



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Laura Martano



PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
XXX



CONTRO
XXX



R.G. 285/2021

PERIZIA IMMOBILIARE



L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano

Napoli, lì 16 settembre 2024





TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Laura Martano



PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
XXX



CONTRO
XXX



R.G. 285/2021



PERIZIA IMMOBILIARE



La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Laura Martano nel procedimento indicato in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli rassegna la presente:



PERIZIA IMMOBILIARE

PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:



ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**PREMESSA**

Oggetto della procedura esecutiva derivante da pignoramento trascritto in data 23.6.2021 ai nn. 19487/14140, in danno del XXX con sede in XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, è il seguente compendio immobiliare sito in Napoli, alla Salita Capodimonte, costituito dai seguenti cespiti:

- 1) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 49 sub 1;
- 2) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 49 sub 2;
- 3) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 49 sub 3;
- 4) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 49 sub 4;
- 5) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 49 sub 5;
- 6) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 49 sub 6;
- 7) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 49 sub 7;
- 8) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 49 sub 8;
- 9) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 49 sub 9;
- 10) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 1;
- 11) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 2;
- 12) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 4;
- 13) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 5;
- 14) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 6;
- 15) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 7;
- 16) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 8;
- 17) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 9;
- 18) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 10;
- 19) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 11;
- 20) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 12;
- 21) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 13;
- 22) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 14;
- 23) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 15;
- 24) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 16.

Come si evince dalla relazione notarile in atti e verificato dall'Esperto, tutti gli immobili pignorati sono stati catastalmente soppressi per Demolizione totale avvenuta il 19.4.2011. Il più antico fabbricato (i cui identificativi sono sopra riportati), è stato oggetto di ristrutturazione totale avvenuta negli anni 2003-2012, che ha determinato la sua demolizione

totale e la successiva ricostruzione, con la realizzazione di unità immobiliari e box auto che non sono stati poi denunciati in catasto con i nuovi dati di censimento.

Per tale motivo:

- in data 29.11.2023 il GE autorizzava la scrivente alla spesa necessaria all'accatastamento dei cespiti, come approvata dal creditore precedente;
- in data 26.2.2024 la scrivente, a mezzo pec, chiedeva alla società esecutata di provvedere alla firma delle pratiche catastali di accatastamento e delle relazioni di accompagnamento di tali pratiche, al fine di consentire alla scrivente, nella qualità di Esperto, di concludere la propria attività, come già autorizzato dal G.E;
- in data 15.3.2024 la scrivente inviava, a mezzo pec, alla società esecutata, l'autorizzazione del GE come richiesto dalla stessa società in pari data;
- la società esecutata non riscontrava la richiesta della scrivente riguardo la presentazione delle pratiche catastali;
- in data 11.9.2024 il GE autorizzava la scrivente alla presentazione dei DOCFA per l'accatastamento dei cespiti;
- in data 12.9.2024 la scrivente depositava presso l'Agenzia del Territorio, i DOCFA per l'accatastamento dei cespiti;
- in data 13.9.2024 venivano registrati i dati di censimento degli immobili ovvero, venivano costituiti i nuovi cespiti, in luogo di quelli catastalmente soppressi il 19.4.2011 per Demolizione totale.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Considerato che il compendio pignorato è rappresentato da due fabbricati (Fabbricato B e Fabbricato C) da terra a cielo allo stato di cantiere, valutato che i lavori di ristrutturazione sono fermi dal 2012 e che ad oggi, è necessario richiedere nuovi titoli autorizzativi urbanistici per il prosieguo dei lavori, tenuto conto della complessa condizione urbanistica che si detaglierà in seguito, si ritiene opportuna la formazione di un **LOTTO UNICO** che comprenda tutte le unità immobiliari dei due fabbricati, così come rinvenute sui luoghi.

DESCRIZIONE SINTETICA

Due interi fabbricati da cielo a terra, dei quali il fabbricato denominato "Fabbricato B" ha accesso da Salita Capodimonte snc (già n. 48) ed è composto da tre locali terranei attualmente adibiti ad abitazione, tre unità immobiliari attualmente adibiti ad abitazione al piano primo, un'unità al piano secondo attualmente adibita ad abitazione, oltre lastrico di copertura al terzo piano; il fabbricato denominato "Fabbricato C" ha accesso da vico Salita Capodimonte snc

(già n. 53) è composto da due unità immobiliari al piano terra attualmente adibite ad abitazione, da un locale deposito al piano terra, da un'unità immobiliare su due livelli (tra piano terra e primo piano), da tre unità immobiliari al primo piano attualmente adibite ad abitazione, da quattro unità immobiliari al secondo piano attualmente adibite ad abitazione, oltre androne, cortile, giardino comune al secondo piano, lastrico di copertura al terzo piano, rampa di accesso ai locali box, n. 5 locali box al piano terra, n. 5 locali box al primo piano, n. 6 locali box al primo piano seminterrato e n. 7 locali box al secondo piano seminterrato.

Nel dettaglio, il **LOTTO UNICO** è composto dai seguenti singoli beni:

▪ **FABBRICATO B**

Bene n.1

Locale terraneo attualmente adibito ad abitazione, con accesso dalla porta a sinistra scendendo le scale a sinistra dell'androne, composto da camera, cucina ed un bagno, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 2 cat. F/3;**

Bene n.2

Locale terraneo attualmente adibito ad abitazione, con accesso dalla porta a destra scendendo le scale a sinistra dell'androne, composto da due camere, cucina, disimpegno ed un bagno, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 3 cat. F/3;**

Bene n.3

Unità immobiliare al piano terra attualmente adibita ad abitazione, con accesso dalla porta di fronte scendendo le scale poste di fronte all'androne, composta da camera, cucina, disimpegno ed un bagno, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 4 cat. F/3;**

Bene n.4

Unità immobiliare al primo piano attualmente adibita ad abitazione, con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composta da due camere, cucina ed un bagno, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 5 cat. F/3;**

Bene n.5

Unità immobiliare al primo piano attualmente adibita ad abitazione, con accesso dalla porta di fronte salendo le scale, composta da camera, cucina ed un bagno, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 6 cat. F/3;**

Bene n.6

Unità immobiliare al primo piano attualmente adibita ad abitazione, con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, composta da camera, cucina ed un bagno, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 7 cat. F/3;**

Bene n.7

Unità immobiliare al secondo piano attualmente adibita ad abitazione, con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composta da due camere, un ambiente doppio con cucina, corridoio e due bagni, oltre terrazzi a livello, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 8 cat. F/3;**

Bene n.8

Lastrico di copertura al terzo piano censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 10 cat. F/5.**

Costituisce bene comune non censibile il vano scala censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 1, scala che al primo piano ha un'altezza di interpiano pari a 2.10 m.

▪ FABBRICATO C**Bene n.9**

Unità immobiliare al piano terra attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla porta a sinistra del piccolo disimpegno comune accessibile dal cortile, composta da cucina ed un bagno a quota 0.00 m ed una camera a quota -0.60 m, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 1 cat. F/3;**

Bene n.10

Unità immobiliare al piano terra attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla porta a destra del piccolo disimpegno comune accessibile dal cortile, composta da corridoio a quota 0.00 m, un soppalco a quota + 0.60 m, cucina a quota - 1.65 m ed un bagno soppalcato a quota - 1.20 m, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 2 cat. F/3.** Il soppalco ha un'altezza di interpiano pari a 1.95 m, la cucina ha un'altezza, al di sotto del soppalco, pari a 2.30 m e un'altezza, nella parte libera, pari a 4.45 m.

Bene n.11

Unità immobiliare su due livelli (piano terra e primo piano) attualmente destinata ad abitazione, con accesso sia dal cortile che dalla porta di fronte posta nel piccolo disimpegno comune accessibile dal cortile, composta: al piano terra da ambiente doppio, una camera, un bagno, un ripostiglio e corridoio; al primo piano da una camera, una camera doppia, un bagno, un ripostiglio e corridoio, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 3 cat. F/3.** L'ambiente doppio al piano terra ha un'altezza che varia da 2.40 m (nell'ambiente accessibile direttamente dal cortile) a 2.75 m (nell'ambiente accessibile dal disimpegno).

Bene n.12

Unità immobiliare al primo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla porta a destra del piccolo disimpegno comune accessibile dal vano scala, composta da due camere, cucina, un bagno, ripostiglio e corridoio, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 4 cat. F/3;**

Bene n.13

Unità immobiliare al primo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla porta a sinistra del piccolo disimpegno comune accessibile dal vano scala, composta da due camere, cucina, un bagno e disimpegno, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 5 cat. F/3;**

Bene n.14

Unità immobiliare al primo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso indipendente attraverso una rampa scala esterna ubicata nel cortile comune, composta da ingresso, due camere (una delle quali con altezza pari a 2.40 m e posta a quota + 0.75 m rispetto al calpestio degli altri ambienti), un ambiente doppio, un bagno ed un piccolo disimpegno, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 6 cat. F/3;**

Bene n.15

Unità immobiliare al secondo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso di fronte salendo le scale, composta da ingresso, due camere, cucina, due bagni, disimpegno e ripostiglio, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 7 cat. F/3;**

Bene n.16

Unità immobiliare al secondo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla prima porta a destra percorrendo il ballatoio comune, composta da ingresso, due camere, cucina, un bagno e disimpegno, oltre terrazzo a livello, l'immobile è censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 8 cat. F/3** ed il terrazzo a livello censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 9 cat. F/5;**

Bene n.17

Unità immobiliare al secondo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla seconda porta a destra percorrendo il ballatoio comune, composta da una camera, cucina, un bagno e disimpegno, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 9 cat. F/3;**

Bene n.18

Unità immobiliare al secondo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla terza porta a destra percorrendo il ballatoio comune, composta da due camere, cucina, un bagno e corridoio, censita in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 10 cat. F/3;

Bene n.19

Box auto al piano terra, della superficie di circa 16.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 11 cat. F/3;

Bene n.20

Box auto al piano terra, della superficie di circa 15.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 12 cat. F/3;

Bene n.21

Box auto al piano terra, della superficie di circa 14.80 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 13 cat. F/3;

Bene n. 22

Box auto al piano terra, della superficie di circa 19.70 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 14 cat. F/3;

Bene n.23

Box auto al piano terra, della superficie di circa 16.80 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 15 cat. F/3;

Bene n.24

Box auto al primo piano, della superficie di circa 11.80 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 16 cat. F/3;

Bene n.25

Box auto al primo piano, della superficie di circa 15.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 17 cat. F/3;

Bene n.26

Box auto al primo piano, della superficie di circa 15.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 18 cat. F/3;

Bene n.27

Box auto al primo piano, della superficie di circa 14.90 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 19 cat. F/3;

Bene n.28

Box auto al primo piano, della superficie di circa 30.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 20 cat. F/3;

Bene n.29

Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 22.90 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 21 cat. F/3;**

Bene n.30

Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 22.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 22 cat. F/3;**

Bene n.31

Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 21.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 23 cat. F/3;**

Bene n.32

Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 18.50 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 24 cat. F/3;**

Bene n.33

Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 15.60 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 25 cat. F/3;**

Bene n.34

Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 22.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 26 cat. F/3;**

Bene n.35

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 22.50 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 27 cat. F/3;**

Bene n.36

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 22.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 28 cat. F/3;**

Bene n.37

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 21.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 29 cat. F/3;**

Bene n.38

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 21.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 30 cat. F/3;**

Bene n.39

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 15.50 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 31 cat. F/3;**

Bene n.40

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 22.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 32 cat. F/3.**

Bene n.41

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 21.50 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 33 cat. F/3.**

Bene n.42

Deposito al piano terra accessibile direttamente dal cortile, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 34 cat. F/3.**

Costituiscono beni comuni non censibili, i vani scala, il cortile e l'androne, la rampa e la corsia di accesso ai box, il lastrico di copertura, il giardino comune al secondo piano, censiti in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 da sub sub 35 a sub 43.

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa XXX in data 23.7.2021 nella quale viene attestata la titolarità del compendio pignorato in capo alla società esecutata, in virtù di atti di compravendita per Notaio XXX del 16.10.2006 trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 28.10.2006 ai nn. 48221/22264, 48222/22265 e 48223/22266 (cfr. Allegato 2 – doc.4 e Allegato 5- doc.1, doc.5), si giunge sino ai primi titoli a carattere traslativo anteriore i vent'anni dalla trascrizione del pignoramento, atto di compravendita del 27.7.2000 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 31.7.2000 ai nn. 17705/11701 (cfr. Allegato 2 – doc.5 e Allegato 5 – doc. 4) e atto di compravendita del 29.3.1982 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.

di Napoli 1 il 2.4.1982 ai nn. 6419/1808 (cfr. Allegato 2 – doc.5 e Allegato 5 – doc.8) e si attestano le formalità pregiudizievoli. Dalla relazione notarile si evince che tutti gli immobili pignorati sono stati catastalmente soppressi per Demolizione totale avvenuta il 19.4.2011.

L'Esperto ha provveduto ad acquisire visure catastali storiche e mappa terreni e ha acquisito in copia, i titoli di provenienza e le trascrizioni (cfr. Allegato 2 – doc.1, doc.5 e Allegato 5).

La scrivente ha acquisito visura camerale della società eseguita (cfr. Allegato 6).

b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Individuazione del compendio nel pignoramento

I beni pignorati sono costituiti da due interi fabbricati da cielo a terra, dei quali il fabbricato denominato “Fabbricato B” con accesso da Salita Capodimonte snc (già n.48) ed il fabbricato denominato “Fabbricato C” con accesso da Salita Capodimonte snc (già n.53) e vengono individuati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, come:

- 1) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.la 49 sub 1;
- 2) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.la 49 sub 2;
- 3) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.la 49 sub 3;
- 4) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.la 49 sub 4;
- 5) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.la 49 sub 5;
- 6) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.la 49 sub 6;
- 7) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.la 49 sub 7;
- 8) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.la 49 sub 8;
- 9) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.la 49 sub 9;

- 10) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 1;
- 11) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 2;
- 12) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 4;
- 13) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 5;
- 14) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 6;
- 15) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 7;
- 16) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 8;
- 17) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 9;
- 18) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 10;
- 19) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 11;
- 20) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 12;
- 21) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 13;
- 22) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 14;
- 23) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 15;
- 24) Abitazione in NCEU Sez. STE Foglio 4 p.lla 43 sub 16.

Come già chiarito in premessa, come si evince dalla relazione notarile in atti e verificato dall'Esperto, tutti gli immobili pignorati sono stati catastalmente soppressi per Demolizione totale avvenuta il 19.4.2011

Si evidenzia che il sub 3 della p.lla 43, per quanto oggetto dell'ipoteca rep. 5496 del 2008, non è stato pignorato. A tale proposito si evidenzia che nell'atto di pignoramento viene chiarito che gli immobili pignorati ricadono sulla p.lla di terreno in NCT foglio 76 p.lla 675.

Dati catastali attuali

In seguito ad autorizzazione del GE del 29.11.2023 e del 11.9.2024, la scrivente ha provveduto all'accatastamento dei cespiti facenti parte dei fabbricati pertanto, i beni pignorati sono attualmente censiti in NCEU del comune di Napoli come di seguito:

FABBRICATO B

Bene n.1

Locale terraneo in NCEU Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 2 cat. F/3;

Bene n.2

Locale terraneo in NCEU Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 3 cat. F/3;

Bene n.3

Unità immobiliare al piano terra in NCEU Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 4 cat. F/3;

Bene n.4

Unità immobiliare al primo piano in NCEU Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 5 cat. F/3;

Bene n.5

Unità immobiliare al primo piano in NCEU Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 6 cat. F/3;

Bene n.6

Unità immobiliare al primo piano in NCEU Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 7 cat. F/3;

Bene n.7

Unità immobiliare al secondo piano in NCEU Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 8 cat. F/3;

Bene n.8

Lastrico di copertura al terzo piano in NCEU Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 10 cat. F/5.

Costituisce bene comune non censibile il vano scala censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 1.

Tutti intestati a XXX con sede in XXX - C.F. XXX per la proprietà di 1/1

FABBRICATO C

Bene n.9

Unità immobiliare al piano terra in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 1 cat. F/3;

Bene n.10

Unità immobiliare al piano terra in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 2 cat. F/3;

Bene n.11

Unità immobiliare su due livelli (piano terra e primo piano) in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 3 cat. F/3;

Bene n.12

Unità immobiliare al primo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 4 cat. F/3;

Bene n.13

Unità immobiliare al primo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 5 cat. F/3;

Bene n.14

Unità immobiliare al primo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 6 cat. F/3;

Bene n.15

Unità immobiliare al secondo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 7 cat. F/3;

Bene n.16

Unità immobiliare al secondo piano oltre terrazzo a livello, l'immobile in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 8 cat. F/3 ed il terrazzo in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 9 cat. F/5;

Bene n.17

Unità immobiliare al secondo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 9 cat. F/3;

Bene n.18

Unità immobiliare al secondo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 10 cat. F/3;

Bene n.19

Box auto al piano terra in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 11 cat. F/3;

Bene n.20

Box auto al primo piano terra in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 12 cat. F/3;

Bene n.21

Box auto al piano terra in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 13 cat. F/3;

Bene n. 22

Box auto al piano terra in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 14 cat. F/3;

Bene n.23

Box auto al piano terra in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 15 cat. F/3;

Bene n.24

Box auto al primo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 16 cat. F/3;

Bene n.25

Box auto al primo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 17 cat. F/3;

Bene n.26

Box auto al primo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 18
cat. F/3;

Bene n.27

Box auto al primo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 19
cat. F/3;

Bene n.28

Box auto al primo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 20
cat. F/3;

Bene n.29

Box auto al primo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla
675 sub 21 cat. F/3;

Bene n.30

Box auto al primo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla
675 sub 22 cat. F/3;

Bene n.31

Box auto al primo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla
675 sub 23 cat. F/3;

Bene n.32

Box auto al primo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla
675 sub 24 cat. F/3;

Bene n.33

Box auto al primo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla
675 sub 25 cat. F/3;

Bene n.34

Box auto al primo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla
675 sub 26 cat. F/3;

Bene n.35

Box auto al secondo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla
675 sub 27 cat. F/3;

Bene n.36

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 22.10 mq, censito in NCEU
del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 28 cat. F/3;

Bene n.37

Box auto al secondo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla
675 sub 29 cat. F/3;

Bene n.38

Box auto al secondo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 30 cat. F/3;

Bene n.39

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 15.60 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 31 cat. F/3;

Bene n.40

Box auto al secondo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 32 cat. F/3.

Bene n.41

Box auto al secondo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 33 cat. F/3.

Bene n.42

Deposito al piano terra in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 34 cat. F/3.

Costituiscono beni comuni non censibili, i vani scala, il cortile e l'androne, la rampa e la corsia di accesso ai box, il lastrico di copertura, il giardino comune al secondo piano, censiti in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 da sub sub 35 a sub 43.

Tutti intestati a XXX con sede in XXX - C.F. XXX per la proprietà di 1/1

Confini

L'intera consistenza pignorata (Fabbricato B e Fabbricato C) confina a nord con proprietà aliena in NCT foglio 76 p.la 23, a sud con vico Cavaniglia, ad est con salita Capodimonte, ad ovest con proprietà aliena in NCT foglio 76 p.la 35 e 40.

- c. **Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno, degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda**

catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est , è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____ , cat. _____ , classe _____ , rendita _____ (or.d _____ , r.a. _____) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) .

PREZZO BASE euro _____ ; LOTTO n. 2 : ecc..

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed è corrispondente al diritto in titolarità alla società esecutata in forza di (cfr. allegato 5):

- **atto di compravendita per Notaio XXX del 16.10.2006 rep. 6088** raccolta 1076 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Napoli 3 il 27.10.2006 n. 9342 serie 1T trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 28.10.2006 Registro Generale 48221/48222 Registro Particolare 22264/22265 (cfr. allegato 5 – doc.1).
- **atto di compravendita per Notaio XXX del 16.10.2006 rep. 6089** raccolta 1077 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Napoli 3 il 27.10.2006 n. 9343 serie 1T trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 28.10.2006 Registro Generale 48223 Registro Particolare 22266 (cfr. allegato 5 – doc.5).

LOTTO UNICO - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Piena proprietà di due interi fabbricati da cielo a terra, dei quali il fabbricato denominato “Fabbricato B” ha accesso da Salita Capodimonte snc (già n.48) ed è composto da tre locali terranei attualmente adibiti ad abitazione, tre unità immobiliari attualmente adibiti ad abitazione al piano primo, un’unità al piano secondo attualmente adibita ad abitazione, oltre lastrico di copertura al terzo piano; il fabbricato denominato “Fabbricato C” ha accesso da vico Salita Capodimonte snc (già n. 53) è composto da due unità immobiliari al piano terra attualmente adibite ad abitazione, da un locale deposito al piano terra, da un’unità immobiliare su due livelli (tra piano terra e primo piano), da tre unità immobiliari al primo piano attualmente adibite ad abitazione, da quattro unità immobiliari al secondo piano attualmente adibite ad abitazione, oltre androne, cortile, giardino comune al secondo piano, lastrico di copertura al terzo piano, rampa di accesso ai locali box, n. 5 locali box al piano terra, n. 5 locali box al primo piano, n. 6 locali box al primo piano seminterrato e n. 7 locali box al secondo piano seminterrato.

Descrizione del contesto

Il compendio pignorato è ubicato nel quartiere Stella, in una zona popolare a prevalente destinazione residenziale, nelle immediate vicinanze del Bosco di Capodimonte, dell'Ospedale CTO e dell'ingresso alla Tangenziale di Napoli ed a ridosso di via Capodimonte, lungo un asse viario, Salita Capodimonte, non servito dalla viabilità pubblica.

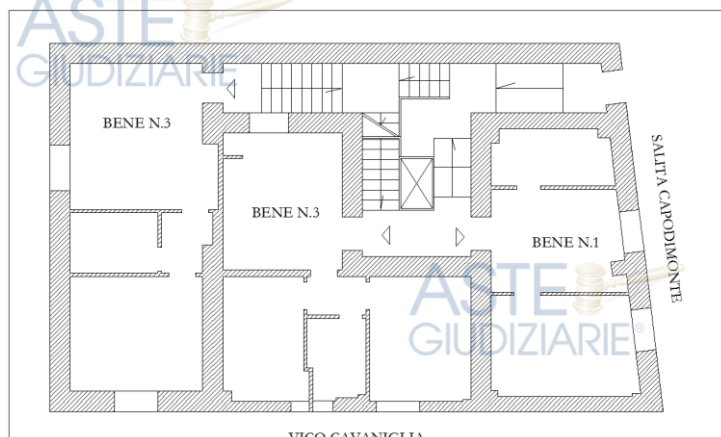
Descrizione dei cespiti

• **FABBRICATO B**

Il “fabbricato B” è accessibile dalla strada pubblica attraverso un androne che immette, attraverso due grosse gradini, nel vano scala dal quale vengono distribuiti i diversi piani del fabbricato ed in particolare:

PIANO TERRA

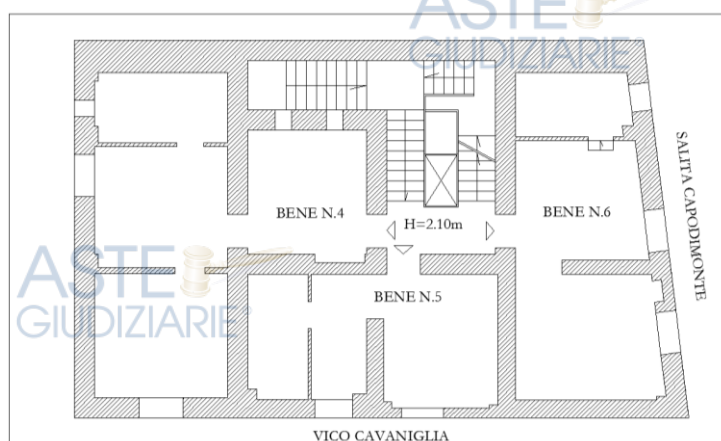
Sulla sinistra dell'androne, attraverso pochi gradini, è accessibile il piano terra al quale sono ubicati il Bene n.1 ed il Bene n.2 ed al quale è possibile accedere all'ascensore; di fronte all'androne, dapprima attraverso pochi gradini che conducono ad un pianerottolo e poi, attraverso una lunga rampa scala, è accessibile il piano terra al quale è ubicato il Bene n.3.



Schema grafico del piano terra

PRIMO PIANO

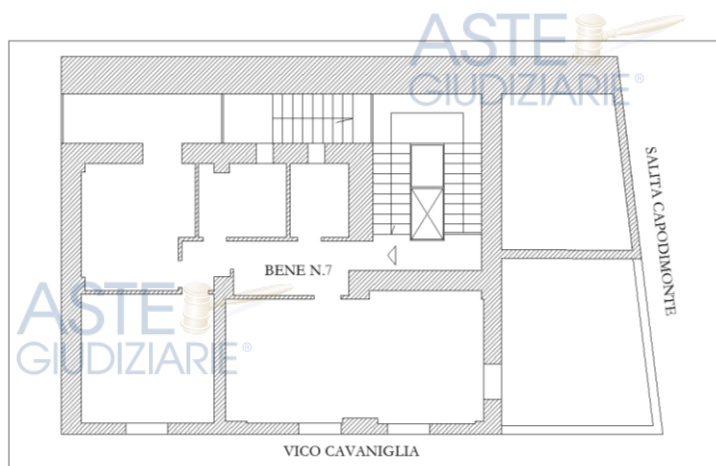
Proseguendo dal piano terra, attraverso una sola rampa, si giunge al primo piano dove sono ubicati il Bene n.4, il Bene n.5 ed il Bene n.6. Si evidenzia che il pianerottolo del primo piano ha un'altezza di interpiano pari a 2.10 m.



Schema grafico del primo piano

SECONDO PIANO

Proseguendo nel vano scala, attraverso un pianerottolo di smonto intermedio, si giunge al secondo piano dove è ubicato il Bene n.7.



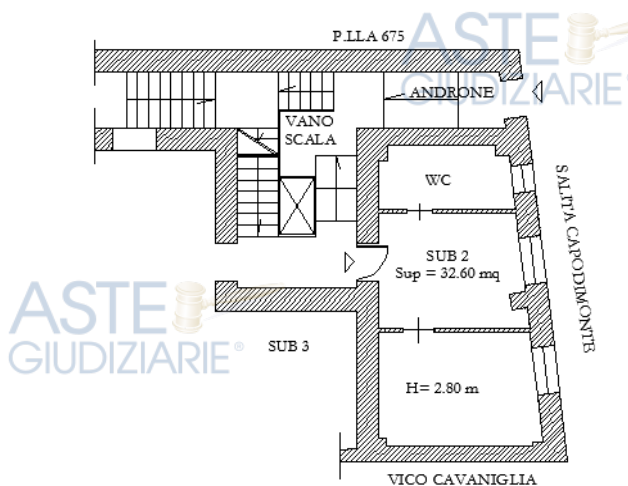
Schema grafico del secondo piano

Il fabbricato denominato “Fabbricato B” ha accesso da Salita Capodimonte snc (già n.48) ed è composto da tre locali terranei attualmente adibiti ad abitazione, tre unità immobiliari attualmente destinati ad abitazione al piano primo ed un’unità al piano secondo attualmente destinata ad abitazione.

In particolare:

Bene n.1

Locale terraneo attualmente adibito ad abitazione, con accesso dalla porta a sinistra scendendo le scale a sinistra dell’androne, composto da camera, cucina ed un bagno.



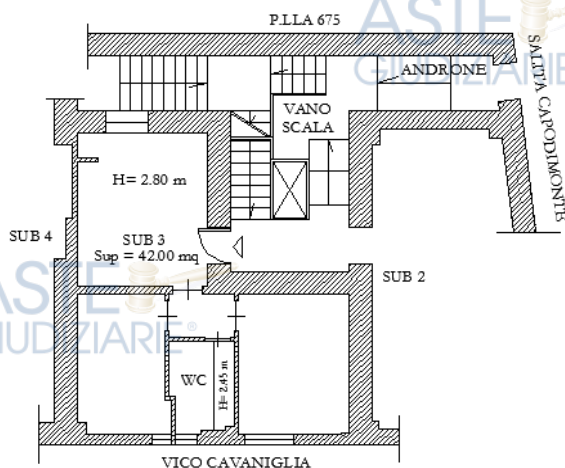
Stato dei luoghi - sub 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto repertorio fotografico del sub 2

Bene n.2

Locale terraneo attualmente adibito ad abitazione, con accesso dalla porta a destra scendendo le scale a sinistra dell'androne, composto da due camere, cucina, disimpegno ed un bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato dei luoghi - sub 3

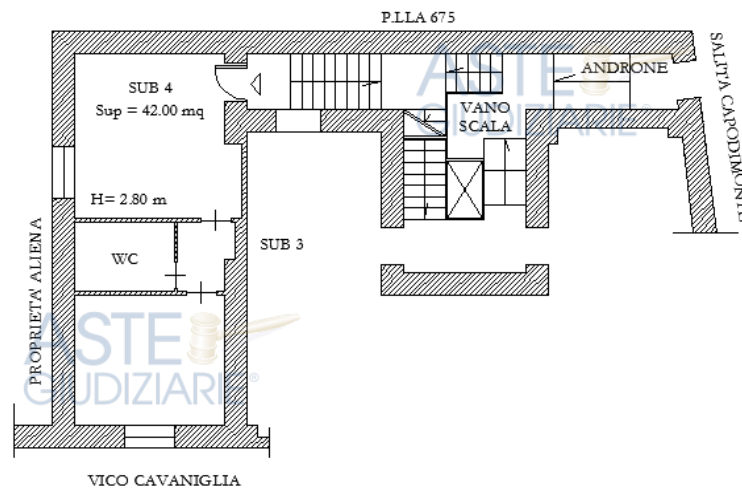
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto repertorio fotografico del sub 3

Bene n.3

Unità immobiliare al piano terra attualmente adibita ad abitazione, con accesso dalla porta di fronte scendendo le scale poste di fronte all'androne, composta da camera, cucina, disimpegno ed un bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato dei luoghi - sub 4

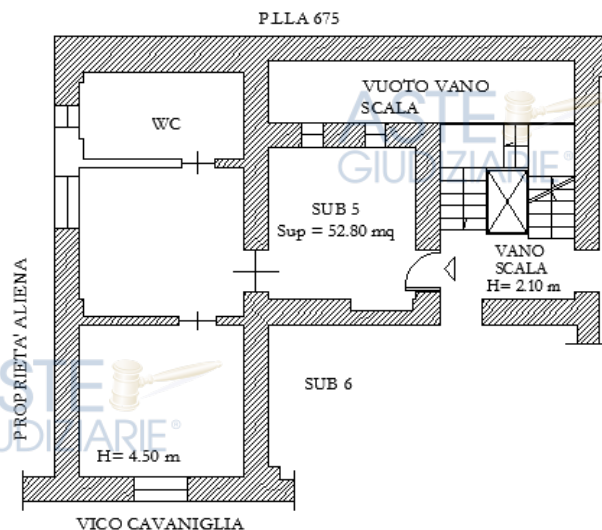
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto repertorio fotografico del sub 4

Bene n.4

Unità immobiliare al primo piano attualmente adibita ad abitazione, con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composta da due camere, cucina ed un bagno.



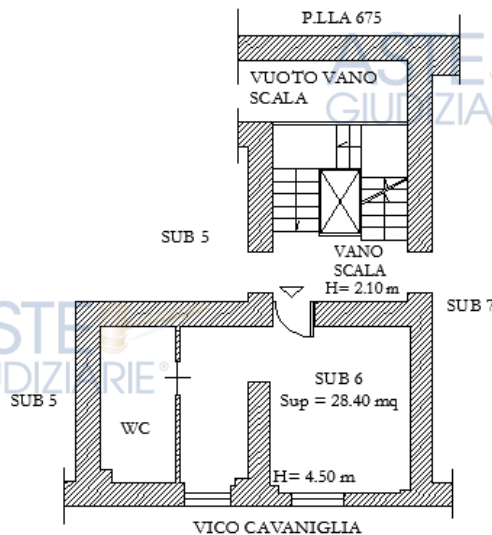
Stato dei luoghi - sub 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto repertorio fotografico del sub 5

Bene n.5

Unità immobiliare al primo piano attualmente adibita ad abitazione, con accesso dalla porta di fronte salendo le scale, composta da camera, cucina ed un bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato dei luoghi - sub 6

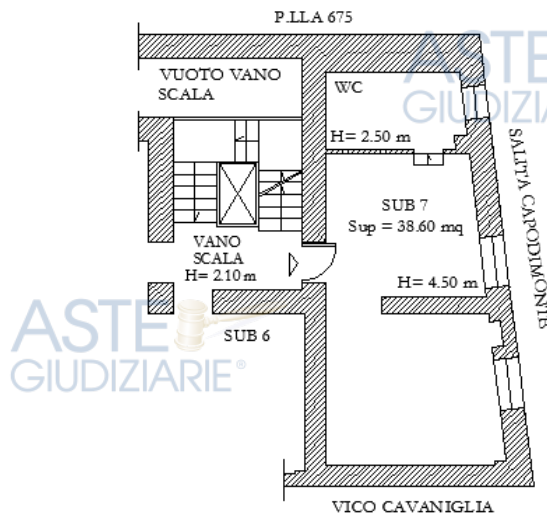
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto repertorio fotografico del sub 6

Bene n.6

Unità immobiliare al primo piano attualmente adibita ad abitazione, con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, composta da camera, cucina ed un bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato dei luoghi - sub 7

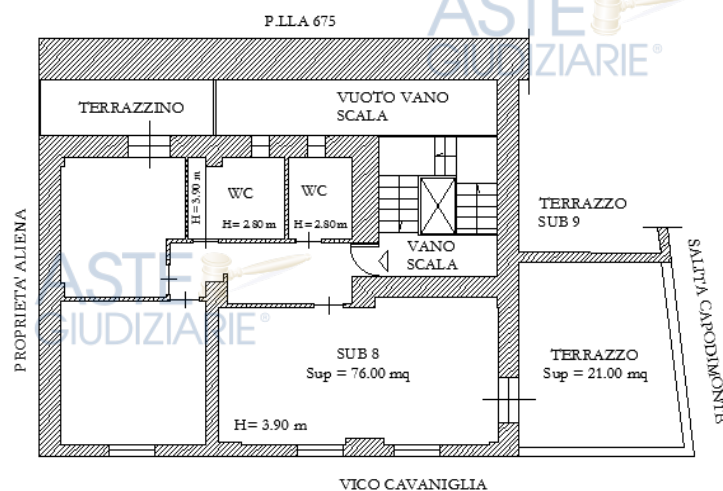
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto repertorio fotografico del sub 7

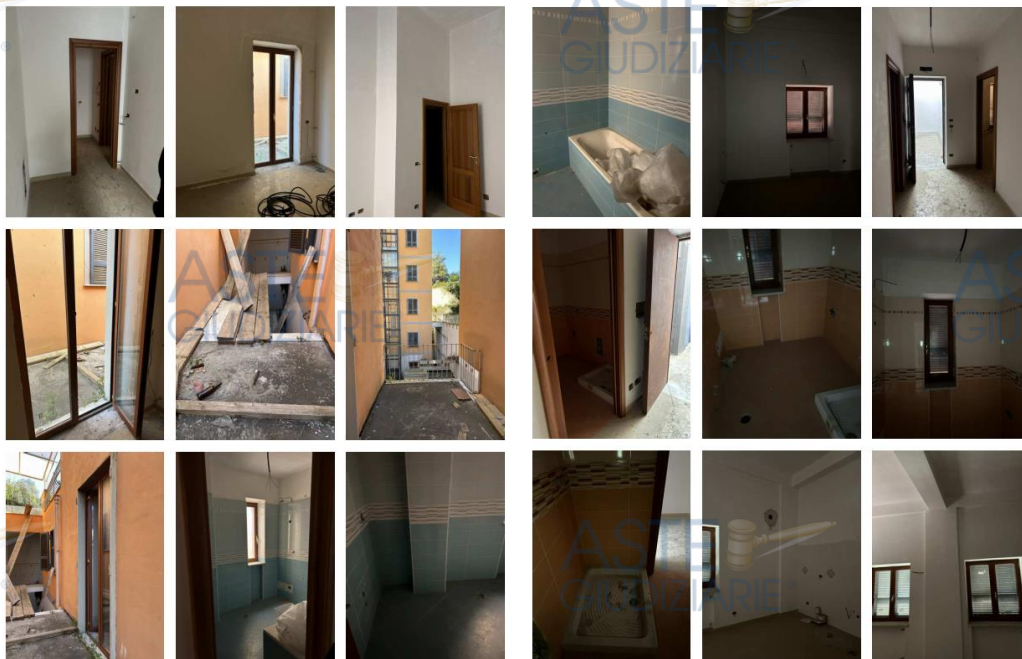
Bene n.7

Unità immobiliare al secondo piano attualmente adibita ad abitazione, con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composta da due camere, un ambiente doppio con cucina, corridoio e due bagni, oltre terrazzi a livello.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato dei luoghi - sub 8

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

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

Estratto repertorio fotografico del sub 8

Bene n.8

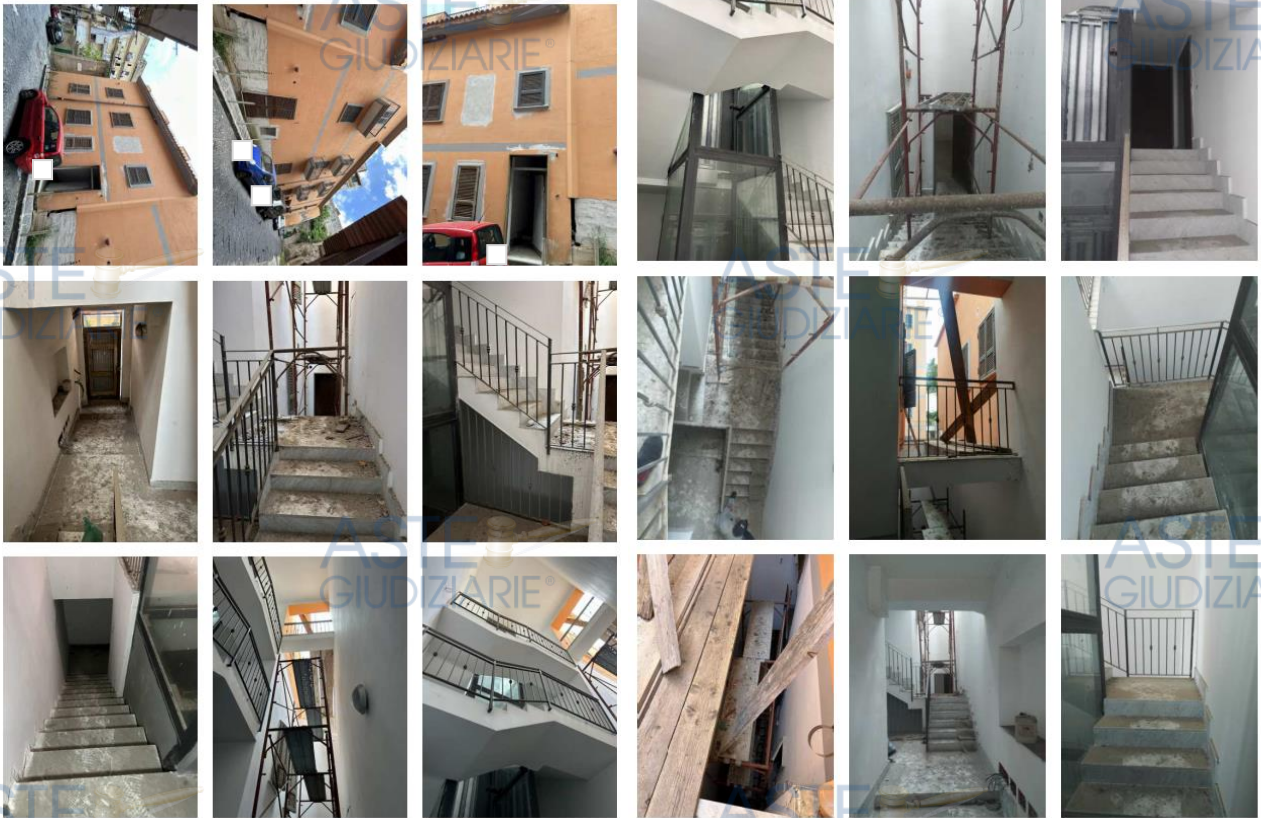
Lastrico di copertura al terzo piano.

ASTE
GIUDIZIARIE®

I cespiti del fabbricato B, oggi non utilizzabili ed in stato di abbandono, sono dotati di pavimentazioni, infissi esterni ed interni, napoletane in ferro, predisposizioni impiantistiche e rasatura alle pareti, anche se inevitabilmente, lo stato di abbandono in cui versa il fabbricato, ha comportato un deterioramento delle finiture già presenti. Il fabbricato è dotato del vano ascensore chiuso con struttura in ferro e vetro, ma è mancante della cabina

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ascensore e degli organi di manovra. In parte del vano scala si rinvencono ancora i ponteggi collocati per l'intera altezza del fabbricato ed al secondo piano, in adiacenza al terrazzino a livello del sub 8, si rinviene un tavolato in legno a parziale copertura del vuoto posto in corrispondenza di parte del vano scala, attualmente non delimitato da ringhiere o parapetti.



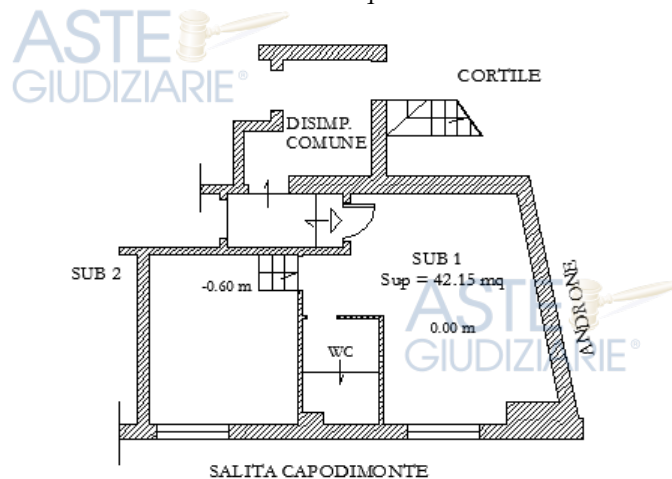
Estratto repertorio fotografico delle parti comuni del Fabbricato B

ASTE GIUDIZIARIE®

FABBRICATO C

Bene n.9

Unità immobiliare al piano terra attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla porta a sinistra del piccolo disimpegno comune accessibile dal cortile, composta da cucina ed un bagno a quota 0.00 m ed una camera a quota -0.60 m.



Stato dei luoghi - sub 1



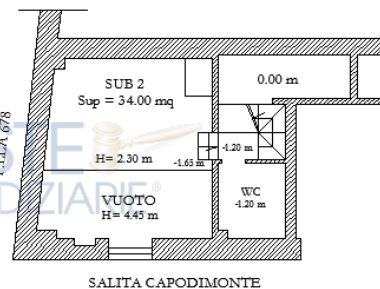
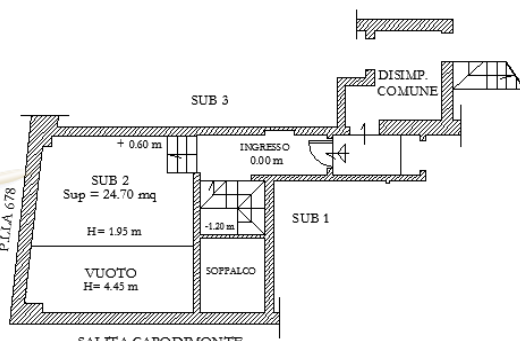
Estratto repertorio fotografico del sub 1

Bene n.10

Unità immobiliare al piano terra attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla porta a destra del piccolo disimpegno comune accessibile dal cortile, composta da corridoio a quota 0.00 m, un soppalco a quota + 0.60 m, cucina a quota - 1.65 m ed un bagno soppalcato a quota - 1.20 m. Il soppalco ha un'altezza di interpiano pari a 1.95 m, la cucina ha un'altezza, al di sotto del soppalco, pari a 2.30 m e un'altezza, nella parte libera, pari a 4.45 m.

PIANO TERRA

PIANO -1 (rispetto al cortile)



Stato dei luoghi - sub 2

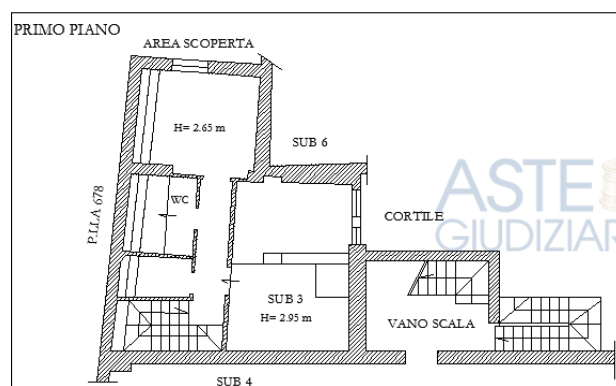
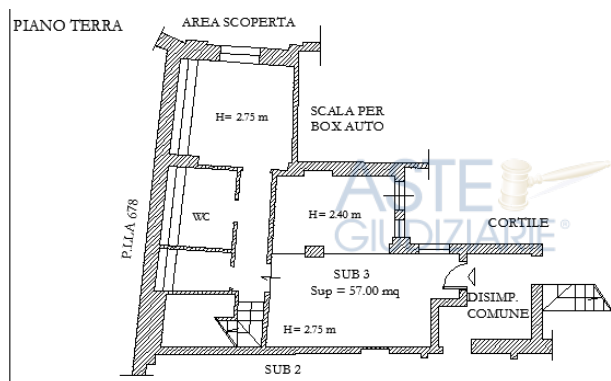


Estratto repertorio fotografico del sub 2

Bene n.11

Unità immobiliare su due livelli (piano terra e primo piano) attualmente destinata ad abitazione, con accesso sia dal cortile che dalla porta di fronte posta nel piccolo disimpegno comune accessibile dal cortile, composta: al piano terra da ambiente doppio, una camera, un bagno, un ripostiglio e corridoio; al primo piano da una camera, una camera doppia, un bagno, un ripostiglio e corridoio. L'ambiente doppio al piano terra ha un'altezza che varia da

2.40 m (nell'ambiente accessibile direttamente dal cortile) a 2.75 m (nell'ambiente accessibile dal disimpegno).



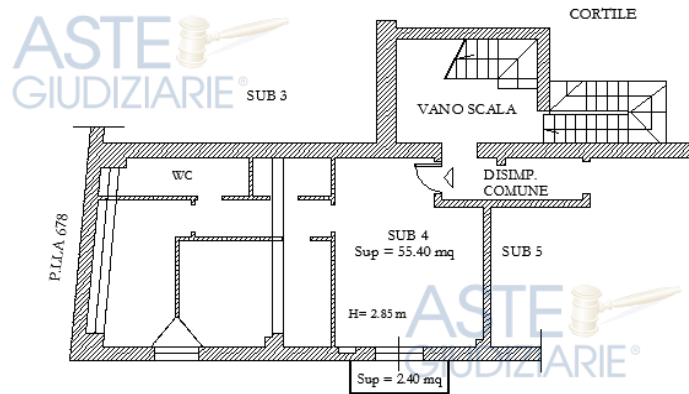
Stato dei luoghi - sub 3



Estratto repertorio fotografico del sub 3

Bene n.12

Unità immobiliare al primo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla porta a destra del piccolo disimpegno comune accessibile dal vano scala, composta da due camere, cucina, un bagno, ripostiglio e corridoio.



SALITA CAPODIMONTE

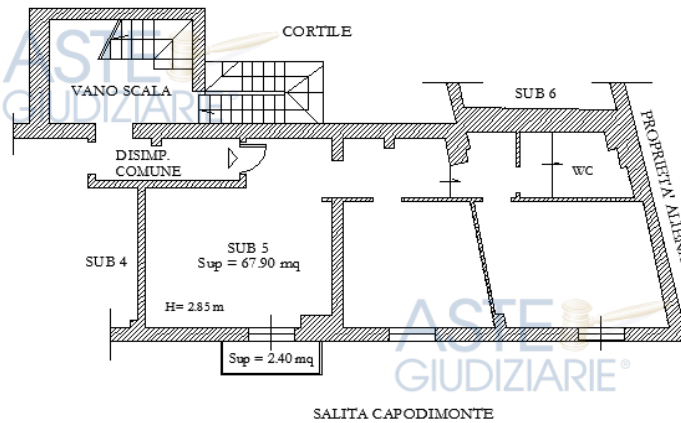
Stato dei luoghi - sub 4



Estratto repertorio fotografico del sub 4

Bene n.13

Unità immobiliare al primo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla porta a sinistra del piccolo disimpegno comune accessibile dal vano scala, composta da due camere, cucina, un bagno e disimpegno.



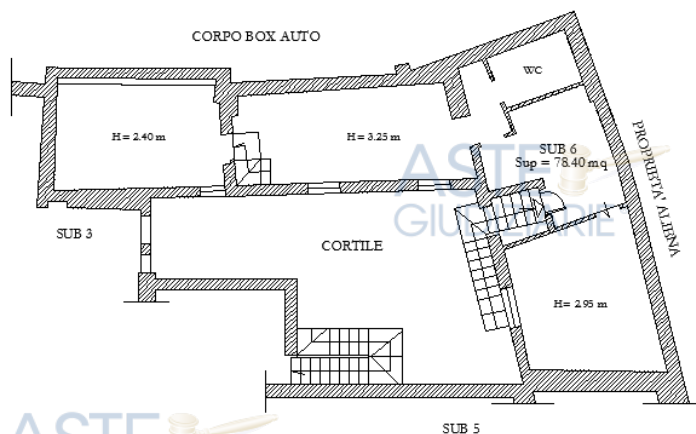
Stato dei luoghi - sub 5



Estratto repertorio fotografico del sub 5

Bene n.14

Unità immobiliare al primo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso indipendente attraverso una rampa scala esterna ubicata nel cortile comune, composta da ingresso, due camere (una delle quali con altezza pari a 2.40 m e posta a quota + 0.75 m rispetto al calpestio degli altri ambienti), un ambiente doppio, un bagno ed un piccolo disimpegno.



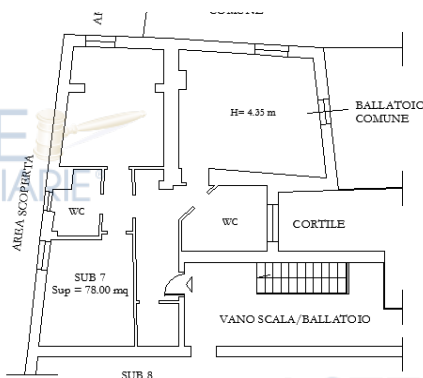
Stato dei luoghi - sub 6



Estratto repertorio fotografico del sub 6

Bene n.15

Unità immobiliare al secondo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso di fronte salendo le scale, composta da ingresso, due camere, cucina, due bagni, disimpegno e ripostiglio.



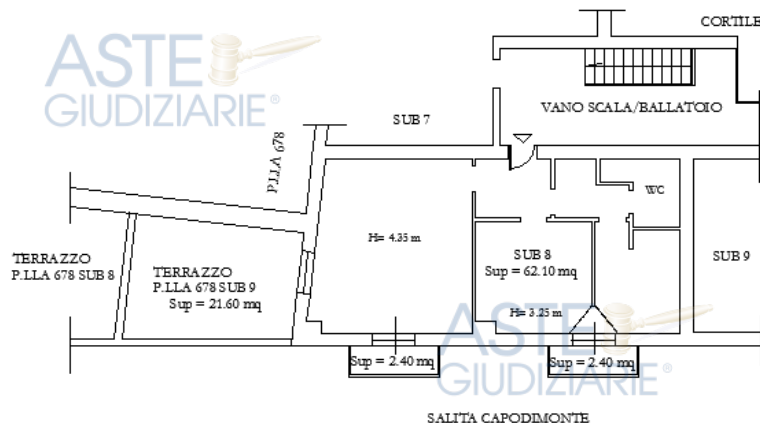
Stato dei luoghi - sub 7



Estratto repertorio fotografico del sub 7

Bene n.16

Unità immobiliare al secondo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla prima porta a destra percorrendo il ballatoio comune, composta da ingresso, due camere, cucina, un bagno e disimpegno, oltre terrazzo a livello.



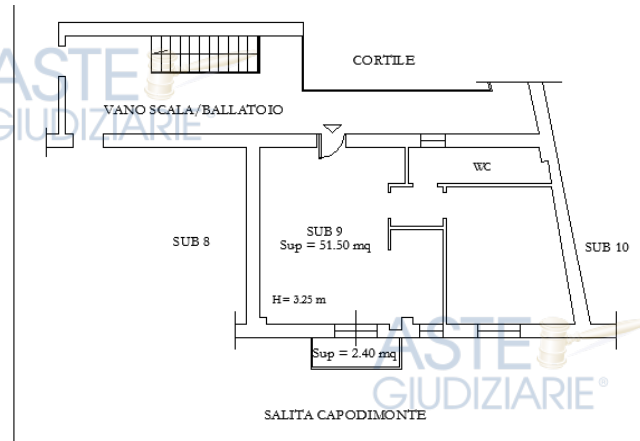
Stato dei luoghi - sub 8



Estratto repertorio fotografico del sub 8

Bene n.17

Unità immobiliare al secondo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla seconda porta a destra percorrendo il ballatoio comune, composta da una camera, cucina, un bagno e disimpegno.



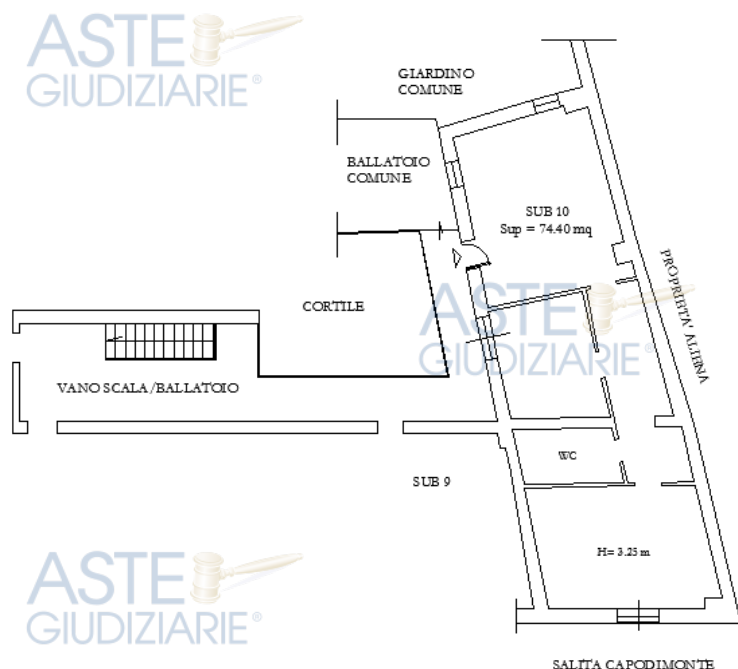
Stato dei luoghi - sub 9



Estratto repertorio fotografico del sub 9

Bene n.18

Unità immobiliare al secondo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla terza porta a destra percorrendo il ballatoio comune, composta da due camere, cucina, un bagno e corridoio.



Stato dei luoghi - sub 10



Estratto repertorio fotografico del sub 10

Bene n.19

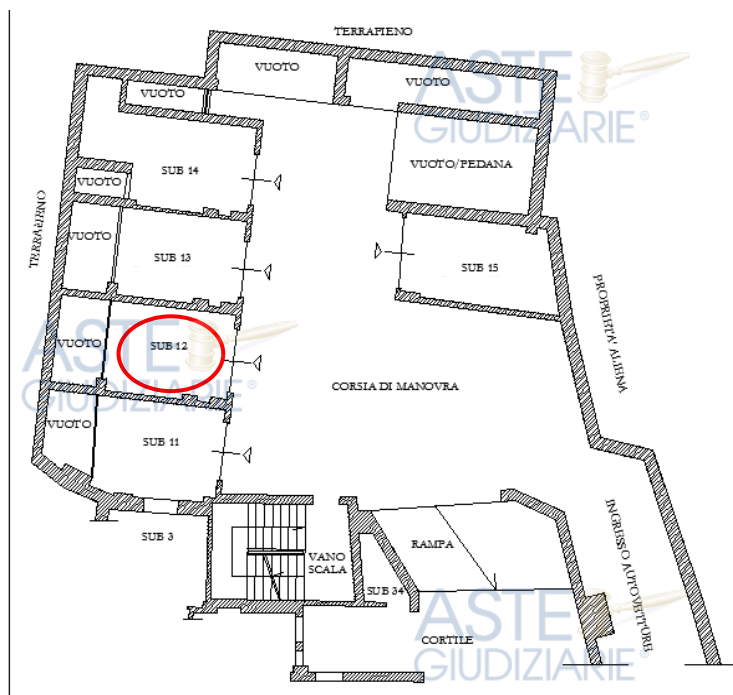
Box auto al piano terra, della superficie di circa 16.00 mq.



Stato dei luoghi - sub 11

Bene n.20

Box auto al primo piano terra, della superficie di circa 15.00 mq.



Stato dei luoghi - sub 12

Bene n.21

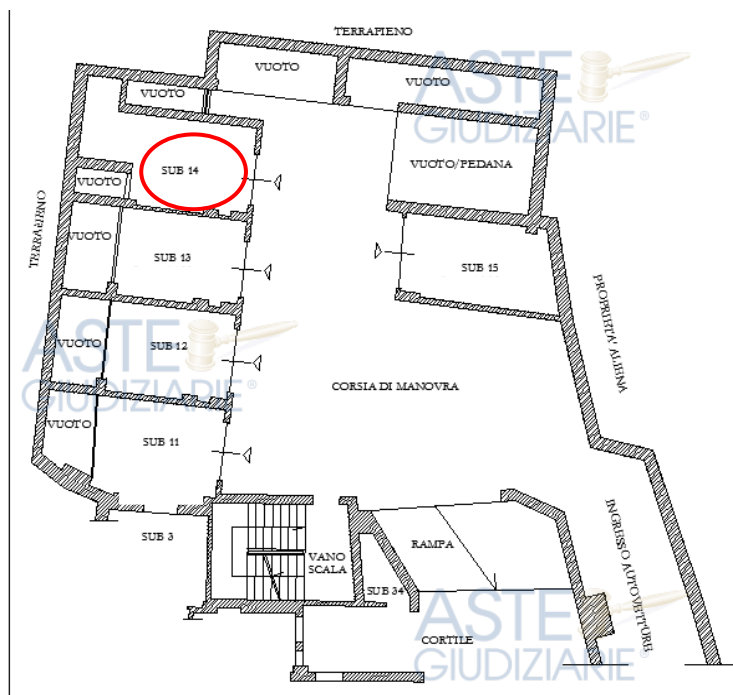
Box auto al piano terra, della superficie di circa 14.80 mq.



Stato dei luoghi - sub 13

Bene n. 22

Box auto al piano terra, della superficie di circa 19.70 mq.



Stato dei luoghi - sub 14

Bene n.23

Box auto al piano terra, della superficie di circa 16.80 mq.



Stato dei luoghi - sub 15



Estratto repertorio fotografico del corpo box auto al piano terra

Bene n.24

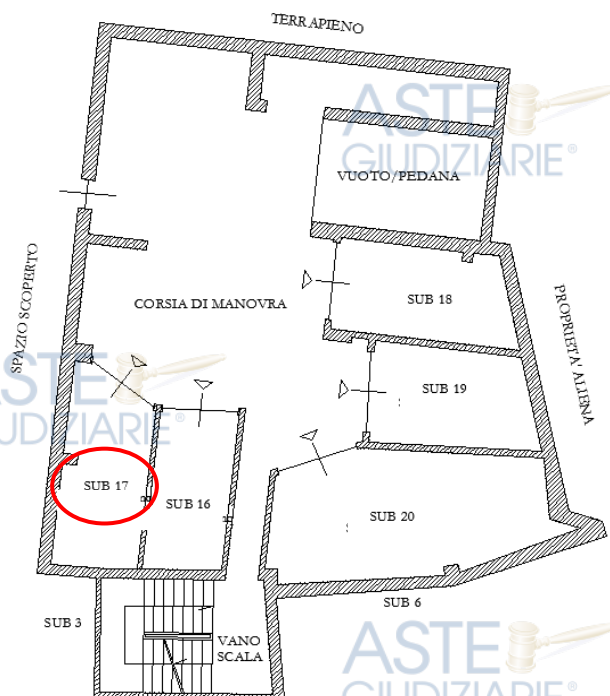
Box auto al primo piano, della superficie di circa 11.80 mq.



Stato dei luoghi - sub 16

Bene n.25

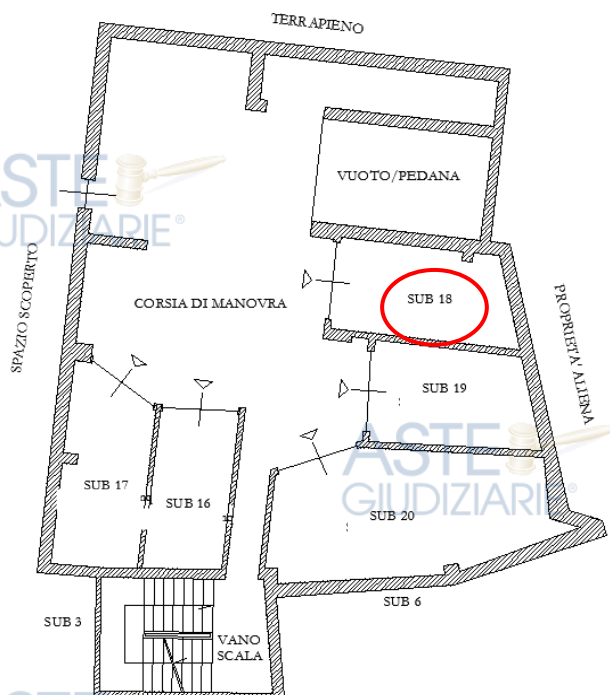
Box auto al primo piano, della superficie di circa 15.00 mq.



Stato dei luoghi - sub 17

Bene n.26

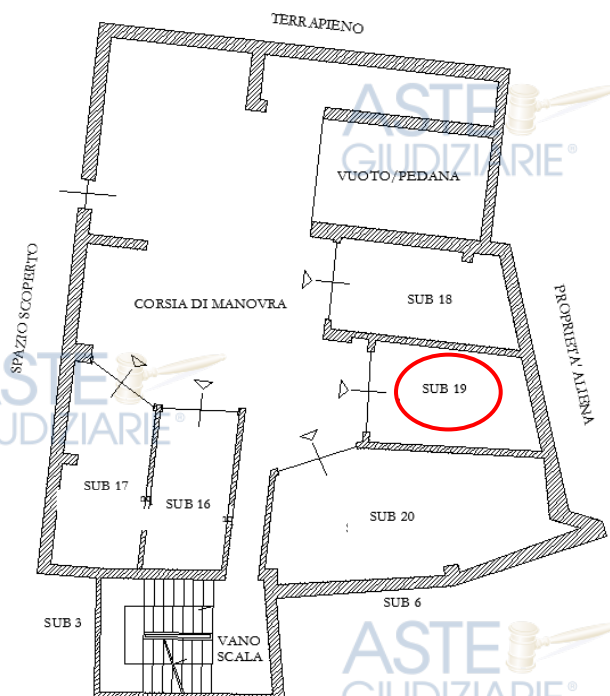
Box auto al primo piano, della superficie di circa 15.00 mq.



Stato dei luoghi - sub 18

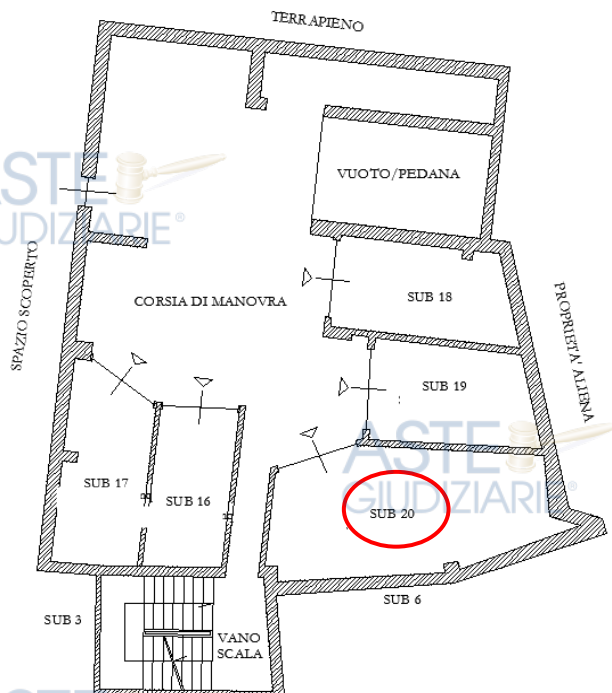
Bene n.27

Box auto al primo piano, della superficie di circa 14.90 mq.



Stato dei luoghi - sub 19

Bene n.28
Box auto al primo piano, della superficie di circa 30.00 mq.



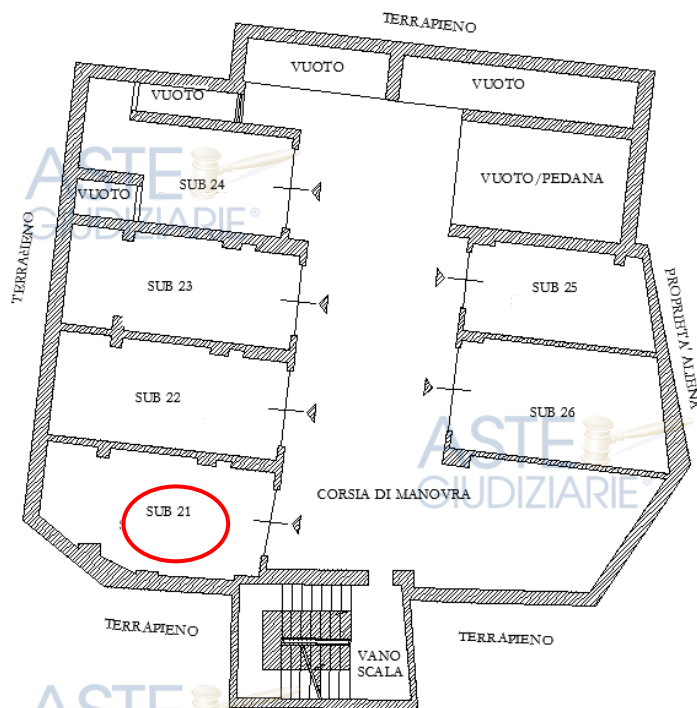
Stato dei luoghi - sub 20



Estratto repertorio fotografico del corpo box auto al primo piano

Bene n.29

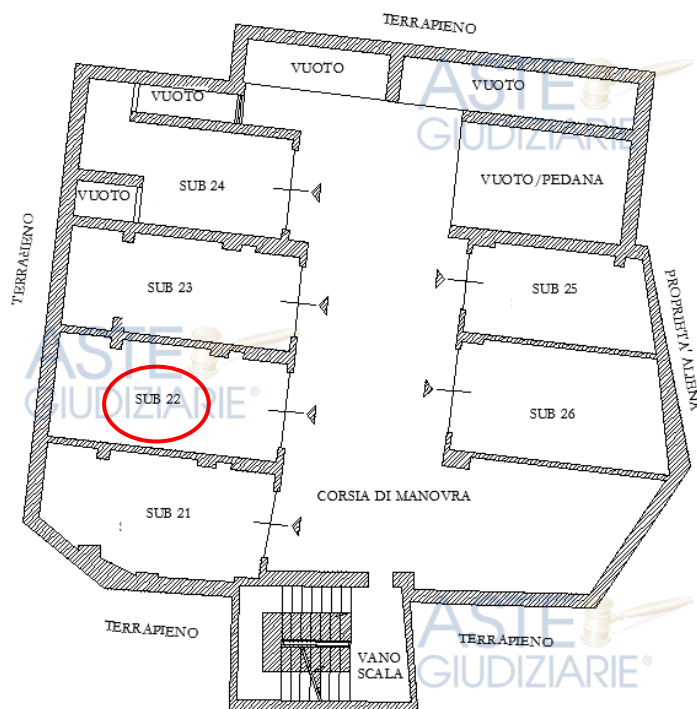
Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 22.90 mq.



Stato dei luoghi - sub 21

Bene n.30

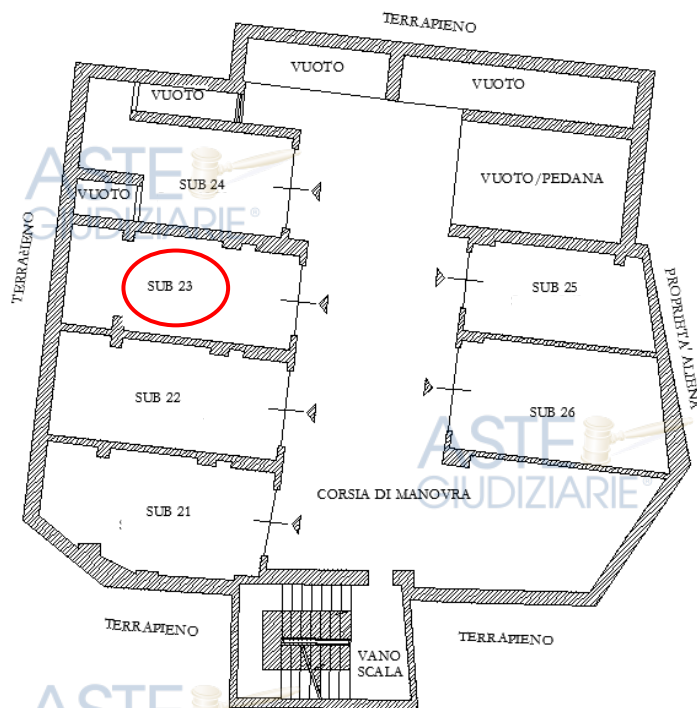
Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 22.00 mq.



Stato dei luoghi - sub 22

Bene n.31

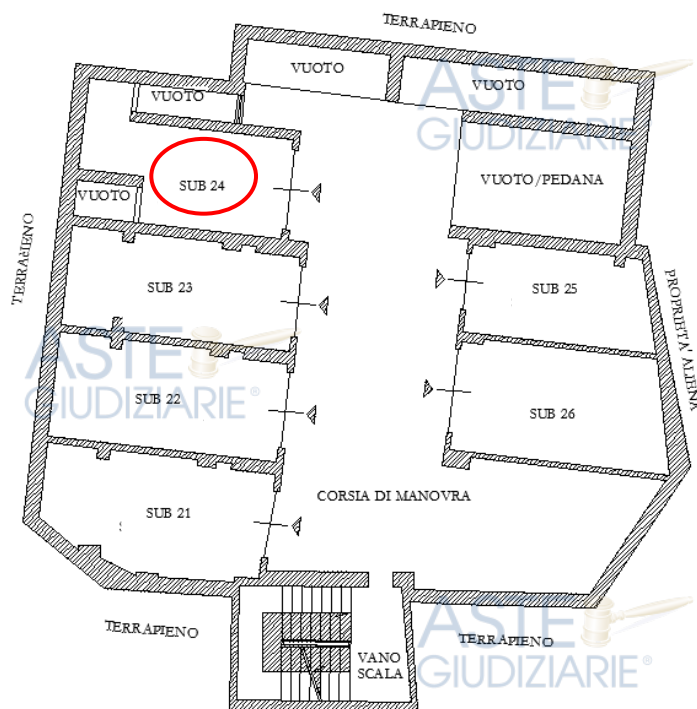
Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 21.00 mq.



Stato dei luoghi del sub 23

Bene n.32

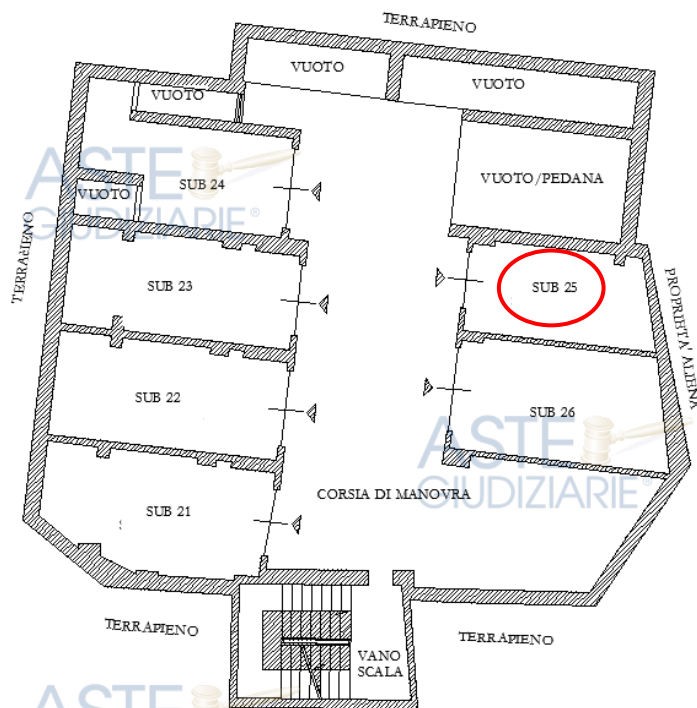
Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 18.50 mq.



Stato dei luoghi - sub 24

Bene n.33

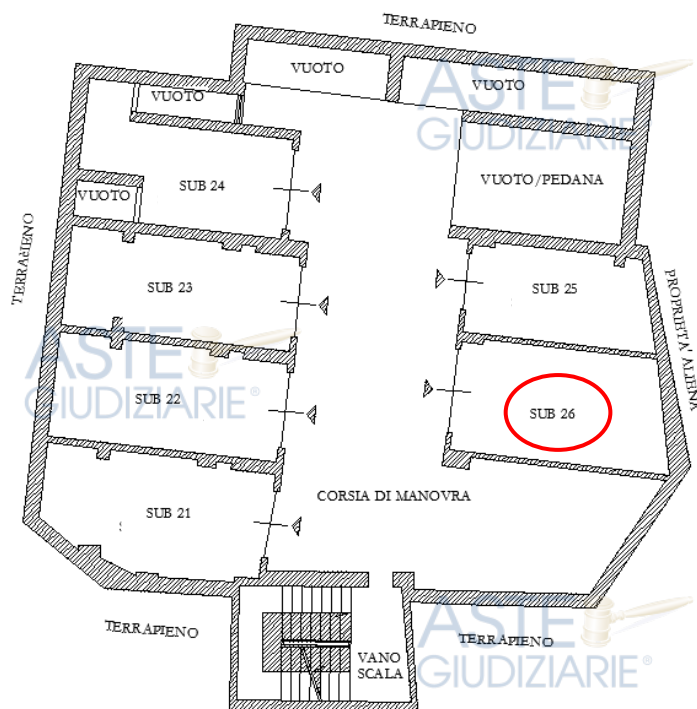
Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 15.60 mq.



Stato dei luoghi - sub 25

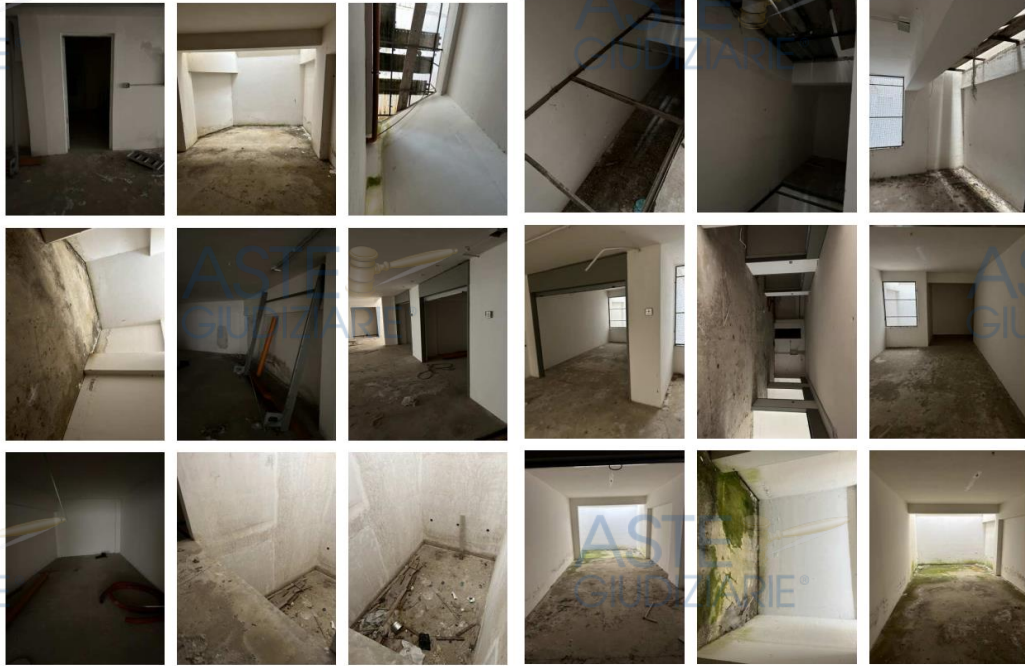
Bene n.34

Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 22.00 mq.



Stato dei luoghi - sub 26

ASTE
GIUDIZIARIE



Estratto repertorio fotografico del corpo box auto al primo piano interrato

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

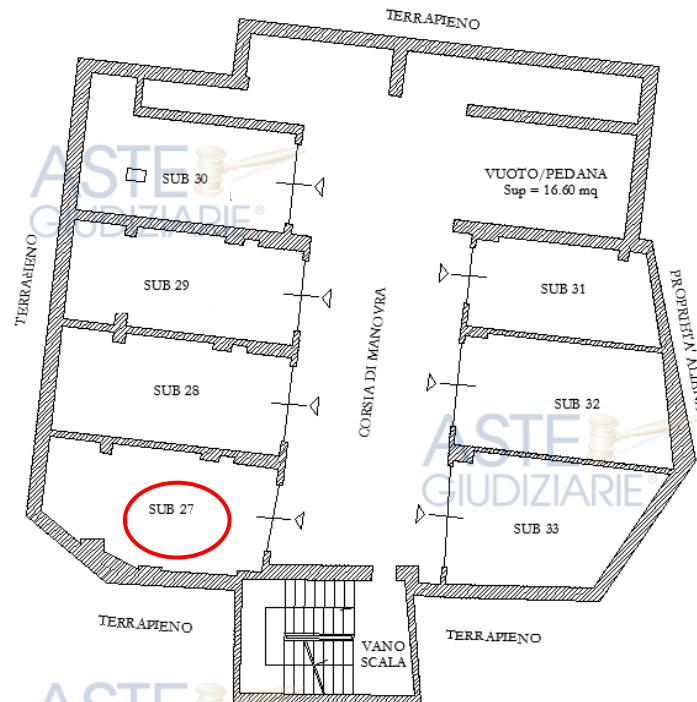
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Bene n.35

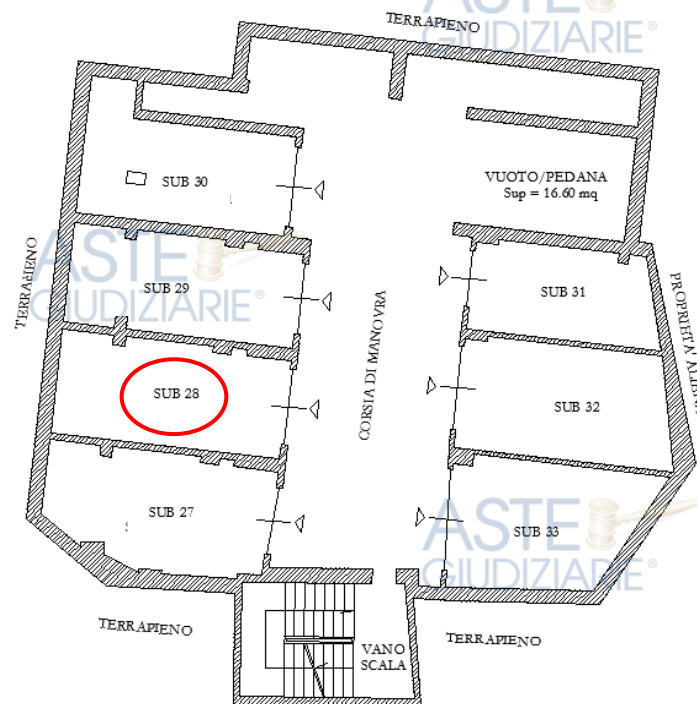
Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 22.50 mq.



Stato dei luoghi - sub 27

Bene n.36

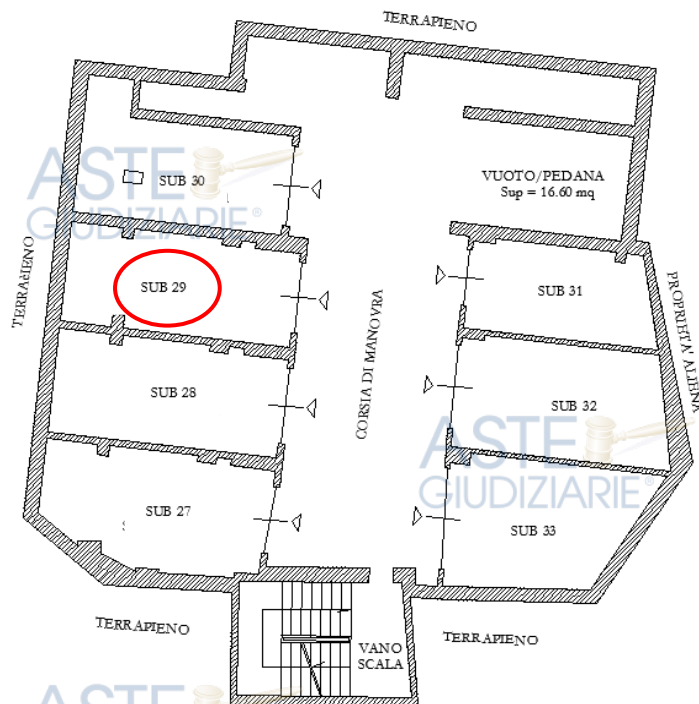
Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 22.00 mq.



Stato dei luoghi - sub 28

Bene n.37

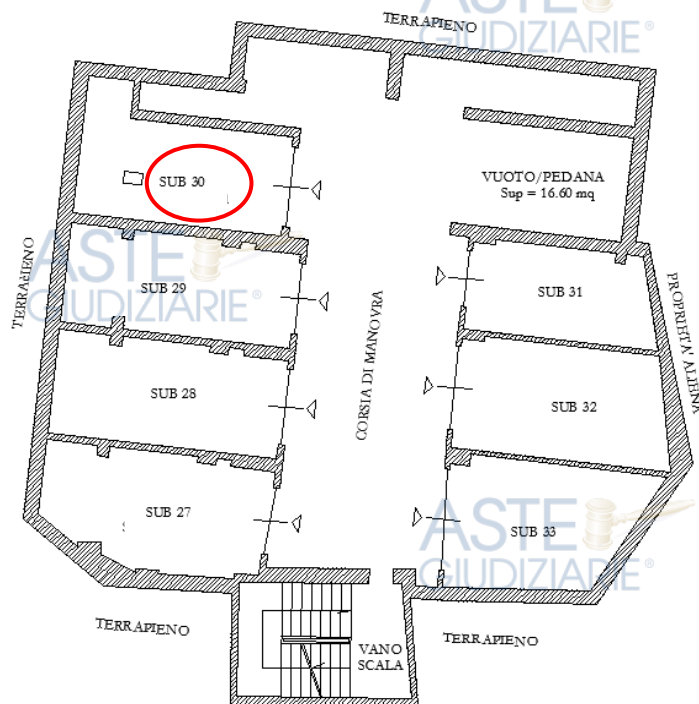
Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 21.00 mq.



Stato dei luoghi - sub 29

Bene n.38

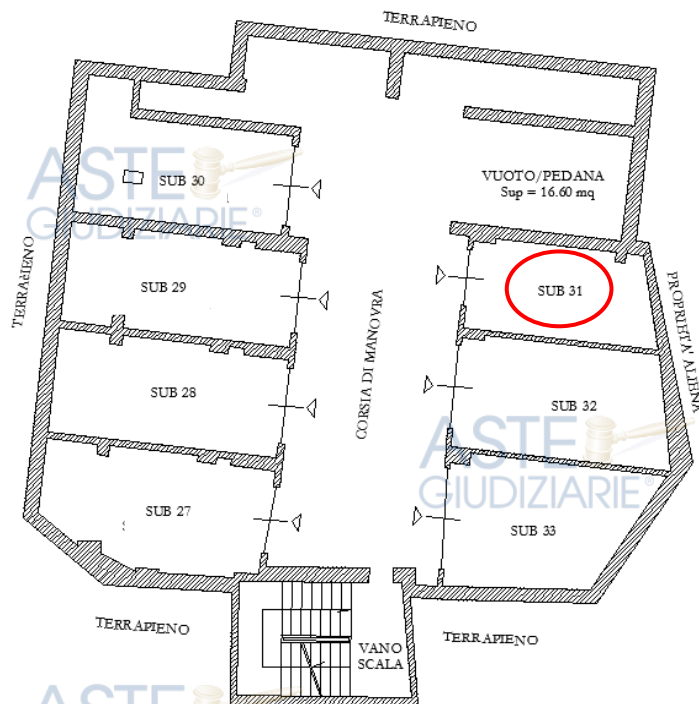
Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 21.00 mq.



Stato dei luoghi - sub 30

Bene n.39

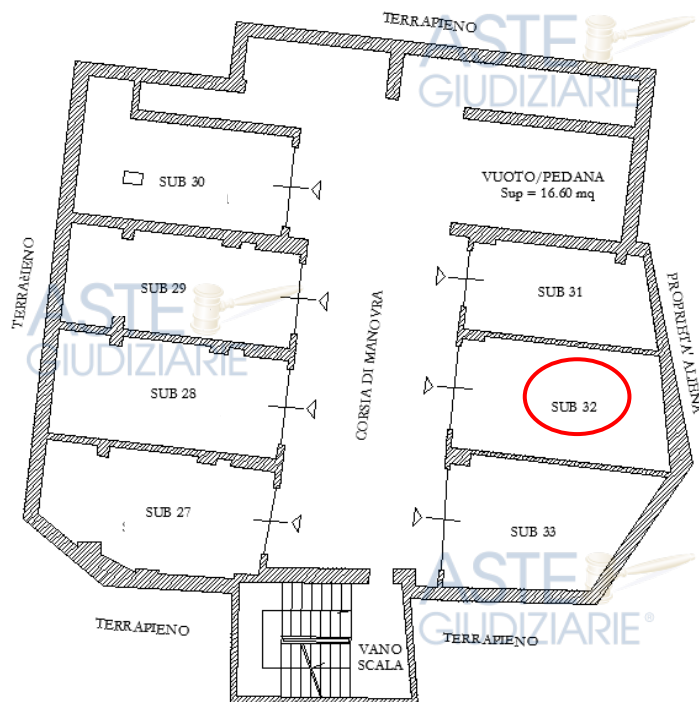
Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 15.50 mq.



Stato dei luoghi - sub 31

Bene n.40

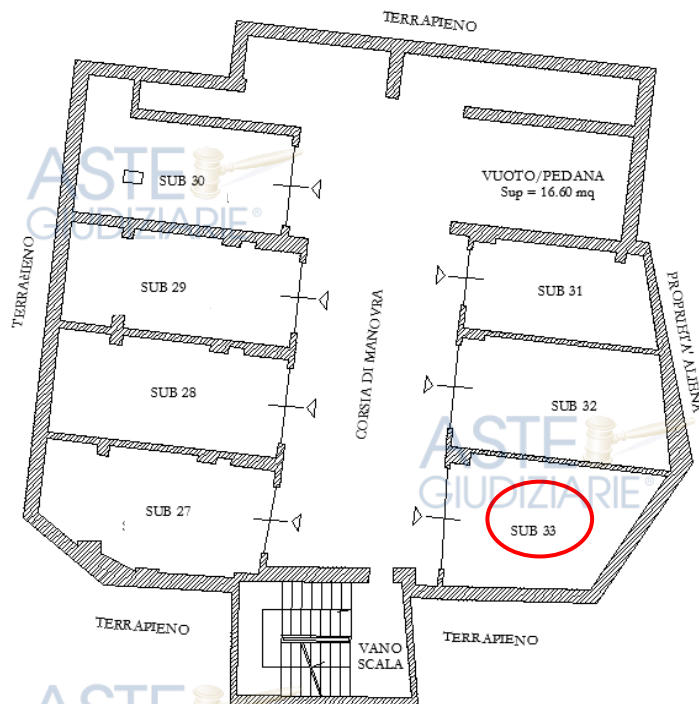
Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 22.00 mq.



Stato dei luoghi - sub 32

Bene n.41

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 21.50 mq.



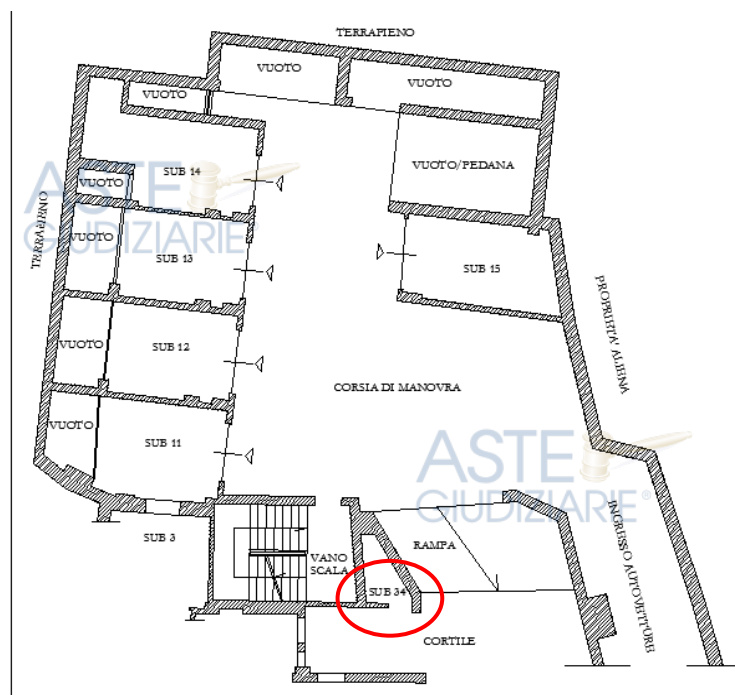
Stato dei luoghi - sub 33



Estratto repertorio fotografico del corpo box auto al secondo piano interrato

Bene n.42

Deposito al piano terra accessibile direttamente dal cortile.



Stato dei luoghi - sub 34

I cespiti del fabbricato C, oggi non utilizzabili ed in stato di abbandono, sono dotati di pavimentazioni, infissi esterni, napoletane in ferro, predisposizioni impiantistiche e rasatura alle pareti, anche se inevitabilmente, lo stato di abbandono in cui versa il fabbricato, ha comportato un deterioramento delle finiture già presenti. La scala comune che dal cortile al piano terra conduce ai piani superiori, è attualmente costituita dalla sola struttura in ferro e non è comodamente accessibile. L'immobile al sub 3 su due livelli (piano terra e primo piano), è attualmente allo stato di cantiere, privo di pavimentazioni e di finiture.

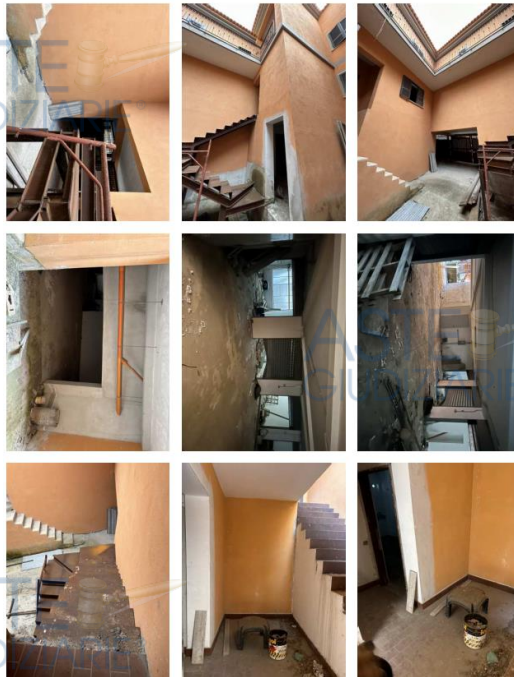
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto repertorio fotografico delle parti comuni del Fabbricato C

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le consistenze rilevate sono le seguenti:

UNITA' IMMOBILIARE Fabbricato B - P.la 678	Utilizzo attuale	Livello	Sup. Calpestabile		Sup. Lorda		Co eff.	Sup. Ragguagliata	
Bene n. 1 - Sub 2	Residenziale	T	32,60	mq	43,00	mq	1	43,00	mq
Bene n. 2 - Sub 3	Residenziale	T	42,00	mq	53,00	mq	1	53,00	mq
Bene n. 3 - Sub 4	Residenziale	T	40,90	mq	52,00	mq	1	52,00	mq
Bene n. 4 - Sub 5	Residenziale	1	52,80	mq	69,00	mq	1	69,00	mq
Bene n. 5 - Sub 6	Residenziale	1	28,40	mq	37,00	mq	1	37,00	mq
Bene n. 6 - Sub 7	Residenziale	1	38,60	mq	51,00	mq	1	51,00	mq
Bene n. 7 - Sub 8	Residenziale	2	76,00	mq	97,00	mq	1	97,00	mq
Totale Superfici			311,30	mq	402,00	mq		402,00	mq
Terrazzo Bene n. 7 - Sub 8	Terrazzo	2	21,00	mq			0,3	5,25	mq
Terrazzo Bene n. 7 - Sub 8	Terrazzo	2	6,00	mq			0,3	1,5	mq
Totale Sup. Balconi/Terrazzi			27,00	mq				6,75	mq
PARTI COMUNI									
Scala/ballatoio PT	Scala/ballatoio	T	30,50	mq	37,00	mq	0,3	11,1	mq
Scala/ballatoio P1	Scala/ballatoio	1	24,70	mq	30,00	mq	0,3	9	mq
Scala/ballatoio P2	Scala/ballatoio	2	23,50	mq	27,00	mq	0,3	8,1	mq
Totale Superfici			78,70	mq	94,00	mq		28,20	mq

UNITA' IMMOBILIARE Fabbricato C - P.Ila 675	Utilizzo attuale	Livello	Sup. Calpestabile		Sup. Lorda		Co eff.	Sup. Ragguagliata	
Bene n. 9 - Sub 1	Residenziale	T	42,00	mq	51,00	mq	1	51,00	mq
Bene n. 10 - Sub 2	Residenziale	T	54,70	mq	56,00	mq	1	56,00	mq
Bene n. 11 - Sub 3	Residenziale	T	104,00	mq	116,00	mq	1	116,00	mq
Bene n. 12 - Sub 4	Residenziale	1	55,00	mq	65,00	mq	1	65,00	mq
Bene n. 13 - Sub 5	Residenziale	1	67,90	mq	75,00	mq	1	75,00	mq
Bene n. 14 - Sub 6	Residenziale	1	78,00	mq	90,00	mq	1	90,00	mq
Bene n. 15 - Sub 7	Residenziale	2	78,00	mq	90,00	mq	1	90,00	mq
Bene n. 16 - Sub 8	Residenziale	2	62,00	mq	75,00	mq	1	75,00	mq
Bene n. 17 - Sub 9	Residenziale	2	51,50	mq	60,00	mq	1	60,00	mq
Bene n. 18 - Sub 10	Residenziale	2	74,00	mq	85,00	mq	1	85,00	mq
Totale Superfici			667,10	mq	763,00	mq		763,00	mq
Balcone Bene n. 12 - Sub 4	Balcone	1	2,00	mq		mq	0,3	0,5	mq
Balcone Bene n. 13 - Sub 5	Balcone	1	2,00	mq		mq	0,3	0,5	mq
Balcone Bene n. 16 - Sub 8	Balcone	2	2,00	mq		mq	0,3	0,5	mq
Balcone Bene n. 16 - Sub 8	Balcone	2	2,00	mq		mq	0,3	0,5	mq
Balcone Bene n. 17 - Sub 9	Balcone	2	2,00	mq		mq	0,3	0,5	mq
Terrazzo Bene n. 16 - Sub 8	Terrazzo	2	21,00	mq		mq	0,3	5,25	mq
Totale Sup. Balcone/Terrazzi			31,00					7,75	

UNITA' IMMOBILIARE Fabbricato C - P.Ila 675	Utilizzo attuale	Livello	Sup. Calpestabile		Sup. Lorda		Co eff.	Sup. Ragguagliata	
Bene n. 19 - Sub 11	Box auto	T	16,00	mq	17,60	mq	0,5	8,80	mq
Bene n. 20 - Sub 12	Box auto	T	15,00	mq	16,50	mq	0,5	8,25	mq
Bene n. 21 - Sub 13	Box auto	T	14,80	mq	16,28	mq	0,5	8,14	mq
Bene n. 22 - Sub 14	Box auto	T	19,70	mq	21,67	mq	0,5	10,84	mq
Bene n. 23 - Sub 15	Box auto	T	16,80	mq	18,48	mq	0,5	9,24	mq
Bene n. 24 - Sub 16	Box auto	1	11,80	mq	12,98	mq	0,5	6,49	mq
Bene n. 25 - Sub 17	Box auto	1	15,00	mq	16,50	mq	0,5	8,25	mq
Bene n. 26 - Sub 18	Box auto	1	15,00	mq	16,50	mq	0,5	8,25	mq
Bene n. 27 - Sub 19	Box auto	1	14,90	mq	16,39	mq	0,5	8,20	mq
Bene n. 28 - Sub 20	Box auto	1	30,00	mq	33,00	mq	0,5	16,50	mq
Bene n. 29 - Sub 21	Box auto	S1	22,90	mq	25,19	mq	0,5	12,60	mq
Bene n. 30 - Sub 22	Box auto	S1	22,00	mq	24,20	mq	0,5	12,10	mq
Bene n. 31 - Sub 23	Box auto	S1	21,00	mq	23,10	mq	0,5	11,55	mq
Bene n. 32 - Sub 24	Box auto	S1	18,50	mq	20,35	mq	0,5	10,18	mq
Bene n. 33 - Sub 25	Box auto	S1	15,60	mq	17,16	mq	0,5	8,58	mq
Bene n. 34 - Sub 26	Box auto	S1	22,00	mq	24,20	mq	0,5	12,10	mq
Bene n. 35 - Sub 27	Box auto	S2	22,50	mq	24,75	mq	0,5	12,38	mq
Bene n. 36 - Sub 28	Box auto	S2	22,00	mq	24,20	mq	0,5	12,10	mq
Bene n. 37 - Sub 29	Box auto	S2	21,00	mq	23,10	mq	0,5	11,55	mq
Bene n. 38 - Sub 30	Box auto	S2	21,00	mq	23,10	mq	0,5	11,55	mq
Bene n. 39 - Sub 31	Box auto	S2	15,50	mq	17,05	mq	0,5	8,53	mq
Bene n. 40 - Sub 32	Box auto	S2	22,00	mq	24,20	mq	0,5	12,10	mq
Bene n. 41 - Sub 33	Box auto	S2	21,50	mq	23,65	mq	0,5	11,83	mq
Bene n. 42 - Sub 34	Deposito	T	2,50	mq	2,75	mq	0,3	0,83	mq
Totale Superfici			439,00	mq	482,90	mq		240,90	mq

UNITA' IMMOBILIARE Fabbricato C - P.Illa 675	Utilizzo attuale	Livello	Sup. Calpestabile	Coeff.	Sup. Ragguagliata
PARTI COMUNI					
Androne PT	Androne	T			
Cortile PT	Cortile	T			
Disimpegno comune PT	Ballatoio	T			
Scala/ballatoio PT	Scala/ballatoio	T			
Rampa ingresso auto PT	Rampa	T			
Corsia di manovra PT	Corsia	T			
Montacarichi PT	Cavedio	T			
Griglie aerazione PT	Griglie	T			
TOT. PARTI COMUNI PT			358,50	mq	0,3
Scala/ballatoio P1	Scala/ballatoio	1			
Scala box/ballatoio P1	Scala/ballatoio	1			
Corsia di manovra P1	Corsia	1			
TOT. PARTI COMUNI P1			130,00	mq	0,3
Scala/ballatoio P2	Scala/ballatoio	2			0,3
Copertura/giardino comune P2	Giardino	2			0,05
TOT. PARTI COMUNI P2			418,50	mq	
Scala box/ballatoio PS1	Scala/ballatoio	S1			
Griglie aerazione PS1	Griglie	S1			
Corsia di manovra PS1	Corsia	S1			
TOT. PARTI COMUNI PS1			134,00	mq	0,3
Scala box/ballatoio PS2	Scala/ballatoio	S2			
Corsia di manovra PS2	Corsia	S2			
TOT. PARTI COMUNI PS2			111,80	mq	0,3
Totale Sup. Netta parti comuni			1152,80	mq	258,34

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale dell'intero compendio pignorato, è pari arrotondata a **1.707.00 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.

- d. **Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza,**

eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.la, sub) con le risultanze catastali attuali.

Dati catastali attuali

I beni pignorati sono attualmente censiti in NCEU del comune di Napoli come di seguito:

● FABBRICATO B

Bene n.1

Locale terraneo in NCEU Sez. STE foglio 4 p.la 678 sub 2 cat. F/3;

Bene n.2

Locale terraneo in NCEU Sez. STE foglio 4 p.la 678 sub 3 cat. F/3;

Bene n.3

Unità immobiliare al piano terra in NCEU Sez. STE foglio 4 p.la 678 sub 4 cat. F/3;

Bene n.4

Unità immobiliare al primo piano in NCEU Sez. STE foglio 4 p.la 678 sub 5 cat. F/3;

Bene n.5

Unità immobiliare al primo piano in NCEU Sez. STE foglio 4 p.la 678 sub 6 cat. F/3;

Bene n.6

Unità immobiliare al primo piano in NCEU Sez. STE foglio 4 p.la 678 sub 7 cat. F/3;

Bene n.7

Unità immobiliare al secondo piano in NCEU Sez. STE foglio 4 p.la 678 sub 8 cat. F/3;

Bene n.8

Lastrico di copertura al terzo piano in NCEU Sez. STE foglio 4 p.la 678 sub 10 cat. F/5.

Costituisce bene comune non censibile il vano scala censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.la 678 sub 1.



• FABBRICATO C

Bene n.9

Unità immobiliare al piano terra in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 1 cat. F/3;

Bene n.10

Unità immobiliare al piano terra in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 2 cat. F/3;

Bene n.11

Unità immobiliare su due livelli (piano terra e primo piano) in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 3 cat. F/3;

Bene n.12

Unità immobiliare al primo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 4 cat. F/3;

Bene n.13

Unità immobiliare al primo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 5 cat. F/3;

Bene n.14

Unità immobiliare al primo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 6 cat. F/3;

Bene n.15

Unità immobiliare al secondo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 7 cat. F/3;

Bene n.16

Unità immobiliare al secondo piano oltre terrazzo a livello, l'immobile in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 8 cat. F/3 ed il terrazzo in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 9 cat. F/5;

Bene n.17

Unità immobiliare al secondo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 9 cat. F/3;

Bene n.18

Unità immobiliare al secondo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 10 cat. F/3;

Bene n.19

Box auto al piano terra in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 11 cat. F/3;



Bene n.20

Box auto al primo piano terra in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 12 cat. F/3;

Bene n.21

Box auto al piano terra in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 13 cat. F/3;

Bene n. 22

Box auto al piano terra in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 14 cat. F/3;

Bene n.23

Box auto al piano terra in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 15 cat. F/3;

Bene n.24

Box auto al primo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 16 cat. F/3;

Bene n.25

Box auto al primo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 17 cat. F/3;

Bene n.26

Box auto al primo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 18 cat. F/3;

Bene n.27

Box auto al primo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 19 cat. F/3;

Bene n.28

Box auto al primo piano in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 20 cat. F/3;

Bene n.29

Box auto al primo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 21 cat. F/3;

Bene n.30

Box auto al primo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 22 cat. F/3;

Bene n.31

Box auto al primo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 23 cat. F/3;

Bene n.32

Box auto al primo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 24 cat. F/3;

Bene n.33

Box auto al primo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 25 cat. F/3;

Bene n.34

Box auto al primo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 26 cat. F/3;

Bene n.35

Box auto al secondo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 27 cat. F/3;

Bene n.36

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 22.10 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 28 cat. F/3;

Bene n.37

Box auto al secondo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 29 cat. F/3;

Bene n.38

Box auto al secondo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 30 cat. F/3;

Bene n.39

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 15.60 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 31 cat. F/3;

Bene n.40

Box auto al secondo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 32 cat. F/3.

Bene n.41

Box auto al secondo piano interrato in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 33 cat. F/3.

Bene n.42

Deposito al piano terra in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 34 cat. F/3.

Costituiscono beni comuni non censibili, i vani scala, il cortile e l'androne, la rampa e la corsia di accesso ai box, il lastrico di copertura, il giardino comune al secondo piano, censiti in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 da sub sub 35 a sub 43.

Tutti intestati a XXX con sede in XXX - C.F. XXX per la proprietà di 1/1.

Si rappresenta che la categoria F/3 è da ritenersi "provvisoria" e pertanto sarà necessario, da parte dell'eventuale aggiudicatario, censire i singoli immobili attribuendo le categorie definitive (categoria A- categoria C, ecc.), laddove venisse modificato lo stato dei luoghi.

Si rappresenta inoltre che l'Agenzia delle Entrate potrebbe, d'ufficio, richiedere il censimento degli immobili con le categorie definitive e/o effettuare un accertamento al fine di verificare l'eventuale variazione dello stato dei luoghi rispetto a quello attuale in cui i cespiti si trovano, in stato di abbandono e non utilizzabili. Si rappresenta ancora, che l'Agenzia delle Entrate potrebbe erogare sanzioni pecuniarie per l'omesso accatastamento degli immobili.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale

Come già chiarito, gli immobili pignorati sono stati accatastati con categoria F/3, in corso di costruzione, pertanto sono stati depositati esclusivamente elaborati planimetrici che rappresentano la distribuzione dei cespiti nei fabbricati (cfr. Allegato 2- doc.3). Non vi sono pertanto planimetrie catastali con cui poter confrontare lo stato attuale. Le planimetrie storiche rinvenute, si riferiscono ai dati catastali soppressi ed allo stato dei luoghi precedente alla demolizione totale.

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella sua trascrizione, rappresentano i dati che i cespiti avevano antecedentemente al pignoramento poiché, come già chiarito, tutti gli immobili pignorati, alla data del pignoramento, erano stati catastalmente soppressi per Demolizione totale avvenuta il 19.4.2011 e, per quanto fossero stati ricostruiti, non erano stati denunciati in catasto con i nuovi dati di censimento.

Nei titoli di acquisto a favore della società esecutata e nei titoli di provenienza ventennale, i dati catastali coincidono con quelli che individuavano i cespiti all'epoca dei trasferimenti.

Storia catastale

- **FABBRICATO B – P.LLA 678 (EX P.LLA 49)**

I cespiti di cui al pignoramento hanno gli stessi identificativi catastali dall'Impianto meccanografico del 30.6.1987 ed in seguito a DEMOLIZIONE TOTALE del 19/04/2011 Pratica n. NA0384596 in atti dal 19/04/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 43803.1/2011) sono stati catastalmente soppressi. In seguito all'autorizzazione del GE, la scrivente ha provveduto all'accatastamento (costituzione) dei cespiti edificati in seguito alla demolizione, come già precedentemente indicato.

- **FABBRICATO C – P.LLA 675 (EX P.LLA 43)**

I cespiti di cui al pignoramento hanno gli stessi identificativi catastali dall'Impianto meccanografico del 30.6.1987 ed in seguito a DEMOLIZIONE TOTALE del 19/04/2011 Pratica n. NA0384596 in atti dal 19/04/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 43803.1/2011) sono stati catastalmente soppressi. In seguito all'autorizzazione del GE, la scrivente ha provveduto all'accatastamento (costituzione) dei cespiti edificati in seguito alla demolizione, come già precedentemente indicato.

- e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo**

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale➤ **P.LLA 43**

A partire dal 23.6.2021, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio, risulta che il compendio pignorato alla p.lla 43 è di piena proprietà della società eseguita **XXX** con sede in Napoli C.F. XXX per essere alla stessa società pervenuto, nel seguente modo (cfr. Allegato 5):

1) **atto di compravendita per Notaio XXX del 16.10.2006 rep. 6088** raccolta 1076 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Napoli 3 il 27.10.2006 n. 9342 serie 1T trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 28.10.2006 Registro Generale 48221/48222 Registro Particolare 22264/22265 (cfr. Allegato 5 – doc.1), con il quale la società eseguita acquistava dalla società XXX con sede in XXX C.F. XXX e dalla società XXX con sede in XXX C.F. XXX, l'immobile sito in Napoli (NA) alla via Vecchia o Salita Capodimonte civici 49,50,51,52 e 53 (che è il portone d'ingresso) e 54 e cioè:

- Piccolo corpo di fabbrica da terra a tetto allo stato risultante di due piani fuori terra con annesso giardino, il cui piano di campagna è ad altezza maggiore, dissestato o quindi inabitabile. Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli, alla **sezione STE, foglio 4, mappale 43, subalterni da 1 a 16.**

In particolare, la società XXX, titolare di quanto residuo dagli immobili individuati dal mappale 43 subalterni da 2 a 16 e la società XXX, titolare di quanto residuo dall'immobile individuato dal mappale 43 subalterno 1, ciascuna per i propri diritti ed entrambe quali uniche ed esclusive proprietarie, allo stato, della residua consistenza immobiliare in Napoli (NA) alla via Vecchia o Salita Capodimonte già civici 49,50,51,52 e 53 (che era il portone d'ingresso) e 54 con annesso giardino, congiuntamente vendono a corpo e con immediata immissione in possesso alla società XXX, che acquista la detta residua consistenza immobiliare risultante dalla demolizione del corpo di fabbrica innanzi descritto, costituita dall'area di sedime e da piccolissima parte dell'originario corpo di fabbrica, comunque diruto, dissestato, inabitabile ed inutilizzabile.

Quanto alla più remota provenienza della p.lla 43:

2) **in forza di atto autentificato dal notaio XXX in data 16 aprile 2003, repertorio 288819** raccolta 70844 (cfr. Allegato 5 – doc.2) registrato a Napoli il 30 aprile 2003 e

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 6 maggio 2003 Registro Generale 10444 Registro Particolare 6842 **la società "XXX** con sede in XXX C.F.XXX **ha trasferito, a titolo di permuta, alla XXX** con sede in XXX C.F. XXX il terraneo della consistenza catastale di vani 1,5, individuato nel Catasto Fabbricati alla **sezione STE, foglio 4, mappale 43, subalterno 1**, facente parte del corpo di fabbrica sito in Napoli (NA) alla via Vecchia o Salita Capodimonte civici 49,50,51,52 e 53 (che è il portone d'ingresso) e 54.

- 3) **con scrittura privata autenticata dal notaio XXX in data 14 marzo 2003, repertorio 288351** raccolta 70598 (cfr. Allegato 5 – doc.3) registrata a Napoli il 19 marzo 2003 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 17 marzo 2003 Registro Generale 6071 Registro Particolare 4020, **la società XXX** con sede in XXX C.F. XXX, **ha acquistato dalla società XXX** con sede in XXX C.F. XXX, l'immobile sito in Napoli (NA) alla via Vecchia o Salita Capodimonte civici 49,50,51,52 e 53 (che è il portone d'ingresso) e 54 e cioè:

- Piccolo corpo di fabbrica da terra a tetto allo stato risultante di due piani fuori terra con annesso giardino, il cui piano di campagna è ad altezza maggiore, dissestato e quindi inabitabile. Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli, alla sezione STE, foglio 4, mappale 43, subalterni da 1 a 16;

- 4) **in forza di scrittura privata autenticata dal notaio XXX di Napoli in data 27 luglio 2000, repertorio 274436**, raccolta 65138 (cfr. Allegato 5 – doc.4) registrato a Napoli il 31 luglio 2000 al n. 2361/2V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 31 luglio 2000 Registro Generale 17705 Registro Particolare 11701, **la XXX** con sede in XXX C.F. XXX, **ha acquistato dalla società XXX** con sede in XXX C.F.XXX, la consistenza immobiliare come descritta al precedente punto 2).

➤ **P.LLA 49**

A partire dal 23.6.2021, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio, risulta che il compendio pignorato alla p.la 49 è di piena proprietà della società esecutata **XXX** con sede in XXX C.F. XXX per essere alla stessa società pervenuto, nel seguente modo (cfr. Allegato 5):

- 5) **atto di compravendita per Notaio XXX del 16.10.2006 rep. 6089** raccolta 1077 (cfr. Allegato 5 – doc.5) registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Napoli 3 il 27.10.2006 n. 9343 serie 1T trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 28.10.2006 Registro Generale 48223 Registro Particolare 22266, con il quale la società esecutata acquistava dalla società XXX, con sede in XXX C.F. XXX, **intero piccolo**

fabbricato da cielo a terra in Napoli alla via Vecchia Capodimonte avente ingresso principale dal numero civico 48, di detta via, sviluppantesi su tre livelli, costituito nel suo complesso da otto unità immobiliari con cortile e piccolissimo spiazzo pertinenziale retrostante l'androne interno del fabbricato in NCEU del comune di Napoli **Sezione STE foglio 4 p.lla 49 da sub da 1 a sub 9**. Lo spiazzo retrostante il detto fabbricato e a questi risultante graffato sulla VAX, risulta altresì riportato alla partita 1, foglio 76, mappale 41, Ente Urbano, are 1 e centiare 60 (già riportato nel Catasto Fabbricati con il mappale 49 del foglio 4).

Quanto alla più remota provenienza della p.lla 49:

- 6) in forza di **atto di compravendita del notaio XXX in data 24 marzo 2006, repertorio 5014**, raccolta 779 (cfr. Allegato 5 – doc.6) registrato il 4 aprile 2006 al n. 2913/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 5 aprile 2006 Registro Generale 14523 Registro Particolare 6252 la società XXX, con sede in Napoli C.F. XXX acquistava da XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX **il compendio immobiliare come precedentemente al punto 5);**
- 7) in forza di **scrittura privata autenticata nelle firme per notaio XXX del 17.3.2003 repertorio 4939** raccolta 1482 (cfr. Allegato 5 – doc.7) registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Napoli 1 il 27.3.2003 al n. 200/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24.3.2003 Registro Generale 6788 Registro Particolare 4528, XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX acquistava da XXX, nato a XXX il XXX C.F. XXX e XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, **il compendio immobiliare come precedentemente al punto 5);**
- 8) in virtù di **atto di acquisto a rogito del notaio XXX in data 29.3.1982 repertorio 138522** raccolta 15147 (cfr. Allegato 5 – doc.8) registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Napoli il 2.4.1982 al n.5341/A e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 2.4.1982 Registro Generale 6419 Registro Particolare 4808, XXX, nato a XXX il XXX C.F. XXX e XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX acquistavano XXX nata a XXX il XXX, piccolo fabbricato in Napoli alla via Vecchia Capodimonte, composto da piano terra, di un piano ammezzato ed un primo piano con ingresso principale dal civico 48 di detta via e costituito da 8 piccole unità immobiliari, oltre piccolo spiazzo retrostante all'androne comune con accesso dallo stesso, in NCEU del comune di Napoli **sezione Stella foglio 4 p.lla 49 da sub 1 a sub 9**.

- f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il compendio pignorato ricade nella zona individuata come zona "A – Insediamenti di interesse storico – art. 26" nella TAV.6 – Zonizzazione" allegata alla Variante al PRG approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.323 dell'11 giugno 2004. Inoltre il "fabbricato B" è classificato come "Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" nella TAV.7, il "Fabbricato C" è classificato in parte come "Ruderi o sedimi risultanti da demolizioni" ed in parte come "Giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base" nella TAV.7.

Il compendio ricade inoltre in: Area a instabilità bassa della TAV.12 "Vincoli geomorfologici"; **Aree di interesse archeologico della TAV.14;** in Zona III della zonizzazione acustica.

Regolarità edilizia/urbanistica

I fabbricati oggetto di pignoramento sono stati edificati in seguito alla demolizione delle strutture risultanti degli originari fabbricati, questi ultimi realizzati in data antecedente al 1935 ovvero, prima dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia.

Come si legge dall'atto di provenienza per notaio XXX del 16.10.2006 rep. 6089, **per il fabbricato alla via Vecchia Capodimonte n. 46-48 in NCEU Sezione STE foglio 4 p.lla 49:**

- "... anche in relazione a tale immobile di via Vecchia Capodimonte n. 46-48, il Comune di Napoli è intervenuto per la messa in sicurezza eseguendo lavori in danno, non ancora quantificati, che si sono risolti nella sostanziale demolizione dell'intero fabbricato - che pertanto gli immobili oggetto della presente vendita sono quasi interamente demoliti";
- "... che XXX, dante causa della società venditrice, ha ottenuto in data 31 maggio 2004 permesso di costruire per il restauro e risanamento conservativo con le modalità del ripristino filologico degli immobili siti in via Vecchia Capodimonte 46, 47 e 48 e vico Cavaniglia 40, 41, 42, 43, 44 e 45, come da disposizione dirigenziale n.450 e successiva proroga del 12 aprile 2005 (pratica n. 807/03)";
- che nel predetto contratto ricevuto da me notaio in data 24 marzo 2006 XXX ha prestato il consenso alla eventuale voltura del detto permesso di costruire in testa alla società XXX e contestualmente

quest'ultima si è assunta tutti gli oneri derivanti dalla medesima; che la società XXX ha presentato istanza di voltura (a suo nome) e di rinnovo del predetto permesso di costruire; che il Comune di Napoli con disposizione dirigenziale n. 390 del 19 giugno 2006 (pratica n. 271/06) ha rilasciato il permesso di costruire”;

Come si legge dall'atto di provenienza per notaio XXX del 16.10.2006 rep. 6088, **per il fabbricato alla via Vecchia Capodimonte n. 53 in NCEU Sezione STE foglio 4 p.lla 43:** “... che l'intero corpo di fabbrica così come innanzi descritto, in uno ad altri limitrofi, al fine della eliminazione del pericolo per incolumità delle persone, è stato demolito nella sua quasi totalità dal Comune di Napoli e l'area riconsegnata ai proprietari, giusta verbale di area del 23 aprile 2004 che in originale si allega al presente atto sub "A"; che per la restante minore e piccola parte del fabbricato residua dalla suddetta demolizione il Comune di Napoli -Dipartimento Polizia Municipale ha notificato in data 15 marzo 2005 alla società XXX verbale di diffida, con accluso fono dei VV.FF. del 6 marzo 2005 che, in originale si allega al presente atto sub "B", ad effettuare a vista verifiche ed opere di assicurazione per eliminare il pericolo a tutela della pubblica e privata incolumità, onerandone la parte di esibire certificato di eliminato pericolo a firma di tecnico abilitato, opere allo stato ineseguite”.

- In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condonò del comune di Napoli, l'Ente attesta che non vi sono istanze di condono riguardanti il compendio pignorato (cfr. Allegato 1 - doc.3).
- In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, l'Ente certifica che, in riferimento ai fabbricati in vico Cavaniglia n.40-41-42-43-44-45-46 ed in via Vecchia Capodimonte n. 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54, vi sono le seguenti pratiche edilizie:
 - Disp. Dirig. 450/2004 del 31.5.2004 – Prat. 807/2003 relativa a Permesso di costruire rilasciato per gli immobili in Napoli alla via Vecchia Capodimonte e vico Cavaniglia in NCEU sez. STE foglio 4 p.lla 48 da sub 1 a sub 15 e **p.lla 49 da sub 1 a sub 9**, per il “restauro e risanamento conservativo con le modalità del ripristino filologico dei due immobili in tufo parzialmente demoliti... la nuova distribuzione con la definizione di 21 unità immobiliari in luogo delle 24 preesistenti... ai piani terra, in luogo delle abitazioni, sono previste attività commerciali”;
 - Disp. Dirig. 390/2006 del 19.6.2006 – Prat. 271/2006 relativa a Permesso di costruire rilasciato in seguito a richiesta di voltura e rinnovo della disp. dirig. 450/2004 prorogata con disp. Dirig. 258 del 12.4.2005;
 - Disp. Dirig. 720/2006 del 18.12.2006 – Prat. 271/2006 per voltura alla società esecutata del permesso di costruire n.390 del 19.6.2006;

- Disp. Dirig. 617/2008 del 2.12.2008 – Prat. 74/2007 relativa a Permesso di costruire rilasciato alla società esecutata per un intervento di ricostruzione di un immobile in Napoli alla salita Capodimonte n.53 e di parcheggio pertinenziale, in NCEU sez. STE foglio 4 p.lla 43. Il permesso di costruire viene rilasciato per *“la ricostruzione dell’immobile con la modalità del ripristino filologico, nel rispetto della precedente consistenza e tipologia, senza modifica della quota dei solai e senza modifica dei prospetti, per la realizzazione di sette unità abitative. Inoltre è prevista, nell’area di pertinenza esterna al fabbricato, la realizzazione di un parcheggio pertinenziale interrato, articolato su quattro livelli per complessivi n.23 posti auto, con accesso attraverso l’area cortilizia del fabbricato e dotato di una pedana elevatrice”*.
- Disp. Dirig. 637/2009 del 18.12.2009 – Prat. 278/2009 rinnovo di permesso di costruire n.318 del 16.5.2006 in seguito ad istanza di rinnovo del permesso di costruire n.450 del 31.5.2004, prorogato con disp. dirig. n. 258 del 12.4.2005, volturato e rinnovato con disp. dirig. n.390 del 19.6.2006 e volturato con disp. dirig. n.720 del 18.12.2006, per gli immobili in Napoli alla via Vecchia Capodimonte e vico Cavaniglia in NCEU sez. STE foglio 4 p.lla 48 da sub 1 a sub 15 e **p.lla 49 da sub 1 a sub 9**. Il permesso viene rilasciato *“per il solo completamento dei lavori riguardanti le sole opere di finitura sia esterne che interne e variante per l’apertura di una porta interna al fine di realizzare un ulteriore accesso al locale commerciale con ingressi da via Vecchia Capodimonte 46 e 47; l’eliminazione della scala interna che accorpava il locale commerciale a piano terra, con ingresso da vico Cavaniglia 45 e l’unità soprastante, restando così definite due diverse unità di cui quella a piano terra resta locale commerciale e quella al piano superiore viene adibita a deposito, essendo priva dei requisiti di abitabilità. Inoltre l’unità al piano terra, con accesso dall’interno della corte, viene adibita ad abitazione”*.

L’Ente certifica ancora che, pur sussistendo prova dei titoli edilizi (allegando in copia le Disposizioni rinvenute), allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti perché non sono stati rinvenuti i fascicoli inerenti gli immobili in esame (cfr. Allegato 1 - doc.1).

- In seguito a richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Napoli, nella quale si chiedeva l’acquisizione di pratiche edilizie riguardanti gli immobili al vico Cavaniglia ed alla via Vecchia Capodimonte (già Salita Capodimonte)n.45-46-47-48-49-50-51-52-53-54, la scrivente riceveva per conoscenza, nota P.G./2023/577276 del 13.7.2023 (cfr. Allegato 1 – doc.4), nella quale l’Ufficio chiedeva al SAT della III Municipalità, il riscontro alla richiesta. Ad oggi nessun riscontro è stato dato dagli Enti interessati.

➤ In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, l'Ente certifica che vi sono contenzioso amministrativo CA 222/12 e contenzioso amministrativo CA 4332/10 (cfr. Allegato 1 - doc.2).

- Pratica CA 222/12 (relativo al Fabbricato C)

Dal contenzioso, che riguarda il Fabbricato C con accesso da Salita Capodimonte n.53, si evince che, all'esito degli accertamenti svolti dai tecnici del Comune di Napoli, si sono rilevate opere eseguite in difformità sostanziale dal permesso di costruire di cui alla disposizione dirigenziale 617/08 pratica 74/07.

In particolare, dal FONO A MANO n.54127/3291 del 22.5.2012, si legge:

“L'accertamento dei tecnici dell'edilizia privata del Comune di Napoli ha evidenziato quanto segue: “in data odierna i tecnici dell'ente hanno completato le misurazioni e gli accertamenti tecnici, relazionando quanto segue: nel corso dei sopralluoghi eseguiti in data 14-21 maggio 2012 si è proceduto ad effettuare le misurazioni e i rilievi atti a verificare la conformità di quanto realizzato al progetto approvato con la DD numero 617 del 2/12/2008. All'atto dei sopralluoghi non vi erano lavori in corso e il fabbricato risulta completato fatto salvo: parte delle pavimentazioni ai vari livelli; parte delle controsoffittature; le attentatori interne; inserimento dei servizi igienici; la posizione delle ringhiere e dei rivestimenti alle scale di collegamento alle parti comuni; opere generali di finitura. All'esito delle verifiche effettuate, dato atto della complessità della struttura abbastanza disarticolata con livelli non sovrapponibili, si sono riscontrate le seguenti difformità al progetto approvato:

PIANO SECONDO: incremento della superficie utile a mezzo: A) della realizzazione delle tramezzature interne (di diversa tipologia) con spessore inferiore a quello previsto (tale incremento si ripete in tutti i piani); B) sbancamento del terrapieno a ridosso del fabbricato sul lato a confine con la strada privata per una profondità di circa metri 0,60 e per tutta la lunghezza del lato con conseguente ampliamento dei locali dell'unità numero sette (tale incremento si ripete per il piano sottostante); C) modifica dei prospetti interni dovuta alla mancata realizzazione di finestre previste a progetto; D) frazionamento del terrazzo a livello, di pertinenza dell'unità numero cinque, in due parti, una delle quali risulta annessa ad unità abitativa facente parte di un altro fabbricato adiacente.

PIANO PRIMO: (indicato come rialzato): incremento del numero delle unità abitative a mezzo della trasformazione di parte degli spazi interclusi, prescritti a progetto, in numero due appartamenti allo stato forniti di infissi esterni, impianti tecnologici e intonaco rifinito; la restante parte degli spazi interclusi risulta annessa alle unità n.3 e n.1 che conseguentemente risultano di maggiore consistenza; incremento di volume pari a circa mc 30 ricavato nella parte retrostante del fabbricato, sfruttando lo spazio vuoto esistente tra questi e il fabbricato adiacente posto ad angolo tra salita Capodimonte e vico Cavaniglia e realizzazione di un balcone alla romana; modifiche delle quote d'imposta dei solai di calpestio del piano.

PIANO TERRA: incremento di volume pari a circa MC 25 ricavato nella parte retrostante del fabbricato, sfruttando lo spazio vuoto esistente tra questi ed il fabbricato adiacente posto ad angolo tra salita Capodimonte e vico Cavaniglia e realizzazione di una finestra; risulta sbancato il terrapieno adiacente il locale "ingresso autovetture" con realizzazione di rampa carrabile di collegamento al locale garage avente lunghezza di mt 5 ed ampiezza variabile da un massimo di mt 4 ad un minimo di 2,80 m ed altezza variabile da metri 3,15 a 3,53; tale rampa collega la strada di accesso con il locale garage indicato sui grafici a quota (-1,70); modifica di quota d'imposta di solaio di calpestio (unità n.2) con riduzione dell'altezza interna a metri 2,50; frazionamento della stessa unità n.2 in due appartamenti; realizzazione di soppalco delle dimensioni di metri 5,15 × 3,35 e di altezza di metri 1,96 all'estradosso e metri 2,30 all'intradosso.

PROSPETTO FRONTE STRADA: risultano modifiche al prospetto assentito consistenti nella realizzazione di un'ulteriore finestra al secondo piano; mancata realizzazione di una finestra al piano terra; modifica con ampliamento della larghezza del vano di accesso al locale ingresso autovetture; trasformazione di un balcone alla romana in un vano d'accesso al piano terra.

GARAGE: un incremento di volume di cui solo circa MC 170 risulta posto fuori terra con conseguente riduzione della distanza dal fabbricato adiacente; non è stato realizzato il giardino indicato a progetto a quota +1,94.

Per tutte le unità abitative si è riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti e modifica delle consistenze; il garage presenta una diversa distribuzione dei box auto che risultano in numero di 24 (su 23 autorizzati).

Si precisa che l'incremento di volume relativo al corpo garages, pari a metri cubi 170 è stato realizzato nella parte retrostante del fabbricato lungo il lato a confine con il fabbricato di Vico Cavaniglia 42. Quanto rilevato costituisce difformità sostanziale con incremento di volume e modifica delle quote d'imposta e dei prospetti".

Come si evince dai documenti allegati al contenzioso amministrativo, in data 28.5.2012 viene convalidato il sequestro del manufatto sito in Napoli alla salita Capodimonte n.53, operato dalla UOSAE Napoli il 21.5.2012 e viene ordinato il sequestro preventivo del manufatto suddetto.

Si sono rinvenute inoltre:

- minuta di Ordine di ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'articolo 33 del D.P.R. 380 2001 per opere abusive eseguite a Napoli alla Salita Capodimonte n. 53, nella quale veniva ordinato il ripristino dello stato dei luoghi entro 30 giorni;
- minuta di ordine di demolizione nel quale si legge: "come riportato del verbale di sopralluogo numero 54127/329/ED del 22/5/2012, gli agenti di polizia locale dell'unità operativa tutela edilizia, hanno accertato la violazione delle norme urbanistico edilizie ... per aver

realizzato, in diffinità essenziale del dispositivo dirigenziale n. 617/08 del citato permesso a costruire numero 74/07 le seguenti opere abusive e Napoli, salita Capodimonte numero 53, ad un corpo di fabbrica disarticolato costituito rispettivamente da 3 e da 4 livelli fuori terra:

PIANO TERRA

Incremento volumetrico di metri cubi 25 realizzato sul versante posteriore con inserimento di un vano finestra;

Sbancamento del terrapieno adiacente il locale ingresso autovetture posa in opera di una rampa carrabile di metri cinque per (da metri 2,80 m 4,00) X b (da m 3,15 a m 5,53)

Modifica quota solaio di calpestio dell'u.i. n.2 con riduzione dell'altezza utile a m 2,50.

Frazionamento dell'u.i. n.2 in due nuove u.i. residenziali;

Soppalco all'u.i. n.2 di m 5,15 x 3,35 a metri 1,96 dal solaio di calpestio e a m 2,30 dal solaio di copertura.

PIANO 1° RIALZATO

Incremento del numero delle unità immobiliari in numero di due ricavate dalla trasformazione di spazi interclusi;

accorpamento di spazi interclusi all'u.i. n.1 e n.3 di conseguenziali maggiore consistenza;

Incremento volumetrico di metri cubi 30 realizzati sul versante posteriore inserimento di un balcone con ringhiera alla romana,

Modifica delle quote dei solai di calpestio dell'intero piano

PIANO SECONDO

Sbancamento del terrapieno a ridosso del fabbricato per una profondità di circa m 0,60 per tutta la lunghezza con ampliamenti dell'u.i. n.7; tale sbancamento ha realizzato un ampliamento anche al piano primo sottostante;

Modifica dei prospetti interni.

frazionamento del terrazzo a livello dell'u.i. n.5 in due porzioni di cui una è stata annessa un'u.i. di un fabbricato adiacente.

PROSPETTI FRONTE STRADA

Ulteriore finestra al secondo piano;

Mancata finestra al piano terra,

Ampliamento del vano di accesso del locale accesso autovetture;

Trasformazione balcone con ringhiera romana in imbarco al piano terra.

GARAGES

Incremento di volume di MC 170 fuori terra con conseguenziale riduzione della distanza dal fabbricato adiacente, sul versante posteriore.

Mancata realizzazione del giardino a quota +1,94.

Diversa distribuzione dei box con aumento di un'unità degli stessi (da 23 a 24). Realizzazione di tramezzature interne di diversa tipologia di materiale con spessore ridotto con conseguente aumento delle superfici e dei volumi utili interni alle unità immobiliari per tutti i piani.

Diversa distribuzione interna degli ambienti e modifiche della loro consistenza"

Nella minuta si legge che *"Decorso inutilmente il termine sopra assegnato senza che sia stata eseguita la demolizione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive... saranno acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune ai sensi del co. del citato art.31 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 succ. modifiche e integrazioni".*

- Relazione integrativa al sequestro preventivo del cantiere di via salita Capodimonte n.53 eseguito in data 21 maggio 2012, assunta a protocollo 2012 0977441 del 20.12.2012, nella quale il D.L. scrive: *"Nella ricostruzione del fabbricato alla salita Capodimonte n. 53 non si è potuto tenere in conto della circostanza che il muro di sostegno del complesso immobiliare a monte del lotto in oggetto, denominato villa XXX, non aveva una valida fondazione a contenimento della spinta soprastante dovuta agli scavi prossimi all'esecuzione. Pertanto a tutela della sicurezza sia del complesso esistente che di quello in via di realizzazione si è reso indispensabile eseguire una doppia palificata a sostegno del muro di sostegno medesimo. Circostanza che di fatto ha comportato una traslazione dell'area di sedime sia del sylos parcheggio che parzialmente dell'edificio residenziale. Da ciò scaturisce che le volumetrie vuoto per pieno del costruito sono le stesse di quello assentito, in senso relativo e non assoluto. Di conseguenza il lotto in cui si è inserito l'edificio residenziale, unitamente a quello del silos parcheggio ha dovuto subire anche delle leggere traslazioni, anche di pochi gradi, che hanno costretto la parte realizzata in ambiti più ristretti di quelli assentiti. Da qui si rileva che anche le differenze di quote tra i vari piani, mediamente di alcuni centimetri, sono dovute solo ed esclusivamente a problematiche di carattere tecnico costruttive scaturite dalle motivazioni e dai vincoli di cui sopra; gli interventi eseguiti possono rientrare tutti nella ristrutturazione edilizia in ogni caso sono per la gran parte reversibili così come illustrato nelle note successive".*

In data 8.8.2012 PG/2012/642978, L'Edilizia Privata comunica alla società esecutata che, in considerazione dei sopralluoghi del 14 e 25 maggio 2012 nei quali si sono riscontrate difformità essenziali e del sequestro giudiziario, l'istanza di proroga del permesso di costruire n.617 del 2.12.2008 è improcedibile e che l'istanza non è idonea a sospendere i procedimenti sanzionatori eventualmente attivati dall'Ente.

- Pratica CA 433/10 (relativo al Fabbricato B)

Dal contenzioso, che riguarda, tra altro, il fabbricato con accesso da Salita Capodimonte n.48, si evince che, all'esito degli accertamenti svolti dai tecnici del Comune di Napoli, si

sono rilevate opere eseguite in difformità alla Disposizione Dirigenziale n. 637 del 18.2.2009. In particolare, dal FONO A MANO n.53774/PG/2013/118802/ED avente ad oggetto Opere edili senza concessione in Napoli – Salita Capodimonte 46/47/48, si legge che in data 11/2/2013: *“i tecnici hanno riscontrato difformità alla Disposizione Dirigenziale n.637 del 18.12.09 del Comune di Napoli. In generale, le difformità riscontrate consistono nella modifica dei prospetti a mezzo trasformazione delle bucatore ed inserimento di nuove; incremento del numero delle unità abitative; trasformazione di locali commerciali in abitazioni; incremento della volumetria di un appartamento a piano rialzato per la realizzazione di un vano wc di circa mq 8 di h mt 4,60. Allo stato i lavori non erano in atto. Il tutto è stato sottoposto a sequestro, con apposizione di sigilli”*.

g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

Come chiarito al punto precedente, in seguito ad accesso agli presso diversi Uffici del Comune di Napoli, è emersa una complessa vicenda urbanistica, segnata da numerosi permessi di costruire (da ritenersi ad oggi scaduti) rilasciati ai diversi proprietari susseguirsi negli anni, fino ai contenziosi amministrativi CA 433/2010 (riguardante tra altro, il “Fabbricato B” alla Salita Capodimonte n.48) e CA 222/12 (riguardante tra altro, il “Fabbricato C” alla Salita Capodimonte n.53).

Per il “Fabbricato C”, all’esito degli accertamenti svolti dai tecnici del Comune di Napoli, si sono rilevate opere eseguite in difformità sostanziale dal permesso di costruire di cui alla disposizione dirigenziale 617/08 pratica 74/07 e per il “Fabbricato B”, si sono rilevate opere eseguite in difformità alla Disposizione Dirigenziale n. 637 del 18.2.2009.

Per quanto l’UTC abbia certificato l’esistenza dei titoli edilizi riguardanti i fabbricati pignorati, allegando in copia le Disposizioni rinvenute, l’Ente non ha rinvenuto i fascicoli relativi alle pratiche.

Come già evidenziato inoltre, gli immobili pignorati sono stati catastalmente demoliti e non censiti nuovamente, per cui ad oggi, non vi sono planimetrie catastali con le quali confrontare lo stato dei luoghi.

Ad oggi dunque, considerata la mancanza di grafici, si riportano le difformità rinvenute dai tecnici dell’UTC del comune di Napoli che hanno portato al sequestro dei cantieri:

- **FABBRICATO B**

Le difformità riscontrate consistono nella modifica dei prospetti a mezzo trasformazione delle bucatore ed inserimento di nuove; incremento del numero delle unità abitative; trasformazione di locali commerciali in abitazioni; incremento della volumetria di un appartamento a piano rialzato per la realizzazione di un vano wc di circa mq 8 di h mt 4,60.

- **FABBRICATO C**

PIANO SECONDO: *incremento della superficie utile a mezzo: A) della realizzazione delle tramezzature interne (di diversa tipologia) con spessore inferiore a quello previsto (tale incremento si ripete in tutti i piani); B) sbancamento del terrapieno a ridosso del fabbricato sul lato a confine con la strada privata per una profondità di circa metri 0,60 e per tutta la lunghezza del lato con conseguente ampliamento dei locali dell'unità numero sette (tale incremento si ripete per il piano sottostante); C) modifica dei prospetti interni dovuta alla mancata realizzazione di finestre previste a progetto; D) frazionamento del terrazzo a livello, di pertinenza dell'unità numero cinque, in due parti, una delle quali risulta annessa ad unità abitativa facente parte di un altro fabbricato adiacente. Modifica dei prospetti interni.*

PIANO PRIMO: *(indicato come rialzato): incremento del numero delle unità abitative a mezzo della trasformazione di parte degli spazi interclusi, prescritti a progetto, in numero due appartamenti allo stato forniti di infissi esterni, impianti tecnologici e intonaco rifinito; la restante parte degli spazi interclusi risulta annessa alle unità n.3 e n.1 che conseguentemente risultano di maggiore consistenza; incremento di volume pari a circa mc 30 ricavato nella parte retrostante del fabbricato, sfruttando lo spazio vuoto esistente tra questi e il fabbricato adiacente posto ad angolo tra salita Capodimonte e vico Cavaniglia e realizzazione di un balcone alla romana; modifiche delle quote d'imposta dei solai di calpestio del piano.*

PIANO TERRA: *incremento di volume pari a circa MC 25 ricavato nella parte retrostante del fabbricato, sfruttando lo spazio vuoto esistente tra questi ed il fabbricato adiacente posto ad angolo tra salita Capodimonte e vico Cavaniglia e realizzazione di una finestra; risulta sbancato il terrapieno adiacente il locale "ingresso autovetture" con realizzazione di rampa carrabile di collegamento al locale garage avente lunghezza di mt 5 ed ampiezza variabile da un massimo di mt 4 ad un minimo di 2,80 m ed altezza variabile da metri 3,15 a 3,53; tale rampa collega la strada di accesso con il locale garage indicato sui grafici a quota (-1,70); modifica di quota d'imposta di solaio di calpestio (unità n.2) con riduzione dell'altezza interna a metri 2,50; frazionamento della stessa unità n.2 in due appartamenti; realizzazione di soppalco delle dimensioni di metri 5,15 × 3,35 e di altezza di metri 1,96 all'estradosso e metri 2,30 all'intradosso.*

PROSPETTO FRONTE STRADA: *risultano modifiche al prospetto assentito consistenti nella realizzazione di un'ulteriore finestra al secondo piano; mancata realizzazione di una finestra al piano*

terra; modifica con ampliamento della larghezza del vano di accesso al locale ingresso autovetture; trasformazione di un balcone alla romana in un vano d'accesso al piano terra.

GARAGE: *un incremento di volume di cui solo circa MC 170 risulta posto fuori terra con conseguente riduzione della distanza dal fabbricato adiacente; non è stato realizzato il giardino indicato a progetto a quota +1,94; il garage presenta una diversa distribuzione dei box auto che risultano in numero di 24 (su 23 autorizzati). Realizzazione di tramezzature interne di diversa tipologia di materiale con spessore ridotto con conseguente aumento delle superfici e dei volumi utili interni alle unità immobiliari per tutti i piani. Diversa distribuzione interna degli ambienti e modifiche della loro consistenza”.*

E' opportuno evidenziare che dai contenziosi amministrativi sono emerse molteplici difformità sostanziali tra le quali, aumento di volumi realizzati in spazi interclusi ed al confine con le proprietà adiacenti “sfruttando lo spazio vuoto esistente tra questi e il fabbricato adiacente posto ad angolo tra salita Capodimonte e vico Cavaniglia” ... “l'incremento di volume relativo al corpo garages, pari a metri cubi 170 è stato realizzato nella parte retrostante del fabbricato lungo il lato a confine con il fabbricato di Vico Cavaniglia 42” ovvero, difformità che possono riguardare sconfinamenti ed annessione di parti di proprietà aliene che, allo stato attuale, considerata la trasformazione del sito e la mancanza di documentazione grafica, non è possibile riscontrare.

Considerata dunque:

- l'irreperibilità dei grafici da parte degli Enti preposti e la conseguente impossibilità di verificare la presenza di eventuali ulteriori abusi;
 - le numerose difformità sostanziali rinvenute dai tecnici dell'UTC, come indicate nel CA 222/12 e nel CA 433/10 e l'incertezza sulla possibilità di poterle regolarizzare;
 - la necessità di sostanziali ripristini/demolizioni dei luoghi che comporterebbero notevoli lavori strutturali;
 - l'incertezza, considerate le difformità contestate, riguardo alla possibilità che possano essere rilasciate nuove autorizzazioni edilizie necessarie per poter concludere le opere edili fondamentali a rendere fruibili gli immobili;
 - eventuali sconfinamenti ed inglobamento di parti di proprietà aliene;
- si terrà conto di tali circostanze nell'applicazione della riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare, dell'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto.

h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

Come detto in precedenza, le complesse vicende urbanistiche e le sostanziali difformità contestate dai tecnici dell'UTC, non consentono di pronunciarsi sulla possibilità di sanatoria degli abusi, anzi, conducono ad una forte incertezza riguardo alla possibilità di poterli regolarizzare e riguardo alla possibilità che possano essere, allo stato, rilasciate nuove autorizzazioni edilizie per poter concludere le opere edili fondamentali a rendere fruibili gli immobili.

Gli abusi contestati inoltre, non possono essere sanati in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica degli immobili pignorati, lo stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, preso atto delle difformità contestate dai tecnici dell'UTC, l'eventualità emersa dai contenziosi che siano stati effettuati sconfinamenti ed annessione di proprietà aliene e, 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.

- i. Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.**

Il compendio pignorato, considerate le vicende urbanistiche, lo stato di abbandono e la non utilizzabilità dei cespiti, è privo di certificato di agibilità.

- j. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.**

Il compendio pignorato è nella detenzione della società esecutata ed è attualmente in stato di abbandono e non utilizzabile.

- k. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.**

Dall'interrogazione della banca dati e dell'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compresa in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

- l. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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; l'informazione 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. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo,**

laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui gli immobili pignorati sono ubicati, non è gravato da censo, usi civici come da ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania del 11.06.1934.

m. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale. Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 – doc.5)

- Trascrizioni

costituzione di vincolo trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 14.7.2008 Registro Generale 26171 Registro Particolare 16861 derivante da atto per Notaio XXX del 8.7.2008 repertorio 118/86

a favore: XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: XXX sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: terreno in Napoli in NCT Foglio 76 Particella 36

NOTE

Nel quadro D si legge *“la società XXX espressamente si e' obbligata a favore del comune di Napoli, in nome proprio e per i suoi aventi causa, a vendere e conferire a terzi i boxes in oggetto, da realizzarsi sul suolo sito in Napoli con accesso dalla Salita Capodimonte, della superficie di circa metri quadrati quattrocentocinquanta; in regime pertinenziale ad unità immobiliari esistenti nei limiti di distanza previsti dalla normativa comunale; - a formalizzare ad avvenuta ultimazione delle opere e comunque non oltre trentasei mesi dalla data di scadenza del titolo autorizzativo, detta pertinenzialità, mediante atti notarili di vendita a favore di terzi proprietari di unità immobiliari esistenti, con individuazione di ciascun box, quale pertinenza ai singoli subalterni delle dette unità immobiliari da servire. inoltre ha riconosciuto che i boxes in oggetto a realizzarsi non possono essere ceduti in futuro separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono collegati da vincolo di pertinenzialità, e che gli eventuali relativi atti di cessione in deroga saranno nulli; che la mancata vendita in regime di pertinenzialità dei box realizzati, nel termine di trentasei mesi dalla data di scadenza del procedimento autorizzatorio costituirà difformità totale dal titolo autorizzatorio e comporterà le sanzioni amministrative previste dalla legge (art. 31 d.p.r. 380/2001)”*.

■ Trascrizioni

costituzione di vincolo trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 17.11.2008 Registro Generale 45089 Registro Particolare 30330 derivante da atto per Notaio XXX del 9.9.2008 repertorio 109687/28946

a favore: XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: XXX sede in Napoli C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: terreno in Napoli in NCT Foglio 76 Particella 36

NOTE

Nel quadro D si legge *“al fine di ottenere dal comune di Napoli il rilascio del necessario provvedimento autorizzativo di cui al suindicato progetto elaborato in conformità della normativa vigente, ed in particolare dell'art.9 della legge 122/89 e dell'art.6 della legge regionale n.19/2001, nonché dei regolamenti comunale di attuazione e di realizzazione di parcheggi a cura di privati, la società XXX si e' obbligata in nome proprio e per i suoi aventi causa a vendere e conferire a terzi i boxes in oggetto, da realizzarsi sul suolo innanzi descritto, in regime pertinenziale ad unità immobiliari esistenti nel limite di distanza massimo di*

cinquecento metri lineari, e precisamente quelle identificate con le seguenti particelle: a) sez. ste, fol. 2, p.lla 43, subb da 1 a 16; b) sez. ste, fol. 2, p.lla 48, subb da 1 a 15; c) sez. ste, fol. 2, p.lla 49, subb da 1 a 9; d) sez. ste, fol.2, p.lla 52, subb da 1 a 23 e da 101 a 105; e) sez. ste, fol. 2, p.lla 54, subb da 1 a 9; f) sez. ste, fol.2, p.lla 56, subb da 1 a 9; g) sez. ste, fol. 2, p.lla 59, subb da 1 a 9; h) sez. ste, fol. 2, p.lla 60, subb da 1 a 5; i) sez. ste, fol. 2, p.lla 92, subb da 1 a 19; l) sez. ste, fol. 2, p.lla 54, subb da 1 a 9; m) sez. ste, fol. 2, p.lla 17, 63, 66, 69 e 210; n) sez. sca, fol. 24, p.lla 147, subb 1, 2 e 101; o) sez. sca, fol. 24, p.lla 156, subb da 18 a 27; p) sez. sca, fol. 24, p.lla 157, subb da 1 a 17; q) sez. sca, fol. 24, p.lla 275, subb da 1 a 16; r) sez. sca, fol. 24, p.lla 284, subb da 1 a 39; s) sez. sca, fol. 24, p.lla 295, subb da 1 a 10; t) sez. sca, fol. 24, p.lla 428, subb da 1 a 8; u) sez. sca, fol. 24, p.lla 435, subb da 1 a 18; v) sez. sca, fol. 24, p.lla 153, 165 e 266; - a formalizzare, ad avvenuta ultimazione delle opere e comunque non oltre trentasei mesi dalla data di scadenza del titolo autorizzativo, detta pertinenzialita', mediante atti notarili di vendita a favore di terzi proprietari di unità immobiliari esistenti, con individuazione di ciascun box, quale pertinenza ai singoli subalterni delle dette unità immobiliari da servire. inoltre ha riconosciuto che i boxes in oggetto a realizzarsi non possono essere ceduti in futuro separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono collegati da vincolo di pertinenzialità, e che gli eventuali relativi atti di cessione in deroga saranno nulli; che la mancata vendita in regime di pertinenzialita' dei box realizzati, nel termine di trentasei mesi dalla data di scadenza del procedimento autorizzatorio costituirà difformità totale dal titolo autorizzatorio e comporterà le sanzioni amministrative previste dalla legge (art. 31 d.p.r. 380/2001)".

■ Iscrizioni

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 23.9.2008 Registro Generale 34974 Registro Particolare 6980 derivante da atto di mutuo a rogito del Notaio XXX del 16.9.2008, repertorio n.5496, raccolta n.1916

Capitale € 3.700.000,00

Totale € 7.400.000,00

Durata 3 anni

a favore: XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: XXX sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili (tra altri):

- in Napoli alla via Vecchia Capodimonte n.53 in NCEU Sezione STE foglio 4 p.lla 43 da sub 1 a sub 16
- in Napoli alla via Vecchia Capodimonte n.45-46-47-48 in NCEU Sezione STE foglio 4 p.lla 49 da sub 1 a sub 9

ANNOTAZIONE

RESTRIZIONE DI BENI del 4.3.2024 ai nn. 578/6310, eseguita in ossequio al Decreto di trasferimento trascritto il 26.2.2024 ai nn. 5516/4368. Non riguarda il compendio pignorato di cui alla presente procedura.

▪ Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 23.6.2021 Registro Generale 19487 Registro Particolare 14140 nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli del 24.4.2021 repertorio n.8684

a favore: XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: XXX sede in Napoli C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

- in Napoli alla via Vecchia Capodimonte n.53 in NCEU Sezione STE foglio 4 p.lla 43 sub 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16
- in Napoli alla via Vecchia Capodimonte in NCEU Sezione STE foglio 4 p.lla 49 da sub 1 a sub 9

NOTE

Si evidenzia che, come esplicitato in premessa, il sub 3, per quanto oggetto di ipoteca, non è stato pignorato.

Il compendio ricade in Aree di interesse archeologico della TAV.14.

Nella Relazione notarile in atti viene riportata Trascrizione di pignoramento del 8.11.2013 ai nn.31946/23302 riguardante la società esecutata ma non gli immobili oggetto della presente procedura. In ogni caso, si rappresenta che tale formalità è stata annotata di Restrizione di beni in data 4.3.2024 ai nn.579/6311, eseguita in ossequio al Decreto di trasferimento trascritto il 26.2.2024 ai nn. 5516/4368.

- n. Fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali cause in corso.

Come già evidenziato, trattasi di immobili in stato di abbandono e non utilizzabili, pertanto, non vi è alcun condominio.

- o. Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo 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 valore 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

LOTTO UNICO

STIMA STATO ATTUALE

Come già specificato in risposta al quesito urbanistico, il fabbricato in oggetto risulta allo stato di cantiere da ultimare, in abbandono, in parte grezzo, non abitabile e con difformità che rendono, allo stato, il cespite incommerciabile sul libero mercato.

Al solo fine di determinare il valore di stima da porre a base d'asta, si individuerà il valore dello stato attuale dell'immobile (stato da ultimare), attraverso l'applicazione dei prezzi unitari di mercato per immobili ultimati e ristrutturati rinvenuti in zona dall'indagine di mercato (ottenendo il più probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà) e decurtando i costi dovuti allo stato in cui attualmente si trova il compendio.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale dell'immobile, come sopra determinata è pari, arrotondata, a **1.707.00 mq.**

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:

ASTE
GIUDIZIARIE®

valore min € 1.850,00 valore max € 2.800,00

Indagini dirette:

valore medio € 2.800,00

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 di ristrutturati appartenenti allo stesso segmento di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 S.Antonio a Capodimonte - 90 mq	€ 320.000,00	€ 272.000,00	€ 3.022,22	€ 3.555,56
N.2- Appartamento Via Capodimonte - 181 mq	€ 555.000,00	€ 471.750,00	€ 2.606,35	€ 3.066,30
N.3- Appartamento Via S.Antonio a Capodimonte - 25 mq	€ 80.000,00	€ 68.000,00	€ 2.720,00	€ 3.200,00
N.4- Appartamento Via Cristallini - 40 mq	€ 135.000,00	€ 114.750,00	€ 2.868,75	€ 3.375,00
Valori medi			€ 2.804,33	€ 3.299,21

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di Salita Capodimonte, evidenzia valori unitari medi di € 2.800,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 3.300,00/mq (sul prezzo offerto). Il valore di € 2.800,00 è in linea e contenuto nel range del valore massimo riportato dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio. Va osservato che l'importo unitario di mercato è relativo ad immobili con lavori a nuovo effettuati alla data odierna, con livello di finiture superiore a quello riscontrato negli immobili pignorati. Pertanto, in seguito alle indagini di mercato svolte, si applicherà un prezzo unitario pari al valore medio tra quelli riportati dall'Agenzia del Territorio e pari a 2.300,00/mq.

Va ancora osservato che l'importo unitario ottenuto deve essere decurtato per l'obsolescenza funzionale, della vita utile, delle finiture e delle strutture, dovuta agli anni già trascorsi che incidono sulla stima attuale. Nel caso in esame, in considerazione delle diverse condizioni e caratteristiche, si applicherà il seguente coefficiente correttivo per l'obsolescenza:

Coefficienti di merito	
Obsolescenza	0.85

che conduce ad un valore unitario di mercato pari a:

$$V_{\text{unitario}} = € 2.300,00 \times 0,85 = € 1.955,00$$

Ovvero arrotondato pari a € 2.000,00/mq

Inoltre, il valore unitario ottenuto partendo da comparabili di nuova edificazione, deve essere

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

decurtato di una percentuale pari ai costi da sostenere per ultimare il cantiere, sia nelle singole unità abitative, sia nelle parti comuni del fabbricato, oltre agli oneri professionali per progettazione e direzione lavori, utile del promotore/intermediario ed utile di impresa. Si specifica che il costo per l'ultimazione delle singole unità abitative e delle parti comuni del fabbricato, è stato valutato (in mancanza di un progetto esecutivo e relativo capitolato), applicando un valore medio di costi di ristrutturazione applicati sul mercato.

FABBRICATO B - P.lla 678 - Il conto economico è il seguente:

Valore unitario ristrutturato	€ 2.000,00
Percentuale riduttiva per costi di ultimazione	22,00%
Percentuale riduttiva per oneri professionali	8,00%
Percentuale riduttiva per profitto promotore	6,00%
Percentuale riduttiva per utile d'impresa	15,00%
TOTALE VALORE UNITARIO ATTUALE	980,00 €

FABBRICATO C - P.lla 675 - Il conto economico è il seguente:

Valore unitario ristrutturato	€ 2.000,00
Percentuale riduttiva per costi di ultimazione	34,00%
Percentuale riduttiva per oneri professionali	8,00%
Percentuale riduttiva per profitto promotore	6,00%
Percentuale riduttiva per utile d'impresa	15,00%
TOTALE VALORE UNITARIO ATTUALE	740,00 €

VALORE DI MERCATO STATO ATTUALE ATTUALE

FABBRICATO B - P.lla 678

$$V = € 980,00 \times 436,95 \text{ mq} = € 428.211,00$$

FABBRICATO C - P.lla 675

$$V = € 740,00 \times 1270,00 \text{ mq} = € 939.800,00$$

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale è pari alla somma dei valori ottenuti:

$$V = € 428.211,00 + € 939.800,00 = € 1.368.011,00$$

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 1.370.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

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:

- ✓ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- ✓ **Difformità realizzate da sanare;**
 - ✓ mancata reperibilità dei grafici allegati ai permessi a costruire ed alle Disp. Dirig.;
 - ✓ 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 sconfinamenti e/o accorpamento di parti aliene;
 - ✓ 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;

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **30%** e quindi pari a:

$$€ 1.370.000,00 \times 30 \% = € 411.000,00$$

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

$$V = € 1.370.000,00 - € 411.000,00 = € 959.000,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

€ 960.000,00

- p. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Il pignoramento riguarda la piena proprietà in capo alla società esecutata.

- q. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.**

La scrivente ha acquisito certificato camerale della società esecutata (cfr. Allegato 6).

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

All'attualità non si sono rinvenute trascrizioni di altri pignoramenti sui medesimi beni.

La scrivente 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:

Allegato 1 - Corrispondenza

- doc.1 – Attestazione UTC comune di Napoli
- doc.2 – Attestazione ufficio Antiabusivismo comune di Napoli
- doc.3 – Attestazione ufficio Condono comune di Napoli
- doc.4 – Corrispondenza con Ufficio Edilizia Privata comune di Napoli

Allegato 2 – Visure ipocatastali

- doc.1 – Visure catastali storiche dei cespiti pignorati (come da pignoramento)
- doc.2 – Elenco immobili conseguente alla costituzione dei cespiti
- doc.3 – Elaborati planimetrici
- doc.4 – Mappa catastale
- doc.5 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento degli immobili

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Piante di rilievo

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

- doc.1 – Atto di compravendita per notaio XXX del 16.10.2006 rep. 6088
- doc.2 – Atto autenticato dal notaio XXX in data 16 aprile 2003, rep. 288819
- doc.3 - Scrittura privata autenticata dal notaio XXX in data 14 marzo 2003 rep. 288351
- doc.4 - Scrittura privata autenticata dal notaio XXX di Napoli in data 27 luglio 2000 rep. 274436
- doc.5 - Atto di compravendita per notaio XXX del 16.10.2006 rep. 6089
- doc.6 - Atto di compravendita del notaio XXX in data 24 marzo 2006 rep. 5014
- doc.7 – Scrittura privata autenticata nelle firme per notaio XXX del 17.3.2003 rep. 4939
- doc.8 – Atto di acquisto a rogito del notaio XXX in data 29.3.1982 repertorio 138522

Allegato 6 – Certificato camerale

Con osservanza

Napoli, lì 16 settembre 2024

L'Esperto Stimatore

arch. Erminia Sicignano