

LOTTO 4

APPARTAMENTO SECONDO PIANO SCALA B (Sez. PON foglio 15 - p.lla 922 -sub 11)

- A -

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

1. **“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.”.**

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 3) redatta dal Notaio dr.ssa Giulia Messina Vitrano in data 2.7.2021, nella quale si attestano la titolarità in capo alla società esecutata dei terreni sui quali sono stati edificati gli immobili pignorati e la provenienza fino agli atti di donazione del 1998 trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 ai nn. 11488/7890-11489/7891-11490/7892-11491/7893.

Si rappresenta che, per la quota di 1/36 ricevuta in virtù di successione legittima al padre, signor _____ e deceduto ab intestato a Napoli il 14/5/1997, la relazione notarile non giunge al primo atto a carattere traslativo anteriore i venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento pertanto, la scrivente ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni giungendo sino alla successione testamentaria regolata da testamento olografo del 29/1/1912, pubblicato giusto verbale a rogito del Notaio Enrico Talamo, registrato a Napoli il 5/6/1926 al n.14097, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 22/6/1926 nn.13542/9145, come meglio dettagliato alla risposta al successivo quesito n.4 del paragrafo A.

Nella certificazione notarile si attestano le formalità pregiudizievoli nel ventennio, non si da atto dei dati catastali degli immobili pignorati ma si allegano alcune visure catastali.

Inoltre agli atti del fascicolo si è rinvenuto un certificato della società Europa srl nel quale si rappresenta che *“non è possibile produrre l'estratto di mappa in quanto la particella non risulta essere presente in cartografia”*. Tale affermazione è errata in quanto, considerato il disallineamento, per il comune di Napoli, tra catasto terreni e catasto fabbricati, il terreno sul quale sorge il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati (fabbricato individuato in NCEU sez. PON foglio 15 p.lla 922) è censito in NCT al foglio 161 p.lla

922, come si evince dall'estratto di mappa acquisito e dal mappale terreni correlato indicato nelle visure catastali degli immobili pignorati (cfr. Allegato 4 – doc.3 e Allegato 6).

2. **“Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti)”.**

Si riporta in allegato alla presente perizia copia del titolo a favore della società esecutata (cfr. Allegato 2 – doc. 1):

- 1) **atto di associazione in partecipazione con scopo specifico e compravendita a** rogito del Notaio Paolo Morelli di Napoli del 23/10/2013, repertorio n.128950, raccolta n.25351, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 20/11/2013 ai nn.33685/24178 con il quale la stessa società acquistava dalla società il compendio immobiliare in Napoli, alla Via Angelo Camillo De Meis, della superficie catastale di 2.364 metri quadrati (riportato in Catasto Terreni di Napoli al foglio 161, particella 714, ente urbano), con sopra insistente un fabbricato in corso di costruzione, allo scopo di completare la costruzione e di vendere a terzi gli immobili realizzati.

3. **“Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:**

- a) **estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;**
b) **visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.”**

La scrivente ha acquisito visura camerale della società esecutata (cfr. Allegato 1 – doc. 2).

4. **“Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.”**

Agli atti della procedura è presente la certificazione notarile (cfr. Allegato 3) redatta dal

Notaio dr.ssa Giulia Messina Vitrano in data 2.7.2021, nella quale si attestano i passaggi di proprietà fino agli atti di donazione del 1998. Considerato che, come già esplicitato, per la quota di 1/36 ricevuta in virtù di successione legittima al padre, signor
e deceduto ab intestato a Napoli il 14/5/1997, la relazione notarile non giunge al primo atto a carattere traslativo anteriore i venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento, la scrivente ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni, giungendo sino alla successione testamentaria regolata da testamento olografo del 29/1/1912 come meglio di seguito dettagliato (cfr. Allegato 1 - doc. 1 e Allegato 2):

**Atto di associazione in partecipazione
con scopo specifico e compravendita - (Allegato 2 - doc. 1)**

a rogito del Notaio Paolo Morelli di Napoli del 23/10/2013, repertorio n.128950, raccolta n.25351, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 20/11/2013 ai nn.33685/24178, con il quale la stessa società

acquistava dalla società con unico socio,
il compendio immobiliare in Napoli, alla Via Angelo Camillo De Meis, senza numero civico (**già Via Provinciale Napoli Ottaviano**), della superficie catastale di 2.364 metri quadrati (riportato in **Catasto Terreni di Napoli al foglio 161, particella 714, ente urbano**), con sopra insistente un fabbricato in corso di costruzione, per il quale alla data di stipula dell'atto, erano state completamente realizzate le strutture del piano interrato ed in minima parte le strutture del piano terra (nella nota di trascrizione riportato come censito in Catasto Terreni, Foglio 161 Particella 714, fabbricato in corso di costruzione), allo scopo di completare la costruzione e di vendere a terzi gli immobili realizzati.

NOTE

Si precisa che con Tipo Mappale per demolizione totale n.51677.1/2014 del 10/2/2014, Pratica n.NA0051677, e successivo tipo mappale per nuova costruzione n.515980.1/2015 del 3/12/2015, Pratica n.NA0515980, la particella 714 del foglio 161, ente urbano, è stata variata nella **particella 922 sempre del foglio 161**.

Atto di compravendita - (Allegato 2 - doc. 2)

a rogito del Notaio Guido Criscuolo di Napoli del 29/7/2011, repertorio n.16412, raccolta n.8997, registrato a Napoli il 4/8/2011 al n.21062/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 5/8/2011 ai nn.24016/16807, con il quale la

società

acquistava dai signori

un immobile a destinazione deposito, sito in Napoli alla Via A. C. De Meis, della consistenza di mq 1458 e circostante area pertinenziale, censito in Catasto Fabbricati, alla **Sez. Urb. PON, Foglio 15, particella 714, C/2** (con la precisazione, nella nota di trascrizione, che l'immobile in oggetto, unitamente alle annesse parti scoperte, trovava esatta rispondenza nel Catasto Terreni del Comune di Napoli, al foglio 161, particella 714, ente urbano, are 23.64, priva di reddito, giusta tipo mappale n.17988 del 31/12/1997)

NOTE

Si precisa che l'immobile censito Sez. Urb. PON, Foglio 15, particella 714, risulta soppresso per Demolizione Totale n. 9254.1/2014 del 13/2/2014, Pratica n.NA0057442.

QUANTO ALLA PIÙ REMOTA PROVENIENZA

❖ Ai signori la suddetta consistenza (censita in Catasto Fabbricati, alla **Sez. Urb. PON, Foglio 15, particella 714, C/2**) pervenne nel seguente modo:

- per i diritti pari ad 1/18 ciascuno in virtù di successione legittima al padre, signor _____ ed è deceduto ab intestato a Napoli il 14/5/1997, lasciando a succedergli come unici eredi legittimi, tali risultanti dalla denuncia di successione, la moglie, signora _____

ed i figli

denuncia di successione presentata presso l'Ufficio delle successioni di Napoli il 12/11/1997, classificata al n.7720 del volume 3972 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 6/7/2001 ai nn.15027/10276, (Allegato 2 - doc. 3); in data 5/8/2011 ai nn.24015/16806 risulta trascritta l'accettazione tacita della detta eredità (Allegato 2 - doc. 4);

- per i diritti complessivamente pari a 9/18 per acquisto fattone, in comune e pro indiviso, vigente per entrambi il dichiarato stato civile libero, dalle zie, signore _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it



in virtù

dell'atto a rogito del Notaio Olga Di Zenzo di Napoli del 5/6/1998, repertorio n. 62965, raccolta n.8953 (Allegato 2 - doc. 5), registrato a Napoli il 22/6/1998 al n.11485/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24/6/1998 ai nn.11488/7890;

- per i diritti complessivamente pari a 3/18 in comune e pro indiviso, in donazione dalla zia, signora

in virtù dell'atto a rogito del Notaio Olga Di Zenzo di Napoli del 5/6/1998, repertorio n. 62966, raccolta n.8954 (Allegato 2 - doc. 6), registrato a Napoli il 22/6/1998 al n.11486/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24/6/1998 ai nn.11489/7891;

- per i diritti complessivamente pari a 3/18 in comune e pro indiviso, in donazione dalla zia, signora

in virtù dell'atto a rogito del Notaio Olga Di Zenzo di Napoli del 5/6/1998, repertorio n. 62967, raccolta n.8955 (Allegato 2 - doc. 7), registrato a Napoli il 22/6/1998 al n.11487/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24/6/1998 ai nn.11490/7892;

- per i diritti complessivamente pari ad 1/18 in comune e pro indiviso, in donazione dalla madre, signora

in virtù dell'atto a rogito del Notaio Olga Di Zenzo di Napoli del 5/6/1998, repertorio n. 62968, raccolta n.8956 (Allegato 2 - doc. 8), registrato a Napoli il 22/6/1998 al n.11488/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24/6/1998 ai nn.11491/7893.

Il tutto come gravato dal diritto di usufrutto uxorio a favore della signora

l'usufrutto si è poi consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della signora avvenuto in Napoli il 6/1/2005.

❖ Ai signori

il suolo su cui fu edificato il locale (censito in Catasto Fabbricati, alla Sez. Urb. PON, Foglio 15, particella 714), originariamente censito al catasto terreni al foglio 161, particella 211, pervenne in virtù di successione legittima al padre, signor

deceduto ab intestato a Napoli il 19/11/1946, lasciando a succedergli quali unici eredi legittimi, tali risultanti dalla denuncia di successione, il coniuge ed i figli minori

ASTE GIUDIZIARIE.it sopra
detti (denuncia di successione presentata presso l'Ufficio delle successioni di Napoli, classificata al n.226 del volume 1140, e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 6/12/1947 nn.25387/19098, e successiva denuncia presentata presso l'Ufficio delle successioni di Napoli, classificata al n.619 del volume 2801, e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 (Allegato 2 - doc. 9) il 29/2/1984 ai nn.5571/4434); in data 14/3/1947 nn.5608/4301 risulta trascritta l'accettazione con beneficio di inventario della detta eredità.

NOTE

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione della denuncia di successione viene indicato, tra i beni devoluti, un fondo rustico in Napoli alla Contrada San Pietro, con fabbricato, sulla Via Ottaviano, di ha 41.91.94, partita 1686, foglio 15, nn.53, 54, 56, 84, foglio 16 n.11, foglio 15 n.40/a, foglio 16 n.36/b.

- ❖ Al signor _____ il suddetto fondo (descritto come fondo rustico arbustato seminativo, denominato San Pietro, con fabbricato rurale, sito in Comune di Ponticelli, di ha 43.66.29), in virtù di successione testamentaria alla madre, signora _____ deceduta il 20/1/1926 in Camposano (Caserta), regolata da testamento olografo del 29/1/1912, pubblicato giusta verbale a rogito del Notaio Enrico Talamo, registrato a Napoli il 5/6/1926 al n.14097, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 22/6/1926 nn.13542/9145 (denuncia di successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 24/7/1926 nn.16822/11069).

- B -

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1. “Proceda all’identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all’uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descrive le ulteriori caratteristiche dei beni.”

Tipologia del compendio pignorato e dati catastali attuali

Il compendio per cui è esecuzione, per il quale è stato pignorato il diritto della proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società esecutata, è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla via Angelo Camillo De Meis n. 181 ed è costituito dalla seguente tipologia:

LOTTO 4

APPARTAMENTO SECONDO PIANO SCALA B composto da pranzo/cucina, due camere ed un bagno, come di seguito censito all'N.C.E.U.:

APPARTAMENTO

Sez. PON foglio 15 - p.lla 922 - sub 11 - cat. A/2 - classe 4 - Consistenza 4 vani - Sup. catastale 61 mq (Totale escluse aree scoperte: 56 mq) Rendita € 444,15 – Indirizzo catastale VIA ANGELO CAMILLO DE MEIS n. 181 - Scala B - Piano 2 - Intestato ad
per la quota di 1/1 della proprietà.

Corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nel pignoramento e nei titoli di provenienza

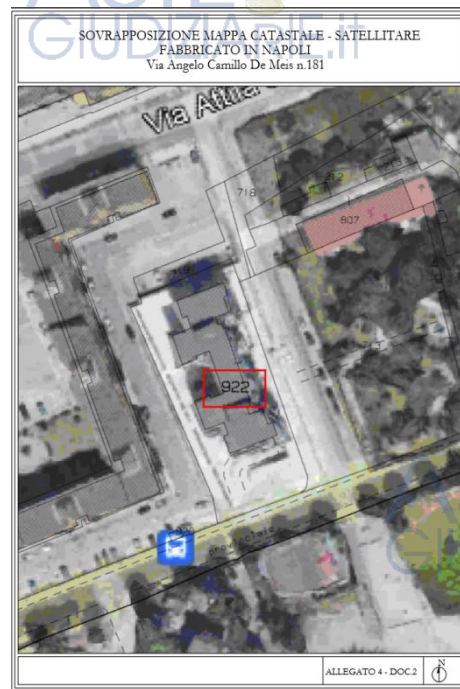
- ❖ Nell'atto di pignoramento e nella trascrizione del pignoramento non viene indicata la Sezione catastale PON.
- ❖ Riguardo alla corrispondenza tra i dati catastali attuali e quelli di cui ai titoli di provenienza, si rimanda alla risposta al quesito 1 del paragrafo “Identificazione pregressa dei beni”.

Dati catastali relativi alla particella di terreno

La p.lla di terreno su cui sorge il fabbricato in cui ricade il compendio pignorato è censita in NCT al foglio 161 p.lla 922 ente urbano e ha subito le seguenti variazioni catastali (cfr. Allegato 1 - doc. 3):

- Con Tipo Mappale del 10/02/2014 Pratica n. NA0051677 in atti dal 10/02/2014 presentato il 10/02/2014 PER DEMOLIZIONE TOTALE (n. 51677.1/2014) e successivo Tipo Mappale del 03/12/2015 Pratica n. NA0515980 in atti dal 03/12/2015 presentato il 03/12/2015 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 515980.1/2015) viene soppresso il precedente identificativo foglio 161 p.lla 714 ENTE URBANO per generare l'immobile alla p.lla 922;
- Con TIPO MAPPALE del 31/12/1997 in atti dal 31/03/2000 (n. 17988.1/1997) viene soppresso il precedente immobile al foglio 161 p.lla 211 ORTO IRRIGUO per generare, tra altri, l'ENTE URBANO alla p.lla 714.
- Con FRAZIONAMENTO del 02/04/1981 in atti dal 23/03/1995 (n. 205.900/1981) viene variato l'originario immobile al foglio 161 p.lla 211 di 1 ha 37 are 30 ca per generare, tra altri, l'immobile alla p.lla 211 di 60 are 64 ca.

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e la ripresa satellitare, si è verificato vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 4 – doc.2).



Sovrapposizione ripresa satellitare-estratto di mappa

Confini**APPARTAMENTO - Sub 11**

L'immobile confina a nord con vano scala sub 123 ed immobile di proprietà aliena sub 12, a sud con corte comune sub 122 e rampa carrabile sub 121, ad est con immobile di proprietà aliena sub 10, ad ovest con area scoperta sub 3.

Descrizione del compendio pignorato**INQUADRAMENTO E CONTESTO**

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati (questi ultimi composti da appartamenti, box auto e depositi) è costituito dal complesso residenziale denominato "Parco Corallo" ed è inserito nel quartiere Ponticelli, nelle immediate vicinanze della fermata della Circumvesuviana Vesuvio/De Meis, in una zona ben servita anche dalla viabilità pubblica su gomma (si rinviene una fermata bus EAV a ridosso del fabbricato in cui sono ubicati i cespiti pignorati).

La zona è prevalentemente del tipo residenziale con piccole attività commerciali ai piani terra dei fabbricati, è collocata nelle immediate vicinanze di via Argine, del Parco pubblico di Ponticelli e degli svincoli della SS162 dir ed a breve distanza dal Centro Commerciale Neapolis e dal Cimitero.

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato, dotato di ascensore per quanto ad oggi, non sia ancora fruibile, ha accesso principale, carrabile e pedonale, attraverso un cortile comune, dalla via De Meis ed accesso secondario, esclusivamente pedonale, attraverso la via Vittorio Cinquegrana, strada privata alla p.lla 713 del foglio 161.

APPARTAMENTO - Sub 11

L'appartamento, ubicato al secondo piano della scala B, è accessibile dalla terza porta a destra, salendo le scale, ed è composto da pranzo/cucina, due camere ed un bagno.

L'ingresso avviene direttamente nella zona pranzo/cucina nella quale si rinviene una porta-finestra dalla quale è accessibile un piccolo terrazzo a livello, delimitato da un muretto con sovrastanti infissi in alluminio, nel quale è posizionata la caldaia. Dalla zona pranzo/cucina sono accessibili, attraverso un piccolo disimpegno, le due camere ed il bagno ed in particolare:

- la camera n.1, dotata di porta finestra dalla quale ha accesso il balcone n.1 prospettante sulla rampa di accesso all'interrato;
- la camera n.2, dotata di porta finestra dalla quale ha accesso il balcone n.2,

prospettante ad ovest, sullo spazio comune;

- il bagno, dotato di finestra che si affaccia ad ovest sullo spazio comune, provvisto di vaso, bidet, doccia e lavabo e rivestito a parete con mattonelle di colore beige.

Le condizioni di manutenzione appaiono ottime e di recente realizzazione, con finiture di livello medio, pavimentazione con mattonelle a listoni di colore chiaro che si rinvengono in tutto l'appartamento, ad eccezione del bagno pavimentato con mattonelle di colore marrone, infissi esterni in legno di colore bianco con vetrocamera, napoletane esterne in ferro e porte interne del tipo tamburato di colore ciliegio.

Il cespite è dotato di impianto gas e di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in alluminio, mentre per gli impianti elettrico ed idrico, di recente fattezza, non è stata fornita né certificazione di conformità alle norme vigenti, né attestato di prestazione energetica aggiornato agli ultimi riferimenti normativi.

Laddove l'immobile fosse sprovvisto di tali certificazioni, la verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica, mentre l'attestato di prestazione energetica può essere acquisito e/o aggiornato ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

La superficie netta calpestabile dell'immobile è pari a 44.20 mq.

Superfici

Le consistenze rilevate, relative alle superfici nette sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiungibile
Pranzo/cucina	2	Residenziale	13.00 mq	1	13.00 mq
Disimpegno	2	Residenziale	3.10 mq	1	3.10 mq
Camera n. 1	2	Residenziale	10.70 mq	1	10.70 mq
Camera n. 2	2	Residenziale	13.30 mq	1	13.30 mq
Wc n. 1	2	Residenziale	4.10 mq	1	4.10 mq
Tot. sup. netta			44.20 mq		
Balcone n. 1	2	Balcone	5.90 mq	0.25	1.50 mq
Balcone n. 2	2	Balcone	5.00 mq	0.25	1.30 mq
Balcone n. 3	2	Balcone	3.40 mq	0.25	0.90 mq

Per una superficie netta calpestabile dell'abitazione pari a 44.20 mq ed una superficie complessiva dei balconi pari a 14.30 mq. La superficie lorda è pari, arrotondata, a 56.00 mq.



Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- ❖ la superficie relativa alla veranda realizzata sul balcone, in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, quale superficie di balcone con relativo coefficiente di ponderazione e si prevederà il costo per il ripristino dello status quo, mediante la rimozione, con un costo che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a 56.00 mq, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 52.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a $14.30 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{3.60 \text{ mq}}$;

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

2. **“Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze”.**

La vendita è da considerarsi a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi, unitamente ad ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, diritti, oneri, comunioni e servitù, sia attive che passive, con la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni e condominiali del fabbricato cui il cespite pignorato appartiene, da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., il tutto, così come pervenuto in virtù dei titoli di acquisto, ai quali si fa espresso riferimento.

3. **“Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell’avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell’allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.”**

Il certificato di destinazione urbanistica, previsto ex lege per i terreni e le aree non urbane, non è dovuto per il caso in esame.



IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1. **“Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:**

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Confronto dei dati catastali attuali con quelli precedentemente assunti dal compendio pignorato

APPARTAMENTO

L’immobile pignorato ha subito le seguenti variazioni catastali (cfr. Allegato 6 – doc.4a):

- in seguito a COSTITUZIONE del 13/02/2014 Pratica n. NA0057441 in atti dal 13/02/2014 (n. 628.1/2014), viene costituito l’originario immobile alla Sez PON foglio 15 p.lla 922 sub 1 categoria F/1 piano T;
- in seguito a Variazione del 03/03/2016 Pratica n. NA0093389 in atti dal 03/03/2016 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 48189.1/2016), viene soppresso l’immobile originario per generare, tra altri, l’immobile pignorato al sub 11 categoria F/3;



- in seguito a ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 21/04/2021 Pratica n. NA0087766 in atti dal 23/04/2021 (n. 36828.1/2021), l'immobile pignorato al sub 11 viene censito con i dati di classamento, categoria A/2, consistenza 4 vani, rendita €444,15.

Corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nel pignoramento e nei titoli di provenienza

- ❖ Nell'atto di pignoramento e nella trascrizione del pignoramento non viene indicata la Sezione catastale PON.

Si evidenzia inoltre che:

- relativamente all'appartamento, successivamente al pignoramento nel quale il cespite veniva individuato con categoria F/3, in seguito a Variazione catastale ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 21/04/2021 Pratica n. NA0087766 in atti dal 23/04/2021 (n. 36828.1/2021), sono stati attribuiti i dati di classamento (zona censuaria, categoria A/2, classe, Sup. catastale, Rendita).

Ad ogni modo si evidenzia che i dati attuali relativi a foglio, p.la e subalterno non sono variati in seguito alla variazione sopra citata e sono coincidenti con quelli che individuano il cespite nel pignoramento e nella nota di trascrizione;

- ❖ Nel titolo di provenienza a favore della società eseguita, veniva trasferito il compendio immobiliare in Napoli, alla Via Angelo Camillo De Meis, riportato in Catasto Terreni di Napoli al foglio 161, particella 714, ente urbano, con sopra insistente un fabbricato in corso di costruzione.
- ❖ Nei titoli di provenienza precedenti, fino agli atti di donazione del 1998, veniva trasferito un immobile a destinazione deposito, sito in Napoli alla Via A. C. De Meis e circostante area pertinenziale, censito in Catasto Fabbricati, alla **Sez. Urb. PON, Foglio 15, particella 714, C/2** (con la precisazione, nella nota di trascrizione, che l'immobile in oggetto, unitamente alle annesse parti scoperte, trovava esatta rispondenza nel Catasto Terreni del Comune di Napoli, al foglio 161, particella 714, ente urbano, are 23.64, priva di reddito, giusta tipo mappale n.17988 del 31/12/1997).
- ❖ Nei titoli di provenienza precedenti, fino alla successione testamentaria regolata da testamento olografo trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 22/6/1926 veniva devoluto, un fondo rustico in Napoli alla Contrada San Pietro, con fabbricato, sulla Via Ottaviano, ed in particolare, nella denuncia di successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 6/12/1947 nn.25387/19098,

e successiva denuncia trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 29/2/1984 nn.5571/4434, viene indicato, tra i beni devoluti, un fondo rustico in Napoli alla Contrada San Pietro, con fabbricato, sulla Via Ottaviano, di ha 41.91.94, partita 1686, foglio 15, nn.53, 54, 56, 84, foglio 16 n.11, foglio 15 n.40/a, foglio 16 n.36/b.

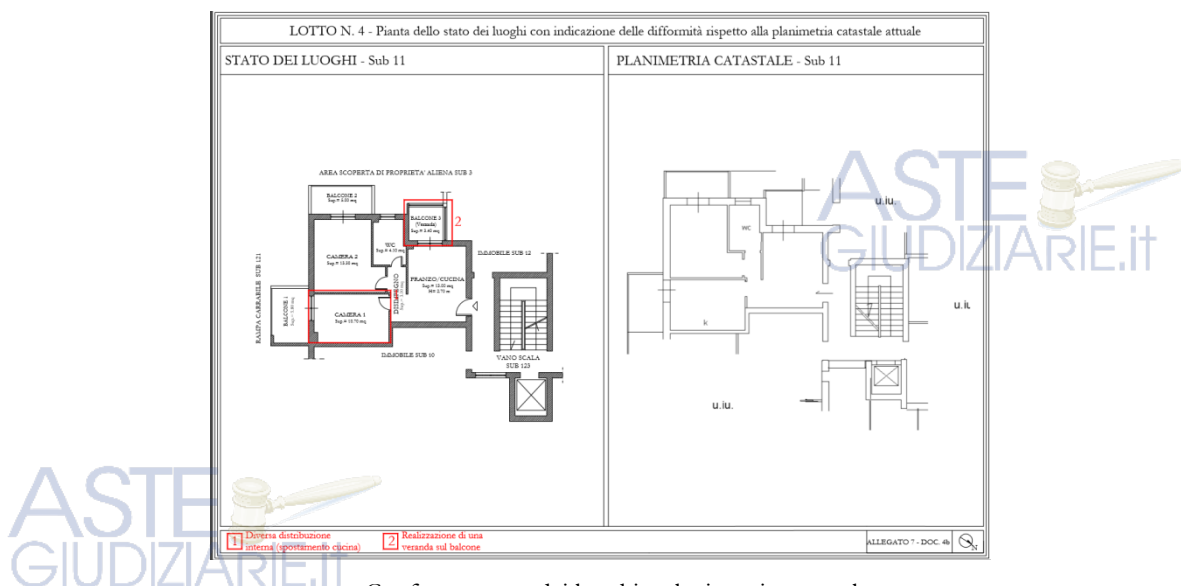
Non si sono rinvenuti precedenti pignoramenti.

2. **“Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita”.**

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi attuale non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale dell'appartamento, per le seguenti difformità catastali (cfr. Allegato 7 - doc. 4b):

APPARTAMENTO

- 1) diversa distribuzione interna (spostamento cucina);
- 2) realizzazione di una veranda sul balcone n.3;



Confronto stato dei luoghi - planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere di cui ai punti 1) e 2), sono state realizzate senza titolo.

Sarà possibile effettuare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale con un costo pari almeno a € 500,00, solo dopo aver proceduto alla regolarizzazione urbanistica, come dettagliato nelle risposte ai quesiti successivi.

- C -

STATO DI POSSESSO

1. **“Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.”**

Come riscontrato in sede di accesso unitamente al Custode giudiziario, l'immobile è attualmente occupato senza titolo.

2. **“Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.”**

In sede di accesso la società esecutata esibiva, per l'immobile pignorato, proposta di acquisto non trascritta e pertanto non opponibile alla procedura, relativamente

all'abitazione al sub 11. Allo stato l'appartamento risulta occupato, senza titolo, dalla sig.ra

3. “Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.”

Trattandosi di occupazione senza titolo si procede al calcolo dell'indennità di occupazione.

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Riguardo all'indennità di occupazione degli immobili sottoposti a procedura esecutiva come nel caso in esame, tenendo conto dei fattori che possono ragionevolmente condurre ad una valutazione di indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali, nel caso in esame:

- l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura;
- l'esigenza di assicurare la conservazione del bene;
- lo stato di manutenzione, la destinazione e l'utilizzo;

si ritiene congruo valutare il seguente valore derivante dall'applicazione dei valori minimi riportati dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio ponderati con la decurtazione pari al 30% (precarietà dell'occupazione) e ponderati secondo i criteri di aggiustamento dovuti ad alcune caratteristiche di utilizzabilità del fabbricato, con particolare riferimento all'impianto ascensore attualmente non ancora fruibile.

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min 3,40 €/mq x mese

Valore di indennità di occupazione pari a

Vindennità=	€ 3,40	x	0,30 %	=	€ 2,38
-------------	--------	---	--------	---	--------



Ponderazione con coefficienti correttivi:

Coefficienti di merito	
Inutilizzabilità (momentanea) dell'impianto ascensore	0.90

I coefficienti conducono ad un valore pari a

$$\text{Vndennità} = \text{€ } 2,38 \times 0,90 = \text{€ } 2,14$$

L'indennità di occupazione è pertanto pari a:

$$\text{Indennità} = \text{€ } 2,14 \times 56,00 \text{ mq} = \text{€ } 119,84$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE
LOTTO 4**

€ 120,00/Mese

- D -

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

1. "Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione

da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista."

Per i vincoli urbanistici di rimanda alla risposta al quesito "E".

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

Iscrizioni

ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 31/12/2015 Registro Generale 30431 Registro Particolare 4278, per la complessiva somma di Euro 3.000.000,00, a fronte di un capitale di Euro 1.500.000,00, nascente da atto di mutuo per Notaio Paolo Morelli di Napoli del 30/12/2015, repertorio n.133489 raccolta n.27955

a favore di

per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1

contro

per il diritto di proprietà per

la quota di 1/1

grava su

immobile identificato come censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio 15, particella 922, sub. 1, ente urbano, Via Angelo Camillo de Meis;

Seguono le seguenti ANNOTAZIONI:

1. Annotazione n. 151 del 21/1/2016 (EROGAZIONE PARZIALE)

2. Annotazione n. 1167 del 5/5/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Si legge nel Quadro D della nota: formalità iscritta favore della
ipoteca di Euro 3.000.000,00 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data
31/12/2015 ai nn.30431/4278, e contro sulla seguente consistenza
immobiliare: - suolo edificatorio in Napoli alla Via Angelo Camillo De Meis senza
numero civico (già Via Provinciale Napoli - Ottaviano), della superficie catastale di
2.364 metri quadrati sul quale insiste un fabbricato in corso di costruzione; detto suolo

è riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli alla Sezione PON, foglio 15 particella 922, subalterno 1; con dichiarazione di variazione catastale del 9/2/2016 si è proceduto alla variazione catastale generando dal sub 1 del foglio 15 per ora i subalterni 2, 3, 4, 5, 125, 126, 127, 128, 129 e 130, oggetto della presente restrizione.

3. Annotazione n. 1168 del 5/5/2016 (RIDUZIONE DI SOMMA)

4. Annotazione n. 405 del 8/2/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Si legge nel Quadro D della nota: con atto a rogito Notaio Paolo Morelli in data 30/12/2015 repertorio n.133489 raccolta n 27955, registrato a Napoli 1 il 30/12/2015 al n.24217/1T, tra

e la parte mutuataria è stato stipulato un contratto di mutuo, per la somma di Euro 1.500.000,00; a garanzia del predetto mutuo è stata iscritta ipoteca di Euro 3.000.000,00 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 31/12/2015 ai nn.30431/4278 a favore di

e contro
sulla seguente consistenza immobiliare: suolo edificatorio in Napoli alla Via Angelo Camillo De Meis senza numero civico (già Via Provinciale Napoli Ottaviano), della superficie catastale di 2.364 mq sul quale insiste un fabbricato (in parte ancora in corso di costruzione); riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. PON, foglio 15 particella 922, sub 1, area urbana; che con dichiarazione di variazione catastale del 09/02/16 si è proceduto al carico alla variazione catastale generando dal sub 1 del foglio 15, tra l'altro, i subalterni 13, 17, 21, 29, 33, 42, 46, 50, 58, 62, 66, 72, 75, 80, 95, 96, 114, 118. La parte mutuataria, avendo quasi ultimato i lavori relativi alla costruzione del complesso immobiliare sul terreno, oggetto dell'iscrizione ipotecaria, ha chiesto alla Banca, che ha accolto, di escludere con il presente atto dalla sopracitata garanzia ipotecaria le unità immobiliari come meglio descritte;

5. Annotazione n. 406 del 8/2/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)

6. Annotazione n. 3221 del 29/11/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)

7. Annotazione n. 3222 del 29/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) relativa ai subalterni 57 e 110;

8. Annotazione n. 3462 del 27/12/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)

9. Annotazione n. 3463 del 27/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) relativa ai subalterni 9 e 92;

10. Annotazione n. 948 del 12/04/2018 (EROGAZIONE A SALDO)

11. Annotazione n. 1601 del 07/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) relativa ai subalterni 25, 51, 39, 49, 88, 99, 102, 87;

12. Annotazione n. 886 del 09/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) relativa ai subalterni 10 e 78;
13. **Annotazione** n. 1771 del 21/04/2021 (**RESTRIZIONE DI BENI**) relativa ai subalterni 19, 23, 24, 35, **34 oggetto di pignoramento**, 54, 79, 93, 97, 98, 101;
14. Annotazione n. 3599 del 09/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) relativa ai subalterni 14, 18, 27, 53, 60, 61, 67, 68, 69, 70, 71, 109, 119, 120, 31, 64, 65, 22.

NOTE

Nella relazione notarile non viene riportata l'annotazione di Restrizione di beni n. 1771 del 21/04/2021 che comprende anche il sub 34 oggetto di pignoramento.

Iscrizioni

ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 16/6/2020 Registro Generale 12144 Registro Particolare 1790 per la complessiva somma di Euro 62.500,00, a fronte di un capitale di Euro 50.000,00, nascente da ordinanza del Tribunale di Napoli in data 3/2/2020 repertorio n.8325/2019

a favore di

- per il diritto di proprietà per la quota di 300/1000
- per il diritto di proprietà per la quota di 233/1000
- per il diritto di proprietà per la quota di 233/1000
- per il diritto di proprietà per la quota di 234/1000

contro per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

grava su:

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

▪ **Immobile n. 1**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 6 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 2**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 7 - cat. F3;

▪ Immobile n. 3

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 8 - cat. F3;

▪ Immobile n. 4

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 11 - cat. F3;

▪ Immobile n. 5

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 12 - cat. F3;

▪ Immobile n. 6

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 15 - cat. F3;

▪ Immobile n. 7

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 16 - cat. F3;

▪ Immobile n. 8

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 20 - cat. F3;

▪ Immobile n. 9

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 26 - cat. F3;

▪ Immobile n. 10

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 28 - cat. F3;

▪ Immobile n. 11

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 30 - cat. F3;

▪ Immobile n. 12

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 32 - cat. F3;

▪ Immobile n. 13

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 34 - cat. F3;

▪ Immobile n. 14

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 36 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 15**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 37 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 16**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 38 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 17**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 47 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 18**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 48 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 19**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 52 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 20**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 55 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 21**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 56 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 22**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 59 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 23**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 63 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 24**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 73 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 25**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 76 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 26**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 77 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 27**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 81 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 28**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 82 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 29**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 83 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 30**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 85 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 31**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 86 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 32**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 89 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 33**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 90 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 34**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 94 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 35**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 100 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 36**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 103 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 37**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 104 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 38**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 106 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 39**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 107 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 40**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 108 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 41**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 111 - cat. F3;

▪ **Immobile n.42**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 112 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 43**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 113 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 44**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 116 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 45**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 117 - cat. F3.

Trascrizioni

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il **17/6/2021** Registro Generale 18675 Registro Paraticolare 13526, nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Napoli del 29/3/2021 repertorio 407/2021

a favore di

- per il diritto di proprietà per la quota di 300/1000
- per il diritto di proprietà per la quota di 233/1000
- per il diritto di proprietà per la quota di 233/1000
- per il diritto di proprietà per la quota di 234/1000

contro

quota di 1000/1000.

grava su:**▪ Immobile n. 1**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 6 - cat. F3;

▪ Immobile n. 2

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 7 - cat. F3;

▪ Immobile n. 3

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 8 - cat. F3;

▪ Immobile n. 4

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 11 - cat. F3;

▪ Immobile n. 5

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 12 - cat. F3;

▪ Immobile n. 6

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 15 - cat. F3;

▪ Immobile n. 7

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 16 - cat. F3;

▪ Immobile n. 8

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 20 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 9**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 26 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 10**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 28 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 11**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 30 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 12**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 32 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 13**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 34 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 14**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 36 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 15**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 37 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 16**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 38 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 17**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 47 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 18**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 48 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 19**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 52 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 20**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 55 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 21**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 56 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 22**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 59 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 23**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 63 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 24**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 73 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 25**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 76 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 26**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 77 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 27**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 81 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 28**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 82 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 29**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 83 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 30**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 85 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 31**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 86 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 32**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 89 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 33**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 90 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 34**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 94 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 35**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 100 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 36**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 103 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 37**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 104 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 38**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 106 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 39**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 107 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 40**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 108 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 41**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 111 - cat. F3;

▪ **Immobile n.42**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 112 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 43**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 113 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 44**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 116 - cat. F3;

▪ **Immobile n. 45**

Unità in corso di costruzione riportato in NCEU del comune di Napoli al foglio 15 - p.lla 922 - sub 117 - cat. F3.

NOTE

Nel quadro B della nota tutti gli immobili sono riportati senza l'indicazione della Sezione Urbana "PON".

Non si sono rinvenute trascrizioni di diritti demaniali nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, e come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio.

Il cespite non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici del 11.06.1934.

2. **“Fornisca le informazioni di cui all’art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l’amministratore l’eventuale regolamento condominiale onde verificare l’esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all’utilizzo degli immobili pignorati.”**

Il compendio immobiliare è parte di un fabbricato (Parco Corallo) di recente costruzione

per il quale, allo stato, non risulta ancora costituito condominio.

- E -

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

1. **"Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia."**

Strumentazione urbanistica

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato nella Zona "B, sottozona Bb – espansione recente" art. 31 e 33 – della Variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.323 dell'11 giugno 2004.

La zona in cui il fabbricato è ubicato, ricade in: ambito n.18 - Ponticelli degli ambiti PUA della Variante al PRG art. 149; nella Zona III della zonizzazione acustica "Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali"; in area stabile della TAV. 12 del PRG Vincoli geomorfologici; in superficie conica – pendenza 1:20 del vincolo aeroporto – Legge 58/1963.



Autorizzazioni urbanistiche

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato è stato edificato in virtù di:

- Permesso di Costruire di cui alla Disposizione Dirigenziale n.308 del 25.6.2009 (cfr. Allegato 5 - doc. 1) pratica 38/2007, rilasciato *“per un intervento di sostituzione edilizia...per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato, con destinazione residenziale, previa la demolizione di un capannone industriale. Nello specifico si prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica costituito da sette piani fuori terra a destinazione residenziale per un totale di 34 appartamenti oltre ad un piano interrato destinato a parcheggio per un totale di 34 posti auto unitamente a parte dell'area pertinenziale esterna”*.
- Permesso di costruire di cui alla Disposizione Dirigenziale n.461 del 23.9.2011 (cfr. Allegato 5 - doc. 2) pratica edilizia n. 42/2010 per un intervento di sostituzione edilizia alla via De Meis n.181 in NCEU sezione PON foglio 15 p.lla 714. *“Il nuovo progetto, in variante e sostituzione a quanto autorizzato con disposizione dirigenziale n. 308 del 25 giugno 2009, prevede la demolizione di un capannone e la realizzazione di un edificio in cemento armato composto da un unico blocco che si sviluppa per sette piani fuori terra per un totale di n. 56 unità immobiliari oltre un piano interrato destinato a parcheggi per un totale di n.45 box auto. Il progetto prevede la sistemazione dell'area esterna destinata in parte a parcheggio a raso per n. 20 posti auto ed in parte a verde, con esclusione della piantumazione della specie di palma così come prescritto dalla Commissione edilizia nel parere espresso in data 10 febbraio 2011”*.
- Variante al permesso di costruire n.461 del 23.9.2011 di cui alla Disposizione Dirigenziale n. 129 del 21.3.2012 (cfr. Allegato 5 - doc. 3) pratica edilizia 605/2011 per un intervento di sostituzione edilizia alla via De Meis n.181 in NCEU sezione PON foglio 15 p.lla 922 *“per la realizzazione di un fabbricato residenziale, per la modifica della rampa d'accesso al piano interrato che sarà posizionata diversamente ed avrà uno sviluppo di m 14,60x m 5,74 con pendenza inferiore al 20%; la diversa distribuzione del piano interrato con la realizzazione di n.44 box auto e n.40 cantinole; la riduzione da 20 a 18 dei posti auto scoperti nell'area cortilizia. Si prescrive che siano realizzate le vie di esodo, indicate in rosso nei grafici, in conformità al parere dei Vigili del Fuoco espresso con nota prot. 3253 del 20 febbraio 2012”*.
- Variante al permesso di costruire n.129 del 21.3.2012 di cui alla Disposizione Dirigenziale n.1627 del 10.2.2017 (cfr. Allegato 5 - doc. 1 e 4) pratica edilizia n. 472/2015 *“per un intervento finalizzato al diverso orientamento della rampa di accesso al livello garage e la diversa distribuzione degli ambienti soprastanti e permesso di costruire per la nuova distribuzione dei locali garage e delle aree esterne, alla via De Meis n.181 in NCEU sezione PON foglio 15 p.lla 922”*.

In data 10.11.2021 veniva presentata al prot. 2021.0810340 del 10.11.2021, Segnalazione Certificata per l'Agibilità in riferimento al permesso di costruire di cui alla Disposizione Dirigenziale n.1627 del 10.2.2017 pratica edilizia n. 472/2015 per il fabbricato alla via De Meis n.181 (cfr. Allegato 5 - doc. 7). Con dichiarazione resa il 23.2.2022 dalla società titolare della Segnalazione Certificata per l'Agibilità risulta che non sono pervenute comunicazioni ostative o di diniego della suddetta Segnalazione.

In sede di accesso la società esecutata consegnava alla scrivente copie delle Disposizioni Dirigenziali di cui all'elenco sopra indicato e copia dei grafici della Variante al permesso di costruire n.129 del 21.3.2012 di cui alla Disposizione Dirigenziale n.1627 del 10.2.2017 pratica edilizia n. 472/2015 (cfr. Allegato 5).

In seguito a richiesta protocollata presso l'ufficio Condono del comune di Napoli, la scrivente ha ricevuto nota nella quale l'Ufficio attesta l'assenza di istanze di condono (cfr. Allegato 1 - doc. 4).

Presso l'ufficio antiabusivismo del comune di Napoli si è rinvenuto:

- 1) Contenzioso Amministrativo n. 1761/1982, relativo ad opere di ristrutturazione di un corpo di fabbrica fatiscente e costruzione di un capannone in c.a., con concessione edilizia ormai scaduta. Le opere contestate con fono del 29.6.1982 n. 2693 della Polizia Municipale, riguardavano il suolo sul quale doveva essere edificato il capannone, che era stato spianato ed erano stati praticati, sul lato destro dell'area, delle perforazioni nelle quali erano stati gettati i pilastri di fondazione. Al fono faceva seguito Ordinanza Sindacale n. 26013 del 13.10.1982 di demolizione delle opere eseguite.

In data 11.11.2004 veniva emessa dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli, Disposizione Dirigenziale n. 746 con la quale, vista la richiesta di permesso a costruire per un cambio di destinazione d'uso di un immobile da industriale a commerciale pratica n. 268/2004 e visto il rapporto tecnico del febbraio 1984, dal quale risultava che il fabbricato era difforme per maggiore volume e per modifica del sedime, veniva diniegato il permesso di costruire richiesto.

Agli atti del fascicolo del Contenzioso amministrativo, nel quale non si rinviene ulteriore documentazione relativa all'esito dei provvedimenti emessi, è inserita infine, la Disposizione Dirigenziale n. 308 del 25.6.2009 (precedentemente citata) relativa alla pratica edilizia n. 38/2007, con la quale si rilascia il permesso di costruire per un

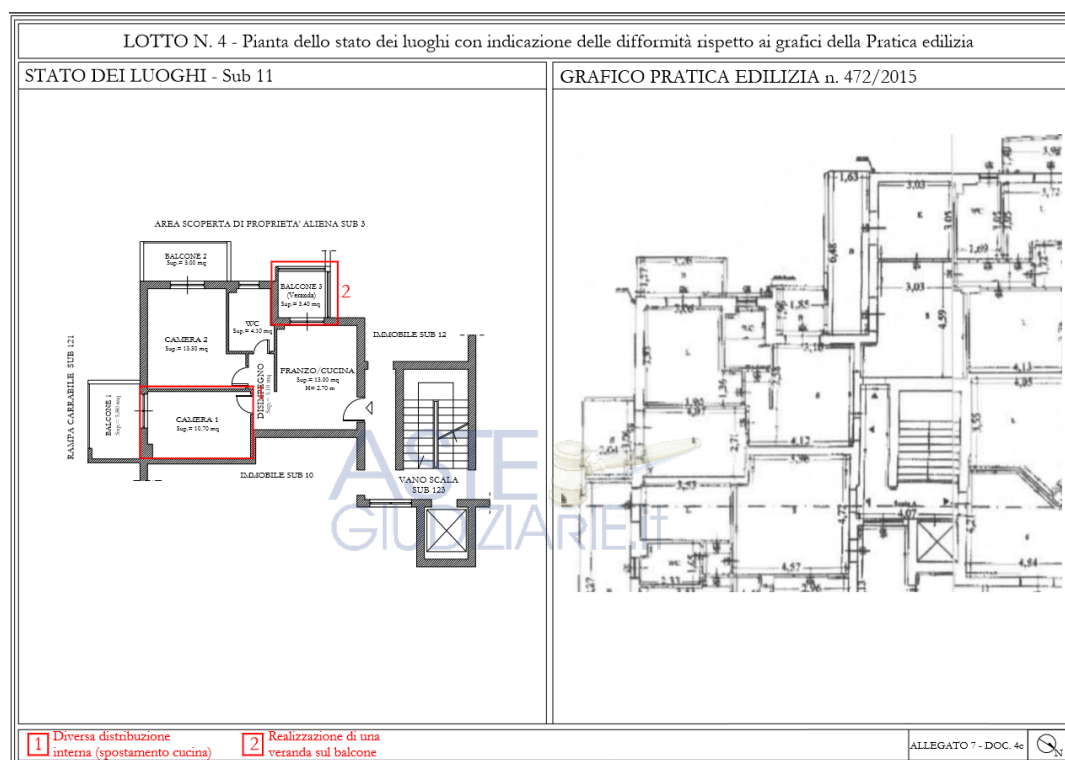
intervento di sostituzione edilizia mediante realizzazione di un fabbricato in c.a., con destinazione residenziale, previa demolizione di un capannone industriale.

Confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di cui al permesso a costruire

Il confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla pratica edilizia n. 472/2015 consente di evidenziare, per l'appartamento, le seguenti difformità (cfr. Allegato 7 – doc.4c):

APPARTAMENTO

- 1) diversa distribuzione interna (spostamento cucina);
- 2) realizzazione di una veranda sul balcone n.3;



Confronto stato dei luoghi – grafico pratica edilizia

La destinazione d'uso attuale dell'immobile è quella residenziale, pertanto compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché coincidente con quella censita in catasto.

2. “In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della

vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

Riguardo alla difformità di cui al punto 1) relativa alla diversa distribuzione spazi interni, questa è sanabile mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previa rimozione della veranda di cui al punto 2) e previo pagamento di una sanzione pecuniaria, non inferiore a € 516,00, o pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi.

Per la difformità di cui al punto 2) si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione della veranda, con un costo forfettario pari almeno a € 1.000,00.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso si intende salvo il



potere autoritativo delle autorità competenti preposte al rilascio e/o al diniego delle autorizzazioni.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

In seguito alla regolarizzazione urbanistica sarà possibile effettuare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale con un costo pari almeno a € 500,00.

- 3. “Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.”**

Le difformità rinvenute possono essere regolarizzate con un costo forfettario prevedibile pari complessivamente almeno a € 5.500,00, come sopra dettagliato, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, non inferiore a € 516,00, o pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi.

- 4. “Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.**

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.”

L'immobile non ricade nel caso previsto dal quesito.



- F -

FORMAZIONE DEI LOTTI

1. **“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo all’identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.”**

Analizzate le caratteristiche tipologiche degli immobili pignorati (appartamenti, box auto e depositi), l'autonomia catastale di ognuno degli immobili, la maggiore appetibilità dei box auto e delle cantine se alienati unitamente agli appartamenti, si è ritenuta congrua la formazione di n. 20 LOTTI ed in particolare del seguente **LOTTO 4**:

LOTTO 4

APPARTAMENTO SECONDO PIANO SCALA B in NCEU del comune di Napoli come di seguito:

- Appartamento: Sez. PON foglio 15 - p.lla 922 - sub 11 - cat. A/2 - classe 4 - Consistenza 4 vani - Sup. catastale 61 mq (Totale escluse aree scoperte: 56 mq) Rendita € 444,15.

2. **“Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.”**

Il compendio pignorato è stato pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in capo alla società esecutata.

- G -

VALORE DEL BENE E COSTI

1. **“Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta**

indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."

LOTTO 4Metodo del confronto

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili presenti sulla stessa piazza, utilizza la formula

$$V_{ma} = P_m \times S_c$$

dove il valore di mercato del bene (V_{ma}) è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario.

Determinazione di S_c Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- ❖ la superficie relativa alla veranda realizzata sul balcone, in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, quale superficie di balcone con relativo coefficiente di ponderazione e si prevederà il costo per il ripristino dello status quo, mediante la rimozione, con un costo che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a **56.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- ✓ superficie lorda dell'abitazione pari a **52.00 mq** comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ✓ superficie dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a $14.30 \text{ mq} \times 0.25 = \mathbf{3.60 \text{ mq}}$;

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.150,00 valore max € 1.750,00

Indagini dirette:

valore medio € 1.600,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento via De Meis - 119 mq	€ 165 000,00	€ 140 250,00	€ 1 178,57	€ 1 386,55
N.2- Appartamento via De Meis - 92 mq	€ 163 000,00	€ 138 600,00	€ 1 771,74	€ 1 771,74
N.3- Appartamento via De Meis - 86 mq	€ 157 000,00	€ 133 450,00	€ 1 825,58	€ 1 825,58
N.4- Appartamento via L.Napolitano - 95 mq	€ 145 000,00	€ 123 250,00	€ 1 297,37	€ 1 526,32
N.5- Appartamento via I.Calvino - 85 mq	€ 140 000,00	€ 119 000,00	€ 1 400,00	€ 1 647,06
N.6- Appartamento via E. Hemingway - 110 mq	€ 165 000,00	€ 140 250,00	€ 1 275,00	€ 1 500,00
N.7- Appartamento via E. Hemingway - 105 mq	€ 185 000,00	€ 157 250,00	€ 1 497,62	€ 1 761,90
Valori medi			€ 1 463,70	€ 1 631,31

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via De Meis, evidenzia valori unitari medi di 1.450,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 1.600,00/mq (sul prezzo offerto). Entrambi i valori sono in linea e contenuti nel range dei valori medi riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

Determinazione di Vma

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il **valore di mercato** del LOTTO 4 è pari:

$$Vma = € 1 600,00 \times 56,00 \text{ mq} = € 89 600,00$$

PREZZO MEDIO UNITARIO
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 1.600,00
€ 90.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- ✓ costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 6.016,00;
- ✓ costi per aggiornamento planimetrico con Docfa pari a € 500,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 90.000,00 - € 6.016,00 - € 500,00 = € 83.484,00$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- ✓ lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- ✓ presenza di difformità da sanare;
- ✓ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
- ✓ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- ✓ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- ✓ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- ✓ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

$$€ 83.484,00 \times 10 \% = € 8.348,40$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = € 83.484,00 - € 8.348,40 = € 75.135,60$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 4

€ 75.000,00

2. "Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva,

(non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.”

L'immobile non ricade nel caso previsto dal quesito.

3. “Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.”

Il compendio pignorato è stato pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in capo alla società esecutata.

L'Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI

Allegato 1

- doc.1 – Ispezioni ipotecarie
- doc.2 – Certificato Camera di commercio
- doc.3 - Visura catastale - P.lla 714 - P.lla 922
- doc.4 – Attestazione ufficio condono e antiabusivismo

Allegato 2 – Titoli di provenienza

- doc. 1 - Atto di associazione in partecipazione e compravendita Notaio P. Morelli del 23.10.2013 rep. n.128950
- doc. 2 - Atto di compravendita Notaio G.Crisuolo del 29.7.2011 rep. n.16412
- doc. 3 - Trascrizione del 6.7.2001 nn.15027/10276 della denuncia di successione del 12.11.1997 n.7720 vol. 3972
- doc. 4 - Trascrizione del 5.8.2011 nn.24015/16806 dell'accettazione tacita di eredità
- doc. 5 - Atto di compravendita Notaio O. Di Zenzo del 5.6.1998 rep. n. 62965
- doc. 6 - Atto di compravendita Notaio O. Di Zenzo del 5.6.1998 rep. n. 62966
- doc. 7 - Atto di compravendita Notaio O. Di Zenzo del 5.6.1998 rep. n. 62967
- doc. 8 - Atto di compravendita Notaio O. Di Zenzo del 5.6.1998 rep. n. 62968
- doc. 9 - Trascrizione del 29.2.1984 nn. 5571/4434 della denuncia di successione

Allegato 3 – Certificazione notarile

Allegato 4 – Inquadramento

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Sovrapposizione mappa catastale – satellitare
- doc.3 – Estratto di mappa
- doc.4 – Elaborato planimetrico

Allegato 5 – Documentazione urbanistica

- doc.1 – Grafici pratica edilizia n. 472/2015
- doc.2 – Grafici pratica edilizia n. 605/2011
- doc.3 – Disposizione Dirigenziale n.308 del 25.6.2009
- doc.4 – Disposizione Dirigenziale n.461 del 23.9.2011
- doc.5 – Disposizione Dirigenziale n.129 del 21.3.2012
- doc.6 – Disposizione Dirigenziale n.1627 del 10.2.2017
- doc.7 – Segnalazione certificata per Agibilità prot. 2021.0810340 del 10.11.2021
- doc.8 – Contenzioso amministrativo n. 1761/1982

LOTTO n.4

Allegato 6 – Visure catastali

doc.4a – Visura catastale - SUB 11

doc.4b – Planimetria catastale - SUB 11

Allegato 7 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.4a – Pianta di rilievo

doc.4b – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale

doc.4c – Confronto tra stato dei luoghi e grafici pratica edilizia n. 472/2015

Allegato 8 – Rilievo fotografico



Con osservanza

Napoli, lì 17 maggio 2022

L'Esperto Stimatore

arch. Erminia Sicignano



Esperto Stimatore Arch. Erminia Sicignano

47

