

**TRIBUNALE di NAPOLI**

**5<sup>^</sup> Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari**

**G.E.: Giudice Dott. Manera**

**Procedimento esecutivo immobiliare 288/2022. R.G.E.**

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura

promossa da " [REDACTED] " contro \*\*\*\*\* E

\*\*\*\*\*



**TECNICO INCARICATO:**

dott. arch. Pietro Cobio

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
INDICE

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**Lotto 1: Locale Commerciale sito in Napoli alla Via dell'Epomeo 520  
riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 4 p.lla  
355 sub 95.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**Lotto 2: Locale Commerciale sito in Napoli alla Via dell'Epomeo 522-  
524-526 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio  
4 p.lla 355 sub 10.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**Lotto 3: Locale Commerciale sito in Napoli alla Via dell'Epomeo 282-  
284-286 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio  
5 p.lla 711 sub 60.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**Lotto 4: Alloggio sito in Napoli alla Via dell'Epomeo 294 riportato in  
Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 5 p.lla 711 sub 7.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**Lotto 5: Alloggio sito in Napoli al Vico San Nicola n° 20 riportato in  
Catasto del Comune di Napoli alla sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 1.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**Lotto 6: Alloggio sito in Napoli al Vico San Nicola n° 21 riportato in  
Catasto del Comune di Napoli alla sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 5.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**Lotto 7: Alloggio sito in Napoli al Vico San Nicola n° 21 riportato in  
Catasto del Comune di Napoli alla sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 7.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**Lotto 8: Locale Commerciale sito in Napoli alla Via Servio Tullio N° 50  
riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 5 p.lla  
386 sub 36.**

**Lotto 9: Alloggio sito in Napoli alla Via Strada Provinciale Montagna  
Spaccata n° 231 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez.  
PIA foglio 12 p.lla 861sub 11 ( ex sez. PIA foglio 90 p.lla 861 sub 11).**

**PREMESSA**

pag. 2

**1. RISPOSTA AI QUESITI**

pag. 2-173

**2. CONCLUSIONI**

pag. 173

**PREMESSA.**

**In data 13/01/2023 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli,  
alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. fax 081 5933845, e-mail  
pietro.cobio@archiworldpec.it, prestava telematicamente il  
giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli.  
(art.161 disp. att. c.p.c.).**

**L'ILL. MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE GIUDICE**

**DOTT.SSA MARTANO**

visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., affidava al sottoscritto il seguente

incarico:

## SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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:

### Quesito 1:

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 e sproprati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalgga 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.

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli 1, nonché dalla certificazione del Notaio  $\zeta^*\zeta^{**}\zeta^*\zeta^*\zeta$  di Perugia datata 05/09/2022, la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., risulta essere completa dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati e delle risultanze catastali. Il Notaio è risalito al primo atto ultraventennale, riporta infatti l'atto del Notaio  $\zeta\zeta^*\zeta\zeta^*$  del 11 ottobre 1984.

Va precisato che nel certificato del Notaio  $\zeta\zeta^*\zeta^*\zeta$  vengono riportate solo le seguenti formalità:

- 1.) Costituzione del fondo patrimoniale n. 5637 del 13/03/2022 a rogito del Dott.  $\zeta^{**}\zeta\zeta^*\zeta^*\zeta^*$  del 08/02/2022 rep. 15293 a favore del Sig.  $*****$  per i diritti di 1/8 e  $*****$  per i diritti di 1/8 contro  $*****$  per i diritti di 1/4
- Cessione di diritti reali a titolo gratuito n. 17471 del 23/07/2013;



Lo scrivente ha effettuato un'ulteriore verifica estraendo tutte le formalità pregiudizievoli a nome dei Sig.ri \*\*\*\*\* e facendo una ricerca con i dati catastali degli immobili pignorati.

A nome del Sig. \*\*\*\*\* sono presenti le seguenti formalità:  
(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

#### Trascrizione e Iscrizioni contro

- Trascrizione a favore e contro del 05/11/1984 ai nn. 23875/18457  
Compravendita;
- Trascrizione a favore contro del 19/02/1988 ai nn. 4130/2909 Atto tra vivi;
- Trascrizione a favore del 23/04/1988 ai nn. 9591/6520 Certificato di Denuncia Successione;
- Trascrizione a favore del 06/07/1988 ai nn. 15652/10351 Cessione di Diritti Reali a Titolo oneroso;
- Trascrizione a favore del 03/08/1988 ai nn. 18436/12330  
Compravendita;
- Trascrizione a favore del 23/10/1990 ai nn. 21872/14480  
Compravendita;
- Trascrizione a favore del 31/05/1991 ai nn. 14289/9911  
Compravendita;
- Trascrizione a favore del 31/12/1997 ai nn. 23744/16188  
Compravendita;
- Trascrizione a favore del 29/06/2000 ai nn. 14514/9393  
Compravendita;

- Trascrizione a favore del 29/06/2000 ai nn. 14515/9394  
Compravendita;
- Iscrizione Contro del 29/06/2000 ai nn. 14516/3247 Concessione a  
Garanzia di Mutuo
  - Iscrizione n.4978 del 02/11/2000 nota di riferimento
  - Iscrizione n. 1811 del 17/06/2020;
- Iscrizione contro del 02/11/2000 ai nn. 22779/4978 Concessione  
a Garanzia di Mutuo
  - Iscrizione n.1810 del 17/06/2020;
- Iscrizione contro del 11/02/2005 ai nn. 4313/1700 Ipoteca legale  
ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal  
D.Lgs 193/01
  - Annotazione n. 2574 del 23/04/2008 (Cancellazione Totale);
- Trascrizione Contro del 08/06/2006 ai nn. 25625/11781  
Pignoramento Esattoriale
  - Annotazione n. 2303 del 14/04/2008 (Cancellazione);
- Trascrizione a favore del 24/03/2017 ai nn. 7779/5857 Certificato  
di Denuncia Successione;
- Trascrizione a favore 04/10/2017 ai nn. 26230/19771  
Accettazione Tacita di Eredità;
- Trascrizione contro 04/10/2017 ai nn. 26231/19772  
Compravendita;
- Iscrizione Contro del 17/06/2020 ai nn. 12262/1810 Ipoteca  
Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo;
  - Iscrizione di riferimento n. 4978 del 2000;

- Iscrizione Contro del 17/06/2020 ai nn 12263/1811 Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo;
  - Iscrizione di riferimento n. 3247 del 2000;
- Iscrizione contro del 07/12/2020 ai nn. 28825/3955 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Trascrizione contro del 20/07/2022 ai nn. 22171/16723 Verbale di Pignoramento Immobiliare.

A nome del Sig. \*\*\*\*\* sono presenti le seguenti formalità:  
(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

#### Trascrizione e Iscrizioni contro

- Trascrizione a favore e contro del 05/11/1984 ai nn. 23876/18458 Compravendita;
- Trascrizione a favore contro del 19/02/1988 ai nn. 4130/2909 Atto tra vivi;
- Trascrizione a favore del 23/04/1988 ai nn. 9591/6520 Certificato di Denuncia Successione;
- Trascrizione a favore del 06/07/1988 ai nn. 15652/10351 Cessione di Diritti Reali a Titolo oneroso;
- Trascrizione a favore del 03/08/1988 ai nn. 18436/12330 Compravendita;
- Trascrizione a favore del 31/05/1991 ai nn. 14289/9911 Compravendita;
- Trascrizione a favore del 31/12/1997 ai nn. 23744/16188 Compravendita;

- Trascrizione a favore del 29/06/2000 ai nn. 14514/9393  
Compravendita;
- Trascrizione a favore del 29/06/2000 ai nn. 14515/9394  
Compravendita;
- Iscrizione Contro del 29/06/2000 ai nn. 14516/3247 Concessione a  
Garanzia di Mutuo
  - Iscrizione n.4978 del 02/11/2000 nota di riferimento
  - Iscrizione n. 1811 del 17/06/2020;
  - Iscrizione contro del 02/11/2000 ai nn. 22779/4978 Concessione  
a Garanzia di Mutuo
  - Iscrizione n.1810 del 17/06/2020;
  - Iscrizione contro del 30/03/2005 ai nn. 10484/4205 Ipoteca legale  
ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal  
D.Lgs 193/01
  - Annotazione n. 3513 del 15/12/2022 (Cancellazione Totale);
  - Trascrizione Contro del 10/11/2006 ai nn. 50445/23219  
Pignoramento Esattoriale
  - Annotazione n. 1184 del 31/03/2011 (Cancellazione);
  - Trascrizione a favore del 24/03/2017 ai nn. 7779/5857 Certificato  
di Denuncia Successione;
  - Trascrizione a favore 04/10/2017 ai nn. 26230/19771  
Accettazione Tacita di Eredità;
  - Trascrizione contro 04/10/2017 ai nn. 26231/19772  
Compravendita;

- Iscrizione Contro del 17/06/2020 ai nn 12262/1810 Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo;
  - Iscrizione di riferimento n. 4978 del 2000;
- Iscrizione Contro del 17/06/2020 ai nn 12263/1811 Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo;
  - Iscrizione di riferimento n. 3247 del 2000;
- Iscrizione contro del 07/12/2020 ai nn. 28825/3955 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Trascrizione contro del 20/07/2022 ai nn. 22171/16723 Verbale di Pignoramento Immobiliare.

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **SOC foglio 4 p.lla 355, sub 95** si hanno le seguenti formalità:

- Trascrizione del 23/07/2013 ai nn. 22201/17471 Cessione di Diritti reali a Titolo Gratuito
  - Trascrizione n. 5637 del 2002;
- Trascrizione del 23/07/2013 ai nn. 22243/17509 Atto tra vivi Modificativo Di Fondo Patrimoniale
  - Trascrizione n. 5637 del 2002;
- Trascrizione del 04/06/2020 ai nn. 11144/8045 Revoca atti Soggetti a Trascrizione;
- Iscrizione contro del 07/12/2020 ai nn. 28825/3955 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Trascrizione contro del 20/07/2022 ai nn. 22171/16723 Verbale di Pignoramento Immobiliare.

Facendo una verifica con i dati catastali sez. SOC foglio 4 p.lla 355, sub 10 si hanno le seguenti formalità:

Trascrizione e Iscrizioni contro

- Trascrizione a favore del 29/06/2000 ai nn. 14514/9393  
Compravendita;
- Iscrizione Contro del 29/06/2000 ai nn. 14516/3247 Concessione a  
Garanzia di Mutuo
  - Iscrizione n.4978 del 02/11/2000 nota di riferimento
  - Iscrizione n. 1811 del 17/06/2020;
- Iscrizione contro del 02/11/2000 ai nn. 22779/4978 Concessione  
a Garanzia di Mutuo
  - Iscrizione n.1810 del 17/06/2020;
- Trascrizione del 13/03/2002 ai nn. 7446/5637 Costituzione di  
fondo patrimoniale
  - Trascrizione n. 17471 del 23/07/2013;
  - Trascrizione n. 17509 del 23/07/2013;
- Iscrizione del 04/07/2002 ai nn. 19242/3459 Iscrizione Ipotecaria  
ai Sensi dell'Art. 77 D.Lgs 46/99;
- Trascrizione del 10/01/2005 ai nn. 436/316 Sentenza  
Dichiarazione di Fallimento
  - Annotazione n. 5032 del 22/12/2009 (Restituzione dei Beni);
  - Iscrizione contro del 07/05/2005 ai nn. 15643/6273 Ipoteca legale  
derivante a Norma Art. 77 DPR 29/9/1973 num. 602
  - Annotazione n. 5185 del 17/11/2005 (Cancellazione Totale);

- Iscrizione del 20/12/2006 ai nn. 58179/23395 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/01;
- Iscrizione del 17/12/2009 ai nn. 46615/8861 Ipoteca legale derivante da Ruolo Esecutivo ai sensi art. 77 DPR 602/73
  - Annotazione n. 1184 del 04/04/2013 (Cancellazione Totale);
- Trascrizione del 23/07/2013 ai nn. 22201/17471 Cessione di Diritti reali a Titolo Gratuito
  - Trascrizione n. 5637 del 2002;
- Trascrizione del 23/07/2013 ai nn. 22243/17509 Atto tra vivi Modificativo Di Fondo Patrimoniale
  - Trascrizione n. 5637 del 2002;
- Trascrizione del 04/06/2020 ai nn. 11144/8045 Revoca atti Soggetti a Trascrizione;
- Iscrizione Contro del 17/06/2020 ai nn. 12262/1810 Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo;
  - Iscrizione di riferimento n. 4978 del 2000;
- Iscrizione Contro del 17/06/2020 ai nn. 12263/1811 Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo;
  - Iscrizione di riferimento n. 3247 del 2000;
- Iscrizione contro del 07/12/2020 ai nn. 28825/3955 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Trascrizione contro del 20/07/2022 ai nn. 22171/16723 Verbale di Pignoramento Immobiliare.

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **SOC foglio 5 p.lla 711, sub 60** si hanno le seguenti formalità:

Trascrizione e Iscrizioni contro

- Iscrizione contro del 07/12/2020 ai nn. 28825/3955 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Trascrizione contro del 20/07/2022 ai nn. 22171/16723 Verbale di Pignoramento Immobiliare.

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **SOC foglio 5 p.lla 711, sub 7** si hanno le seguenti formalità:

- Iscrizione Contro del 29/06/2000 ai nn. 14516/3247 Concessione a Garanzia di Mutuo
  - Iscrizione n.4978 del 02/11/2000 nota di riferimento
  - Iscrizione n. 1811 del 17/06/2020;
- Iscrizione contro del 02/11/2000 ai nn. 22779/4978 Concessione a Garanzia di Mutuo
  - Iscrizione n.1810 del 17/06/2020;
- Trascrizione del 13/03/2002 ai nn. 7446/5637 Costituzione di fondo patrimoniale
  - Trascrizione n. 17471 del 23/07/2013;
  - Trascrizione n. 17509 del 23/07/2013;
- Iscrizione del 04/07/2002 ai nn. 19242/3459 Iscrizione Ipotecaria ai Sensi dell'Art. 77 D.Lgs 46/99;
- Trascrizione del 10/01/2005 ai nn. 436/316 Sentenza Dichiarazione di Fallimento

- Annotazione n. 5032 del 22/12/2009 (Restituzione dei Beni);
- Iscrizione del 20/12/2006 ai nn. 58179/23395 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/01;
- Iscrizione del 17/12/2009 ai nn. 46615/8861 Ipoteca legale derivante da Ruolo Esecutivo ai sensi art. 77 DPR 602/73
- Annotazione n. 1184 del 04/04/2013 (Cancellazione Totale);
- Trascrizione del 23/07/2013 ai nn. 22201/17471 Cessione di Diritti reali a Titolo Gratuito
- Trascrizione n. 5637 del 2002;
- Trascrizione del 23/07/2013 ai nn. 22243/17509 Atto tra vivi Modificativo Di Fondo Patrimoniale
- Trascrizione n. 5637 del 2002;
- Trascrizione del 04/06/2020 ai nn. 11144/8045 Revoca atti Soggetti a Trascrizione;
- Iscrizione Contro del 17/06/2020 ai nn 12262/1810 Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo;
- Iscrizione di riferimento n. 4978 del 2000;
- Iscrizione Contro del 17/06/2020 ai nn 12263/1811 Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo;
- Iscrizione di riferimento n. 3247 del 2000;
- Iscrizione contro del 07/12/2020 ai nn. 28825/3955 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Trascrizione contro del 20/07/2022 ai nn. 22171/16723 Verbale di Pignoramento Immobiliare.

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **SLO foglio 2 p.la 223, sub 1** si hanno le seguenti formalità:

- Iscrizione Contro del 29/06/2000 ai nn. 14514/9393 Compravendita;
- Trascrizione del 13/03/2002 ai nn. 7446/5637 Costituzione di fondo patrimoniale
  - Trascrizione n. 17471 del 23/07/2013;
  - Trascrizione n. 17509 del 23/07/2013;
- Trascrizione del 10/01/2005 ai nn. 436/316 Sentenza Dichiarazione di Fallimento
  - Annotazione n. 5032 del 22/12/2009 (Restituzione dei Beni);
- Iscrizione del 20/12/2006 ai nn. 58179/23395 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/01;
- Iscrizione del 17/12/2009 ai nn. 46615/8861 Ipoteca legale derivante da Ruolo Esecutivo ai sensi art. 77 DPR 602/73
  - Annotazione n. 1184 del 04/04/2013 (Cancellazione Totale);
- Trascrizione del 23/07/2013 ai nn. 22201/17471 Cessione di Diritti reali a Titolo Gratuito
  - Trascrizione n. 5637 del 2002;
- Trascrizione del 23/07/2013 ai nn. 22243/17509 Atto tra vivi Modificativo Di Fondo Patrimoniale
  - Trascrizione n. 5637 del 2002;
- Iscrizione contro del 07/12/2020 ai nn. 28825/3955 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

- Trascrizione contro del 20/07/2022 ai nn. 22171/16723 Verbale di Pignoramento Immobiliare.

Facendo una verifica con i dati catastali sez. SLO foglio 2 p.lla 223, sub 5 si hanno le seguenti formalità:

- Iscrizione Contro del 29/06/2000 ai nn. 14514/9393 Compravendita;
- Trascrizione del 13/03/2002 ai nn. 7446/5637 Costituzione di fondo patrimoniale
  - Trascrizione n. 17471 del 23/07/2013;
  - Trascrizione n. 17509 del 23/07/2013;
- Trascrizione del 10/01/2005 ai nn. 436/316 Sentenza Dichiarazione di Fallimento
  - Annotazione n. 5032 del 22/12/2009 (Restituzione dei Beni);
- Iscrizione del 20/12/2006 ai nn. 58179/23395 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/01;
- Iscrizione del 17/12/2009 ai nn. 46615/8861 Ipoteca legale derivante da Ruolo Esecutivo ai sensi art. 77 DPR 602/73
  - Annotazione n. 1184 del 04/04/2013 (Cancellazione Totale);
- Trascrizione del 23/07/2013 ai nn. 22201/17471 Cessione di Diritti reali a Titolo Gratuito
  - Trascrizione n. 5637 del 2002;
- Trascrizione del 23/07/2013 ai nn. 22243/17509 Atto tra vivi Modificativo Di Fondo Patrimoniale
  - Trascrizione n. 5637 del 2002;

- Iscrizione contro del 07/12/2020 ai nn. 28825/3955 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Trascrizione contro del 20/07/2022 ai nn. 22171/16723 Verbale di Pignoramento Immobiliare.

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **SLO foglio 2 p.lla 223, sub 7** si hanno le seguenti formalità:

- Iscrizione Contro del 29/06/2000 ai nn. 14514/9393 Compravendita;
- Trascrizione del 13/03/2002 ai nn. 7446/5637 Costituzione di fondo patrimoniale
  - Trascrizione n. 17471 del 23/07/2013;
  - Trascrizione n. 17509 del 23/07/2013;
- Trascrizione del 10/01/2005 ai nn. 436/316 Sentenza Dichiarazione di Fallimento

- Annotazione n. 5032 del 22/12/2009 (Restituzione dei Beni);
- Iscrizione del 20/12/2006 ai nn. 58179/23395 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/01;
- Iscrizione del 17/12/2009 ai nn. 46615/8861 Ipoteca legale derivante da Ruolo Esecutivo ai sensi art. 77 DPR 602/73
  - Annotazione n. 1184 del 04/04/2013 (Cancellazione Totale);
- Trascrizione del 23/07/2013 ai nn. 22201/17471 Cessione di Diritti reali a Titolo Gratuito
  - Trascrizione n. 5637 del 2002;

- Trascrizione del 23/07/2013 ai nn. 22243/17509 Atto tra vivi Modificativo Di Fondo Patrimoniale
- Trascrizione n. 5637 del 2002;
- Iscrizione contro del 07/12/2020 ai nn. 28825/3955 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Trascrizione contro del 20/07/2022 ai nn. 22171/16723 Verbale di Pignoramento Immobiliare.

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **SOC foglio 5 p.lla 386, sub 36** si hanno le seguenti formalità:

Trascrizione e Iscrizioni contro

- Iscrizione contro del 07/12/2020 ai nn. 28825/3955 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Trascrizione contro del 20/07/2022 ai nn. 22171/16723 Verbale di Pignoramento Immobiliare.

Facendo una verifica con i dati catastali sez. **PIA foglio 12 p.lla 861, sub 11** si hanno le seguenti formalità:

- Trascrizione Contro del 10/11/2006 ai nn. 50445/23219 Pignoramento Esattoriale
- Annotazione n. 1184 del 31/03/2011 (Cancellazione);
- Iscrizione Contro del 18/01/2019 ai nn 1730/198 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Iscrizione Contro del 07/12/2020 ai nn 28825/3955 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

- Trascrizione contro del 20/07/2022 ai nn. 22171/16723 Verbale di Pignoramento Immobiliare.

Va precisato che lo scrivente trovava durante la verifica ipocatastale una serie di immobili privi di indicazione della sezione e quindi provvedeva alla verifica. Da tale verifica è emerso che tali immobili individuavano comunque gli stessi immobili con la sezione indicata.

Lo scrivente fa presente all'Ill.mo Giudice che la formalità inerente l'iscrizione del 18/01/2019 ai nn. 1730/198 (decreto ingiuntivo) contro il Sig. \*\*\*\*o\*\*\*\*o a favore dell' [REDACTED] relativa all'immobile lotto 9 alloggio sito in Napoli alla Strada Provinciale Montagna Spaccata n° 231 riportato al NCEU alla sez. PIA foglio 12 p.lla 861 sub 11 non è più di proprietà del Sig. \*o\*o\*o\*o\*o\*o\* dal 1984. Infatti con atto del Notaio c\*c\*c\*c\*\*c del 11/10/1984 il Sig. o\*o\*o\*o\*o\*o\* vendeva detto immobile al Sig. \*\*\*\*\*, Andrebbe corretta la nota d'iscrizione eliminando tale immobile oggi staggito.

Lo scrivente ha reperito anche i certificati di matrimonio con annotazioni per i Sig.ri \*\*\*\*\*, dove si evidenzia che i coniugi \*o\*o\*o\*o\*o\*o\* si sono sposati il 16/09/1974 e poi davanti al Notaio §\*§\*\*§\*§§\*§\* in data 12/11/1987 rep. 98261 hanno scelto la separazione dei beni.

Mentre il Sig. \*o\*o\*o\*o\*o\*o\* si è sposato con la Sig.ra ç\*ç\*ç\*ç\*ç\* in data 10/06/1982. Nel certificato di matrimonio si evince che gli sposi durante il

matrimonio, ai sensi dell'art. 162, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Lo scrivente reperiva anche il certificato di residenza dei Sig.ri \*\*\*\*\*

## Quesito 2

**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.

Gli immobili di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\*\* sono individuati con i seguenti dati catastali NCEU, Comune di Napoli:

### ◆ **Lotto 1: Locale Commerciale sez. SOC foglio 4 p.lla 355 sub 95.**

Mentre al catasto Terreni la p.lla è situata al foglio 125 p.lla 355; (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie);

Nell'atto di pignoramento non sono presenti i confini mentre sono presenti i dati catastali.

I confini dell'immobile sono:

I confini di detto locale sono a nord con vano scala C, a sud con Via dell'Epomeo, ad est con locale commerciale alieno ed a ovest con locale commerciale anch'esso staggito sub 10.

Per quanto riguarda le variazioni presenti sulla visura storica dell'immobile si ha:

Variazioni tecniche dei dati catastali:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 variazione quadro tariffario;
- Variazione classamento del 13/12/1972 in atti dal 29/05/2000 (n.5914.1/1972);

Variazione Intestazioni

- \*\*\*\*\*

I dati catastali non sono conformi all'atto del Notaio \*\*\*\*\* del 31/10/1985. In detto atto non vengono indicati i dati catastali ma la scheda di protocollo del 13/12/1972 n. 5914. Leggendo poi la visura catastale storica si evince la variazione del 13/12/1972 in atti dal 30/11/1993 variazione della consistenza (frazionamento) n. 5914/1972 e che, in pari data vengono indicati i seguenti dati catastali sez. SOC foglio 4 p.lla 355 sub 95 (quelli attuali). Infatti precedentemente il locale era di maggiore consistenza indicato come sub 9 poi è stato frazionato.

✦ **Lotto 2: Locale Commerciale sez. SOC foglio 4 p.lla 355 sub 10.**

Mentre al catasto Terreni la p.lla è situata al foglio 125 p.lla 355; (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie);

Nell'atto di pignoramento non sono presenti i confini mentre sono presenti i dati catastali.

I confini dell'immobile sono:

a nord con locale commerciale alieno (via Bottazzi) e vano scala C, a sud con Via dell'Epomeo, ad est con locale commerciale oggetto della presente procedura civico 520 sub 95, mentre ad ovest strada Via dell'Epomeo angolo Via Bottazzi.

Per quanto riguarda le variazioni presenti sulla visura storica dell'immobile si hanno:

Variazioni tecniche dei dati catastali

- Variazione del 24/10/2018 pratica NA0301280 aggiornamento planimetrico (n.106016.1/2018);
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Variazione Intestazioni

\*\*\*\*\*

**Va precisato che la variazione del 2018 in atti del catasto non compare in quanto la planimetria risale al 1967.**

✦ **Lotto 3: Locale Commerciale sez. SOC foglio 5 p.lla 711 sub 60.** Mentre al catasto Terreni la p.lla è situata al foglio 126 p.lla 7H1; (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie);

Nell'atto di pignoramento non sono presenti i confini mentre sono presenti i dati catastali.

I confini dell'immobile sono:

a nord con cortile condominiale e vano scala, a sud con Via dell'Epomeo, ad est con Stradina interna al condominio, mentre ad ovest con locale commerciale alieno civico n. 288.

Per quanto riguarda le variazioni presenti sulla visura storica dell'immobile si hanno:

#### Variazioni tecniche dei dati catastali

- Variazione nel classamento del 23/11/2017 pratica NA0433923 variazione (n.164877.1/2017);
- Variazione del 03/01/2017 pratica NA0001786 in atti dal 04/01/2017 Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni (n.698.1/2017);

#### Variazione Intestazioni

- \*\*\*\*\*

Va precisato che detta unità deriva dalla fusione dei sub 2 e del sub 3

#### Variazioni tecniche dei dati catastali **Sub 2**

- Variazione del 03/01/2017 pratica NA0001786 in atti dal 04/01/2017 Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni (n.698.1/2017);
- Variazione toponomastica del 17/11/2015 pratica NA0477413 d'ufficio (n.214321.1/2015)

- Variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie;
- Variazione quadro tariffario del 01/01/1992

#### Variazioni tecniche dei dati catastali **Sub 3**

- Variazione del 03/01/2017 pratica NA0001786 in atti dal 04/01/2017 Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni (n.698.1/2017);
- Variazione toponomastica del 17/11/2015 pratica NA0477414 d'ufficio (n.214322.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie;
- Variazione quadro tariffario del 01/01/1992

✦ **Lotto 4: Alloggio sez. SOC foglio 5 p.lla 711 sub 7.**

Mentre al catasto Terreni la p.lla è situata al foglio 126 p.lla 711; (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie);

Nell'atto di pignoramento non sono presenti i confini mentre sono presenti i dati catastali.

I confini dell'immobile sono:

a nord con cortile condominiale e vano scala, ed androne a sud con cortile condominiale, ad est con cortile condominiale, mentre ad ovest con proprietà aliene locali commerciali.

Per quanto riguarda le variazioni presenti sulla visura storica dell'immobile si hanno:

Variazioni tecniche dei dati catastali

- Variazione toponomastica del 17/11/2015 pratica NA0477416 d'ufficio (n.214324.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie;
- Variazione quadro tariffario del 01/01/1992

Variazione intestazione

- \*\*\*\*\*

**✚ Lotto 5: Alloggio sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 1.**

Mentre al catasto Terreni la p.lla è situata al foglio 104 p.lla 223; (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie);

Nell'atto di pignoramento non sono presenti i confini mentre sono presenti i dati catastali.

I confini dell'immobile sono:

a nord con cortile e/o proprietà aliena oltre con l'altro immobile pignorato sub 5, a sud con proprietà aliena civico 19,

ad est con Vico San Nicola a Nilo mentre ad ovest con proprietà aliena

Per quanto riguarda le variazioni presenti sulla visura storica dell'immobile si hanno:

Variazioni tecniche dei dati catastali

- Variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie;
- Variazione quadro tariffario del 01/01/1992

Variazione Intestazioni

- \*\*\*\*\*

**✚ Lotto 6: Alloggio sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 5.**

Mentre al catasto Terreni la p.lla è situata al foglio 104 p.lla 223; (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie);

Nell'atto di pignoramento non sono presenti i confini mentre sono presenti i dati catastali.

I confini dell'immobile sono:

a nord con proprietà aliena locale commerciale su Via Tribunali, a sud con locale commerciale pignorato sub 1, ad est con cortile del fabbricato, mentre ad ovest con proprietà aliena.

Per quanto riguarda le variazioni presenti sulla visura storica dell'immobile si hanno:

Variazioni tecniche dei dati catastali

- Variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie;
- Variazione quadro tariffario del 01/01/1992

Variazione Intestazioni

- \*\*\*\*\*

Lotto 7: Alloggio sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 7.

Mentre al catasto Terreni la p.lla è situata al foglio 104 p.lla 223; (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie);

Nell'atto di pignoramento non sono presenti i confini mentre sono presenti i dati catastali.

I confini dell'immobile sono:

a nord con porticato e Via Tribunali, a sud con vano scala ad est e ovest con proprietà aliena.

Per quanto riguarda le variazioni presenti sulla visura storica dell'immobile si hanno:

Variazioni tecniche dei dati catastali

- Variazione del 06/11/2018 variazione per presentazione planimetria mancante (n.110076.1/2018)
- Variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie;
- Variazione quadro tariffario del 01/01/1992

Variazione Intestazioni

- \*\*\*\*\*

✦ **Lotto 8: Locale Commerciale sez. SOC foglio 5 p.lla 386 sub 36.**

Mentre al catasto Terreni la p.lla è situata al foglio 126 p.lla 386; (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie);

Nell'atto di pignoramento non sono presenti i confini mentre sono presenti i dati catastali.

I confini dell'immobile sono:

a nord con locale commerciale alieno a sud con spazio circostante il fabbricato ad ovest con Via Servio Tullio mentre ad est con proprietà aliena dello stesso fabbricato

Per quanto riguarda le variazioni presenti sulla visura storica dell'immobile si hanno:

Variazioni tecniche dei dati catastali

Variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie;

- Variazione quadro tariffario del 01/01/1992

Variazione Intestazioni

- \*\*\*\*\*

✦ **Lotto 9: Alloggio sez. PIA foglio 12 p.lla 861 sub 11**

Mentre al catasto Terreni la p.lla è situata al foglio 90 p.lla 861; (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie);

Nell'atto di pignoramento non sono presenti i confini mentre sono presenti i dati catastali.

I confini dell'immobile sono:

a nord con proprietà aliena adiacente e Via Provinciale Montagna Spaccata, a sud con spazio esterno al fabbricato e con vano scala, ad est con vano scala e alloggio adiacente proprietà aliena ad ovest con Via Provinciale Montagna Spaccata.

Per quanto riguarda le variazioni presenti sulla visura storica dell'immobile si hanno:

Variazioni tecniche dei dati catastali

- Variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie;
- Variazione del 02/05/2006 pratica NA0477666 INC.247793/06 Rettif. Inc. Clas. (n.247793.1/2006)

Variazione Intestazioni

- \*\*\*\*\*

### Quesito 3:

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.(oC.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla (ex p.lla o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ classe \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (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 non 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..

Gli immobili pignorati sono posti in Napoli alle seguenti strade e sono state pignorate le seguenti quote ai due esecutati \*\*\*\*\*

**Lotto 1:** Locale Commerciale sito in Napoli alla Via dell'Epomeo 520, di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\*\* i quali hanno una quota ciascuno di 1/4;

La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento per ogni singolo esecutato è uguale alla quota riportata nei vari atti dei Notai che si sono succeduti in quanto con tali atti, viene indicato che i Sig.ri \*\*\*\*\* acquisivano dopo una serie di atti la quota finale pari ad 1/4 dell'immobile su indicato.

**Lotto 2:** Locale Commerciale sito in Napoli alla Via dell'Epomeo 522-524-526. di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\*\* i quali hanno una quota ciascuno di 1/4;

La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento per ogni singolo esecutato è uguale alla quota riportata nei vari atti dei Notai che si sono succeduti in quanto con tali atti, viene indicato che i Sig.ri \*\*\*\*\*

acquisivano dopo una serie di atti la quota finale pari ad  $\frac{1}{4}$  dell'immobile su indicato.

**Lotto 3:** Locale Commerciale sito in Napoli alla Via dell'Epomeo 282-284-286. di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\*\* i quali hanno una quota ciascuno di  $\frac{1}{4}$ ;

La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento per ogni singolo esecutato è uguale alla quota riportata nei vari atti dei Notai che si sono succeduti in quanto con tali atti, viene indicato che i Sig.ri \*\*\*\*\* acquisivano dopo una serie di atti la quota finale pari ad  $\frac{1}{4}$  dell'immobile su indicato.

**Lotto 4:** Alloggio sito in Napoli alla Via dell'Epomeo 294. di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\*\* i quali hanno una quota ciascuno di  $\frac{1}{4}$ ;

La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento per ogni singolo esecutato è uguale alla quota riportata nei vari atti dei Notai che si sono succeduti in quanto con tali atti, viene indicato che i Sig.ri \*\*\*\*\* acquisivano dopo una serie di atti la quota finale pari ad  $\frac{1}{4}$  dell'immobile su indicato.

**Lotto 5:** Alloggio sito in Napoli al Vico San Nicola n° 20 di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\*\* i quali hanno una quota ciascuno di  $\frac{1}{4}$ ;

La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento per ogni singolo esecutato è uguale alla quota riportata nei vari atti dei Notai che si sono succeduti in quanto con tali atti, viene indicato che i Sig.ri \*\*\*\*\*

acquisivano dopo una serie di atti la quota finale pari ad  $\frac{1}{4}$  dell'immobile su indicato.

**Lotto 6:** Alloggio sito in Napoli al Vico San Nicola n° 21 di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\*\* i quali hanno una quota ciascuno di  $\frac{1}{4}$ ;

La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento per ogni singolo esecutato è uguale alla quota riportata nei vari atti dei Notai che si sono succeduti in quanto con tali atti, viene indicato che i Sig.ri \*\*\*\*\* acquisivano dopo una serie di atti la quota finale pari ad  $\frac{1}{4}$  dell'immobile su indicato.

**Lotto 7:** Alloggio sito in Napoli al Vico San Nicola n° 21 di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\*\* i quali hanno una quota ciascuno di  $\frac{1}{4}$ ;

La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento per ogni singolo esecutato è uguale alla quota riportata nei vari atti dei Notai che si sono succeduti in quanto con tali atti, viene indicato che i Sig.ri \*\*\*\*\* acquisivano dopo una serie di atti la quota finale pari ad  $\frac{1}{4}$  dell'immobile su indicato.

**Lotto 8:** Locale Commerciale sito in Napoli alla Via Servio Tullio N° 50 di proprietà del Sig.r \*\*\*\*\* il quale ha una quota di 100/100;

La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento per il Sig. ç\*\*çç\*\*ç è uguale alla quota riportata nell'atto del Notaio 0\*\*0\*\*0\*\*0 del 02/10/1990 rep. 37410 dove viene indicato che il Sig.r §\*\*§§\*\*§\*§ acquisiva una quota pari ad 100/100 dell'immobile su indicato.

**Lotto 9:** Alloggio sito in Napoli alla Via Strada Provinciale Montagna Spaccata n° 231. di proprietà del Sig.r \*\*\*\*\* il quale ha una quota di 100/100.

La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento per il Sig. \*\*\*\*\* è uguale alla quota riportata nell'atto del Notaio §\*\*§\*§\*§ del 11/10/1984 dove viene indicato che i Sig.ri \*\*\*\*\* acquisiva una quota pari ad 100/100 dell'immobile su indicato.

#### **Descrizione Lotto 1:**

Procedendo lungo Via dell'Epomeo prima di arrivare all'ultima rotonda dove sul lato destro troviamo l'Ufficio Postale, troviamo prima di detta rotonda sul lato destro l'enorme fabbricato dov'è collocato l'immobile staggito e precisamente al civico 520. Detto immobile è caratterizzato da avere un piccolo locale dove è stato ricavato un piccolo bagnetto. Da quanto si evince negli atti di compravendita detto locale proviene da una maggiore consistenza poi frazionata con giusta denuncia di frazionamento del 13/12/1972 scheda registrata al n. 0644449 e poi la dante causa ha presentato al Comune di Napoli Domanda di Condono Edilizio per sanare tale frazionamento.

Tale domanda ad oggi è ancora in fase in itinere.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi e con i grafici depositati al Comune di Napoli per la domanda di condono, si evince che nella prima planimetria non è presente il piccolo bagnetto realizzato

successivamente al frazionamento, mentre nel grafico depositato al Comune tale vano è presente.

Al di sopra del bagnetto è stato ricavato un soppalchino.

Le condizioni del locale sono discrete.

Gli impianti idrici sono sotto traccia mentre quello elettrico è stato realizzato con canaline e interruttori esterni e sembrano non a norma.

Pertanto si prevede un costo di circa 1.000 € al fine di avere una certificazione di detti impianti. Allo scrivente non è stata fornita nessuna documentazione in merito a detti impianti.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti.

Non vi è APE (Attestato Prestazione Energetica), per produrlo bisognerà spendere circa 500 €.

Gli infissi interni sono costituiti da una porta a soffietto in plastica, mentre quelli esterni in alluminio.

Nel locale non vi è caldaia e/o termosifoni e nemmeno uno scaldino.

L'altezza del locale è di circa 3,44 mt.

I confini di detto locale sono a nord con vano scala C, a sud con Via dell'Epomeo, ad est con locale commerciale alieno civico 518 mentre ad ovest con locale commerciale civico 522-524-526 oggetto della presente procedura sub 10.

**Lotto 1: sez. SOC foglio 4 p.lla 355 sub 95**

La superficie commerciale utile dell'intero locale commerciale è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C<sub>cons</sub>):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto 1 = Locale Commerciale

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale Commerciale	23,72
2	Bagno	1,85
3	Tramezzi	0,30
	Muratura al 100%	1,64
8	Muratura al 50%	2,80
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>30,31</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerata nulla .

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO						
LOTTO	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc mq.	Coef dest	Coef Cons	SR mq.
		Locale Commerciale	Lorda coperta 25,85 mq	30,31	1,00	0,90

Pietro Cobio  
Architetto

**Superficie Raggiagliata SR mq.**

27,30



(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Il bene pignorato è situato nel Comune di Napoli alla Via dell'Epomeo 520. Il bene pignorato fa parte di un edificio in cemento armato con solai latero cementizio, oltre ad un piano terra rappresentato da locali commerciali. L'edificio si eleva su altri 5 piani oltre il piano terra. Vi sono sia attività commerciali che abitazioni.

Il bene pignorato è un locale commerciale presente in corpo di fabbrica a sei piani fuori terra compreso il piano terra;

La superficie commerciale utile del lotto è di mq 30,31 mentre quella raggiagliata per il calcolo del valore dell'immobile è di mq. 27,30.

L'immobile individuato con il lotto unico pignorato è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SOC Foglio 4 p.lla 355 sub 95

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 5; Categ. C/1

Classe 11.; Consis. 25 vani Cons. 27 mq. Rendita Euro 1.288,56

INDIRIZZO Via dell'Epomeo 520 piano T

INTESTATO \*\*\*\*\*

Per il lotto 1 è stato possibile effettuare il confronto tra la planimetria catastale con lo stato dei luoghi. Lo stato attuale non coincide con la planimetria catastale in quanto in quest'ultima manca il bagnetto. Quindi detta planimetria andrebbe aggiornata mediante un DOCFA con un costo di circa 500 €.

### Descrizione Lotto 2:

Procedendo lungo Via dell'Epomeo prima di arrivare all'ultima rotonda dove sul lato destro è situato l'Ufficio postale, troviamo prima di detta rotonda sul lato destro l'enorme fabbricato dov'è collocato l'immobile

staggito e precisamente ai civici 522-524-526. Detto locale commerciale è posto ad angolo tra Via dell'Epomeo e Via Bottazzi infatti oltre a trovare tre vetrine su Via dell'Epomeo troviamo le restanti 4 vetrate su Via Bottazzi. Va precisato che in passato Via Botazzi era denominata Via Gianturco. Lo scrivente acquisiva presso l'Ufficio Toponomastica del Comune di Napoli un certificato dove veniva precisata tale circostanza. Detto immobile oggi è caratterizzato da alcuni tramezzi in cartongesso che delimitano i vari spazi anche se non vi sono porte che li chiudono del tutto. Oltre ad avere uno spazio più privato dove troviamo una porta che delimita tale ambiente con il resto del locale commerciale. Da quest'ultimo vano si accede poi tramite una porta, al bagno ricavato in adiacenza e sotto il vano scala C, infatti abbiamo varie altezze.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi si evince che nella prima planimetria catastale non sono presenti i vari tramezzi riscontrati e l'individuazione dei vari ambienti. Pertanto va aggiornata la planimetria

Le condizioni del locale sono buone.

Gli impianti sono tutti sotto traccia e sembrano non a norma. Pertanto si prevede un costo di circa 2.500 € al fine di avere una certificazione di detti impianti. Allo scrivente non è stata fornita nessuna documentazione in merito a detti impianti.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti.

Non vi è APE (Attestato Prestazione Energetica), per produrlo bisognerà spendere circa 800 €.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburate, mentre quelli esterni sono in ferro caratterizzate da ampie vetrate. Esternamente vi sono le serrande.

Internamente a detto locale troviamo una controsoffittatura con relativo sistema di illuminazione con faretti.

Nel locale non vi è caldaia e/o termosifoni e nemmeno uno scaldino.

I confini di detto locale sono a nord con locale commerciale alieno (via Bottazzi) e vano scala C, a sud con Via dell'Epomeo, ad est con locale commerciale oggetto della presente procedura civico 520 sub 95, mentre ad ovest strada Via dell'Epomeo angolo Via Bottazzi.

#### **Lotto 2: sez. SOC foglio 4 p.lla 355 sub 10**

La superficie commerciale utile dell'intero locale commerciale è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

##### **Coefficiente di Destinazione (C<sub>coef Dest</sub>):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.

##### **Coefficiente di stato manutentivo (C<sub>cons</sub>):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto 2 = Locale Commerciale

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale Commerciale	141,50
2	Bagno	4,20
3	Bagno H= 1,55	3,75
4	Tramezzi	5,32
5	Muratura al 100%	12,14
6	Muratura al 50%	4,15
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>171,06</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerata nulla.

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO					
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coe f Cons	SR
					mq.
Locale Commercia le	Lorda coperta 158 mq	171,06	1,00	0,95	162,50
<b>Superficie Raggiagliata SR mq.</b>					162,50

LOTTO 2



(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Il bene pignorato è situato nel Comune di Napoli alla Via dell'Epomeo 522-524-526

Il bene pignorato fa parte di un edificio in cemento armato con solai latero cementizio, oltre ad un piano terra rappresentato da locali commerciali. L'edificio si eleva su altri 5 piani oltre il piano terra. Vi sono sia attività commerciali che abitazioni.

Il bene pignorato è un locale commerciale presente in corpo di fabbrica a sei piani fuori terra compreso il piano terra;

La superficie commerciale utile del lotto è di mq 171,06 mentre quella ragguagliata per il calcolo del valore dell'immobile è di mq. 162,50.

L'immobile individuato con il lotto unico pignorato è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SOC Foglio 4 p.lla 355 sub 10  
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 5; Categ. C/1  
Classe 10.; Consis. 151 vani Cons. 169 mq. Rendita Euro 6.691,11

INDIRIZZO Via dell'Epomeo 522-524-526 piano T

INTESTATO \*\*\*\*\*

Per il lotto 2 è stato possibile confrontare la planimetria catastale con lo stato dei luoghi. La planimetria catastale risale all'inserimento del 1967. Anche per detta planimetria lo stato dei luoghi differisce da quella presente in catasto. Mancano le varie divisioni caratterizzate dai vari tramezzi trovati. La planimetria catastale va aggiornata mediante un DOCFA con un costo di 800 €.

### Descrizione Lotto 3:

Procedendo lungo Via dell'Epomeo dopo i due incroci con Via Servio Tullio e Via Stanislao Manna troviamo sul lato destro andando verso Pianura l'enorme fabbricato dov'è collocato l'immobile staggito e precisamente ai civici 282-284-286. Detto locale commerciale è posto ad angolo tra Via dell'Epomeo e la stradina privata del condominio.

Attualmente il locale staggito è locato ad una attività di parrucchiere.

Detto locale è costituito da tre ampie vetrine che affacciano su Via dell'Epomeo.

Una con l'apertura e due laterali fisse.

Entrando in detto locale si nota che da poco è stato ristrutturato integralmente. In adiacenza dell'entrata troviamo un bancone di reception mentre poi lateralmente sono poste le varie postazioni per servire i clienti.

Nella parte retrostante il bancone troviamo una porta che consente l'accesso a due piccoli ambienti ed al bagno. In detti ambienti vi sono collocati alcuni impianti tecnici tra cui serbatoi e caldaia, mentre la parte inerente al quadro elettrico è posta negli altri due ambienti posti in detto locale. Infatti tornati nel salone centrale, dopo la zona per lavare i capelli, troviamo un corridoio stretto che consente di andare in una zona filtro e poi di accedere ad un'ultima stanza destinata a ripostiglio e ufficio.

Lungo il corridoio troviamo un armadio che contiene il quadro elettrico.

Tutto il locale è dotato di controsoffittatura, di impianto elettrico con faretti e aria condizionata canalizzata.

I pavimenti sono in marmo così come il rivestimento del bagno del locale spogliatoio, mentre nel vano ufficio il rivestimento è in mattonelle in ceramica di colore bianco. L'intero locale principale è dotato sulle pareti di una boiserie con pannelli decorati mentre la parte sovrastante è tinteggiata.

Vi è un impianto di videosorveglianza interna.

Anche se si evidenzia che gli impianti sono stati effettuati da poco quello elettrico, quello idrico, quello delle climatizzazione, allo scrivente non è stata fornita nessuna certificazione e pertanto al fine di adeguare tali

impianti e renderli conformi alla normativa vigente si dovrà spendere circa 2.000 €

L'altezza del locale commerciale è stata presa sotto la controsoffittatura ed è pari a 3,15 mt mentre nel locale ufficio si ha un'altezza pari a 3,70 mt.

Tra l'area filtro e l'ufficio esiste un gradino.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi si evince che nella prima planimetria catastale non sono presenti i vari ambienti e i tramezzi riscontrati. Pertanto va aggiornata la planimetria

Le condizioni del locale sono buone.

Non vi è APE (Attestato Prestazione Energetica), per produrlo bisognerà spendere circa 800 €.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburate cieche, mentre quelli esterni sono in ferro caratterizzate da ampie vetrate. Esternamente vi sono le serrande.

Nel locale vi è caldaia oltre a serbatoi che servono per l'attività.

I confini di detto locale sono a nord con cortile condominiale e vano scala, a sud con Via dell'Epomeo, ad est con Stradina interna al condominio, mentre ad ovest con locale commerciale alieno civico n. 288.

**Lotto 3: sez. SOC foglio 5 p.lla 711 sub 60**

La superficie commerciale utile dell'intero locale commerciale è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (Coef Dest.):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C<sub>cons</sub>):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto 3 = Locale Commerciale

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale Commerciale	75,60
2	Spogliatoio e locali tecnici	4,83
3	Bagno	3,70
4	Ufficio	5,22
5	Tramezzi	1,24
6	Muratura al 100%	6,05
7	Muratura al 50%	5,80
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>102,44</b>

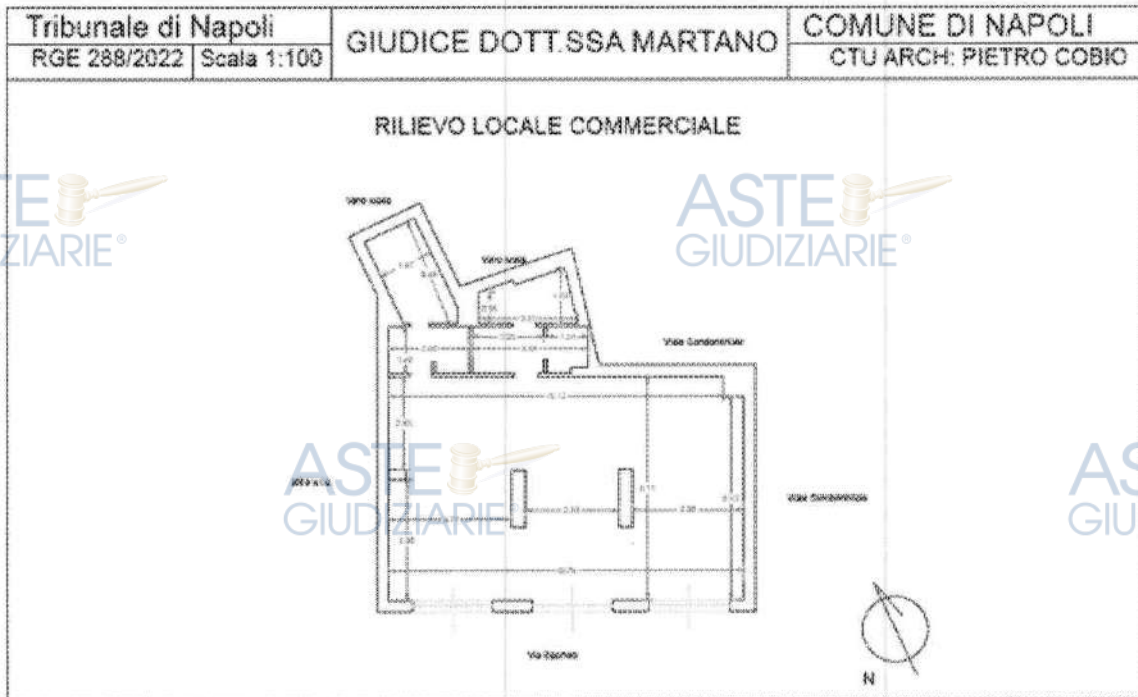
Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

<b>CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO</b>						
LOTTO	ELENCO	SUPERFICIE	SC mq.	Coef	Coe	SR
	IMMOBILI	COMMERCIALE				

Pietro Cobio

Architetto

Locale Commercia le	Lorda coperta 90,70 mq	102,44	1,00	0,95	97,31
<b>Superficie Raguagliata SR mq.</b>					97,31



(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Il bene pignorato è situato nel Comune di Napoli alla Via dell'Epomeo **282-284-286**

Il bene pignorato fa parte di un edificio in cemento armato con solai latero cementizio, oltre ad un piano terra rappresentato da locali commerciali. L'edificio si eleva su altri 5 piani oltre il piano terra. Vi sono sia attività commerciali che abitazioni.

Il bene pignorato è un locale commerciale presente in corpo di fabbrica a sei piani fuori terra compreso il piano terra;

La superficie commerciale utile del lotto è di mq 102,44 mentre quella  
ragguagliata per il calcolo del valore dell'immobile è di mq. 97,31.

L'immobile individuato con il lotto unico pignorato è riportato al Catasto  
dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie)

con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SOC Foglio 5 p.lla 711 sub 60

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 5; Categ. C/1

Classe 11.; Consis. 87 vani Cons. 100 mq. Rendita Euro 4.484,19

INDIRIZZO Via dell'Epomeo 282-284-286 piano T

INTESTATO \*\*\*\*\*

Prima del 2017 il locale era diviso in due locali individuati con i seguenti  
dati catastali :

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SOC Foglio 5 p.lla 711 sub 2

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 5; Categ. C/1

Classe 11.; Consis. 52 vani Cons. 57 mq. Rendita Euro 2.680,20

INDIRIZZO Via dell'Epomeo 278-280 piano T

INTESTATO \*\*\*\*\*

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SOC Foglio 5 p.lla 711 sub 3

**DATI DI CLASSAMENTO** Zona Cens. 5; Categ. C/1

Classe 11.; Consis. 35 vani Cons. 38 mq. Rendita Euro 1.803,098

**INDIRIZZO** Via dell'Epomeo 282 piano T

**INTESTATO** \*\*\*\*\*

Per il lotto 3 è possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria datata 2017 anno in cui sono stati fusi i due locali sub 2 con il sub 3. Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi si discosta di qualche tramezzo. Andrebbe effettuato un DOCFA di aggiornamento con un costo di 800 €.

#### **Descrizione Lotto 4:**

Procedendo lungo Via dell'Epomeo dopo i due incroci con Via Servio Tullio e Via Stanislao Manna troviamo sul lato destro andando verso Pianura l'enorme fabbricato dov'è collocato l'alloggio staggito precisamente al civico 294. Detto alloggio è posto internamente al Parco Condominiale.

Entrando dal cancello pedonale e carrabile si accede ad un'area cortilizia e dopo poco si incontra sul lato destro la guardiola.

In adiacenza della guardiola troviamo sul lato destro un percorso pavimentato e poi delle aiuole. Alla fine di detta zona pavimentata sul lato destro troviamo il vano scala. Entrati nell'androne sul lato destro dietro l'ascensore troviamo uno slargo e poi sulla sinistra l'entrata dell'alloggio. Attualmente l'alloggio è locato.

Entrati in detto alloggio, troviamo un lungo corridoio che consente di unire i vari vani. Subito dopo l'ingresso troviamo sul lato destro la cucina.

E' stata eliminata la porta d'accesso alla cucina creando un grosso varco di accesso a quest'ultima. Dalla cucina si accede tramite una finestra balcone al balcone annesso all'alloggio. Oggi detto balcone è stato chiuso con veranda, infatti troviamo la parte basamentale in muratura mentre poi sulla parte superiore è stata realizzata una struttura in alluminio. Detta veranda va demolita.

Tornati nel corridoio troviamo in adiacenza della cucina il bagno. Sia il bagno che la stanzetta hanno affaccio sul viale retrostante il fabbricato condominiale.

Alla fine del corridoio troviamo la stanzetta che ha un'unica finestra, anche se poi sulla planimetria catastale sono indicate due finestre.

Dalla porta d'ingresso svoltando sul lato sinistro troviamo la stanza più grande destinata sia a soggiorno che a stanza da letto.

Le condizioni dell'alloggio sono discrete.

Gli impianti sono sotto traccia e non è stata data allo scrivente alcuna certificazione, al fine di adeguare tali impianti bisognerà spendere circa 1.000 €.

Per l'alloggio non vi è APE al fine di produrla bisognerà spendere circa 800 €.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti del bagno. I rivestimenti della cucina sono stati posati in opera solo su di una parete e non a tutta altezza così come quelli del bagno.

Gli infissi interni sono in legno tamburato ciechi mentre gli infissi esterni sono in alluminio R40 con vetrocamera, così come la veranda.

L'altezza dell'alloggio è pari a 2,90 mt.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi si evince che nella prima planimetria vi è una finestra in più e poi vi sono alcune aperture nelle stanze che oggi non esistono più. Pertanto andrà aggiornata la planimetria catastale.

Nell'alloggio vi è caldaia ma non i termosifoni.

I confini di detto alloggio sono a nord con cortile condominiale, vano scala, ed androne a sud con cortile condominiale, ad est con cortile condominiale, mentre ad ovest con proprietà aliene locali commerciali.

#### **Lotto 4: sez. SOC foglio 5 p.lla 711 sub 7**

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

#### **Coefficiente di Destinazione ( $C_{ocf} D_{cst}$ ):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.

#### **Coefficiente di stato manutentivo ( $C_{cons}$ ):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;

- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto 4 = Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso Corridoio	8,10
2	Cucina	12,34
3	Bagno	3,70
4	Stanzetta	13,00
5	Stanza Soggiorno	20,73
6	Tramezzi	1,88
7	Muratura al 100%	7,61
8	Muratura al 50%	2,80
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>70,16</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella del balcone considerando che la veranda deve essere demolita.

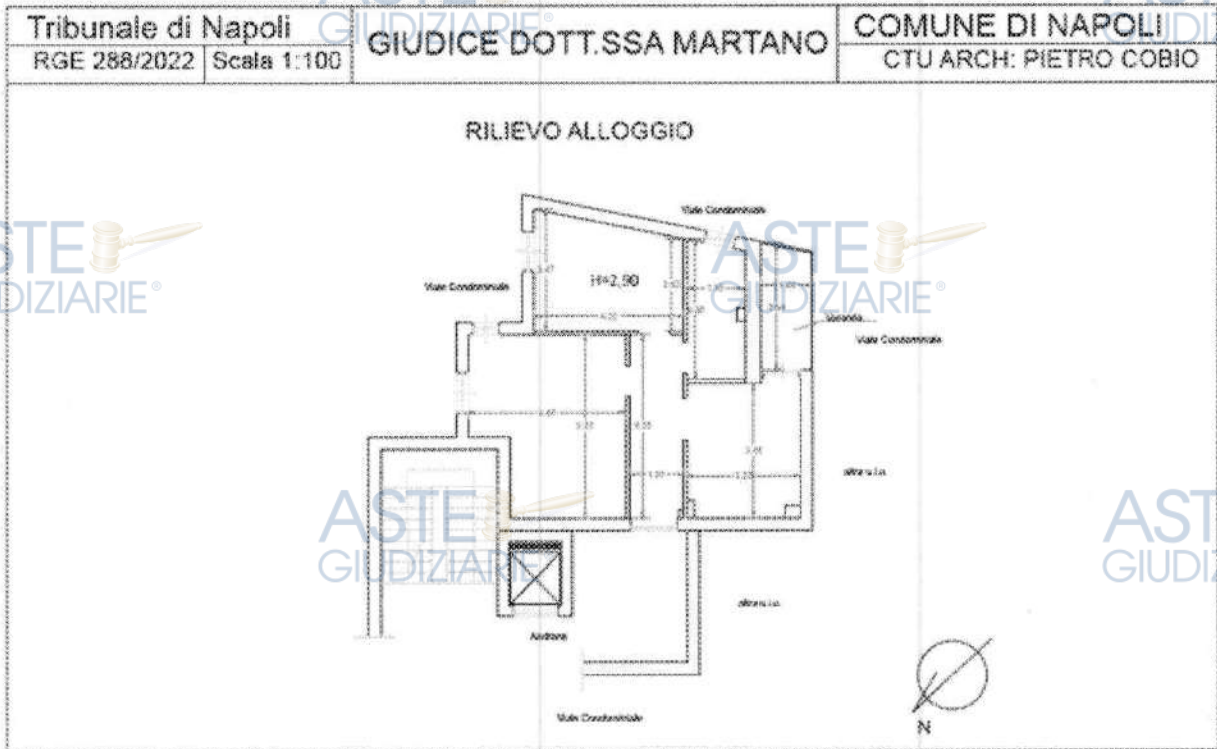
#### Balcone

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balcone	5,00
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>5,00</b>

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO						
LOTTO 4	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coe f Cons	SR mq.
		Alloggio	Lorda coperta 62,30 mq	70,16	1,00	0,80

Pietro Cobio  
Architetto

Balcone	Lorda coperta 5,00 mq	5,00	0,25	0,8	1,00
<b>Superficie Raggiagliata SR mq.</b>					57,12



(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Il bene pignorato è situato nel Comune di Napoli alla Via dell'Epomeo n° 294

Il bene pignorato fa parte di un edificio in cemento armato con solai latero cementizio, oltre ad un piano terra rappresentato da locali commerciali. L'edificio si eleva su altri 5 piani oltre il piano terra. Vi sono sia attività commerciali che abitazioni.

Il bene pignorato è un alloggio presente in corpo di fabbrica a sei piani fuori terra compreso il piano terra;

La superficie commerciale utile del lotto è di mq 70,16 mentre quella raggugliata per il calcolo del valore dell'immobile è di mq. 57,12.

L'immobile individuato con il lotto unico pignorato è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie)

con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SOC Foglio 5 p.lla 711 sub 7

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 5; Categ. A/2

Classe 8.; Consis. 3,5 vani Cons. 76 mq. Rendita Euro 714,00

INDIRIZZO Via dell'Epomeo 294 piano T

INTESTATO \*\*\*\*\*

Per il lotto 4 è possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale.

Va aggiornata anche la planimetria catastale in quanto oltre alle discrepanze rilevate va eliminata una finestra nella stanzetta che sull'attuale planimetria catastale è riportata mentre poi in realtà non esiste. Per l'aggiornamento del DOCFA bisogna spendere circa 800 €.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Descrizione Lotto 5:

Camminando lungo Via Duomo in direzione di Via Foria, prima di arrivare al Duomo, sul lato sinistro troviamo Via dei Tribunali. Imboccando detta

Via e percorrendola per circa 300 mt dopo Via San Gregorio Armeno troviamo sul lato sinistro dei porticati e poi Vico San Nicola a Nilo. Entrati in detto Vico dopo pochi passi sul lato destro troviamo il civico 21 e poi subito dopo il civico 20 oggetto di pignoramento.

Va precisato che sulla visura catastale storica ed attuale l'immobile pignorato è accatastato come A/5 ultra popolare. In realtà è un deposito.

Entrati in detto locale si può notare che attualmente è destinato al ricovero di alcune moto. Detto locale al piano terra è costituito da un unico ambiente a forma di L. Va precisato che in passato detto locale era comunicante con il sub 5, alloggio con categoria A/5 (ma in realtà è un deposito) con accesso dal cortile interno al civico 21. Oggi detta apertura è chiusa con dei pannelli in cartone e legno, facilmente amovibili. Andrebbe murato tale varco.

Durante l'accesso il Sig. \*\*\*\*\* faceva notare allo scrivente che internamente al locale vi era una botola ricoperta da assi in legno. Rimosse

detti assi, lo scrivente aprendo la botola verificava che esisteva una scala in ferro che univa il piano terra con quello interrato. Sceso al piano inferiore

lo scrivente verificava l'esistenza di altri 4 vani tra essi comunicanti ed abbandonati da ormai lungo tempo. In passato il locale al piano terra e

quest'ultimo interrato erano destinati come deposito e celle frigo per l'attività della ditta \*\*\*\*\*. Scesi al piano interrato si ci trova in un

primo ambiente a forma rettangolare comunicante da una parte a mezzo di una porta con gli altri due ambienti (tra cui uno destinato a cella frigo).

Mentre l'altra apertura alquanto grande eseguita nella muratura da accesso ad un vano a forma irregolare. L'altezza di tutto il piano interrato è di circa

2,86 mt. Detto locale interrato è posto sotto il locale a piano terra e sotto la parte di cortile del civico 21.

L'altezza del locale a piano terra è circa 3,20 mt.

Le condizioni dei due locali sono alquanto scadenti.

L'impianto elettrico è sotto traccia e non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione, al fine di adeguare tale impianto bisognerà spendere circa 600 €.

Per il locale non vi è APE al fine di produrla bisognerà spendere circa 500 € in quanto è ancora accatastato come A/5.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti. I Rivestimenti sia per il piano terra che per quello interrato sono a tutt'altezza ed in alcuni ambienti sono crollati a terra facendo fuoriuscire la muratura sottostante ed in alcuni casi anche il solaio (in quanto il rivestimento era stato posato in opera anche sotto il soffitto).

Esiste solo un infisso relativo alla porta d'ingresso realizzata in ferro.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi si evince che nella prima planimetria catastale vi è solo il locale a piano terra manca tutto il locale interrato. Andrebbe pertanto eseguito in DOCFA di aggiornamento.

Al fine di verificare l'esistenza di detto locale interrato lo scrivente acquisiva gli atti di provenienza fino a risalire al 1956 dove di tale locale interrato non viene fatta menzione. Si parla sempre in generale del locale a piano terra. Pertanto ad avviso dello scrivente andrebbe eliminato dalla stima del locale staggito.

Nel locale non vi è caldaia e neppure i termosifoni.

I confini di detto locale sono a nord con cortile e/o proprietà aliena oltre con l'altro immobile pignorato sub 5, a sud con proprietà aliena civico 19

Ad est con Vico San Nicola a Nilo mentre ad ovest con proprietà aliena

**Lotto 5: sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 1.**

La superficie commerciale utile dell'intero locale è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione ( $C_{\text{Def Dest}}$ ):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo ( $C_{\text{cons}}$ ):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia.

Lotto 5 = Deposito

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale piano terra	23,90
2	Muratura al 100%	1,70
3	Muratura al 50%	8,00

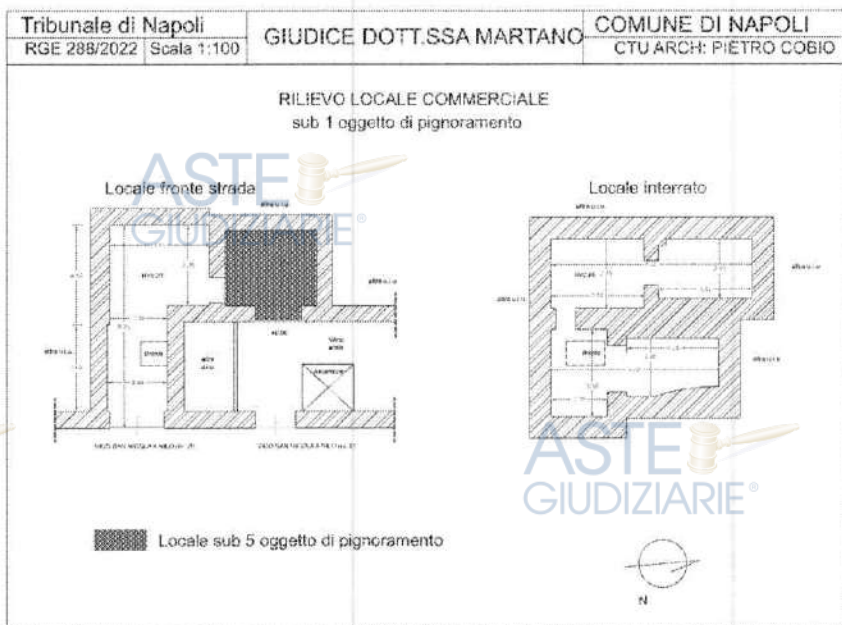
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>	<b>33,60</b>
---	--------------

**Lotto 5 = Deposito Interrato non verrà conteggiato nella stima del bene**

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale piano interrato	29,54
2	Cella Frigo piano interrato	9,30
3	Muratura al 100%	0,00
8	Muratura al 50%	20,00
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>58,84</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla .

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO						
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	S <sub>C</sub> mq.	Coef dest	Coe f Cons	S <sub>R</sub>	
					mq.	
Locale Deposito P.T	Lorda coperta 25,77 mq	33,60	1	0,80	26,88	
<b>Superficie Raguagliata S<sub>R</sub> mq.</b>					<b>26,88</b>	



(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Il bene pignorato è situato nel Comune di Napoli alla Vico San Nicola al Nilo n° 20

Il bene pignorato fa parte di un edificio in muratura con solai in legno oggi eventualmente sostituiti, oltre ad un piano terra rappresentato da locali commerciali. L'edificio si eleva su altri piani oltre il piano terra. Vi sono sia attività commerciali che abitazioni.

Il bene pignorato è accatastato come alloggio categoria A/5 ma in realtà è un locale deposito presente in corpo di fabbrica a vari piani fuori terra compreso il piano terra;

La superficie commerciale utile del lotto è di mq 33,60 mentre quella ragguagliata per il calcolo del valore dell'immobile è di mq. 26,88.

L'immobile individuato con il lotto unico pignorato è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie)

con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SLO Foglio 2 p.lla 223 sub 1

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 13; Categ. A/5

Classe 5.; Consis. 1,5 vani Cons. 41 mq, Rendita Euro 66,62

INDIRIZZO Vico San Nicola a Nilo n° 20 piano T

INTESTATO \*\*\*\*\*

Per il lotto 5 è possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale che risale al 1939. In detta planimetria viene riportato solo il locale al piano terra e non i locali interrati mostrati al sottoscritto dall'esecutato, con accesso tramite una botola. Va precisato che non essendo riportati detti locali interrati né sulla planimetria catastale e né tantomeno nell'atto d'acquisto per Notaio §\*\*§§\*§\* del 18/10/1967 rep. 110558 e né nel precedente atto del Notaio ç\*ç\*ç\*\*ç del 10/10/1956 rep. 11968 lo scrivente non li prenderà in esame nella stima dei beni staggiti, e pertanto andranno estromessi dalla presente perizia. La planimetria catastale va aggiornata in quanto risale al 1939 con un costo di circa 500 €. Per detto deposito bisognerà cambiare anche la categoria catastale in quanto sulla visura catastale è riportata A/5 mentre in realtà è un C/2.

#### Descrizione Lotto 6:

Camminando lungo Via Duomo in direzione di Via Foria, prima di arrivare al Duomo, sul lato sinistro troviamo Via dei Tribunali. Imboccando detta Via e percorrendola per circa 300 mt dopo Via San Gregorio Armeno troviamo sul lato sinistro dei porticati e poi Vico San Nicola a Nilo. Entrati in detto Vico dopo pochi passi sul lato destro troviamo il civico 21. Entrati dal cancello si accede ad un cortiletto dove di fronte al portone è posto l'immobile staggito.

Va precisato che sulla visura catastale storica ed attuale l'immobile pignorato è accatastato come A/5 ultra popolare. In realtà è un deposito. Entrati in detto locale si può notare che attualmente è destinato al deposito. Detto locale è costituito da un unico ambiente a forma rettangolare. Va precisato che in passato detto locale era comunicante con il sub 1, alloggio con categoria A/5 (ma in realtà è un deposito) con accesso dal civico 20. Oggi detta apertura è chiusa con dei pannelli in cartone e legno, facilmente amovibili. Andrebbe murato tale varco.

D'altezza del locale a piano terra è circa 3,10 mt.

Le condizioni dei due locali sono alquanto mediocri.

L'impianto elettrico è sotto traccia e non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione, al fine di adeguare tale impianto bisognerà spendere circa 500 €.

Per il locale non vi è APE al fine di produrla bisognerà spendere circa 400 € in quanto è ancora accatastato come A/5.

Il pavimento è in ceramica mentre le pareti che la volta a botte vi è un rivestimento plastico e in doghe.

Esiste solo un infisso relativo alla porta d'ingresso realizzata in ferro.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi non si evince nessuna anomalia. Va comunque aggiornata in quanto risale al 1939 con un DOCFA.

Nel locale non vi è caldaia e neppure i termosifoni.

I confini di detto locale sono a nord con proprietà aliena locale commerciale su Via Tribunali, a sud con locale commerciale pignorato sub 1, ad est con cortile del fabbricato, mentre ad ovest con proprietà aliena.

**Lotto 6: sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 5.**

La superficie commerciale utile dell'intero locale è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (C<sub>coef Dest</sub>):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C<sub>cons</sub>):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia.

## Lotto 6 = Deposito

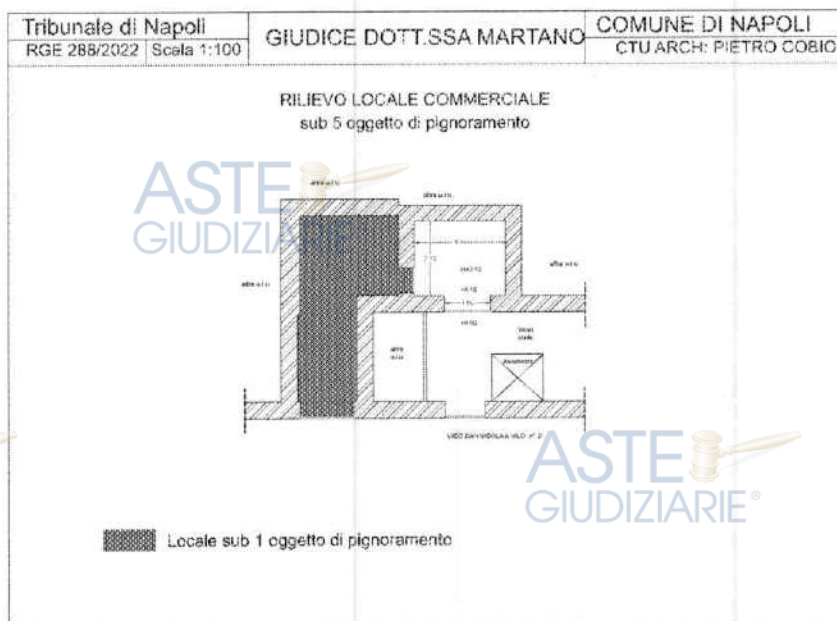
N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale	11,62
2	Muratura al 100%	2,43
3	Muratura al 50%	3,65
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>17,70</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

## CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coe f Cons	SR	
					mq.	
Locale Deposito P.T	Lorda coperta mq	11,62	17,70	1	0,87	15,40
<b>Superficie Raggiagliata SR mq.</b>					<b>15,40</b>	

LOTTO 6



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Il bene pignorato è situato nel Comune di Napoli alla Vico San Nicola al Nilo n° 21

Il bene pignorato fa parte di un edificio in muratura con solai in legno oggi eventualmente sostituiti, oltre ad un piano terra rappresentato da locali commerciali. L'edificio si eleva su altri piani oltre il piano terra. Vi sono sia attività commerciali che abitazioni.

Il bene pignorato è accatastato come alloggio categoria A/5 ma in realtà è un locale deposito presente in corpo di fabbrica a vari piani fuori terra compreso il piano terra;

La superficie commerciale utile del lotto è di mq 17,70 mentre quella ragguagliata per il calcolo del valore dell'immobile è di mq. 15,40.

L'immobile individuato con il lotto unico pignorato è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie)

con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SLO Foglio 2 p.lla 223 sub 5

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 13; Categ. A/5

Classe 6.; Consis. 1,0 vani Cons. 25 mq. Rendita Euro 51,65

INDIRIZZO Vico San Nicola a Nilo n° 21 piano T

INTESTATO \*\*\*\*\*

Per il lotto 6 è possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale. Non vi sono particolari difformità. La planimetria catastale va aggiornata in quanto risale al 1939 con un costo di circa 500 €. Per detto deposito bisognerà cambiare anche la categoria catastale in quanto sulla visura catastale è riportata A/5 mentre in realtà è un C/2.

### **Descrizione Lotto 7:**

Camminando lungo Via Duomo in direzione di Via Foria, prima di arrivare al Duomo, sul lato sinistro troviamo Via dei Tribunali. Imboccando detta Via e percorrendola per circa 300 mt dopo Via San Gregorio Armeno troviamo sul lato sinistro dei porticati e poi Vico San Nicola a Nilo. Entrati in detto Vico dopo pochi passi sul lato destro troviamo il civico 21. Entrati dal cancello si accede ad un cortiletto dove di sul lato destro troviamo l'ascensore esterno e poi il vano scala. Saliti al piano ammezzato troviamo di fronte alla rampa l'ingresso dell'alloggio. Entrati in detto vano, troviamo alcuni gradini alquanto alti che consentono di accedere internamente all'alloggio. Saliti detti gradini ci si trova in un ambiente diviso con dei tramezzi in due ambienti il più grande destinato ad angolo cottura e salottino, mentre il secondo a bagnetto. L'intero vano ha una volta a botte. Detto vano ha una finestra balcone che affaccia sotto il porticato di Via Tribunali. Oltrepassato il primo vano ci si trova nel secondo grande ambiente che è rappresentato dalla camera da letto. Anche detta stanza ha affaccio sotto il porticato di Via Tribunali tramite finestra balcone.

Va precisato che sulla visura catastale storica ed attuale l'immobile pignorato è accatastato come A/5 ultra popolare.

L'alloggio è stato ristrutturato da poco e le condizioni sono buone. Lo scrivente non ha trovato né caldaia né scaldino

L'altezza del locale a piano terra è circa 3,38 mt.

Gli impianti sono sotto traccia e non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione, al fine di adeguare tale impianto bisognerà spendere circa 700 €.

Per il locale non vi è APE al fine di produrla bisognerà spendere circa 600 €.

Il pavimento è in ceramica con effetto legno mentre sulla parete angolo cottura e nel bagno i rivestimenti non sono a tutt'altezza.

L'infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio R 40 con vetrocamera. Vi sono degli split nelle due stanze, non esistono termosifoni.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi non si evince nessuna anomalia.

I confini di detto alloggio sono a nord con porticato e Via Tribunali, a sud con vano scala ad est e ovest con proprietà aliena.

**Lotto 7: sez. SLO foglio 2 p.la 223 sub 7.**

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (C<sub>coef Dest</sub>)::**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C<sub>cons</sub>)::**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia.

**Lotto 7 = Alloggio**

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Salottino Angolo cottura	12,22
2	Bagnetto	2,23
3	Stanza da letto	14,36
4	Tramezzi	0,32
5	Muratura al 100%	10,98
6	Muratura al 50%	8,15
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>48,26</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

<b>CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO</b>						
<b>LOTTO 7</b>	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef <sub>dest</sub>	Coe <sub>f Cons</sub>	S <sub>R</sub> mq.
		Alloggio	Lorda coperta 30,54 mq	48,26	1	0,95

<b>Superficie Raguagliata SR mq.</b>	45,84
--------------------------------------	-------



(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Il bene pignorato è situato nel Comune di Napoli al Vico San Nicola al Nilo n° 21 piano ammezzato.

Il bene pignorato fa parte di un edificio in muratura con solai in legno oggi eventualmente sostituiti, oltre ad un piano terra rappresentato da locali commerciali. L'edificio si eleva su altri piani oltre il piano terra. Vi sono sia attività commerciali che abitazioni.

Il bene pignorato è accatastato come alloggio categoria A/5 in corpo di fabbrica a vari piani fuori terra compreso il piano terra;

L'immobile individuato con il lotto unico pignorato è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie)

con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SLO Foglio 2 p.IIa 223 sub 7

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 13; Categ. A/5

Classe 2.; Consis. 2,0 vani Cons. 43 mq. Rendita Euro 54,74

INDIRIZZO Vico San Nicola a Nilo n° 21 piano ammezzato.

INTESTATO \*\*\*\*\*

Per il lotto 7 è possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale che per detto immobile è stata aggiornata nel 2018. Lo scrivente acquisiva anche quella originaria del 1939 dove si nota che esisteva solo una tazza come gabinetto mentre oggi si evince che sono stati effettuati lavori di ristrutturazione totali.

#### **Descrizione Lotto 8:**

Procedendo lungo Via dell'Epomeo quasi alla metà dello stradone, troviamo l'incrocio con Via Servio Tullio. Girando su detta Via prima del ponte della Cumana troviamo sul lato sinistro il locale commerciale staggito. Detto locale commerciale è posto ad angolo del fabbricato ed è individuato con il civico 50.

Attualmente il locale staggito è locato ad una attività di gommista.

Detto locale è costituito da due ampie entrate che affacciano su Via Servio Tullio.

Entrando in detto locale si nota l'attività svolta internamente, infatti si notano una pedana di sollevamento ed un pilastro di sollevamento entrambi per sollevare le automobili e i motorini. Va detto che per la pedana di sollevamento al fine di realizzarla è stato necessario scavare nel pavimento ed effettuare una fossa profonda circa 50 cm.

Alla fine del locale troviamo una porta che consente di accedere sul retro dove troviamo un ripostiglio ed una zona bagno (tutt'uno). Lateralmente al locale commerciale troviamo una serie di strutture in ferro (soppalchi) che servono da espositori ed a contenere le pile di gomme in vendita. Sulle pareti del locale oltre a trovare un rivestimento con mattonelle in ceramica troviamo anche una serie di specchi. I pavimenti sono in marmettoni nel locale principale, mentre nello spogliatoio/bagno troviamo pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Gli impianti sono tutti sotto traccia e allo scrivente non è stata consegnata alcun attestato di conformità. Al fine di adeguare tali impianti bisognerà spendere circa 1.000 €.

Non vi è APE per produrlo bisognerà spendere circa 800 €.

L'altezza del locale commerciale è pari a 3,70 mt mentre nel locale spogliatoio è di 2,90 mt. Va detto che nella zona bagno vi sono dei gradini che portano ad avere tale vano a quote differenti.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi si evince che nella prima planimetria catastale non vi sono particolari differenze. Manca

solo la fossa realizzata per l'installazione del ponte ed i gradini realizzati nel bagno.

Le condizioni del locale sono buone.

Gli infissi interni sono costituiti da una porta in legno cieca, mentre quelli esterni sono rappresentati solo dalle serrande avvolgibili in ferro.

Nel locale non vi è caldaia ma vi è uno scaldino.

I confini di detto locale sono a nord con locale commerciale alieno a sud con spazio circostante il fabbricato ad ovest con Via Servio Tullio mentre ad est con proprietà aliena dello stesso fabbricato..

**Lotto 8: sez. SOC foglio 5 p.lla 386 sub 36**

La superficie commerciale utile dell'intero locale commerciale è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione ( $C_{\text{coef Dest}}$ ):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo ( $C_{\text{cons}}$ ):**

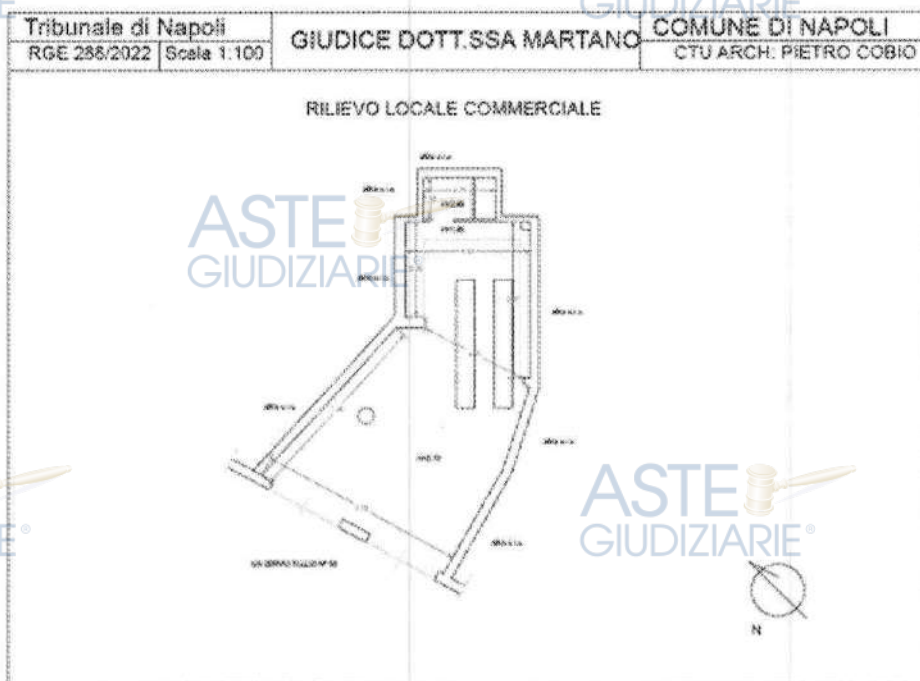
- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto 8 = Locale Commerciale

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale Commerciale	74,27
2	Spogliatoio bagno	4,10
3	Tramezzi	0,27
4	Muratura al 100%	2,67
5	Muratura al 50%	6,00
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>87,31</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO						
LOTTO 8	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coe f Cons	SR mq.
		Locale Commerciale	Lorda coperta mq 78,77	87,31	1,00	0,90
<b>Superficie Raggiagliata SR mq.</b>						<b>78,57</b>



(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Il bene pignorato è situato nel Comune di Napoli alla Via Servio Tullio n° 50.

Il bene pignorato fa parte di un edificio in cemento armato con solai latero cementizio, oltre ad un piano terra rappresentato da locali commerciali. L'edificio si eleva su altri 5 piani oltre il piano terra. Vi sono sia attività commerciali che abitazioni.

Il bene pignorato è un locale commerciale presente in corpo di fabbrica a sei piani fuori terra compreso il piano terra;

La superficie commerciale utile del lotto è di mq 87,31 mentre quella ragguagliata per il calcolo del valore dell'immobile è di mq. 78,57

L'immobile individuato con il lotto unico pignorato è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie)

con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SOC Foglio 5 p.lla 386 sub 5

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 5; Categ. C/1

Classe 10.; Consis. 77 vani Cons. 87 mq. Rendita Euro 3.412,02

INDIRIZZO Via Servio Tullio piano T

INTESTATO \*\*\*\*\*

Per il lotto 8 è possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale che per detto immobile risale al 1969. Dal confronto non si evincono particolari difformità.

### **Descrizione Lotto 9:**

Salendo da Via dell'Epomeo verso Pianura, si incontra una prima rotonda e poi una seconda rotonda denominata Rotonda Beato Russolillo per la statua del Santo. Procedendo verso Via Montagna Spaccata, dopo circa 200 mt dalla rotonda sul lato opposto al senso di marcia troviamo una traversa che rappresenta Via Provinciale Montagna Spaccata. Percorrendo tale salita dopo qualche centinaio di metri troviamo una curva e proseguendo lungo detta via troviamo, subito dopo la curva, il fabbricato dov'è posto l'alloggio da peritare sul lato sinistro. Salendo i gradini, si entra in un portone e poi in un androne. Alla fine dell'androne troviamo un cortile e sul lato sinistro

l'accesso al palazzo. Entrando in detto fabbricato troviamo il vano scala e l'ascensore. Saliti al quarto piano sul lato destro del vano scala e dell'ascensore troviamo l'accesso all'alloggio interno 9.

Entrati in detto alloggio troviamo un primo ambiente che funge da zona ingresso, in passato tale ambiente era separato dal soggiorno oggi dopo l'abbattimento del tramezzo troviamo quindi un unico ambiente realizzato dalla zona ingresso e dal soggiorno.

In quest'ultimo vano troviamo una finestra balcone che ha affaccio tramite una balconata su Via Provinciale Montagna Spaccata. Proseguendo oltre la zona ingresso troviamo un corridoio che unisce i vari ambienti. Infatti sul lato destro in adiacenza al soggiorno troviamo la prima stanza da letto, in fondo al corridoio sempre sul lato destro troviamo la cucina. Quest'ultimi ambienti hanno affaccio tramite finestra balcone sulla balconata precedente. Usciti dalla finestra balcone della cucina, troviamo che la balconata è chiusa in parte con una struttura in alluminio.

Alla fine del corridoio in adiacenza della cucina troviamo un ripostiglio e poi sul lato sinistro troviamo l'altra stanza da letto. Detta stanza ha anch'essa una finestra balcone sulla balconata che dà internamente al fabbricato. Detta balconata ha forma ad L e sul lato corto troviamo una veranda in alluminio, mentre sul lato lungo troviamo un mobiletto in alluminio e vetro che ospita internamente la caldaia. Tra quest'ultima camera ed il vano ingresso, sempre sul lato sinistro troviamo il bagno.

Anch'esso con affaccio su quest'ultimo balcone tramite finestra.

Sulla planimetria catastale il balcone a forma ad L è più piccolo infatti è riportato solo la parte diritta e la zona verandata non è presente.

Gli infissi interni sono in legno con vetrata centrale mentre gli infissi esterni sono anch'essi in legno con i doppi infissi in alluminio.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti del bagno e della cucina. Sia in cucina che nel bagno i rivestimenti sono a tutt'altezza. Nelle altre stanze vi sono i parati che sono alquanto vetusti infatti si notano che sono scollati in alcuni punti.

Vi sono caldaia e termosifoni autonomi.

L'altezza utile interna è di 2,90 mt.

Gli impianti sono tutti sotto traccia e allo scrivente non è stato consegnato nessun attestato di conformità. Al fine di adeguare tali impianti bisognerà spendere circa 1.000 €.

Non vi è APE per produrlo bisognerà spendere circa 800 €.

Le condizioni dell'alloggio sono discrete.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi si evince che nella prima planimetria catastale non è riportato parte del balcone ad L, si nota la presenza del tramezzo che esisteva per dividere il soggiorno dalla zona ingresso (oggi demolito). Pertanto detta planimetria va aggiornata mediante DOCFA.

I confini di detto appartamento sono a nord con proprietà aliena adiacente e Via Provinciale Montagna Spaccata, a sud con spazio esterno al fabbricato e con vano scala, ad est con vano scala e alloggio adiacente proprietà aliena ad ovest con Via Provinciale Montagna Spaccata.

**Lotto 9: sez. PIA foglio 12 p.lla 861 sub 11**

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è così suddivisa per i vari vani applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (C<sub>coef Dest</sub>):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, garage, terrazzi ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C<sub>cons</sub>):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le **superfici utili** dei vari locali costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto 9 = Alloggio

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Ingresso Soggiorno	24,76
2	Corridoio	5,06
3	Stanza da Letto	14,43
4	Cucina	12,35
	Ripostiglio	1,83
	Stanza da letto	13,60
	Bagno	6,95
	Tramezzi	3,37
	Muratura al 100%	6,62
5	Muratura al 50%	4,80
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>93,77</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella dei due balconi considerando che le verande devono essere demolite.

**Balconi**

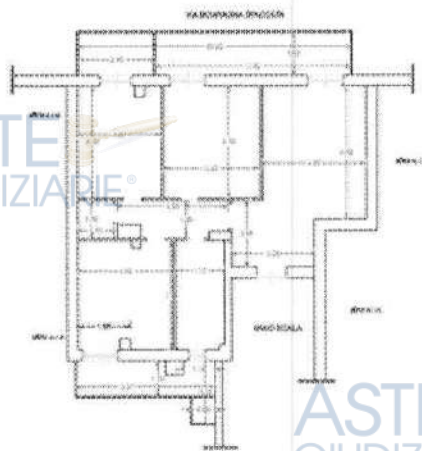
N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balcone	15,80
2	Balcone ad L	7,44
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>23,24</b>

**CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO**

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	S <sub>C</sub> mq.	Coef dest	Coe f Cons	SR	
					mq.	
LOTTO 9	Alloggio	Lorda coperta mq 82,55	93,77	1,00	0,85	80,00
	Balconi	Lorda coperta mq 23,24	23,24	0,25	0,85	4,93
<b>Superficie Raggiagliata SR mq.</b>					<b>85,00</b>	

Tribunale di Napoli RGE 288/2022 Scala 1:100 GIUDICE DOTT.SSA MARTANO COMUNE DI NAPOLI CTU ARCH. PIETRO COBIO

RILIEVO ALLOGGIO PIANURA



(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Il bene pignorato è situato nel Comune di Napoli alla Via Provinciale Montagna Spaccata n° 231.

Il bene pignorato fa parte di un edificio in cemento armato con solai latero cementizio, oltre ad un piano terra rappresentato da abitazioni. L'edificio si eleva su altri 5 piani. Vi sono solo abitazioni.

Il bene pignorato è un alloggio presente in corpo di fabbrica a sei piani fuori terra compreso il piano terra;

La superficie commerciale utile del lotto è di mq 93,77 mentre quella ragguagliata per il calcolo del valore dell'immobile è di mq. 85,00

L'immobile individuato con il lotto unico pignorato è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie)

con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. PIA Foglio 12 p.lla 861 sub 11

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 5; Categ. A/2

Classe 6.; Consis. 5 vani Cons. 98 mq. Rendita Euro 735,95

INDIRIZZO Via Provinciale Montagna Spaccata n° 231 quarto piano

INTESTATO §°§°§°§§°§

Per il lotto 9 è possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale. La planimetria catastale deve essere aggiornata in quanto un

tramezzo è stato demolito, poi non è presente parte del balconcino. Per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite DOCFA bisognerà spendere circa 800 €.

**Va precisato che sulla visura catastale odierna e storica è riportato ancora il vecchio proprietario bisognerà effettuare un cambio del nominativo oltre un DOCAF di aggiornamento.**

Nei contratti di compravendita dei vari immobili staggiti sono presenti le seguenti pertinenze specifiche, accessori, parti comuni e condominiali.

Lotto 1 e 2 : Nell'atto del Notaio °ç°çç°ç°ç° del 18 marzo 1971 sono indicate le seguenti indicazioni: ” Specificatamente sono comuni solo ai condomini di ciascuna delle due parti del Parco e più precisamente quelle aventi accesso rispettivamente da civici 496-460 di Via dell'Epomeo; I viali ed i cortili, la fogna principale, la casa e guardiola del portiere; Sono di proprietà comune dei condomini di ciascuno fabbricato: il suolo su cui sorge ciascun fabbricato; le strutture in cemento armato; tutti i muri di ambito perimetrale che siano di facciata o di androne i lastrici solari e le grondaie; L'androne sito fra i fabbricati A e B è comune solo ai condomini della prima parte del complesso condominiale e cioè di quella avente accesso dal civico 496 di Via dell'Epomeo; Il porticato prospiciente Via dell'Epomeo dal numero 462 al numero 494 è di proprietà ed uso comune solo ai condomini del fabbricato B; Sono di proprietà ed uso comune solo ai condomini che se ne servono : I locali caldaia e di relativi impianti di riscaldamento; gli

ascensori con cabine, macchinari ed accessori. Le scale con atri e con ogni altra pertinenza ed accessorio; le tubazioni fecali sino al punto ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà. Le terrazze a livello sono di proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento cui sono aggregate; e del pari è di esclusiva del proprietario del negozio sito ad angolo tra Via dell'Epomeo e Via Pia il porticato al medesimo prospiciente.”

Lotto 3 e 4 : Nell'atto di compravendita viene indicato che sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni del Condominio incluso l'alloggio o casa del portiere sita al piano terra del fabbricato B scala B a servizio dei fabbricati A e B.

Lotto 9 : Nell'atto del Notaio §°§°§°§°§ del 11/10/1984 viene indicato quanto segue: *“la vendita comprende ogni accessorio e accessione adiacenza, dipendenza, pertinenza, diritto azione e servitù attive e passive, nonché la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivise al fabbricato cui l'immobile in oggetto fa parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 c.c. ivi compresi i lastrici solari.*

- Sono peraltro espressamente esclusi

- L'area di disimpegno scoperta retrostante il fabbricato che resta comune allo stesso venditore ed al Condominio \_§§\_§§\_§\_;

- Il piano seminterrato che resta di proprietà della parte venditrice con facoltà per la stessa di dare ad esso qualsiasi destinazione che esso riterrà opportuna e/o di cedere la proprietà a terzi o a singoli acquirenti di appartamenti o dell'intero fabbricato;

-La parte venditrice dichiara e la parte acquirente nel prendere atto accettava che l'androne del fabbricato e la citata area di disimpegno comune sono gravati dalla servitù di passaggio pedonale a favore di tutte le unità immobiliari che compongono il condominio \_§§\_§\_§\_§\_.

Per gli altri lotti non riportati resta inteso che sono comuni a tutti gli immobili pignorati che sono compresi tutti i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dei vari Condomini.

**LOTTO 1):** Immobile pignorato ai Sig.ri \*\*\*\*\*, i quali detengono una quota ciascuno pari ad  $\frac{1}{4}$  del seguente immobile Comune di Napoli sez. SOC foglio 4 p.lla 355 sub 95. Zona cens. 5 categoria C/1, classe 11 consistenza 25 mq. superficie 27 mq. rendita 1.288,56 €

Da quanto verificato nell'atto di matrimonio i coniugi \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni davanti al Notaio ° ° ° ° ° in data 12/11/1987 rep. 98261.

Mentre i coniugi \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni durante il loro matrimonio avvenuto in data 10/06/1982.

Il bene staggito è posto nel Comune di Napoli a Via dell'Epomeo n° 520

L'immobile è riportato nel C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Napoli al foglio 125, p.lla 355; Percorrendo Via dell'Epomeo quasi alla fine prima dell'Ufficio Postale sul lato destro vi è il civico 520, dov'è sito il locale commerciale che è locato come cartoleria. Entrati si notano due ambienti il primo più grande ed il secondo più piccolo caratterizzato dal bagnetto.

Bisognerà effettuare un aggiornamento catastale tramite DOCFA in quanto il bagnetto non è inserito nella planimetria catastale con un costo di 800 €.

I confini del locale sono: a nord con vano scala C, a sud con Via dell'Epomeo, ad est con locale commerciale alieno ed a ovest con locale commerciale anch'esso staggito.

L'intero fabbricato è in cemento armato, a piano terra vi sono le attività commerciali mentre ai piani superiori le abitazioni. Per il frazionamento del locale avvenuto prima dell'acquisto da parte del Sig.  $\text{ò}++\text{ò}\text{ò}++\text{ò}\text{ò}++\text{ò}$  la dante causa ha presentato una domanda di Condonò Edilizio numero di pratica 397/01/1985 ancora in itinere, va integrata.

Il fabbricato è stato realizzato con la Licenza Edilizia n° 209 del 23/03/1964 pratica 488 del 1963 è stata rilasciata anche l'Abitabilità la n° 11 del 1967.

Da quanto verificato dalla cartografia del Comune, di Napoli il fabbricato è individuato come zona Bb "Espansione Recente";

Dalla cartografia reperita presso il sito on line del Comune di Napoli per detta zona su cui sorgono i due immobili non vi sono particolari vincoli evidenziati. Va comunque evidenziato che leggendo i vari atti di compravendita allegati, relativi al locale commerciale sito in Via Epomeo 520 si nota che in detta zona esiste un Vincolo di cui all'art. 32 terzo comma della legge 28/02/1985 n° 47 e precisamente rientra nei parametri delle zone Vincolate ai sensi della Legge 1939 n° 1497 "Protezione delle Bellezze Naturali " ed è classificata nel PRG approvato con D.M. 1829 del 31/03/1972 come zona vincolata (dalla cartografia del Comune odierna detta area non è vincolata).

I Sig.ri \*\*\*\*\* con una serie di atti che si sono succeduti diventavano proprietari della quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno.

Il valore di mercato della quota spettante ai Sig.ri \*\*\*\*\* di detto immobile è pari  $(1/4+1/4) = 1/2$

**Euro 32.172**

**(Euro Trentaduemilacentosettantaduein c.t.)**

**LOTTO 2):** Immobile pignorato ai Sig.ri \*\*\*\*\* i quali detengono una quota ciascuno pari ad  $1/4$  del seguente immobile Comune di Napoli sez. SOC foglio 4 p.lla 355 sub 10. Zona cens. 5 categoria C/1, classe 10 consistenza 151 mq. superficie 169 mq. rendita 6.691,11 €.

Da quanto verificato nell'atto di matrimonio i coniugi \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni davanti al Notaio ° ° ° ° in data 12/11/1987 rep. 98261.

Mentre i coniugi \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni durante il loro matrimonio avvenuto in data 10/06/1982.

Il bene staggito è posto nel Comune di Napoli a Via dell'Epomeo n° 522-524-526 oltre su Via Filippo Bottazzi (ex Via Gianturco).

L'immobile è riportato nel C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Napoli al foglio 125, p.lla 355; Percorrendo Via dell'Epomeo quasi alla fine prima dell'Ufficio Postale sul lato destro vi è il civico 522-524-526, dov'è sito il locale commerciale che non è locato. Entrati si notano vari tramezzi realizzati in cartongesso che individuano vari ambienti di detto locale. Vi è un unico ambiente chiuso con porta e poi il bagno con varie altezze in quanto realizzato sotto il vano scala C.

Bisognerà effettuare un aggiornamento catastale tramite DOCFA in quanto detti tramezzi non sono inseriti nella planimetria catastale del 1967 con un costo di 800 €.

I confini del locale sono: a nord con locale commerciale alieno (via Bottazzi) e vano scala C, a sud con Via dell'Epomeo, ad est con locale commerciale oggetto della presente procedura civico 520 mentre ad ovest strada Via Epomeo angolo Via Bottazzi. Il fabbricato è stato realizzato con la Licenza Edilizia n° 209 del 23/03/1964 pratica 488 del 1963 è stata rilasciata anche l'Abitabilità la n° 11 del 1967.

L'intero fabbricato è in cemento armato, a piano terra vi sono le attività commerciali mentre ai piani superiori le abitazioni.

Da quanto verificato dalla cartografia del Comune, di Napoli il fabbricato è individuato come zona Bb "Espansione Recente";

Dalla cartografia reperita presso il sito on line del Comune di Napoli per detta zona su cui sorgono i due immobili non vi sono particolari vincoli evidenziati. Va comunque evidenziato che leggendo i vari atti di compravendita allegati relativi al locale commerciale sito in Via Epomeo 520 si nota che in detta zona esiste un Vincolo di cui all'art. 32 terzo comma della legge 28/02/1985 n° 47 e precisamente rientra nei parametri delle zone Vincolate ai sensi della Legge 1939 n° 1497 "Protezione delle Bellezze Naturali " ed è classificata nel PRG approvato con D.M. 1829 del 31/03/1972 come zona vincolata (dalla cartografia del Comune odierna detta area non è vincolata).

I Sig.ri \*\*\*\*\* con una serie di atti che si sono succeduti diventavano proprietari della quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno.

Il valore di mercato della quota spettante ai Sig.ri \*\*\*\*\* di detto immobile è pari  $(\frac{1}{4} + \frac{1}{4}) = \frac{1}{2}$

**Euro 201.526**

**(Euro Duecentoinmilacinquecentoventiseiin c.t.)**

**LOTTO 3):** Immobile pignorato ai Sig.ri \*\*\*\*\* i quali detengono una quota ciascuno pari ad  $\frac{1}{4}$  del seguente immobile Comune di Napoli sez. SOC foglio 5 p.lla 711 sub-60. Zona cens. 5 categoria C/1, classe II consistenza 87 mq. superficie 100 mq. rendita 4.484,19.

Detto locale deriva dalla fusione tra i sub 2-3 avvenuta nel 2017.

Da quanto verificato nell'atto di matrimonio i coniugi \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni davanti al Notaio \*\*\*\*çç\*\*çç\*\*ç in data 12/11/1987 rep. 98261.

Mentre i coniugi \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni durante il loro matrimonio avvenuto in data 10/06/1982.

Il bene staggito è posto nel Comune di Napoli a Via dell'Epomeo n° 282-284-286.

L'immobile è riportato nel C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Napoli al foglio 126, p.lla 711; Percorrendo Via dell'Epomeo dopo l'incrocio con Via Servio Tullio e Via Stanislao Manna sul lato sinistro vi è il civico 282-284-286 l'immobile pignorato. Detto locale commerciale è locato come parrucchiere. Entrati si nota un unico ambiente grande, una porta che conduce a altri tre piccoli ambienti ed una zona filtro posta dietro le vasche per lavaggio capelli che conduce ad altre due stanzette.

Bisognerà effettuare un aggiornamento catastale tramite DOCFA in quanto alcuni tramezzi non sono inseriti nella planimetria catastale con un costo di 800 €.

I confini del locale sono : a nord con cortile condominiale e vano scala, a sud con Via dell'Epomeo, ad est con Stradina interna al condominio, mentre ad ovest con locale commerciale alieno civico n. 288.

L'intero fabbricato è in cemento armato, a piano terra vi sono le attività commerciali mentre ai piani superiori le abitazioni.

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n° 203 del 1964 pratica edilizia 442 del 1963 con relativa Abitabilità n° 58 del 1967.

Da quanto verificato dalla cartografia del Comune, di Napoli il fabbricato è individuato come zona Bb "Espansione Recente";

Dalla cartografia reperita presso il sito on line del Comune di Napoli per detta zona non ci sono vincoli.

I Sig.ri \*\*\*\*\* con una serie di atti che si sono succeduti diventavano proprietari della quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno.

Il valore di mercato della quota spettante ai Sig.\*\*\*\*\* di detto immobile è pari  $(\frac{1}{4} + \frac{1}{4}) = \frac{1}{2}$

**Euro 119.608**

**(Euro Centodicianovemilaseicentoottoin c.t.)**

**LOTTO 4):** Immobile pignorato ai Sig.ri \*\*\*\*\* , i quali detengono una quota ciascuno pari ad  $\frac{1}{4}$  del seguente immobile Comune di Napoli sez. SOC foglio 5 p.lla 711 sub 7. Zona cens. 5 categoria C/1, classe 8 consistenza 3,5 vani. superficie 76 mq. rendita 714,00.

Da quanto verificato nell'atto di matrimonio i coniugi \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni davanti al Notaio ç\*\*ç\*ç\*çç\*\*ç in data 12/11/1987 rep. 98261.

Mentre i coniugi \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni durante il loro matrimonio avvenuto in data 10/06/1982.

Il bene staggito è posto nel Comune di Napoli a Via dell'Epomeo n° 294

L'immobile è riportato nel C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Napoli al foglio 126, p.lla 711; Percorrendo Via dell'Epomeo dopo l'incrocio con Via Servio Tullio e Via Stanislao Manna sul lato sinistro vi è il civico 294.

Entrando nel cancello pedonale e carrabile, si accede ad un'area cortilizia e poi sul lato destro vi è la scala A. Entrati nell'androne al piano terra dietro l'ascensore è posto l'alloggio pignorato locato. Va detto che internamente vivono i figli del locatario in quanto quest'ultimo è deceduto. Entrati nell'alloggio si nota una cucina, due stanze da letto, un bagno e un balcone verandato. Bisogna demolire la veranda.

Bisognerà effettuare un aggiornamento catastale tramite DOCFA in quanto sulla planimetria attuale vi è una finestra mai realizzata e poi sono stati spostati alcuni vani porta, con un costo di 800 €.

I confini dell'alloggio sono: a nord con cortile condominiale, vano scala ed androne, a sud con cortile condominiale, ad est con cortile condominiale, mentre ad ovest con proprietà aliene locali commerciali.

L'intero fabbricato è in cemento armato, a piano terra vi sono le attività commerciali e le abitazioni così come ai piani superiori le abitazioni. Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n° 203 del 1964 pratica edilizia 442 del 1963 con relativa Abitabilità n° 58 del 1967.

Da quanto verificato dalla cartografia del Comune di Napoli il fabbricato è individuato come zona Bb "Espansione Recente";

Dalla cartografia reperita presso il sito on line del Comune di Napoli per detta zona non ci sono vincoli.

I Sig.ri \*\*\*\*\* con una serie di atti che si sono succeduti diventavano proprietari della quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno.

Il valore di mercato della quota spettante ai Sig.ri \*\*\*\*\* di detto immobile è pari  $(\frac{1}{4} + \frac{1}{4}) = \frac{1}{2}$

**Euro 57.610**

**(Euro Cinquantasettemilaseicentodieci in c.t.)**

**LOTTO 5):** Immobile pignorato ai Sig.ri \*\*\*\*\* i quali detengono una quota ciascuno pari ad  $\frac{1}{4}$  del seguente immobile Comune di Napoli sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 1. Zona cens. 13 categoria A/5, classe 5 consistenza 1,5 vani superficie 41 mq. rendita 66,62 €

Da quanto verificato nell'atto di matrimonio i coniugi \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni davanti al Notaio \*\*\*\*\* in data 12/11/1987 rep. 98261.

Mentre i coniugi \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni durante il loro matrimonio avvenuto in data 10/06/1982.

Il bene staggito è posto nel Comune di Napoli al Vico San Nicola al Nilo n°20.

L'immobile è riportato nel C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Napoli al foglio 104, p.lla 223; Percorrendo Via Tribunali prima di arrivare in Via San Gregorio Armeno e a Via San Paolo, sul lato destro vi sono alcuni porticati e poi vi è Vicolo San Nicola a Nilo. L'immobile staggito è accatastato come A/5 ma in realtà è un deposito C/2. Va detto che al di sotto di detto locale vi sono altri 4 vani che sono uniti con quello superiore tramite botola e scala in ferro. Non avendo trovato nessuna descrizione e non essendo inseriti

nella planimetria catastale tali 4 vani non saranno presi in considerazione e pertanto verrà valutato per la stima solo il locale posto a piano terra. Va chiuso un vano tra i sub 1 ed il sub 5 che al momento è chiuso con pannelli in cartone e legno.

Bisognerà effettuare un aggiornamento catastale tramite DOCFA in quanto la planimetria catastale risale al 1939 con un costo di 800 €.

I confini del locale sono: a nord con cortile e/o proprietà aliena oltre con l'altro immobile pignorato sub 5, a sud con proprietà aliena civico 19, ad est con Vico San Nicola a Nilo mentre ad ovest con proprietà aliena.

L'intero fabbricato è in muratura e risale agli inizi del 1800, a piano terra vi sono le attività commerciali mentre ai piani superiori le abitazioni.

Da quanto verificato dalla cartografia del Comune di Napoli, il fabbricato ricade nella zona A Centro storico "Unità Edilizia di Base Preottontesche - Originale o di Ricostruzione a Blocco"

Per detta zona esistono i Vincoli relativi a quello Archeologico e al Vincolo inerente la fascia di rispetto costiera in 1000 mt.

I Sig.ri \*\*\*\*\* con una serie di atti che si sono succeduti diventavano proprietari della quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno.

Il valore di mercato della quota spettante ai Sig.ri \*\*\*\*\* di detto immobile è pari  $(\frac{1}{4} + \frac{1}{4}) = \frac{1}{2}$

**Euro 23.975**

**(Euro Ventitremilanovecentosettantacinque in c.t.)**

**LOTTO 6):** Immobile pignorato ai Sig.ri \*\*\*\*\* , i quali detengono una quota ciascuno pari ad  $\frac{1}{4}$  del seguente immobile Comune di Napoli

sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 5. Zona cens. 13 categoria A/5, classe 5 consistenza 1,0 vani superficie 25 mq. rendita 51,65 €

Da quanto verificato nell'atto di matrimonio i coniugi \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni davanti al Notaio ç\*ç\*ç\*\*çç\* in data 12/11/1987 rep. 98261.

Mentre i coniugi \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni durante il loro matrimonio avvenuto in data 10/06/1982.

Il bene staggito è posto nel Comune di Napoli al Vico San Nicola al Nilo n°21 interno al cortile.

L'immobile è riportato nel C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Napoli al foglio 104, p.lla 223; Percorrendo Via Tribunali prima di arrivare in Via San Gregorio Armeno e a Via San Paolo , sul lato destro vi sono alcuni porticati e poi vi è Vicolo San Nicola a Nilo ed entrando nel civico 21 vi è il cortile dove troviamo l'immobile da pignorare. L'immobile staggito è accatastato come A/5 ma in realtà è un deposito C/2. Detto immobile è costituito solo da un vano. Va chiuso un vano tra i sub 5 ed il sub 1 che al momento è chiuso con pannelli in cartone e legno.

I confini del locale sono: a nord con proprietà aliena locale commerciale su Via Tribunali, a sud con locale commerciale pignorato sub 1, ad est con cortile del fabbricato, mentre ad ovest con proprietà aliena.

L'intero fabbricato è in muratura e risale agli inizi del 1800, a piano terra vi sono le attività commerciali mentre ai piani superiori le abitazioni.

Da quanto verificato dalla cartografia del Comune, di Napoli il fabbricato ricade nella zona A Centro storico " Unità Edilizia di Base Preottontesche – Originale o di Ricostruzione a Blocco"

Per detta zona esistono i Vincoli relativi a quello Archeologico e al Vincolo inerente la fascia di rispetto costiera in 1000 mt.

I Sig.ri \*\*\*\*\* con una serie di atti che si sono succeduti diventavano proprietari della quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno.

Il valore di mercato della quota spettante ai Sig.ri \*\*\*\*\* di detto immobile è pari  $(\frac{1}{4} + \frac{1}{4}) = \frac{1}{2}$

**Euro 14.495**

**(Euro Quattordicimilaquattrocentonovantacinque in c.t.)**

**LOTTO 7):** Immobile pignorato ai Sig.ri \*\*\*\*\* , i quali detengono una quota ciascuno pari ad  $\frac{1}{4}$  del seguente immobile Comune di Napoli sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 7.° Zona cens. 13 categoria A/5, classe 5 consistenza 2,0 vani superficie 43 mq. rendita 54,74 €

Da quanto verificato nell'atto di matrimonio i coniugi \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni davanti al Notaio  $\zeta\zeta^{**}\zeta^*\zeta^*\zeta\zeta^*$  in data 12/11/1987 rep. 98261.

Mentre i coniugi \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni durante il loro matrimonio avvenuto in data 10/06/1982.

Il bene staggito è posto nel Comune di Napoli al Vico San Nicola al Nilo n°21 interno al cortile.

L'immobile è riportato nel C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Napoli al foglio 104, p.lla 223; Percorrendo Via Tribunali prima di arrivare in Via San Gregorio Armeno e a Via San Paolo, sul lato destro vi sono alcuni porticati e poi vi è Vicolo San Nicola a Nilo ed entrando nel civico 21 vi è il cortile dove troviamo il vano scale e l'ascensore. Saliti al primo ammezzato troviamo l'alloggio di fronte al vano scala.

Salendo alcuni gradini, si accede nel vano che funge da angolo cottura e salottino, vi è un tramezzo che divide il bagno dal salottino. Oltrepassando un varco in muratura vi è la seconda stanza destinata a camera da letto. Vi sono due finestre balconi senza aggetto che affacciano sul portico sottostante. L'immobile staggito è accatastato come A/5.

I confini dell'alloggio sono: a nord con porticato e Via Tribunali, a sud con vano scala ad est e ovest con proprietà aliena.

L'intero fabbricato è in muratura e risale agli inizi del 1800, a piano terra vi sono le attività commerciali mentre ai piani superiori le abitazioni.

Da quanto verificato dalla cartografia del Comune, di Napoli il fabbricato ricade nella zona A Centro storico "Unità Edilizia di Base Preottontesche – Originale o di Ricostruzione a Blocco"

Per detta zona esistono i Vincoli relativi a quello Archeologico e al Vincolo inerente la fascia di rispetto costiera in 1000 mt.

I Sig.ri \*\*\*\*\* con una serie di atti che si sono succeduti diventavano proprietari della quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno.

Il valore di mercato della quota spettante ai Sig.ri \*\*\*\*\* di detto immobile è pari  $(\frac{1}{4} + \frac{1}{4}) = \frac{1}{2}$

**Euro 40.525**

**(Euro Quarantamilacinquecentoventicinque in c.t.)**

**LOTTO 8):** Immobile pignorato al Sig.r \*\*\*\*\* il quale detiene una quota pari al 100/100 del seguente immobile Comune di Napoli sez. SOC foglio 5 p.lla 386 sub 36. Zona cens. 5 categoria C/1, classe 10 consistenza 77 mq. superficie 87 mq. rendita 3.412,02

Da quanto verificato nell'atto di matrimonio i coniugi \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni davanti al Notaio \*\*\*\*o\*\*\*\*o\*\*\*\*o in data 12/11/1987 rep. 98261.

Il bene staggito è posto nel Comune di Napoli a Via Servio Tullio n° 50. L'immobile è riportato nel C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Napoli al foglio 126, p.lla 386 ; Percorrendo Via dell'Epomeo prima dell'incrocio con Via Stanislao Manna sul lato sinistro vi è Via Servio Tullio, girando in detta Via prima del ponte della Cumana sul lato sinistro vi è il locale pignorato con il civico 50. Detto locale commerciale è locato come gommista. Entrati si nota un unico ambiente grande ed una porta che conduce ad uno spogliatoio bagno. Nel vano principale vi è una fossa dove è installato il ponte mobile per l'attività.

I confini del locale sono : a nord con locale commerciale alieno a sud con spazio circostante il fabbricato ad ovest con Via Servio Tullio mentre ad est con proprietà aliena dello stesso fabbricato

L'intero fabbricato è in cemento armato, a piano terra vi sono le attività commerciali mentre ai piani superiori le abitazioni.

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza di lottizzazione n° 311 del 1966 pratica 59 del 1965, con variante n° 300 del 1967. Detta Licenza è relativa a più di un fabbricato. Per quello relativo all'immobile staggito la pratica è la n° 580 del 1966 Licenza Edilizia n° 91 del 1969.

Da quanto verificato dalla cartografia del Comune, di Napoli il fabbricato è individuato come zona Bb "Espansione Recente";

Per detto immobile esiste il vincolo inerente la fascia di rispetto Cimiteriale del Cimitero di Soccavo

I Sig.ri \*\*\*\*\* è diventato proprietario con atto del Notaio \*\*\*\*\*  
del 02/10/1990 rep. 37410

Il valore di mercato della quota spettante al Sig.r \*\*\*\*\* di detto  
immobile è Euro 138.075

**(Euro Centotrentottomilaesettantacinquein c.t.)**

**LOTTO 9):** Immobile pignorato al Sig.r \*\*\*\*\* il quale detiene una  
quota pari al 100/100 del seguente immobile - Comune di Napoli sez. PIA  
foglio 12 p.lla 861 sub 11. Zona cens. 5 categoria C/1, classe 6 consistenza  
5 vani superficie 98 mq. rendita 735,95

Da quanto verificato nell'atto di matrimonio i coniugi \*\*\*\*\* hanno  
scelto la separazione dei beni durante il loro matrimonio avvenuto in data  
10/06/1982.

Il bene staggito è posto nel Comune di Napoli a Via Provinciale Montagna  
Spaccata n.231.

L'immobile è riportato nel C.T. (Catasto Terreni) del Comune di Napoli al  
foglio 90, p.lla 861; Percorrendo tutta Via dell'Epomeo superando prima  
l'Ufficio postale e poi due rotonde tra cui l'ultima denominata Don Giustino  
Russollillo, percorrendo per altri 200 mt Via Montagna Spaccata sul lato  
opposto vi è la traversa denominata Via Provinciale Montagna Spaccata.  
Salendo in detta strada dopo una curva sul lato destro troviamo il fabbricato  
dov'è posto l'immobile da pignorare. Entrando in detto androne, si accede  
ad un cortile interno e poi sul lato sinistro vi è il palazzo dove al 4 piano è  
posto l'alloggio di proprietà dell'esecutato. Entrando in detto alloggio si  
nota che l'ingresso è stato unito al soggiorno, demolendo un tramezzo. Oltre  
al soggiorno troviamo altre due stanze da letto, un bagno, la cucina ed un

ripostiglio. Vi sono due balconate con due strutture in alluminio (verande) che vanno demolite.

I confini dell'alloggio sono: a nord con proprietà aliena adiacente e Via Provinciale Montagna Spaccata, a sud con spazio esterno al fabbricato e con vano scala, ad est con vano scala e alloggio adiacente proprietà aliena ad ovest con Via Provinciale Montagna Spaccata.

L'intero fabbricato è stato realizzato senza Licenza Edilizia. Per detto alloggio vi è una domanda di Condonò Edilizio la n° 7319 dl 1995 Barcode 170862 a nome del Sig. \*\*\*\*\* ancora in itinere, va aggiornata. Da quanto verificato dalla cartografia del Comune, di Napoli il fabbricato è individuato come zona Fb Parchi territoriali, altre Attrezzature e impianti a scala urbana e Territoriale - Abitati nel Parco

Per detto immobile esiste il Vincolo inerente ai Piani Paesistici Agnano Camaldoli Posillipo quindi oggi D.Lgs. 42/2004 oltre al Vincolo Archeologico.

Il Sig.ri \*\*\*\*\* è diventato proprietario con atto del Notaio ç\*ç\*\*ç\*ç\*ç\*ç del 11/10/1984.

Il valore di mercato della quota spettante al Sig.r \*\*\*\*\* di detto

immobile è Euro 106.584

(Euro Centoseimilacinquecentoottantaquattroin c.t.)

#### Quesito 4:

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 necessari e 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.IIa,sub)con le risultanze catastali attuali.

### Lotto 1

L'immobile individuato con il lotto 1 pignorato è riportato al Catasto dei

Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i

seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SOC Foglio 4 p.IIa 355 sub 95

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 5; Categ. C/1

Classe 11.; Consis. 25 vani Cons. 27 mq. Rendita Euro 1.288,56

INDIRIZZO Via Epomeo 520 piano T

INTESTATO \*\*\*\*\*

I dati contenuti nell'atto di pignoramento del maggio 2022 e nella nota di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile staggito, corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali allegare dallo scrivente e non all'atto di compravendita iniziale in quanto viene indicato la scheda di protocollo.

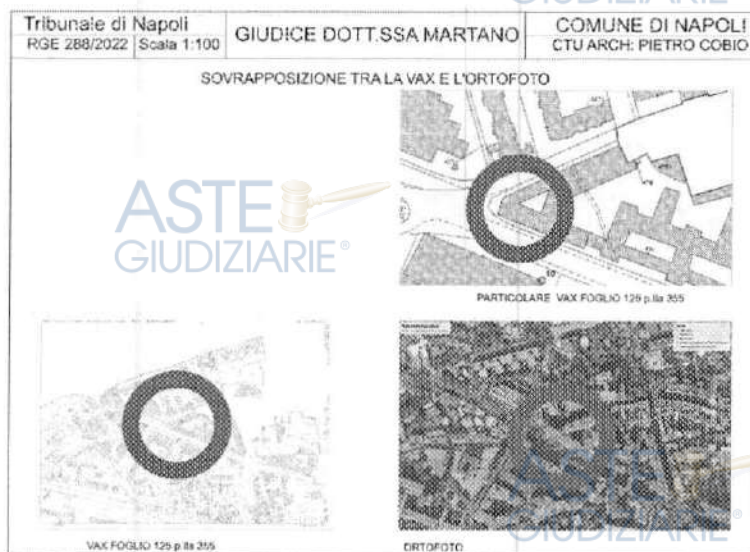
I dati del terreno oggi sono NCT Comune di Napoli

DATI IDENTIFICATIVI

foglio 125 p.IIa 355 ente urbano

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Cens. ...; Categ.



Lotto 1-2

**Lotto 2**

L'immobile individuato con il lotto 2 pignorato è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SOC Foglio 4 p.lla 355 sub 10  
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 5; Categ. C/1  
Classe 10.; Consis. 151 vani Cons. 169 mq. Rendita Euro 6.691,11  
INDIRIZZO Via Epomeo 522-524-526 piano T  
INTESTATO \*\*\*\*\*

I dati contenuti nell'atto di pignoramento del maggio 2022 e nella nota di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile staggito, corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali allegata dallo scrivente e a quelli degli atti di compravendita.

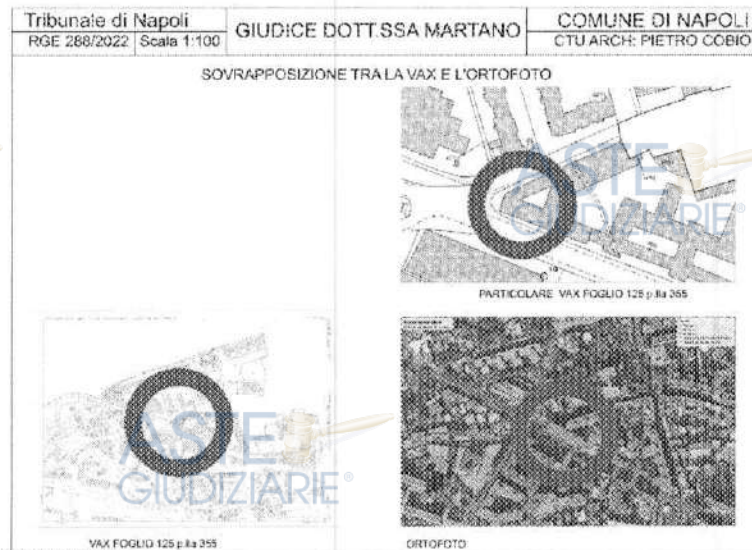
I dati del terreno oggi sono NCT Comune di Napoli

DATI IDENTIFICATIVI

foglio 125 p.lla 355 ente urbano

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Cens. ...; Categ.



Lotto 1-2

### Lotto 3

L'immobile individuato con il lotto 3 pignorato e riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI

Sez. SOC Foglio 5 p.lla 711 sub 60

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Cens. 5; Categ. C/1

Classe 11.; Consis. 87 vani Cons. 100 mq. Rendita Euro 4.484,19

INDIRIZZO Via Epomeo 282-284-286 piano T

INTESTATO \*\*\*\*\*

I dati contenuti nell'atto di pignoramento del maggio 2022 e nella nota di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile staggito, corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali allegare dallo scrivente e non agli atti di compravendita infatti nei due atti del Notaio \*o\*o\*o\*o\*o\*o vengono acquistati il sub 2 ed il sub 5 (in realtà sub 3)

I dati del terreno oggi sono NCT Comune di Napoli

DATI IDENTIFICATIVI	foglio 126 p.lla 711 ente urbano
DATI DI CLASSAMENTO	Zona Cens. ...; Categ.

Prima del 2017 il locale era diviso in due locali individuati con i seguenti dati catastali :

DATI IDENTIFICATIVI	Sez. SOC Foglio 5 p.lla 711 sub 2
DATI DI CLASSAMENTO	Zona Cens. 5; Categ. C/1
Classe 11.; Consis. 52 vani Cons. 57 mq. Rendita Euro 2.680,20	

INDIRIZZO Via Epomeo 278-280 piano T

INTESTATO \*\*\*\*\*

DATI IDENTIFICATIVI	Sez. SOC Foglio 5 p.lla 711 sub 3
DATI DI CLASSAMENTO	Zona Cens. 5; Categ. C/1
Classe 11.; Consis. 35 vani Cons. 38 mq. Rendita Euro 1.803,098	

INDIRIZZO Via Epomeo 282 piano T

INTESTATO \*\*\*\*\*

Nell'atto del Notaio ç\*\*çç\*ç\*ç\*\*ç del 02/03/1972 al posto del sub 3 è indicato il sub 5 erroneamente.



Lotto 3-4

**Lotto 4**

L'immobile individuato con il lotto 4 pignorato è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SOC Foglio 5 p.lla 711 sub 7  
 DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 5; Categ. A/2  
 Classe 8.; Consis. 3,5 vani Cons. 76 mq. Rendita Euro 714,00

INDIRIZZO Via Epomeo 294 piano T

INTESTATO \*\*\*\*\*

I dati contenuti nell'atto di pignoramento del maggio 2022 e nella nota di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile staggito, corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali allegare dallo scrivente e agli atti di compravendita.

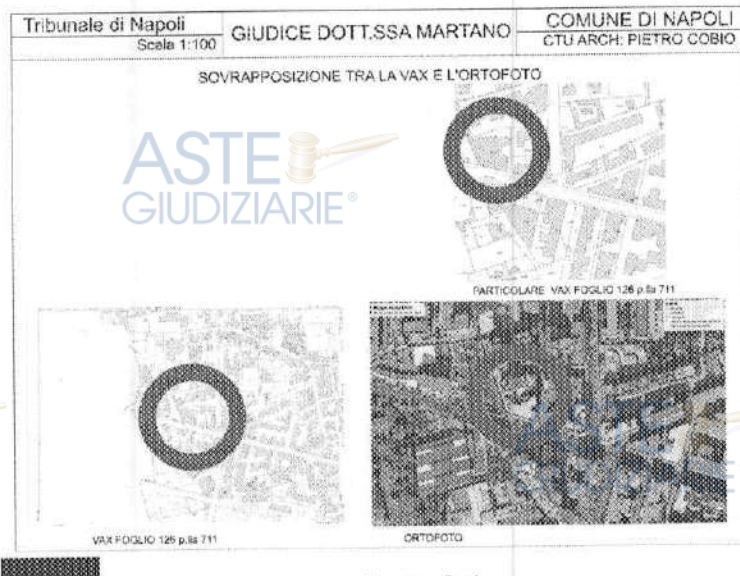
I dati del terreno oggi sono NCT Comune di Napoli

DATI IDENTIFICATIVI

foglio 126 p.lla 711 ente urbano

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Cens. ...; Categ.



Lotto 3-4

### Lotto 5

L'immobile individuato con il lotto 5 pignorato è riportato al Catasto dei

Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i

seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI

Sez. SLO Foglio 2 p.la 223 sub 1

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Cens. 13; Categ. A/5

Classe 5.; Consis. 1,5 vani Cons. 41 mq. Rendita Euro 66,62

INDIRIZZO Vico San Nicola a Nilo n° 20 piano T

INTESTATO \*\*\*\*\*

I dati contenuti nell'atto di pignoramento del maggio 2022 e nella nota di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile staggito, corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali allegare dallo scrivente e agli atti di compravendita.

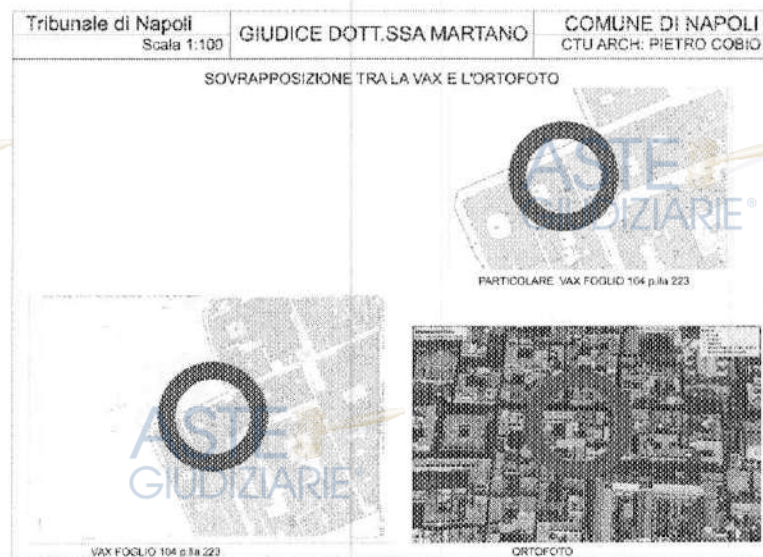
I dati del terreno oggi sono NCT Comune di Napoli

DATI IDENTIFICATIVI

foglio 104 p.lla 223 ente urbano

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Cens. ...; Categ.



Lotto 5-6-7

Lotto 6

L'immobile individuato con il lotto 6 pignorato è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Sez. SLO Foglio 2 p.lla 223 sub 5

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 13; Categ. A/5

Classe 6.; Consis. 1,0 vani Cons. 25 mq. Rendita Euro 51,65

INDIRIZZO Vico San Nicola a Nilo n° 21 piano T

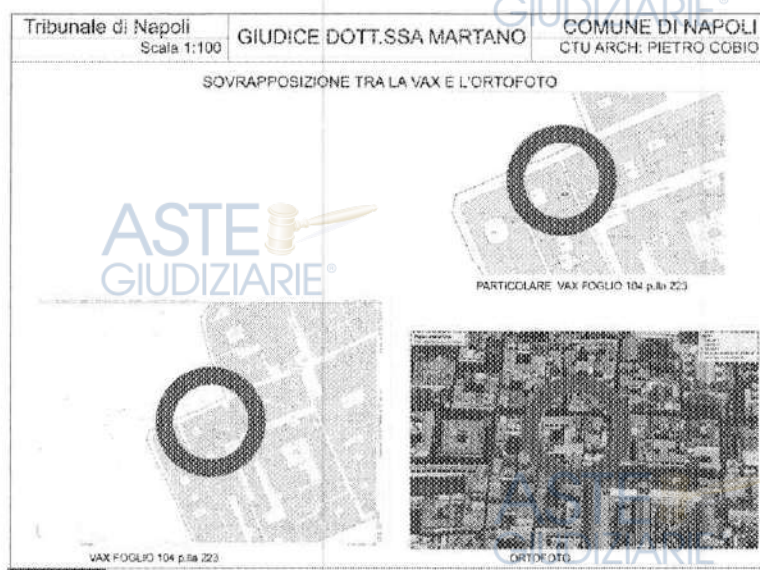
INTESTATO \*\*\*\*\*

I dati contenuti nell'atto di pignoramento del maggio 2022 e nella nota di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile staggito, corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali allegare dallo scrivente e agli atti di compravendita.

I dati del terreno oggi sono NCT Comune di Napoli

DATI IDENTIFICATIVI foglio 104 p.lla 223 ente urbano

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ..; Categ.



Lotto 5-6-7

**Lotto 7**

L'immobile individuato con il lotto unico pignorato è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie)

con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI

Sez. SLO Foglio 2 p.la 223 sub 7

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Cens. 13; Categ. A/5

Classe 2.; Consis. 2,0 vani Cons. 43 mq. Rendita Euro 54,74

INDIRIZZO Vico San Nicola a Nilo n° 21 primo piano

INTESTATO \*\*\*\*\*

I dati contenuti nell'atto di pignoramento del maggio 2022 e nella nota di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile staggito, corrispondono

Pietro Cobio  
Architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

a quelli riportati nelle visure catastali allegato dallo scrivente e agli atti di compravendita.

I dati del terreno oggi sono NCT Comune di Napoli

DATI IDENTIFICATIVI

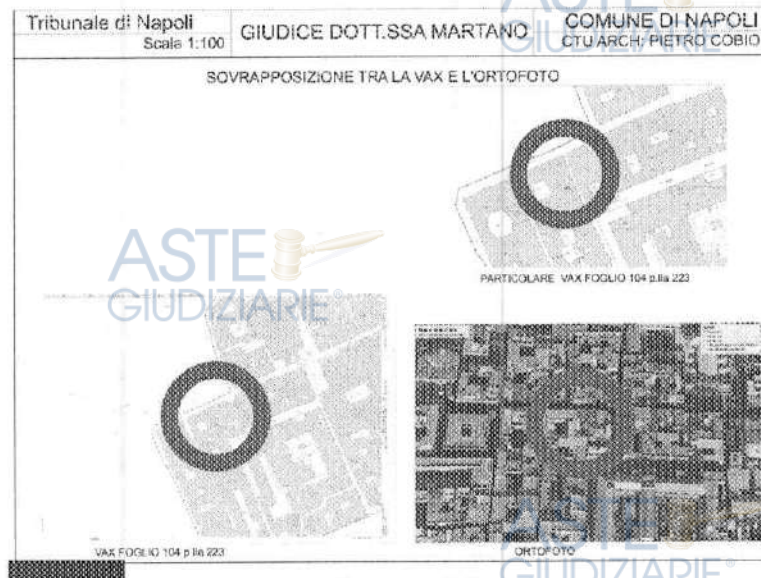
foglio 104 p.lla 223 ente urbano

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Cens. ...; Categ.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Lotto 5-6-7

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Lotto 8

L'immobile individuato con il lotto 8 pignorato è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI

Sez. SOC Foglio 5 p.la 386 sub 5

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Cens. 5; Categ. C/1

Classe 10.; Consis. 77 vani Cons. 87 mq. Rendita Euro 3.412,02

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

INDIRIZZO Via Servio Tullio piano T

INTESTATO \*\*\*\*\*

I dati contenuti nell'atto di pignoramento del maggio 2022 e nella nota di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile staggito, corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali allegata dallo scrivente e all'atto di compravendita.

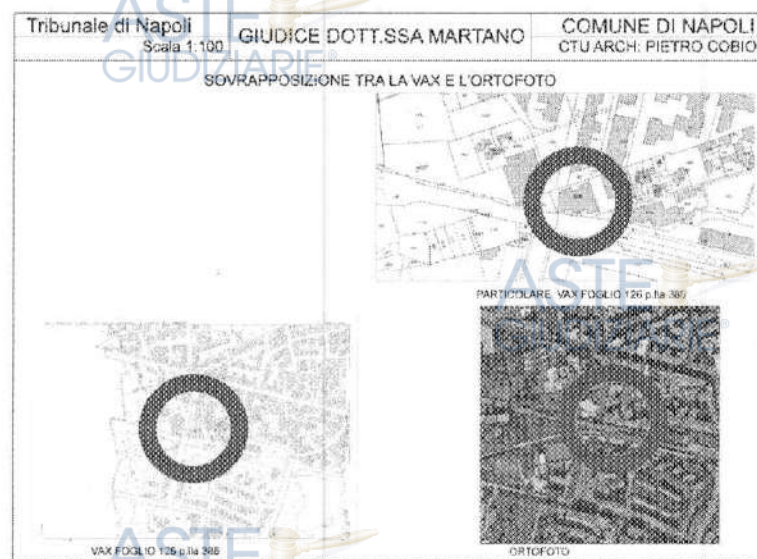
I dati del terreno oggi sono NCT Comune di Napoli

DATI IDENTIFICATIVI

foglio 126 p.lla 386 ente urbano

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Cens. ...; Categ.



Lotto 8

### Lotto 9

L'immobile individuato con il lotto 9 pignorato è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

ASTE GIUDIZIARIE®  
 DATI IDENTIFICATIVI

Sez. PIA Foglio 12 p.lla 861 sub 11

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Cens. 5; Categ. A/2

Classe 6.; Consis. 5 vani Cons. 98 mq. Rendita Euro 735,95

ASTE GIUDIZIARIE®  
 INDIRIZZO Via Provinciale Montagna Spaccata n° 231 quarto piano

INTESTATO °§°§°§°°°§°

ASTE GIUDIZIARIE®  
 I dati contenuti nell'atto di pignoramento del maggio 2022 e nella nota di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile staggito, corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali allegare dallo scrivente e all'atto di compravendita.

ASTE GIUDIZIARIE®  
 I dati del terreno oggi sono NCT Comune di Napoli

DATI IDENTIFICATIVI

foglio 90 p.lla 861 ente urbano

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Cens. ...; Categ.



Lotto 9

(cfr. ALLEGATO N.8 tot .pag.varie)

**Quesito 5:**

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.

I beni staggiti sono pervenuti agli esecutati dai seguenti atti:

**LOTTE DA 1 a 7**

✚ Ricongiungimento di usufrutto in morte del Sig. \*\*\*\*\* nato a Napoli il 03/04/1950 e deceduto il 22/07/2013;

✚ Atto Cessione dei diritti reali a titolo gratuito a rogito del Notaio ç\*\*ç\*ç\*ç\*ç del 17/07/2013 rep. 36249 a favore della Sig.ra §°§°§°§°§ per i diritti di ¼ di nuda proprietà contro °çç°ç°çç° per i diritti di ¼ di nuda proprietà (il Sig. §°§°§°§°§ si riservava l'Usufrutto vita natural durante, trasferendo a titolo gratuito al coniuge §§çç§çç§ che ha accettato la quota di nuda proprietà sugli immobili pignorati); (lotti 1-2-3-5-6-7)

✚ Con atto di compravendita del Notaio \*°°°°°°°° del 28/06/2000 rep. 11155 i Sig.ri ç\*ç\*ç\*ç\*ç\* per i diritti di 2/60 di piena proprietà,

\*\*\*\*\* per i diritti di 2/60 di piena proprietà, \*\*\*\*\* per i diritti di 2/60 di piena proprietà, \*\*\*\*\* per i diritti di 2/60 di piena proprietà acquistavano le quote dalle Sig.re \*\*\*\*\* per i diritti di 4/60 di piena proprietà e \*\*\*\*\* per i diritti di 4/60 di piena proprietà; (lotti 1-2-3-5-6-7)

✚ Con atto notarile di compravendita per Notaio \*\*\*\*\* del 15/12/1997 rep. 6830 i Sig.ri \*\*\*\*\* per i diritti di 1/60 di piena proprietà, \*\*\*\*\* per i diritti di 1/60 di piena proprietà, \*\*\*\*\* per i diritti di 1/60 di piena proprietà, \*\*\*\*\* per i diritti di 1/60 di piena proprietà acquistavano dalla Sig.ra \*\*\*\*\* i diritti di 4/60 di piena proprietà;(lotti 1-2-3-5-6-7)

✚ Con atto del Notaio \*\*\*\*\* del 09/05/1991 rep. 39731 i Sig.ri \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* acquistarono dalla Sig.ra \*\*\*\*\* l'alloggio sito in Napoli alla Via Epomeo n° 294 riportato in catasto alla sez. SOC foglio 5 p.lla 711 sub 7; Lotto 4

✚ Con atto notarile di compravendita per Notaio \*\*\*\*\* del 07/07/1988 rep. 98804 i Sig.ri \*\*\*\*\* per i diritti di 5/60 di piena proprietà, \*\*\*\*\* per i diritti di 5/60 di piena proprietà, Del \*\*\*\*\* per i diritti di 5/60 di piena proprietà, \*\*\*\*\* per i diritti di 5/60 di piena proprietà acquistavano dalla Sig.ra \*\*\*\*\* (loro madre ) i diritti di 20/60 di piena proprietà dei seguenti lotti 1-2-3-5-6-7;

✚ Con atto notarile di compravendita per Notaio \*\*\*\*\* del 09/06/1988 rep. 98756 i Sig.ri \*\*\*\*\* per i diritti di 1/60 di piena proprietà, \*\*\*\*\* per i diritti di 1/60 di piena proprietà, \*\*\*\*\* per i diritti di 1/60 di piena proprietà, \*\*\*\*\* per i diritti di 1/60 di

piena proprietà acquistavano dal Sig. c°c°c°c°c° i diritti di 2/30 di piena proprietà dei seguenti lotti 1-2-3-5-6-7;

✚ Con atto notarile di compravendita per Notaio °§°§°§°§ del 21/01/1988 rep. 98464 i Sig.ri °\*\*\*°\*\*\* per i diritti di 1/30 di piena proprietà, \*\*\*\*\* per i diritti di 1/30 di piena proprietà, \*\*\*\*\* per i diritti di 1/30 di piena proprietà, °\*\*\*°\*\*\* per i diritti di 1/30 di piena proprietà acquistavano dalle Sig.re c°\*\*c°c°\* i diritti di 1/15 di piena proprietà e °\*\*\*°\*\*\* i diritti di 1/15 di piena proprietà dei seguenti lotti 1-2-3-5-6-7;

✚ Dichiarazione di successione devoluta per legge registrata a Napoli il 04/12/1986 al n. 33/3042 a favore dei Sig.ri \*§\*§\*§§\*\*§ per i diritti di 1/15 di piena proprietà, °°§°§°§ per i diritti di 1/15 di piena proprietà, \*\*\*\*\* per i diritti di 1/15 di piena proprietà, c°\*c°\*\*c°c°\* per i diritti di 1/15 di piena proprietà, \*\*\*\*\* per i diritti di 1/15 di piena proprietà, █████ per i diritti di 1/15 di piena proprietà, \_§\_§§\_§ per i diritti di 1/15 di piena proprietà, c°§c°§c°§c°§ per i diritti di 1/15 di piena proprietà, \*:~::~:\* per i diritti di 1/15 di piena proprietà, c°§c°§c°§c°§ per i diritti di 1/15 di piena proprietà, \_§\_§§\_§\_§\_§ per i diritti di 5/15 di piena proprietà contro §::§§:§:§ per l'intera proprietà;

✚ Con atto del Notaio c°§c°§c°§c°§ del 31/10/1985 il Sig. \_§\_§§\_§\_§ acquista dalla Sig.ra c°\*c°\*c°\*c°\* il locale commerciale sito in Napoli alla Via Epomeo 520 individuato con i seguenti dati catastali sez. SOC foglio 4 p.lla 355 sub 95; lotto 1

✚ Con atto del Notaio ° ° ° ° del 02/03/1972 rep. 196740 il Sig. \_§§\_§\_§\_§ acquistava dal Sig. :°:°:°:°: il locale commerciale sito

in Napoli alla Via Epomeo 286 individuato con i seguenti dati catastali sez. SOC foglio 5 p.lla 711 sub 5 (in detta atto e trascrizione per mero errore è stato indicato il sub 5 anziché il sub 3); (parte del lotto 3)

✚ Con atto del Notaio :°°::°:°:° del 02/04/1971 il Sig. \*::\*:\*\*:\* acquistava dal Sig. °§°§°§°§°§ il locale commerciale sito in Napoli alla Via Epomeo 286 individuato con i seguenti dati catastali sez. SOC foglio 5 p.lla 711 sub 2 parte lotto 3;

✚ Con atto del Notaio ç\*\*ç\*çç\*ç\*\*ç del 18/03/1971 il Sig. ç\*\*çç\*ç\*\*ç acquistava dai Sig.ri ç§ç§§ççç§ç§§ç il locale commerciale sito in Napoli alla Via Epomeo 520 individuato con i seguenti dati catastali sez. SOC foglio 4 p.lla 355 sub 10 Lotto 2;

✚ Con atto del Notaio °\*\*\*°°°°\* del 18/10/1967 rep. 110558 il Sig. \* \_ \_ \* \_ \_ \* acquistava dal Sig. ç\*\*ç\*çç\*ç\* gli immobili siti in Napoli al Vico San Nicola al Nilo 20-21 riportati al catasto con i seguenti dati catastali sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 1-5-7.Lotti 5-6-7;

Va precisato che in data 11/10/1994 al n. 11728 è stata effettuata l'accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto del Notaio ç\*c\*c\*çç\*\*ç sel 27/09/1994 rep. 21881 a favore delle Sig.re \*§\*§\*§\*§\*§, contro :\*:\*:\*:\*:\*;

### Lotto 8

✚ Con atto di proprietà per Notaio °\*\*\*°°°°\* del 02/10/1990 rep. 37410 il Sig. \*\*\*\*\* acquistava l'intera proprietà dal Sig.r çç\*\*ç\*ç\*ç;

**Lotto 9**

✚ Con atto di proprietà per Notaio ç\*ç\*\*ç\*çç\* del 11/10/1984 il Sig.

\*\*\*\*\* acquistava l'intera proprietà dal Sig.r \_§§\_§\_\_§\_§\_§;

(cfr. ALLEGATO N3 a, tot. Pag varie)

Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

(cfr. ALLEGATO N.3 tot .pag.varie)

**Quesito 6:**

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;

Leggendo i vari atti tra cui anche quelli di compravendita con cui gli immobili sono giunti agli esecutati si può notare che in alcuni di essi è indicato che detti fabbricati sono stati realizzati precedentemente al 1967 come data di costruzione.

Mentre per due immobili è indicato che esistono domande di condono edilizio presentate per sanare gli illeciti realizzati.

Lo scrivente fa presente che oltre a verificare quanto riportato negli atti acquisiti, chiedeva ai vari Amministratori P.T. se erano in possesso del numero di Licenza o Concessione Edilizia per i vari fabbricati.

Solo l'Avv. ç\*ç\*ç\*ç\*ç\*, Amministratore per i lotti 1-2 comunicava allo scrivente il numero della Licenza Edilizia n. 578 del 23.03.1964.

Mentre gli altri amministratori non inviavano nulla.

Lo scrivente con tali informazioni chiedeva all'Ufficio Edilizia Privata se vi era qualche Licenza Edilizia per i vari fabbricati relativi ai lotti 1-2-3-4-8. Da tale verifica e soprattutto ricerca effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata si è potuto prelevare copia delle schede delle pratiche edilizie dei tre fabbricati dei lotti 1-2-3-4-8.

Infatti per i due locali commerciali siti in Napoli alla Via Epomeo n° 520-522-524-526 la Licenza Edilizia è la n° 209 del 23/03/1964 pratica 488 del 1963 rilasciata anche l'Abitabilità la n° 11 del 1967.

Per detti locali commerciali la destinazione d'uso è compatibile con quella censita in catasto.

Per il lotto 1 esiste poi una domanda di Condonò Edilio per il frazionamento eseguito.

Mentre per gli immobili siti in Via Epomeo n° 282-284-286 e al n° 294 la Licenza Edilizia è la n° 203 del 1964 pratica edilizia 442 del 1963 con relativa Abitabilità n° 58 del 1967.

Per detti locali commerciali e per l'abitazione la destinazione d'uso è compatibile con quella censita in catasto.

Per l'attuale sub 60 nel 2017 è stata effettuato una fusione tra il sub 2 ed il sub 3 con autorizzazione.

I Sig.ri \*\*\*\*\* per detta fusione dei due locali, effettuavano una CILA in Sanatoria n° 1487 del 2016 con relativa disposizione dirigenziale n° 221 del 09/02/2017. Il Comune di Napoli in data 04/01/2017 inviava al Sig. \*\*\*\*\* una richiesta d'integrazione PG/2017/6996 inerente al pagamento di € 1.000 come sanzione.

Tale bonifico è stato effettuato dal Sig. \*\*\*\*\*.

Mentre per il fabbricato di Via Servio Tullio esiste una Licenza di lottizzazione n° 311 del 1966 pratica 59 del 1965, con variante n° 300 del 1967. Detta Licenza è relativa a più di un fabbricato. Per quello relativo all'immobile staggito la pratica è la n° 580 del 1966 Licenza Edilizia n° 91 del 1969.

Per detti locali commerciali la destinazione d'uso è compatibile con quella censita in catasto

Mentre per il fabbricato sito in Vico San Nicola a Nilo si può stabilire che la costruzione sia degli inizi del 1800 visto la zona e le caratteristiche costruttive.

Per detti immobili la destinazione d'uso non è compatibile con quella censita in catasto infatti per il sub 1 ed il sub 5 è indicata, sia sulla visura storica che attuale, la categoria è A/5 cosa che in realtà non è in quanto sono depositi con categoria C/2

Lo scrivente acquisiva poi dall'Ufficio Antiabusivismo/Condono del Comune di Napoli due domande di condono la prima per il frazionamento del locale commerciale sito in Napoli alla Via Epomeo 520, e la seconda per l'alloggio sito a Via Provinciale Montagna Spaccata. La pratica relativa al locale commerciale è individuata con il numero 397/01/1985 ed è ancora in itinere, in quanto così come indicato in detti documenti tutta l'area è soggetta a Vincolo Paesaggistico anche se le carte del Comune non riportano il Vincolo. In detta domanda oltre ad un bollettino pagato per un

importo di € 51,65 vi sono le due domande di condono MOD 47/85 R e MOD 47/85 D, un rilievo fotografico, un rilievo del locale ed una relazione.

Mancano i modelli dell'autocertificazione e i vari bollettini. Detta pratica andrebbe integrata.

Mentre per il lotto 9 alloggio sito in Via Provinciale Montagna Spaccata esiste una domanda di condono edilizio la n° 7319 dl 1995 Barcode 170862 a nome del Sig. \*\*\*\*\* anch'essa ancora in itinere.

In detta domanda è stata pagata la somma di € 2.162,05 solo per gli oneri di oblazione, mancano gli oneri inerenti all'urbanizzazione. Mentre è stata presentata l'autocertificazione parte prima e parte seconda. Su detta area esistono vari vincoli. Detta pratica andrebbe aggiornata in quanto mancano una serie di documenti. (cfr. ALLEGATO N.10, tot. Pag varie )

#### Quesito 7:

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.

Per detto paragrafo si rimanda al precedente

#### Quesito 8:

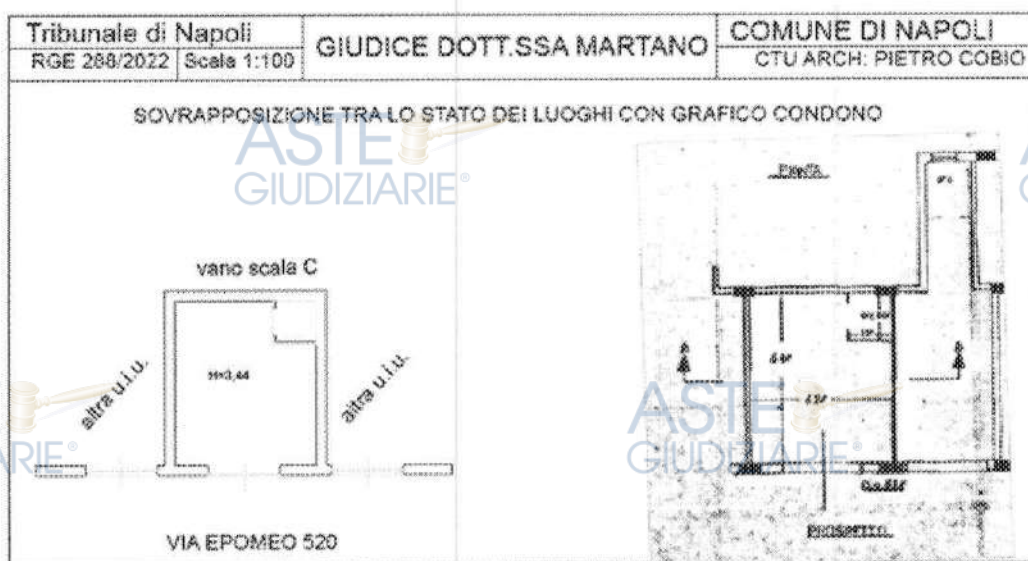
In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e 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. 213c.p.c..

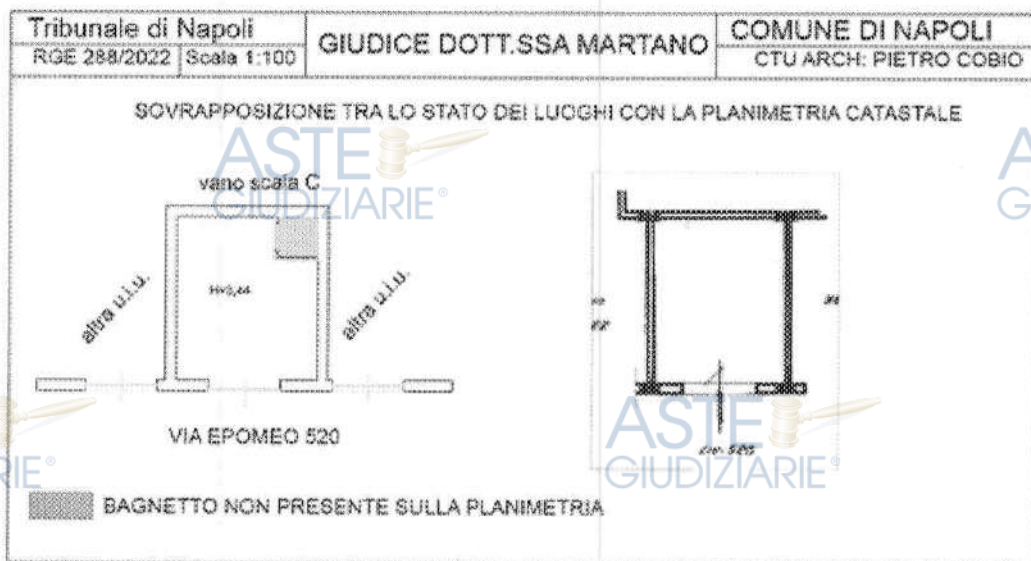
Durante gli accessi eseguiti lo scrivente verificava che alcuni immobili erano difformi dalla planimetrie catastali in atti all'Agenzia del Territorio e pertanto non potendo confrontare lo stato dei luoghi con i grafici delle concessioni, va a confrontarle con le planimetrie catastali.

Per il lotto 1 è possibile effettuare il confronto sia con la planimetria catastale che con il grafico depositato con la domanda di condono edilizio. Lo stato attuale ed il grafico della domanda di condono coincidono mentre non coincide la planimetria catastale in quanto in quest'ultima manca il bagnetto. Ad oggi la domanda di condono edilizio presentata per il frazionamento del sub 9 che ha generato poi il sub 95 è ancora in itinere e va aggiornato.

Laddove l'immobile venga venduto all'asta il nuovo acquirente potrebbe subentrare in detta domanda di condono rivedendo ed aggiornando detta domanda.

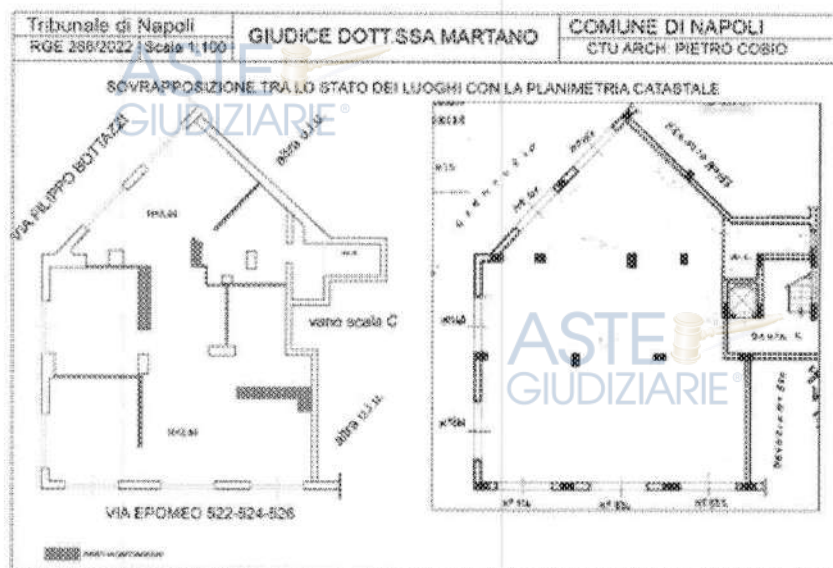


Sovrapposizione tra lo stato attuale e il grafico presente nella domanda di condono



Sovrapposizione tra lo stato attuale e la planimetria catastale

Per il lotto 2 è possibile confrontarlo solo con la planimetria catastale. Quest'ultima risale all'inserimento del 1967. Anche per detta planimetria lo stato dei luoghi differisce da quella presente in catasto. Mancano le varie divisioni con i vari tramezzi trovati. Andrebbe effettuata una CILA in sanatoria al fine di sanare detti lavori con un costo di circa 2.500 € oltre gli oneri professionali.



Sovrapposizione tra lo stato attuale e la planimetria catastale

Per il lotto 3 è possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria datata 2016 inerente la CILA in sanatoria pratica con cui sono stati fusi i due locali sub 2 con il sub 3. Confrontando la planimetria catastale e la planimetria depositata al Comune con lo stato dei luoghi si discostano di qualche tramezzo. Per la fusione dei due locali lo scrivente chiedeva informazioni all'esecutato il quale gli forniva tutta la pratica depositata al Comune. N° 1487\_2016.



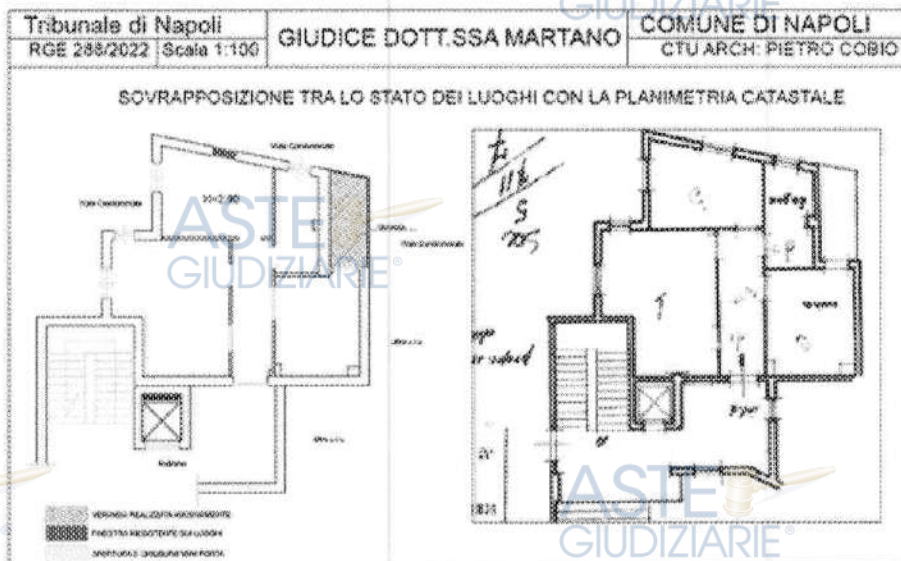
Sovrapposizione tra lo stato attuale e il grafico presente nella CILA in Sanatoria



Sovrapposizione tra lo stato attuale e la planimetria catastale

Per il lotto 4 è possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale. Va detto che esistono, oltre la realizzazione della veranda, anche la chiusura di un varco porta e l'allargamento del vano d'accesso alla cucina. La veranda va demolita in quanto realizza un incremento volumetrico con un costo di circa 2.000 € mentre per i vani si chiederà una CILA in sanatoria con un costo di € 2.500 € oltre gli oneri professionali.

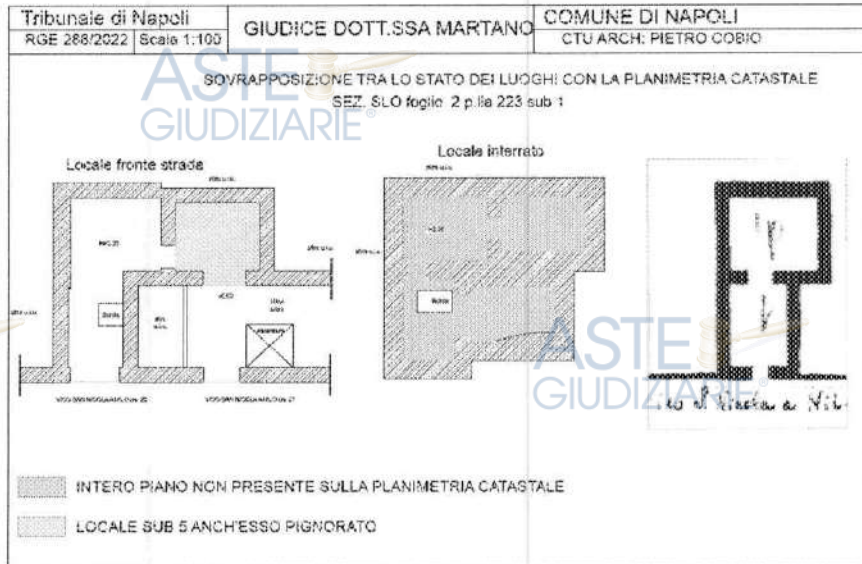
Per eliminare la veranda bisognerà presentare un CILAD (Comunicazione inizio lavori demolizione opere abusive) all'Ufficio Antiabusivismo.



Sovrapposizione tra lo stato attuale e la planimetria catastale

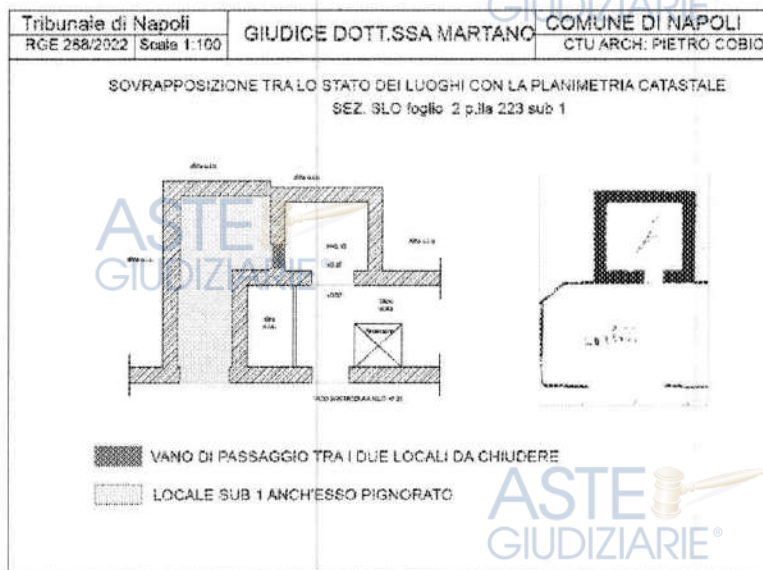
Per il lotto 5 è possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale che risale al 1939. In detta planimetria viene solo riportato il locale a piano terra e non i locali interrati mostrati al sottoscritto dall'esecutato, con accesso tramite una botola. Va precisato che non essendo riportati detti locali interrati né sulla planimetria catastale e né tantomeno nell'atto d'acquisto per Notaio  $\zeta^*\zeta^{**}\zeta^*\zeta^*\zeta$  del 18/10/1967 rep. 110558 e né nel precedente atto del Notaio  $*\xi^*\xi^*\xi\xi^{**}\xi$  del 10/10/1956 rep. 11968 lo scrivente non li prenderà in esame nella stima dei beni staggiti e pertanto andranno estromessi dalla presente perizia. Per detto deposito bisognerà chiudere il vano che unisce il sub 1 al sub 5 oltre la botola. Il costo per chiudere detto vano la botola ammonta ad € 800. Per tali lavori andrebbe effettuata una SCIA con un costo di circa 2.000 € oltre a presentare alla Sovrintendenza la richiesta di nulla osta per detti lavori in quanto nella zona esiste un vincolo Archeologico. Lo scrivente faceva istanza alla Sovrintendenza per sapere se per detto fabbricato

esistessero particolari Vincoli Artistici e/o delle Belle Arti, ma dalla risposta ricevuta per detto fabbricato non vi è nessuno vincolo.



Sovrapposizione tra lo stato attuale e la planimetria catastale

Per il lotto 6 è possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale. Non vi sono particolari difformità. Nella zona esiste un vincolo Archeologico. Lo scrivente faceva istanza alla Sovrintendenza per sapere se per detto fabbricato esistessero particolari Vincoli Artistici e/o delle Belle Arti, ma dalla risposta ricevuta per detto fabbricato non vi è nessuno vincolo.



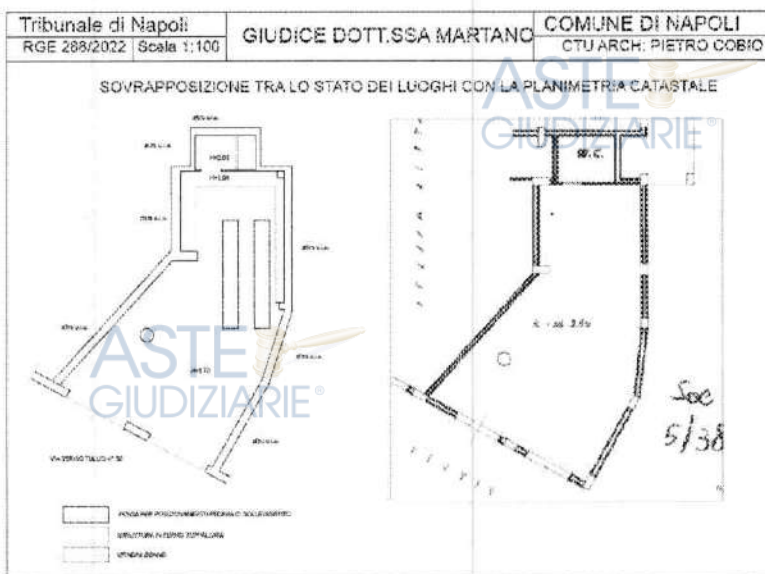
Sovrapposizione tra lo stato attuale e la planimetria catastale

Per il lotto 7 è possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale che per detto immobile è stata aggiornata nel 2018. Lo scrivente acquisiva anche quella originaria del 1939 dove si nota che esisteva solo una tazza come gabinetto mentre oggi si evince che sono stati effettuati lavori di ristrutturazione totali. Andrebbe effettuata una SCIA in sanatoria con un costo di circa 2.500 € oltre a presentare alla Sovrintendenza la richiesta di nulla osta in sanatoria per detti lavori, visto che nella zona esiste un vincolo Archeologico. Lo scrivente faceva istanza alla Sovrintendenza per sapere se per detto fabbricato esistessero particolari Vincoli Artistici e/o delle Belle Arti, ma dalla risposta ricevuta per detto fabbricato non vi è nessuno vincolo.



Sovrapposizione tra lo stato attuale e la planimetria catastale

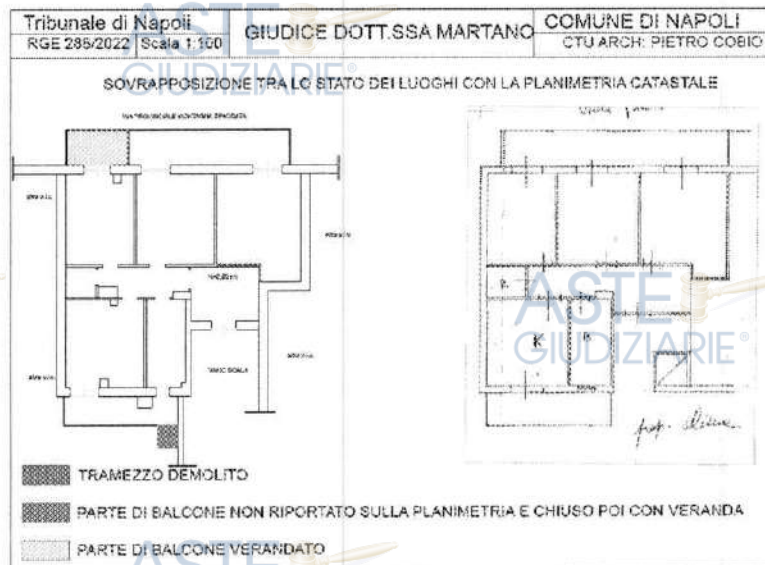
Per il lotto 8 è possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale che per detto immobile risale al 1969. Dal confronto non si evincono difformità particolari.



Sovrapposizione tra lo stato attuale e la planimetria catastale

Per il lotto 9 esiste una domanda di condono edilizio ancora in itinere che va aggiornata interamente. E' possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale mentre i grafici non sono presenti nella domanda di condono edilizio. Vanno demolite le due verande presenti. Per tali lavori bisognerà spendere circa 1.500 €. Per eliminare le verande bisognerà presentare un CILAD (Comunicazione inizio lavori demolizione opere abusive) all'Ufficio Antiabusivismo.

Laddove l'immobile venga venduto all'asta il nuovo acquirente potrebbe subentrare in detta domanda di condono rivedendo ed aggiornando detta domanda.



Sovrapposizione tra lo stato attuale e la planimetria catastale

### Quesito 9:

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

Come poc' anzi accennato solo per due fabbricati vi è l'abitabilità per i lotti 1-2 e per i lotti 3-4.

Per il primo fabbricato si ha l'Abitabilità la n° 11 del 1967, mentre per il secondo Abitabilità n° 58 del 1967.

Non è stato necessario acquisire certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni staggiti non sono terreni.

Per gli immobili staggiti non vi sono APE (Attestato di Prestazione Energetica) e per produrli bisognerà spendere in media circa 800 € cadauno.

#### **Quesito 10:**

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.

Gli accessi agli immobili staggiti sono stati effettuati insieme al Custode della procedura nella persona dell'Avv. °§§°§§°°§§°.

Internamente agli immobili lo scrivente ed il custode hanno trovato alcuni occupanti con regolare contratto di locazione, in particolare poi un immobile non occupato da nessuno e i tre immobili siti in Vico San Nicola al Nilo sono occupati dal figlio del Sig. \*\*\*\*\* senza contratto di locazione.

In particolare si ha:

- Per il lotto 1 la Sig.ra §çç§§çç§çç§ che ha in locazione l'immobile pignorato con l'attività di cartoleria. Detto contratto valevole 6+6 anni è iniziato in data 10/10/2016 con scadenza per i primi sei anni il 09/10/2022; Detto contratto è stato registrato con numero di protocollo n. 16101243050366054-000001 trasmesso in data

12/10/2016. Detto contratto è stato registrato il 12/10/2016 al n. 015002- serie 3T codice identificativo TER16T015002000DD;

- Per il **lotto 2** l'immobile è sfitto e non è occupato da nessuno;
- Per il **lotto 3** internamente esiste un'attività di parrucchiere ed è locato alla Società  $\text{ç*ç*ç*çç**ç}$  con rappresentante legale il Sig.  $\text{°§°§°§§°§°§°}$ . Detto contratto è iniziato in data 21/09/2020 è terminerà il 20/09/2026 con eventuale periodo di altri 6 anni.; detto contratto è stato registrato con numero di protocollo n. 20080713280554114-000001 trasmesso in data 07/08/2020. Detto contratto è stato registrato il 07/08/2020 al n. 010055- serie 3T codice identificativo TER20T010055000TK;
- Per il **lotto 4** l'alloggio è occupato oggi dai figli del Sig.ra  $\text{ç*ç*ç*ç*ç**}$ . Per detto alloggio vi è un normale contratto di locazione valevole 4+4 anni a decorrere dal 01/06/2018 con scadenza il 31/05/2022 per i primi 4 anni. Va precisato che il Sig.  $\text{ç*ç*ç*ç*ç*}$  è deceduto il 06/04/2021; Detto contratto è stato registrato con numero di protocollo n. 18061837103124971-000001 trasmesso in data 18/06/2018. Detto contratto è stato registrato il 18/06/2018 al n. 005488- serie 3T codice identificativo TET18T0054880000F;
- Per i **lotti 5-6-7** essi sono occupati dal figlio del Sig. del **\*\*\*\*\*** senza contratto di locazione;
- Per il **lotto 8** il locale commerciale è locato alla Società  $\text{çççççççççççççç}$  della Sig.ra  $\text{çççççççççççççç}$  con regolare contratto di locazione. Detto contratto valevole 6+6 anni è iniziato in data 04/10/2017 con scadenza per i primi sei anni il 04/10/2023; Detto contratto è stato registrato con numero di protocollo n. 17102523173616387 -000001 trasmesso in

data 25/10/2017. Detto contratto è stato registrato il 25/10/2017 al n. 015679- serie 3T codice identificativo TER17T015679000II.

- Per il **lotto 9** l'alloggio è occupato dal Sig. \*\*\*\*\* che lo occupa con il suo nucleo familiare.

Il custode chiedeva allo scrivente di quantificare un canone di occupazione sia per l'Alloggio sito in Vico San Nicola al Nilo che per i due depositi.

Per l'alloggio è stato determinato un canone di occupazione di € 140,00, mentre per il deposito sub 1 è stato determinato un canone di occupazione di 135 € mentre per l'altro deposito un canone di 30 €. Gli importi vanno decurtati del 50% in quanto i beni staggiti sono di proprietà degli esecutati per una quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno (uguale ad una quota pignorata di  $\frac{1}{2}$ )

Pertanto si ha per il sub 7 un importo mensile di € 70,00, per il sub 1 € 67,50 mentre per il sub 5 15 €.

#### **Quesito 11:**

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.

I beni derivanti da pignoramento sono siti nel Comune di Napoli e su dette aree non vi sono vincoli Demaniali

#### **Quesito 12:**

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–acquisendola 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.

Per i beni staggiti non vi sono vincoli gravati da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi.

Il diritto sui beni pignorati sono i seguenti:

Lotto 1: Locale Commerciale sito in Napoli alla Via dell'Epomeo 520 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 4 p.lla 355 sub 95. I due esecutati Sig. \*\*\*\*\* hanno un diritto di proprietà pari a  $\frac{1}{4}$  ciascuno.

Lotto 2: Locale Commerciale sito in Napoli alla Via dell'Epomeo 522-524-526 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 4 p.lla 355 sub 10. I due esecutati Sig. \*\*\*\*\* hanno un diritto di proprietà pari a  $\frac{1}{4}$  ciascuno.

Lotto 3: Locale Commerciale sito in Napoli alla Via dell'Epomeo 282-284-286 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 5 p.lla 711 sub 60. I due esecutati Sig. \*\*\*\*\* hanno un diritto di proprietà pari a  $\frac{1}{4}$  ciascuno.

Lotto 4: Alloggio sito in Napoli alla Via dell'Epomeo 294 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 5 p.lla 711 sub 7.

I due esecutati Sig. \*\*\*\*\* hanno un diritto di proprietà pari a  $\frac{1}{4}$ . ciascuno.

Lotto 5: Alloggio sito in Napoli al Vico San Nicola n° 20 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 1. I due esecutati Sig. \*\*\*\*\* hanno un diritto di proprietà pari a  $\frac{1}{4}$ . ciascuno.

Lotto 6: Alloggio sito in Napoli al Vico San Nicola n° 21 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 5.

I due esecutati Sig. \*\*\*\*\* hanno un diritto di proprietà pari a  $\frac{1}{4}$ . ciascuno.

Lotto 7: Alloggio sito in Napoli al Vico San Nicola n° 21 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 7. I due esecutati Sig. \*\*\*\*\* hanno un diritto di proprietà pari a  $\frac{1}{4}$ . ciascuno.

Lotto 8: Locale Commerciale sito in Napoli alla Via Servio Tullio N° 50 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 5 p.lla 386 sub 36. L' esecutato Sig. \*\*\*\*\* ha un diritto di proprietà pari a 100/100.

Lotto 9: Alloggio sito in Napoli alla Via Strada Provinciale Montagna Spaccata n° 231 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. PIA foglio 12 p.lla 861 sub 11

L' esecutato Sig. \*\*\*\*\* ha un diritto di proprietà pari a 100/100.

**Quesito 13:**

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.

Per gli immobili pignorati non esistono provvedimenti giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Gli immobili pignorati sono una serie di locali commerciali e tre alloggi, facenti parte di vari corpi di fabbrica insistenti in varie zone del Comune di Napoli. Pertanto non bisogna produrre eventuali Certificati di destinazione Urbanistica in quanto i beni non sono terreni

Da quanto appreso dalla cartografia del Comune di Napoli le zone dove sono collocati i vari fabbricati sono le seguenti:

Lotto 1 e 2: I due locali commerciali ricadono in zona Bb "Espansione Recente";

Lotto 3 e 4: L'alloggio ed il locale commerciale ricadono in zona Bb. "Espansione Recente";

Lotto 5-6-7: I due depositi e l'alloggio ricadono nella zona A Centro storico "Unità Edilizia di Base Preottontesche – Originale o di Ricostruzione a Blocco"

Lotto 8: Il locale commerciale ricade in zona Ba "Edilizia d'Impianto"

Lotto 9: L'alloggio ricade in zona Fb Parchi territoriali, altre Attrezzature e impianti a scala urbana e Territoriale – Abitati nel Parco-

I vincoli esistenti in dette zone sono :

Lotto 1-2: Dalla cartografia reperita presso il sito on line del Comune di Napoli per detta zona su cui sorgono i due immobili non vi sono particolari

vincoli evidenziati. Va comunque evidenziato che leggendo gli atti di compravendita (nella domanda di condono) allegati relativi al locale commerciale sito in Via Epomeo 520 si nota che in detta zona esiste un Vincolo di cui all'art. 32 terzo comma della legge 28/02/1985 n° 47 e precisamente rientra nei parametri delle zone Vincolate ai sensi della Legge 1939 n° 1497 "Protezione delle Bellezze Naturali" ed è classificata nel PRG approvato con D.M. 1829 del 31/03/1972 come zona vincolata (dalla cartografia del Comune odierna detta area non è vincolata).

Lotto 5-6-7: Per detta zona esistono i Vincoli relativi a quello Archeologico e al Vincolo inerente la fascia di rispetto costiera in 1000 mt.

Lotto 8: Per detto immobile esiste il vincolo inerente la fascia Cimiteriale del Cimitero di Soccavo.

Lotto 9: Per detto immobile esiste il Vincolo inerente ai Piani Paesistici Agnano Camaldoli Posillipo quindi oggi D.Lgs. 42/2004 oltre al Vincolo Archeologico.

Non esistono usi civici per tutte le zone.

Non esistono atti di sequestro penale per i beni staggiti.

Non esistono domande giudiziali;

Non esistono atti di cessione o di cubatura;

Per gli oneri condominiali lo scrivente riceveva alcuni documenti dai vari amministratori.

Per gli immobili rientranti nei lotti 1-2 la quota ammonta ad € 17.946,34 fino a marzo 2023. L'Amministratore Avv. \_\_\_\_\_ forniva solo l'importo complessivo senza indicare la quota mensile dei due locali commerciali.;

Per gli immobili rientranti nei lotti 3-4 la quota ammonta ad € 11.753,23 dal 2014 fino a marzo 2023. Va detto che il resoconto inviato dall'Amministratore Dott. \_\_\_\_\_ è relativo a tre unità immobiliari (relativi ai sub 2-3 fusi nel sub 60) ed al sub 7.

La quota ordinaria mensile per i tre immobili è di 39,00 per il sub 7, ad € 13,00 per il sub 2 ed € 10,00 per il sub 3.

Lotti 5-6-7 la situazione debitoria degli ultimi due anni da quanto indicato nel resoconto inviato dall'Amministratore Avv. \_\_\_\_\_ è pari a € 2.096,00

La quota mensile dei due depositi sub 1 e sub 5 è di 21,00 € mensili mentre per il sub 7 la quota mensile è di € 52,00.

Per il lotto 8 esiste un decreto ingiuntivo relativo alle somme inavase ordinarie e straordinarie dal 2017 fino al 2022 oltre le quote ordinarie dal mese di maggio 2022 fino ad oggi per un importo complessivo di € 2.833,24.

L'Amministratore nella persona dell'Arch. \_\_\_\_\_ comunicava tramite l'Avv. \_\_\_\_\_ le quote inavase e la quota mensile del condominio è pari a € 17,50.

Per l'immobile inerente il lotto 9 non è stato possibile avere notizie dell'Amministratore e se vi siano quote inevase per l'immobile di proprietà del Sig. \*\*\*\*\*.

Non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. Lo scrivente faceva istanza alla Soprintendenza per gli immobili siti in Vico San Nicola al Nilo ma detto ufficio rispondeva che per detto fabbricato non vi sono Vincoli particolari solo quelli di zona.

Vi sono oneri e/o vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Difformità catastali

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano alcune incongruità tra i vari immobili. Di detto punto è stato trattato in precedenza. Ogni DOCFA che si andrà ad effettuare avrà un costo di circa 800 €. Che sarà decurtato al valore di ogni bene.

(cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie)

#### **Quesito 14:**

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.

I vari Amministratori hanno fornito al sottoscritto un resoconto della situazione debitoria di ogni immobile pignorato.

Detto resoconto è presente nel paragrafo precedente.

Esiste per l'immobile lotto 8 sito in Via Servio Tullio un decreto ingiuntivo per le quote condominiali non pagate dal Sig. \*\*\*\*\*.

### Quesito 15:

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.

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

### Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della *Superficie Lorda Vendibile* ovvero della *Superficie Commerciale (Sc)*, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

Di seguito sono indicate le varie superficie ragguagliare :

**Lotto 1: Locale Commerciale sito in Napoli alla Via Epomeo 520** riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 4 p.lla 355 sub 95.

Lotto 1 = Locale Commerciale

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale Commerciale	23,72
2	Bagno	1,85
3	Tramezzi	0,30

	Muratura al 100%	1,64
8	Muratura al 50%	2,80
	<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>	<b>30,31</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

<b>CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO</b>						
LOTTO I	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef. dest.	Coef. Cons	SR mq.
		Locale Commerciale	Lorda coperta 25,85 mq	30,31	1,00	0,90
	<b>Superficie Ragguagliata SR mq.</b>					<b>27,30</b>

**Lotto 2: Locale Commerciale sito in Napoli alla Via Epomeo 522-524-526**  
riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 4 p.lla 355 sub 10.

**Lotto 2 = Locale Commerciale**

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale Commerciale	141,50
2	Bagno	4,20
3	Bagno H= 1,55	3,75
4	Tramezzi	5,32
5	Muratura al 100%	12,14
6	Muratura al 50%	4,15
	<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>	<b>171,06</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

<b>CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO</b>	
--	--

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coe f Cons	SR mq.
Locale Commerciale	Lorda coperta 158 mq	171,06	1,00	0,95	162,50
<b>Superficie Raggiagliata SR mq.</b>					162,50

**Lotto 3: Locale Commerciale sito in Napoli alla Via Epomeo 282-284-286**  
**riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 5 p.lla 711 sub 60.**

Lotto 3 = Locale Commerciale

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale Commerciale	75,60
2	Spogliatoio e locali tecnici	4,83
3	Bagno	3,70
4	Ufficio	5,22
5	Tramezzi	1,24
6	Muratura al 100%	6,05
7	Muratura al 50%	5,80
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>102,44</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

<b>CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO</b>					
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coe f Cons	SR mq.
<b>LOTTO3</b> Locale Commerciale	Lorda coperta 90,70 mq	102,44	1,00	0,95	97,31
<b>Superficie Raggiagliata SR mq.</b>					97,31

**Lotto 4: Alloggio sito in Napoli alla Via Epomeo 294 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 5 p.la 711 sub 7.**

Lotto 4 = Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso Corridoio	8,10
2	Cucina	12,34
3	Bagno	3,70
4	Stanzetta	13,00
5	Stanza Soggiorno	20,73
6	Tramezzi	1,88
7	Muratura al 100%	7,61
8	Muratura al 50%	2,80
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>70,16</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella del balcone considerando che la veranda deve essere demolita .

Balcone

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balcone	5,00
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>5,00</b>

**CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO**

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coe f Cons	SR mq.

LOTTO4

Pietro Cobio  
Architetto

Balcone	Lorda coperta 5,00 mq	5,00	0,25	0,8	1,00
<b>Superficie Raggiagliata <math>S_R</math> mq.</b>					57,12

**Lotto 5: Alloggio sito in Napoli al Vico San Nicola n° 20 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 1.**

Lotto 5 = Locale Commerciale

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale piano terra	23,90
2	Muratura al 100%	1,70
3	Muratura al 50%	8,00
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>33,60</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla .

<b>CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO</b>						
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	$S_C$ mq.	Coef. dest	Coe f Cons	$S_R$ mq.	
Locale Commerciale P.T	Lorda coperta 25,77 mq	33,60	1	0,80	26,88	
<b>Superficie Raggiagliata <math>S_R</math> mq.</b>					26,88	

**Lotto 6: Alloggio sito in Napoli al Vico San Nicola n° 21 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 5.**

Lotto 6 = Locale Commerciale

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale	11,62

2	Muratura al 100%	2,43
3	Muratura al 50%	3,65

**Totale superficie utile in cifra tonda** **17,70**

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO						
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coe f Cons	SR mq.	
<b>Superficie Raguagliata SR mq.</b>						<b>15,40</b>

**Lotto 7: Alloggio sito in Napoli al Vico San Nicola n° 21 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SLO foglio 2 p.lla 223 sub 7.**

Lotto 7 = Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Salottino Angolo cottura	12,22
2	Bagnetto	2,23
3	Stanza da letto	14,36
4	Tramezzi	0,32
5	Muratura al 100%	10,98
6	Muratura al 50%	8,15
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>48,26</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerato nulla.

LOTTO 7	CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coe f Cons	SR mq.
	Alloggio	Lorda coperta mq 30,54	48,26	1	0,95	45,84
<b>Superficie Raggiagliata SR mq.</b>					<b>45,84</b>	

**Lotto 8: Locale Commerciale sito in Napoli alla Via Servio Tullio N° 50** riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. SOC foglio 5 p.lla 386 sub 36.

Lotto 8 = Locale Commerciale

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Locale Commerciale	74,27
2	Spogliatoio bagno	4,10
3	Tramezzi	0,27
4	Muratura al 100%	2,67
5	Muratura al 50%	6,00
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>87,31</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerata nulla .

LOTTO 8	CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coe f Cons	SR mq.
	Locale Commerciale	Lorda coperta mq 78,77	87,31	1,00	0,90	78,57
<b>Superficie Raggiagliata SR mq.</b>					<b>78,57</b>	

**Lotto 9: Alloggio sito in Napoli alla Via Strada Provinciale Montagna Spaccata n° 231 riportato in Catasto del Comune di Napoli alla sez. PIA foglio 12 p.lla 861 sub 11 ( ex sez. PIA foglio 90 p.lla 861 sub 11).**

. Lotto 9 = Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso Soggiorno	24,76
2	Corridoio	5,06
3	Stanza da Letto	14,43
4	Cucina	12,35
	Ripostiglio	1,83
	Stanza da letto	13,60
	Bagno	6,95
	Tramezzi	3,37
	Muratura al 100%	6,62
5	Muratura al 50%	4,80
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>93,77</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella dei due balconi considerando che le verande devono essere demolite.

Balconi

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balcone	15,80
2	Balcone ad L	7,44
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>23,24</b>

## CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO

ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC mq.	Coef dest	Coe f Cons	SR mq.
Alloggio	Lorda coperta mq 82,55	93,77	1,00	0,85	80,00
Balconi	Lorda coperta mq 23,24	23,24	0,25	0,85	4,93
<b>Superficie Raggiagliata SR mq.</b>					85,00

LOTTO 9

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore desunto dal seguente criterio di stima:

1. Stima sintetica comparativa;

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

Stima sintetica comparativa gli immobili

La "stima sintetica comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare in questione, delle caratteristiche e della

presenza di altri appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio.

L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dalla zona Napoli vari quartieri Soccavo, Pianura e San Lorenzo in cui sono ubicati i beni immobili di cui trattasi.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato: LOTTO 1-2-3

<b>Valori di mercato all'attualità—Tipologia Commerciale —Napoli</b>					
<b>zona Quartieri Soccavo</b>					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2022	Napoli zona D33	1.400	2800	7,00	14,00
O.M.I. II sem 2022	Napoli zona D33	2.700	5.500	14,7	29,7
Indagini mercato	Napoli	482	4.062	15	45,00
Media Aritmetica tra i 4 valori		2.824		20,9	
Quotazioni Parametriche di riferimento		2.824 €/mq		20,90 €/mq	

**LOTTO 8**

<b>Valori di mercato all'attualità—Tipologia Commerciale —Napoli</b>					
<b>zona Quartieri Soccavo</b>					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max

Pietro Cobio  
Architetto

O.M.I. II sem 2022	Napoli zona D33	1.100	2.250	5,5	11,20
Indagini mercato	Napoli	482	4.062	15	45,00
Media Aritmetica tra i 4 valori		1.973		19,17	
Quotazioni Parametriche di riferimento		1.973 €/mq		19,17 €/mq	

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti.

(cfr. ALLEGATO N.15 tot. Pag varie )

INDAGINI DI MERCATO PER LOCALI COMMERCIALI – COMPARABLES LOCALI COMMERCIALI MAGGIO 2023						
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq	Vani
Privato	Via Epomeo	130.000		32	4.062	
Privato	Via Epomeo	25.000		40	625	
	Via Filippo Bottazzi	39.900		29	1.376	
	Via Epomeo	110.000		35	3.143	
Privato	Via Epomeo	65.000		85	765	
	Via Detta Pacifico	820.000		1.700	482	
	Traversa Antonino Pio	100.000		44	2.273	
	Via Nicolo Garzilli	175.000		55	3.182	
	Via Ben Hur	450.000		560	804	
AFFITTO						
Privato	Via Provinciale		600	40	15,00	

	Montagna Spaccata					
Privato	Via Epomeo		650	32	20,31	
██████████	Via Epomeo		4000	125	32,00	
██████████	Via Epomeo		1.500	80	18,75	
Privato	Via Stanislao Manna		900	24	37,50	
	Via Epomeo		1.800	40	45,00	

LOTTO 4

Valori di mercato all'attualità—Tipologia Alloggio –Napoli zona Quartieri Soccavo					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2022	Napoli zona D33	1.850	2.800	5,4	8,10
Indagini mercato ██████████	Napoli	1.701	3.333	9,33	12,14
Media Aritmetica tra i 4 valori		2.421		8,74	
Quotazioni Parametriche di riferimento		2.421 €/mq		8,74 €/mq	

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti.

(cfr. ALLEGATO N.15 tot. Pag varie )

INDAGINI DI MERCATO PER ALLOGGIO – COMPARABLES ALLOGGI MAGGIO 2023						
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq	Vani

GAbetti	Via Filippo Botazzi	390.000		161	2.422	
	Via Epomeo	199.000		85	2.341	
	Via Carlo Franza	260.000		105	2.476	
	Via Epomeo	230.000		91	2.527	
	Via Stanislao Manna	165.000		97	1.701	
	Via Epomeo	300.000		90	3.333	
	Via Servio Tullio	295.000		90	3.277	
Privato	Via Epomeo	310.000		140	2.214	
<b>AFFITTO</b>						
	Via Pia		950	100	9,50	
	Via Epomeo		700	75	9,33	
	Via Stanislao Manna		750	80	9,37	
	Via Epomeo		1.300	107	12,14	

**LOTTO 5-6**

**Valori di mercato all'attualità—Tipologia Deposito --Napoli zona Quartieri SAN LORENZO**

Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2022	Napoli zona B8	480	970	1,9	3,70
Indagini mercato	Napoli	240	5.517	2,92	41,38
Media Aritmetica tra i 4 valori		1.801		12,47	
<b>Quotazioni Parametriche di riferimento</b>		<b>1.801 €/mq</b>		<b>12,47 €/mq</b>	

Visto la carenza degli immobili in zona è visto che negli ultimi tempi i prezzi stanno enormemente screscendo per la rispondenza turistica della zona, lo scrivente per tali immobili considera un incremento del 25% pertanto il valore di mercato è :

$$1.801 \times 25\% = 2.251 \text{ €/mq}$$

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti.

(cfr. ALLEGATO N.15 tot. Pag varie )

INDAGINI DI MERCATO PER DEPOSITI – COMPARABLES DEPOSITI MAGGIO 2023						
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq	Vani
Privato	Via Tribunali	50.000		208	240	
	Vico Maiorani	20.000		25	800	
Privato	Via Tribunali	80.000		208	385	
	Via Duomo	160.000		29	5.517	
Privato	Via Vicaria Vecchia	60.000		25	2.400	
Privato	Via Benedetto Croce	20.000		5	4.000	
AFFITTO						
	Quartieri Spagnoli		900	150	26,00	
Privato	Vico Pallonetto Santa Chiara		700	240	2,92	
	Via Duomo		1.200	29	41,38	
	Via Marcello Fossataro		1.550	80	19,38	

Valori di mercato all'attualità—Tipologia Alloggio --Napoli zona Quartieri SAN LORENZO					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2022	Napoli zona B8	1.250	1.900	3,9	5,80
Indagini mercato ██████████	Napoli	1.380	2.188	10,00	22,85
Media Aritmetica tra i 4 valori		1.679,50		10,63	
Quotazioni Parametriche di riferimento		1.679,50 €/mq		10,63 €/mq	

Visto la carenza degli immobili in zona è visto che negli ultimi tempi i prezzi stanno enormemente screscendo per la risponidenza turistica della zona, lo scrivente per tali immobili considera un incremento del 25% pertanto il valore di mercato è :

$$\underline{1.679 \times 25\% = 2.098 \text{ €/mq}}$$

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti.

(cfr. ALLEGATO N.15 tot. Pag varie )

INDAGINI DI MERCATO PER ALLOGGIO -- COMPARABLES ALLOGGIO MAGGIO 2023						
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq	Vani

██████████	Salita Miradois	145.000		105	1.380	
	Via Carbonara	197.000		90	2.188	
██████████	Via Arenaccia	130.000		60	2.166	
██████████ ██████████	Salita Tarsia	120.000		57	2.105	
AFFITTO						
Privato ██████████	Via San Gregorio Armeno		800	35	22,85	
██████████	San Lorenzo		2.000	200	10,00	
██████████	San Biagio dei Librai		2.500	120	20,83	
██████████	Via Grande Archivio		1000	45	22,22	
██████████ ██████████	Piazza del Gesù		830	50	16,60	
██████████	Corso Umberto I		2.200	100	22,00	

LOTTO 9

**Valori di mercato all'attualità—Tipologia Alloggio –Napoli zona  
Quartieri PIANURA**

Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2022	Napoli zona E28	1.100	1.700	3,3	4,90
Indagini mercato ██████████	Napoli	1.153	1.900	6,53	9,00
Media Aritmetica tra i 4 valori		1.463		5,93	
Quotazioni Parametriche di riferimento		1.463 €/mq		5,93 €/mq	

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti.

(cfr. ALLEGATO N.15 tot. Pag varie )

INDAGINI DI MERCATO PER ALLOGGIO – COMPARABLES ALLOGGIO MAGGIO 2023						
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq	Vani
[REDACTED]	Via Comunale Masseria Grande	150.000		130	1.153	
[REDACTED]	Via Amaldi	165.000		120	1.375	
[REDACTED]	Via Masseria Grande	170.000		145	1.172	
[REDACTED]	Via Montagna Spaccata	130.000		80	1.625	
[REDACTED]	Via Amaldi	150.000		115	1.304	
[REDACTED]	Via Amaldi	169.000		110	1.536	
[REDACTED]	Pianura	190.000		100	1.900	
AFFITTO						
[REDACTED]	Via Sartania		730	90	8,11	
[REDACTED]	Via Sartania		580	70	8,28	
Privato	Pianura		450	50	9,00	
Privato	Via Campanile		750	110	6,81	
[REDACTED]	Via Campanile		850	130	6,53	

	Via Domenico Padula	800	120	6,66	
--	---------------------------	-----	-----	------	--

### VALORE IMMOBILI DEI VARI LOTTI

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui essa si trova e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato per essa il **valore medio di mercato** per i vari immobili è pari a :

**LOTTO 1-2-3    2.824 €/mq;**

**LOTTO 4        2.421 €/mq;**

**LOTTO 5-6     2.251 €/mq;**

**LOTTO 7        2.098 €/mq;**

**LOTTO 8        1.973 €/mq;**

**LOTTO 9.       1.463 €/mq;**

di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

**LOTTO 1 : mq. 27,30**

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 27,30	euro. 2.824 €/mq	Euro 77.095

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

**€ 77.095 (Euro Settantasettemilaenovantacinque in c.t.)**

**LOTTO 2 : mq. 162,50**

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 162,50	euro. 2.824 €/mq	Euro 458.900

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**€ 458.900 (Euro Quattrocentocinquantomilannovecentoin c.t.)**

**LOTTO 3 : mq. 97,31**

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 97,31	euro. 2.824 €/mq	Euro 274.803

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**€ 274.803 (Euro Duecentosettantaquattromilaottocentotrein c.t.)**

**LOTTO 4 : mq. 57,12**

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 57,12	euro. 2.421 €/mq	Euro 138.287

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**€ 138.287 (Euro Centotrentottomiladuecentottantasettein c.t.)**

**LOTTO 5 : mq. 26,88**

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 26,88	euro. 2.251 €/mq	Euro 60.506

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

**€ 60.506 (Euro Sessantamilacinquecentosei in c.t.)**

**LOTTO 6 : mq. 15,40**

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 15,40	euro. 2.251 €/mq	Euro 34.665

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

**€ 34.665 (Euro Trentaquattromilaseicentosessantacinque in c.t.)**

**LOTTO 7 : mq. 45,84**

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 45,84	euro. 2.098 €/mq	Euro 96.192

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

€ 96.192 (Euro Novantaseimilacentonovantaduein c.t.)

LOTTO 8 : mq. 78,57

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 78,57	euro. 1.973 €/mq	Euro 155.019

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

€ 155.019 (Euro Centocinquantacinquemilaedicianovein c.t.)

LOTTO 9 : mq. 85,00

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 85,00	euro. 1.463 €/mq	Euro 124.355

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

€ 124.355 (Euro Centoventiquattromilatrecentocinquantacinquein c.t.)

Bisognerà ora effettuare le opportune decurtazioni e/o adeguamenti pertanto si hanno i seguenti valori:

Lotto 1 - Locale Commerciale € 77.095 (Euro

Settantasettemilaenovantacinquein c.t.)

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	1.000
Attestazione energetica	500
ONERI CONDONO	NON DETERMINABILI
Aggiornamento Catastale DOCFA	500
Totale Oneri da Decurtare	2.000

Va precisato che tale importo di € 2.000 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 2,59 %

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	6,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	2,59
3	Stato d'uso e di manutenzione	2,00
4	Stato di possesso	2,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	3,95
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>16,54</b>

Pertanto il valore dell'immobile dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 16,54 % è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
Euro 77.095	16,54 %	Euro 64.343

Pertanto, il VALORE di mercato LOTTO 1 determinato è pari a:

Euro 64.343

(Euro Sessantaquattromilatrecentoquarantatre c.t.)

Questo è il valore dell'intera quota di proprietà del locale commerciale visto che è stato pignorato per una quota di  $\frac{1}{4}$  al Sig. \*\*\*\*\* ed  $\frac{1}{4}$  alla quota del Sig. \*\*\*\*\* il valore di mercato del bene pignorato è di Euro 64.343/ 2= Euro 32.172

(Euro Trentaduemilacentosettantaduein c.t.)

**LOTTO 2 : Locale Commerciale € 458.900**

(Euro Quattrocentocinquantomilanovecentoin c.t.)

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

**Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio**

Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	2.500
Attestazione energetica	800
CILA IN SANATORIA	2.500
Aggiornamento Catastale DOCFA	800
<b>Totale Oneri da Decurtare</b>	<b>6.600</b>

Va precisato che tale importo di € 6.600 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 1,43 %

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	6,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	1,43
3	Stato d'uso e di manutenzione	1,50
4	Stato di possesso	0,00

5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	3,24
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>12,17</b>

Pertanto il valore dell'immobile dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 12,17 % è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
Euro 458.900	12,17 %	Euro 403.052

Pertanto, il **VALORE di mercato LOTTO 2** determinato è pari a:  
**Euro 403.052**

**(Euro Quattrocentotremilaecinquantaduein c.t.)**

Questo è il valore dell'intera quota di proprietà del locale commerciale visto che è stato pignorato per una quota di  $\frac{1}{4}$  al Sig. \*\*\*\*\* ed  $\frac{1}{4}$  alla quota del Sig. \*\*\*\*\* il valore di mercato del bene pignorato è di Euro **403.052/ 2= Euro 201.526**

**(Euro Duecentoinmilacinquecentoventiseiin c.t.)**

**LOTTO 3 :Locale Commerciale . € 274.803**

**(Euro Duecentosettantaquattromilaottocentotrein c.t.)**

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

<b>Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio</b>	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	2.000
Attestazione energetica	800
-----	-----

Aggiornamento Catastale DOCFA	800
Totale Oneri da Decurtare	3.600

Va precisato che tale importo di € 3.600 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 1,31 %

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	6,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	1,31
3	Stato d'uso e di manutenzione	0,40
4	Stato di possesso	2,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	3,24
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>12,95</b>

Pertanto il valore dell'immobile dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 12,95 % è pari a

Valore dell'Immobilabile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
Euro 274.803	12,95 %	Euro 239.216

Pertanto, il **VALORE di mercato LOTTO 3** determinato è pari a:

**Euro 239.216**

**(Euro Duecentotrentanovemiladuecentosediciin c.t.)**

Questo è il valore dell'intera quota di proprietà del locale commerciale visto che è stato pignorato per una quota di  $\frac{1}{4}$  al Sig. \*\*\*\*\* ed  $\frac{1}{4}$  alla

quota del Sig. \*\*\*\*\* il valore di mercato del bene pignorato è di Euro

**239.216 /2= Euro 119.608**

**(Euro Centodicianovemilaseicentoottoin c.t.)**

**LOTTO 4 :Alloggio € 138.287**

**(Euro Centotrentottomiladuecentoottantasettein c.t.)**

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

<b>Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio</b>	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	1.000
Attestazione energetica	800
CILA IN SANATORIA	4500
Aggiornamento Catastale DOCFA	800
<b>Totale Oneri da Decurtare</b>	<b>7.100</b>

**Va precisato che tale importo di € 7.100 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 5,13 %**

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	6,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,13
3	Stato d'uso e di manutenzione	1,50
4	Stato di possesso	2,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	2,05
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>16,68</b>

Pertanto il valore dell'immobile dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 16,68 % è pari a

Valore dell'Immobilabile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobilabile
Euro 138.287	16,68 %	Euro 115.220

Pertanto, il VALORE di mercato LOTTO 4 determinato è pari a:

**Euro 115.220**

**(Euro Centoquindicimiladuecentoventiin c.t.)**

Questo è il valore dell'intera quota di proprietà del locale commerciale visto che è stato pignorato per una quota di  $\frac{1}{4}$  al Sig. \*\*\*\*\* ed  $\frac{1}{4}$  alla quota del Sig. \*\*\*\*\* il valore di mercato del bene pignorato è di Euro **115.220/ 2= Euro 57.610**

**(Euro Cinquantasettemilaseicentodieciin c.t.)**

LOTTO 5 : Deposito € 60.506

**(Euro Sessantamilacinquecentoseiin c.t.)**

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	600
Attestazione energetica	500
SCIA e chiusura vano	2.800
Aggiornamento Catastale DOCFA	500
<b>Totale Oneri da Decurtare</b>	<b>4.400</b>

**Va precisato che tale importo di € 4.400 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 7,27 %**

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	7,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	7,27
3	Stato d'uso e di manutenzione	3,00
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	3,00
6	Oneri Condominiali	0,48
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>20,75</b>

Pertanto il valore dell'immobile dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 20,75 % è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
Euro 60.506	20,75 %	Euro 47.951

Pertanto, il VALORE di mercato LOTTO 5 determinato è pari a:

**Euro 47.951**

**(Euro Quarantasettemilanovecentocinquantuno in c.t.)**

Questo è il valore dell'intera quota di proprietà del locale commerciale visto che è stato pignorato per una quota di ¼ al Sig. \*\*\*\*\* ed ¼ alla quota del Sig. \*\*\*\*\* il valore di mercato del bene pignorato è di

**Euro 47.951/ 2= Euro 23.975**

**(Euro Ventitremilanovecentosettantacinque in c.t.)**

**LOTTO 6 :Deposito € 34.665 (Euro**

**Trentaquattromilaseicentosessantacinque in c.t.)**

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	500
Attestazione energetica	400
SCIA e chiusura vano	----
Aggiornamento Catastale DOCFA	500
<b>Totale Oneri da Decurtare</b>	<b>1400</b>

Va precisato che tale importo di € 1400 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 4,03 %

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	7,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,03
3	Stato d'uso e di manutenzione	1,50
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	3,00
6	Oneri Condominiali	0,84
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>16,37</b>

Pertanto il valore dell'immobile dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 16,37 % è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
Euro 34.665	16,37 %	Euro 28.990

Pertanto, il VALORE di mercato LOTTO 6 determinato è pari a:

**Euro 28.990**

**(Euro Ventottomilanovecentonovantain c.t.)**

Questo è il valore dell'intera quota di proprietà del locale commerciale visto che è stato pignorato per una quota di  $\frac{1}{4}$  al Sig. \*\*\*\*\* ed  $\frac{1}{4}$  alla quota del Sig. \*\*\*\*\* il valore di mercato del bene pignorato è di Euro  $28.990 / 2 =$  Euro 14.495

**(Euro Quattordicimilaquattrocentonovantacinquin c.t.)**

**LOTTO 7 :Alloggio € 96.192**

**(Euro Novantaseimilacentonovantaduein c.t.)**

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	700
Attestazione energetica	600
SCIA in sanatoria	2.500
Aggiornamento Catastale DOCEFA	-----
Totale Oneri da Decurtare	3.800

Va precisato che tale importo di € 3.800 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 3,95 %

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	7,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,95

3	Stato d'uso e di manutenzione	0,50
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	3,00
6	Oneri Condominiali	1,29
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>15,74</b>

Pertanto il valore dell'immobile dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 15,74 % è pari a

Valore dell'Immobilabile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
Euro 96.192	15,74 %	Euro 81.051

Pertanto, il **VALORE di mercato LOTTO 7** determinato è pari a:

**Euro 81.051**

**(Euro Ottantunomilaecinquantunoin c.t.)**

Questo è il valore dell'intera quota di proprietà del locale commerciale visto che è stato pignorato per una quota di  $\frac{1}{4}$  al Sig. \*\*\*\*\* ed  $\frac{1}{4}$  alla quota del Sig. \*\*\*\*\* il valore di mercato del bene pignorato è di

**Euro 81.051/ 2= Euro 40.525**

**(Euro Quarantamilacinquecentoventicinquein c.t.)**

**LOTTO 8 : Locale Commerciale . € 155.019 (Euro**

**Centocinquantacinquemilaedicianovein c.t.)**

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

<b>Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio</b>	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	1000
Attestazione energetica	800
SCIA in sanatoria	-----
Aggiornamento Catastale DOCFA	-----
<b>Totale Oneri da Decurtare</b>	<b>1.800</b>

Va precisato che tale importo di € 1.800 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 1,16 %

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	6,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	1,16
3	Stato d'uso e di manutenzione	0,50
4	Stato di possesso	1,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	2,00
6	Oneri Condominiali	0,27
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>10,93</b>

Pertanto il valore dell'immobile dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 10,93 % è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
Euro 155.019	10,93 %	Euro 138.075

Pertanto, il VALORE di mercato LOTTO 8 determinato è pari a:

**Euro 138.075**

**(Euro Centotrentottomilaesettantacinquein c.t.)**

Questo è il valore dell'intera quota di proprietà del locale commerciale per il Sig. \*\*\*\*\*

**LOTTO 9 : € 124.355 (Euro**  
Centotrentaquattromilatrecentocinquantacinque in c.t.)

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

<b>Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio</b>	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	1000
Attestazione energetica	800
PER IL CONDONO NON È POSSIBILE DETERMINARE I COSTI	-----
DEMOLIZIONE VERANDE	1500
Aggiornamento Catastale DOCFA	800
Totale Oneri da Decurtare	4.100

Va precisato che tale importo di € 4.100 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 3,29 %

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	6,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,29
3	Stato d'uso e di manutenzione	2,00
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	3,00
6	Oneri Condominiali	0,00
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>14,29</b>

Pertanto il valore dell'immobile dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 14,29 % è pari a

Valore dell'Immobilabile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
Euro 124.355	14,29 %	Euro 106.584

Pertanto, il VALORE di mercato LOTTO 9 determinato è pari a:

Euro 106.584

(Euro Centoseimilacinquecentoottantaquattroin c.t.)

Questo è il valore dell'intera quota di proprietà del locale commerciale per il Sig. \*\*\*\*\*

#### Quesito 16:

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.

Gli immobili non sono comodamente divisibili per creare altre unità immobiliari più piccole, in quanto le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche non consentono tali frazionamenti.

#### Quesito 17:

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.

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

Lo scrivente estraeva copia del certificato di matrimonio e residenza per gli esecutati oltre un certificato di morte per uno degli affittuari.

Nei documenti telematici non si evince un estratto di matrimonio con annotazioni per gli esecutati. Lo scrivente reperiva presso lo Stato Civile del Comune di Napoli il certificato di matrimonio con annotazioni, dove risulta che :

i coniugi \*\*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni davanti al Notaio \*\*\*\* in data 12/11/1987 rep. 98261.

Mentre i coniugi \*\*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\*\* hanno scelto la separazione dei beni durante il loro matrimonio avvenuto in data 10/06/1982. (cfr. ALLEGATO N.12 tot. Pag varie )

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto Stimatore, certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegna pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 09/06/2023

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)

## ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Copia certificazione notarile;

ALLEGATO N. 2 : Elenco Iscrizioni e trascrizioni;

ALLEGATO N. 3: Contratti di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo planimetrico;

ALLEGATO N. 7: Visure storiche e planimetrie catastali;

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione Vax Ortofoto;

ALLEGATO N. 9,1: Sovrapposizione tra lo stato di luoghi e le  
planimetrie catastali;

ALLEGATO N. 9,2: Sovrapposizione tra lo stato di luoghi ed i grafici  
della domanda di condono e la Cila in sanatoria

ALLEGATO N. 10: Schede Licenze Edilizie, Domande di Condono e  
Cila in Sanatoria;

ALLEGATO N. 11: Risposta Sovrintendenza per i beni a Vico San  
Nicola a Nilo;

ALLEGATO N. 12: Certificati anagrafici;

ALLEGATO N. 13: Contratti di Locazione;

ALLEGATO N. 14: Risposta Ufficio Toponomastico Comune di Napoli;

ALLEGATO N. 15: Quotazioni Immobiliari;

ALLEGATO N.16: Risposta Amministratori.

Napoli, 09/05/2023

**Il C.T.U.**

(arch. Pietro Cobio)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®