991 - Pratica n. 109268 in atti dal
19/02/20021. ----- **(CF -----)**

nata a NAPOLI (NA) il 10/11/1962

dal 24/04/2012 al 24/04/2012

Diritto di: Proprieta' per 1/1

(deriva dall'atto 10)

10. Atto del 24/04/2012 Pubblico ufficiale MAURO
LUIGI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 71115 -
ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI
SOCIETA' (Passaggi intermedi da esaminare) Nota
presentata con Modello Unico n. 9758.1/2012 Reparto
PI di NAPOLI 1 in atti dal 16/05/20121. ----- **(CF -----)**

nata a ----- (NA) il 10/11/1962 dal

24/04/2012 al 12/02/2014

Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale

(deriva dall'atto 11)

11. VOLTURA D'UFFICIO del 24/04/2012 Pubblico

ufficiale MAURO LUIGI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 71115 - ASSEGNAZIONE SOCIO SCIoglimento SOCIETA' Voltura n. 40534.1/2012 - Pratica n. NA0434131 in atti dal 30/07/2012

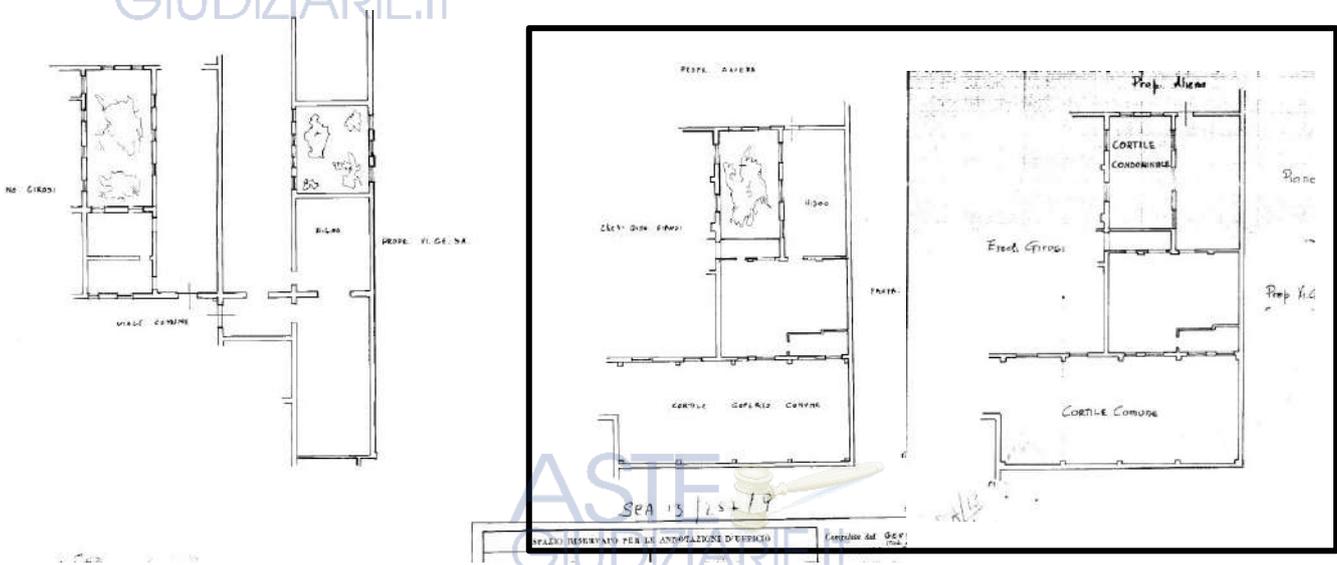
1. ----- (CF -----V)

nato a NAPOLI (NA) il 22/10/1987
dal 12/02/2014
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
(deriva dall'atto 12)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12. Atto del 12/02/2014 Pubblico ufficiale MAURO LUIGI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 72889 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5229.1/2014 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal

STORIA GRAFICA : RIF. SUB. N°9 DI DERIVAZIONE del SUB.N°110 - :



CATASTO TERRENI :

Dati di classamento dall'impianto

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio **36** Particella **151**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:

2.850 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 30/04/1962

- Conformità catastale -

Si precisa : che

Inoltre nei dati identificativi concernenti gli identificativi di derivazione **sub.9** da cui si riscontra come *annotazione riserva passaggi intermedi* si **evidenzia che non risulta (infatti) registrata** la domanda di voltura relativa all'atto per Notar Catello D'Auria del 19/11/1985 (circostanza rinvenuta nell'atto notarile Bianca Fusco del 29/12/1995 rep.135735) da cui si rileva che a seguito della successione di -----
- Angela deceduta in data 18/06/1985 ai propri figli - il Sig. - rinunciava alla sua quota

ASTE
GIUDIZIARIE.it

di eredità devolvendosi tale quota in favore dei figli - ed - .(vedi visure di riscontro 3-5-910-13-14-23-24-37-40-43-45-105- 106-108-109-110) - Tanto in riscontro a quanto rilevato sulle visure catastali.

Si evidenzia infine che la scheda catastale non è conforme allo stato dei luoghi.

Giudizio di conformità = Non Conforme) - N.B.) - le alterazioni inerenti la scheda catastale - potranno essere sanate con apposita procedura DOCFA - previo sanatoria urbanistica - con costi pari ad € 600,00./

PROVENIENZA

L'immobile in esame è pervenuto alla parte esecutata in virtù dei seguenti passaggi :

dal predetto atto notarile rep.72889/28223 si rileva che : -



a ----- il bene in esame pervenne con atto di successione del compianto padre ----- che era nato in Napoli il 23 agosto 1931, residente in vita in Napoli ed ivi deceduto il 15 giugno 1992 (dichiarazione di successione classificata al n. 1846 del vol. 9990 in data 24 aprile 2012 - Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Napoli - Ufficio Territoriale di Napoli 3) successione regolata da testamento olografo del 5 dicembre 1991, pubblicato con verbale per Notaio Mauro del 23 febbraio 2012, rep.n. 70935/27016, registrato il 5 marzo 2012 al n. 4865/1T; nonchè scioglimento anticipato senza messa in liquidazione con assegnazione di beni sociali ai soci della società "----- S.N.C.", con sede in Napoli, giusta Atto ricevuto da me Notaio in data 24 aprile 2012, repertorio n. 71115/27132, registrato il 15 maggio 2012 al n. 10075/1T e trascritto il 16 detti ai nn. 13049/9758.

Alla detta società "----- S.N.C." quanto in oggetto era pervenuto in forza dei seguenti titoli : -

	febbraio 1950 ai nn. 3771/2856;		1960 ai nn. 15147/10984;
4	- Atto a rogito Notaio Luciano di Tranzo in data 6 settembre 1952, debitamente registrato, trascritto il 24 settembre 1952 ai nn. 22382/16411;	8	- Verbale di assemblea straordinaria della "----- S.p.A." con sede in Napoli per Notar Mario Siciliani di Capri del 30 giugno 1966, debitamente registrato, trascritto in data 18 luglio 1968 ai nn. 35156/25297, con il quale l'assemblea dei soci della predetta società deliberò la trasformazione nell'attuale forma di "----- s.n.c." con sede in Napoli.

Vedi visure catastali sub.3-9-13 e 110 -



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
Trascrizioni pregiudizievoli :

Si precisa inoltre :

- che non vi sono altre procedure esecutive ;
- non vi sono provvedimento di separazione ;
- non vi sono ad oggi provvedimento impositivi di vincoli ambientali e paesaggistici ;
- vi è vincolo VINCOLI - AEREOPORTUALE LEGGE 58-1963 ;

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli :

- la cancellazione di una ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo - ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601 - / Inoltre se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito - sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00 ;
- **costi di cancellazione del pignoramento sono :**
 €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
 €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
 €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Euro 294.00

ominiali : non è costituito condominio.

- - - Formazione dei lotti : le caratteristiche tipologiche del bene evidenziano la necessità di formare un unico lotto.

f.)g.)h.)i.) - Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene

Si premette :

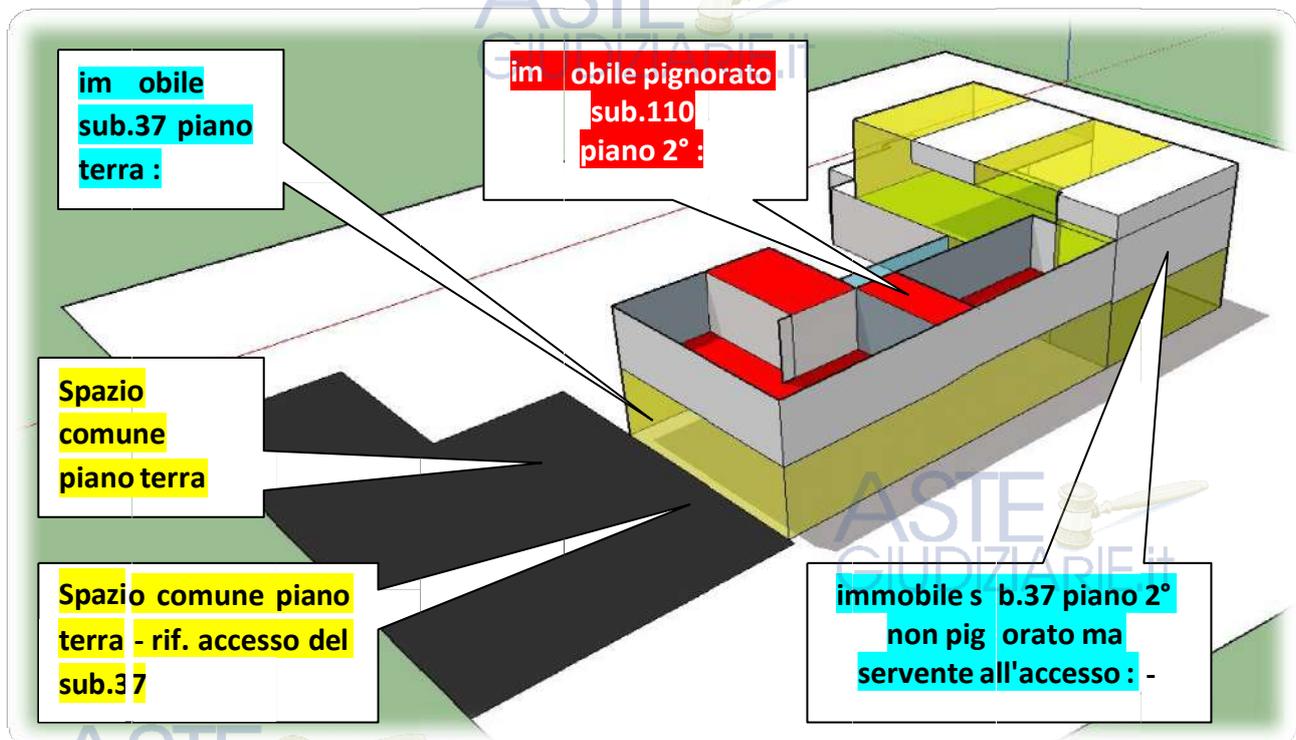
- **che** l'immobile in esame - sulla base dei riscontri catastali (vedi scheda catastale plla.257 anno 1940) - è parte di un corpo di fabbrica (ex complesso industriale) edificato in data antecedente al 17/08/1942 ;
- che fa parte del perimetro del centro edificato a seguito della delibera consiliare n°1 del 04/07/1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71 ;



- **che** ad oggi sulla base degli accertamenti urbanistici non è possibile risalire agli estremi dell'originario titolo edilizio ;
 - **che** non vi è presenza nei titoli di provenienza relativi al bene in esame di pratiche di condono legge 47/85 e succ. ;
 - **che** la scheda catastale attuale (stante le predette variazioni catastali per frazionamento) non è conforme allo stato dei luoghi per difformità interne concernenti diversa distribuzione degli spazi interni - opere edilizie di frazionamento e cambio di destinazione d'uso da Opificio a deposito - vedi visure catastali sub.3-9-13-110) ;
 - **che** l'immobile è parte di un complesso edilizio che nel corso degli anni ha subito delle opere di ristrutturazioni che in gran parte hanno modificato l'originario assetto tipologiche e per le quali risultano essere state presentate pratiche di condono edilizio ;
-
- **che** secondo lo strumento edilizio vigente la ristrutturazione urbanistica è ammessa previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata finalizzati a riconfigurare l'insediamento; e 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 effettuarsi in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68 ;
-
- **che** le alterazioni catastali riscontrate e di cui detto in precedenza hanno di fatto in termini tipologici reso inutilizzabile l'immobile in quanto il medesimo ad oggi è privo di un accesso autonomo indipendente ;

ASSONOMETRIA 3D - :

- IMMOBILE PIANO TERRA E PIANO 1° SUB.37 ; - IMMOBILE PIANO 1° - SUB.110 - :



tutto ciò premesso

RILEVATO :

- che non è possibile presentare istanza di condono edilizio ai sensi dell'art.40 legge 47/85 e succ./ ;
- che ad oggi non sono ipotizzabili procedure di sanatoria edilizia art.36 del DPR 380/01 in quanto l'immobile necessita della definizione di una procedura legale di acquisizione coattiva di una servitù ai sensi dell'art.1051 del codice civile. **Circostanza quest'ultima CHE consentirà di creare un accesso indipendente e rendere di conseguenza fruibili l'immobile che ad oggi risulta INTERCLUSO.**

- che l'immobile in esame (sub.110) non è munito del certificato di agibilità e della certificazione impianti.

SI EVIDENZIA :

che per le sfavorevoli circostanze urbanistiche connesse alla non conformità urbanistica del bene di cui detto in precedenza. Ai fini estimativi si applicherà - per le attività tecnico/legali - edili e di adeguamento necessarie alla risoluzione delle problematiche sopra esposte - al valore finale di stima del bene un decremento percentuale che si stima in via sintetica nel 15,00%.

Evidenziazione dei valori decrementativi : -

(rif. V. indennità di servitù mq 10,00 + costi di ristrutturazione € 600,00 x mq 10,00)

j. Indicare lo stato di possesso degli immobili

- - Ci si rimette agli atti del custode giudiziario ed alle risultanze dell'Agenzia delle Entrate.

k.l.m.n - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Da accertamenti effettuati non si rilevano vincoli demaniali e/o usi civici - vedi decreto allegato alla presente.

- NON E' costituito un condominio -

i. Valutare complessivamente i beni

Il criterio metodologico estimativo che si utilizzerà è quello della stima parametrica basata sull'applicazione di parametri economici unitari (prezzi €/mq) prelevati da noti ed accreditati borsini immobiliari a cui saranno applicati appositi **coefficienti** (caratteristiche peculiari) elaborati attraverso l'ausilio di un apposito software di calcolo allegato al Testo La valutazione degli immobili redatto dell'Arch. Fabio Mari - DEI edizione 2010 .

N.B. la superficie commerciale è riferita alle risultanze dell'analisi urbanistica ed è sviluppata altresì secondo i criteri di calcolo della superficie catastale ossia al lordo delle murature perimetrali.

- TABELLA FONTI IMMOBILIARI -

parametri unitario medio di mercato : -

- O.M.I -	(Min)	€/mq 370,00 ;	(Max)	€/mq 750,00	€/mq 550,00
Borsino immobiliare.it	(Min)	€/mq 277,00 ;	(Max)	€/mq 746,00	€/mq 511,00

Valore medio : €/mq 530,50

Rif. grafico stato dei luoghi : -

- PREZZO BASE D'ASTA -**QUADRO ECONOMICO CON DETRAZIONI :****A1) Detrazioni per oneri catastali : € 600,00****A2) Oneri di sanatoria : € 11.566,80**

A3) Decrementi sul valore di stima rif. "**vendita forzata dell'immobile**" ossia differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile compreso mancanza garanzia inerenti a - vizi - oneri di liberazione - deperimento del bene - e qualsiasi altra occulta circostanza non sanabili e/o comunque derivante dalla presente procedura . / 5,00 % / = 3.855,59

TABELLA RIEPILOGATIVA**V. prezzo base d'asta :**

V.finale = (Valore stimato) - (A1 + A2 + A3) =

€ 77.111,99 - (€ 600,00 + € 11.566,80 + € 3.855,59) =

= € 77.111,99 - € 16.022,39 = 61.089,60

€ 61.089,00**q.** Nel caso si tratti di quota

Non vi sono quote di comproprietà da dividere e/o vendere frazionate.

r. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.

Vedi certificati allegati in atti.

s. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

- Non si riscontrano precedenti pignoramenti./

- LOTTO UNICO**- sub.6 -**

- piena ed intera proprietà di unità immobiliari a destinazione di deposito posta al piano 1° del fabbricato sito in Napoli alla Traversa Privata civico n. 86 di Via Ulderigo Masoni (già via Santa Maria ai Monti civico n.29), il tutto avente una consistenza catastale di mq 168,00. - Detto immobile confina : A nord con l'immobile sub.37 ; A est con prop. VI.GE.SA ; A sud con copertura su spazio comune ; A ovest con vanella e altra U.I.U sub.23 è riportato nel C.F. del Comune di Napoli : alla sezione SCA, foglio 13, particella 257 subalterno 110, TRAVERSA PRIVATA UDALRIGO MASONI n. 86 Piano 1 , Z.C.3, categoria C/2, classe 3, cons. 168,00 MQ ; R.C. Euro 425,15. - il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per effetto dell'esecuzione di opere interne relative alla diversa distribuzione degli spazi interni. La costruzione di cui fa parte l'immobile in esame (ex complesso industriale) è stata edificata in data antecedente al 1942. - Si precisa che ad oggi non è possibile visionare gli atti concernenti il riscontro di eventuali titoli edilizi e pratiche di condono legge 47/85 e succ. **Si rilevano difformità tipologiche interne concernenti la mancanza di un accesso indipendente oltre alla presenza di ulteriori alterazioni urbanistiche interne per cui non è possibile effettuare alcuna procedura di sanabilità con accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01.** Manca il certificato di agibilità - ed impianti DM 37/08 - per cui ogni costo di ripristino e/o pratica edilizia concernente il ripristino dello stato dei luoghi

nonchè ogni ulteriore costo per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella perizia redatta ai sensi del D.L. 83/2015 e presente nel relativo elaborato peritale.

Valore € 61.089,00

allegati alla relazione di stima :

- visure catastali attuali ;
- copia degli atti di provenienza del bene ;
- certificati edilizi ;
- report foto ;
- elaborazioni planimetriche ;

Napoli 20/12/ 2023

L'esperto stimatore
Geom. **Salvatore Segreti**
vi è firma digitale



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

