

procedura n°309/2021

G.E. Dott. Laura MARTANO

C.T.U. esperto stimatore arch. Gerardo Terrone

---

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

---

Maggio 2023

Procedura di Esecuzione Immobiliare

**MAIOR SPV s.r.l.**

in danno

**Unità immobiliare – Appartamento Autonomo per Civile Abitazione  
su più livelli con antistante corte  
avente accesso da Via del Marzano n° 5 - 80123,  
e da Via Tito Livio s.n.c. - 80122  
zona Posillipo - Napoli**

N.C.E.U. Comune di Napoli – sez. CHI, foglio 30, particella 7, sub. 13

**RELAZIONE DI C.T.U.**

Fissata udienza di comparizione delle parti in rinvio per il giorno 4 Luglio 2023

**CONTENUTO**

**Relazione Tecnica con allegati in essa richiamati**

---

Dott. Arch. Gerardo Terrone via Etna n°46, 80059 Torre del Greco (NA)

tel. 081 849 62 53 – 333 25 58 656

mail : arch.gerardoterrone@hotmail.it - pec : arch.gerardoterrone@archiworldpec.it

## INDICE GENERALE

Frontespizio ..... pag.01

Indice Generale ..... pag.02

**Quesito a.** Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. .... pag.07

**Quesito b.** : Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento ..... pag.11

**Quesito c.** : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto ..... pag.21

**Quesito d.** : Identificare catastalmente l'immobile..... pag.40

**Quesito e.** : Ricostruire tutti i passaggi di proprietà ..... pag.42

**Quesito f./g.** : Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ..... pag.44

**Quesito h** : In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria..... pag.46

**Quesito i** : Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, ..... pag.46

**Quesito J** : Indicare lo stato di possesso ..... pag.47

**Quesito k** : Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri ..... pag.47

**Quesito l** : Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale ..... pag.48

**Quesito m** : Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico ..... pag.48

**Quesito n** : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ..... pag.49

**Quesito o** : Fornire ogni informazione concernente ..... pag.50

**Quesito p** : Valutare complessivamente i beni ..... pag.50

**Quesito q** : Nel caso si tratti di quota indivisa, ..... pag.58

**Quesito r** : Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. .... pag.58

**Quesito s** : Verificare la pendenza di altre procedure esecutive ..... pag.58

**Allegati** : **n°1** Verbali di Sopralluogo – **n°2** Titolo di Proprietà e Trascrizione Atti , Iscrizioni Ipotecarie e Trascrizioni Pignoramento – **n°3** Estratti Catastali – **n°3a** Dettaglio Estratto di Mappa Catastale Stato dei Luoghi **n°4** Pianta di Rilievo – **n°5** Grafico di Sovrapposizione Pianta di Rilievo alla Pianta Catastale – **n°6** Legittimità Urbanistica , e Certificato di Destinazione Urbanistica – **n°7** Certificati Anagrafici e di Stato Civile – **n°8** Percentuali di Differenziazione della Superficie , Tabelle Coefficienti di Merito e/o Percentuali di Adeguamento del Valore , Tabella Superfici – **n°9** Quotazioni Borsino Immobiliare , Banca Dati Agenzia delle Entrate, Inserti Agenzie Immobiliari – **n°10** Documentazione Fotografica



copertura della consistenza oggetto di procedura, senza poter effettuare il rilievo metrico, per la quale visione, si dà atto nella presente. Si precisa che quanto al rilievo del detto terrazzo di copertura, era stato ritenuto necessario dallo scrivente, poiché, stando alle immagini satellitari – goggle maps, il detto terrazzo di copertura, come anche confermato da alcuni atti recuperati ed in particolare dagli atti di cui alla procedura di esecuzione immobiliare riguardante la consistenza sita al piano superiore rispetto a quella oggetto della presente, risultava occupato e tenuto in possesso dai proprietari della detta consistenza, e che gli stessi impropriamente avevano unito la corte esterna di proprietà al detto lastrico solare – terrazzo di copertura della consistenza oggetto di procedura, formando un unico terrazzo al livello.





# TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE QUARTA BIS

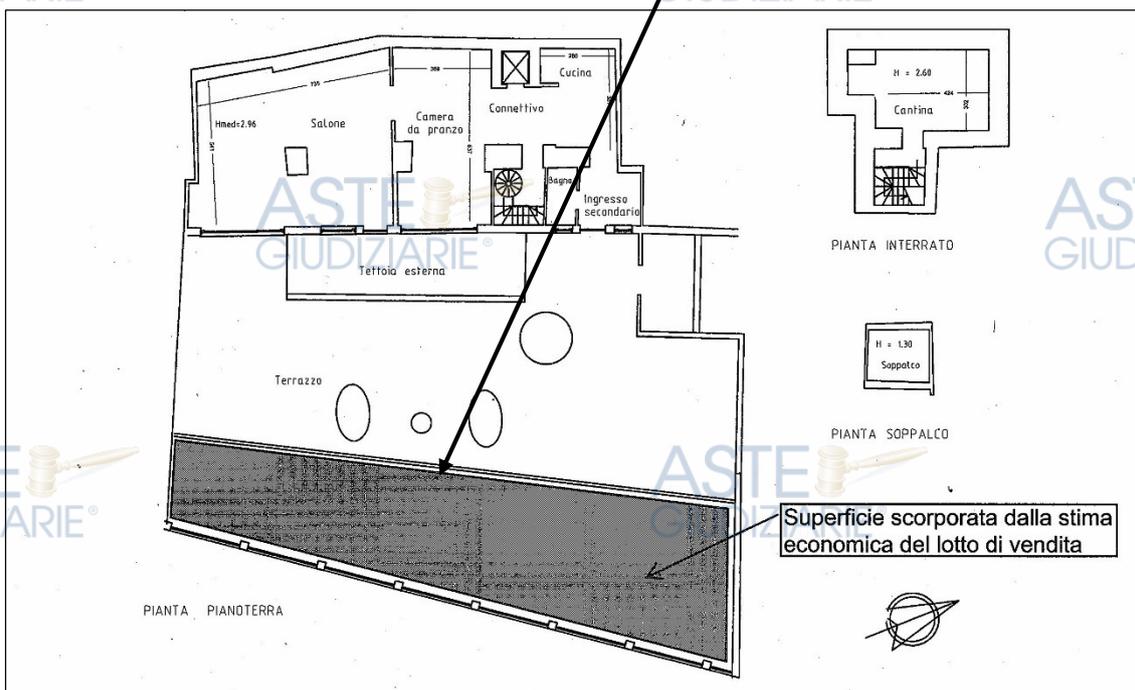
## IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

vista la relazione che precede depositata dal custode il 29 novembre 2016 nella procedura n. 537/2013, autorizza quanto richiesto e precisamente autorizza il già nominato esperto stimatore ing. Roberto Lupoli ad effettuare la certifica della planimetria catastale, escludendo dalla particella 55 la porzione di terrazzo di copertura facente parte della proprietà Adria (ossia particella 7, al fine di non ingenerare errori in capo all'eventuale aggiudicatario. Si precisa che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario i lavori di ripristino dello stato dei luoghi come indicati nella relazione.

Napoli, 03/01/2017

Giudice dell'esecuzione  
 dott. Roberto Peluso

In effetti come si evince dagli atti recuperati e visionati, nella vendita all'asta della consistenza di cui al piano superiore a quello della consistenza oggetto di esecuzione attuale, veniva esclusa la porzione di corte esterna corrispondente al lastrico solare - terrazzo di copertura della consistenza oggetto della presente esecuzione.





Dopo la presa visione dei documenti estratti dal fascicolo telematico di causa, e degli atti in esso compresi, eseguite le dovute indagini telematiche di cui ai registri immobiliari ed agli archivi catastali, nonché presso gli uffici stessi ed anche dell' Ufficio Tecnico Comunale, e dell'Ufficio Anagrafe e Stato Civile, effettuato i rilievi metrici e fotografici , proceduto alla restituzione grafica dei rilievi, il tutto come richiesto e documentato, ove possibile, attraverso gli allegati alla presente, per dare risposta ai quesiti formulati dalla S.V. Ill.ma , si mette alla attenzione la seguente

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Relativa alla stima del compendio pignorato ed alle risultanze di cui alle ulteriori attività come richieste dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in risposta ai quesiti di cui al conferimento d'incarico

Fissata udienza di comparizione delle parti in rinvio per il giorno 4 Luglio 2023

Della consistenza di cui alla procedura di esecuzione immobiliare al fine di dare risposta ai quesiti e chiarimenti esposti.

#### **. Premessa**

\_ La S.V. Ill.ma nominava lo scrivente consulente per provvedere alla stima del compendio pignorato e compiere le ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.,

e successivamente a seguito conferimento d'incarico chiedeva di dare risposta ai quesiti di cui ai punti sotto riportati :

**Quesito a.: Verificare, preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In riscontro agli atti presenti nel fascicolo telematico, dalla verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ed in relazione alle verifiche ed ispezioni effettuate , alla data del 15 Maggio 2023 (*Allegato n°2*), si evince che:

- Il creditore procedente ha depositato :

- \_ in data 7 Giugno 2021 l'atto di pignoramento,
- \_ in data 21 Giugno 2021 istanza di vendita ,
- \_ in data 28 Giugno 2021 e 12 Luglio 2021 trascrizione verbale di pignoramento , atto giudiziario del 17.05.2021 , corte di appello di Napoli , rep. 10326 , trascritto presso Ufficio Provinciale di Napoli – servizio di pubblicità immobiliare di Napoli 1 il 21.06.2021 reg. part. n° 13807 , reg. gen . n° 19037, la trascrizione fa riferimento alle unità immobiliari censite nel NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI , foglio 30, particella 7, subalterno 13 e 110 , in effetti la consistenza di cui al sub. 110 risulta soppressa , la cui soppressione ha originato il sub. 13 , consistenza di cui allo stato dei luoghi ed oggetto di procedura,
- \_ in data 5 Luglio 2021 Relazione Notarile con allegata visura catastale storica della consistenza oggetto di procedura,
- \_ in data 11 Aprile 2022 il G.E. disponeva la integrazione della documentazione,
- \_ in data 13 Ottobre 2022 il G.E. conferiva incarico per la relativa consulenza tecnica e stima del bene;
- \_ in data 26 Gennaio 2023 il creditore procedente depositava documentazione integrativa , quale estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

**L'atto di pignoramento fa riferimento alla consistenza immobiliare di esclusiva proprietà dell'esecutato sig. xxxxxxxxx, nel pignoramento , come anche nella trascrizione dello stesso, erroneamente indicato come nato a xxxxxxxxx e non nato a xxxxxxxxx, con codice fiscale esattoxxxxxxxxxx, per la quale incongruenza la**

S.V.III.ma in data 3 Febbraio 2023 rigettava la richiesta di sospensione ritenendo l'incongruenza un mero errore materiale di scrittura sull'atto di pignoramento . La consistenza viene indicata come riportata nel NCEU del Comune di Napoli in ditta xxxxxxxx█ , sez. CHI , foglio 30, mappale 7, sub. 110, categoria A/2 , superficie catastale mq. 337 , via del Marzano a Posillipo n° 5 , piano T – 1. S – 1. , precisando che tale bene, a seguito di variazione catastale, oggi è così identificato nel NCEU foglio 30, part. 7, sub. 13 , categ. A/2 , superficie catastale mq. 355 , via del Marzano a Posillipo n° 5 , piano T – 1. S – 1. (Allegato n°3).

La relazione notarile contiene la descrizione dell'immobile oggetto di esecuzione in riscontro all'atto di pignoramento ed alle risultanze di cui ai registri catastali, nonché all'atto di acquisto, con riferimento al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, alla iscrizione ipotecaria e trascrizione del verbale di pignoramento.

- Nella relazione non risulta allegato estratto di mappa terreni, di cui alla particella 7 del foglio 220, relativa al fabbricato ove si trova la consistenza in esecuzione. Risulta allegato estratto castale, quale visura catastale storica.

- In riscontro alla certificazione notarile, la stessa riporta l'atto di acquisto a favore del soggetto esecutato, quale scrittura privata autentica per Notaio Tullio Forte del 04.12.1996 , rep. 3587 (Allegato n°2) , trascritta il 05.12.1996 ai numeri 20832 RG e 14124 RP. (Allegato n°2)

- Dalla documentazione catastale acquisita (Allegato n°3), si riscontra, per la consistenza, denuncia di scheda catastale n° NA0106902 del 27.03.2017 corrispondente alla consistenza in esecuzione, e come riscontrata nello stato dei luoghi , di cui alla banca dati del Catasto censita nel N.C.E.U. , sez. CHI , foglio 30, Particella 7, sub. 13 .

Per la detta certificazione, circa la continuità dei titoli ed in particolare delle trascrizioni, a seguito verifiche effettuate attraverso ispezioni telematiche e non , è risultato quanto segue :

In sintesi, la relazione fa riferimento alla consistenza come indicata nell'atto di pignoramento e come individuata con i dati catastali e riscontro planimetrico (Allegato n°3) , per indirizzo via del Marzano a Posillipo n° 5 , in Relazione Notarile , Pignoramento e Visura Catastale , dalla via del Marzano n° 5 e dalla via Tito Livio n°13 per atto Notarile , invece nello stato dei luoghi dalla via del Marzano n° 5 e dalla via Tito Livio senza numero civico , da entrambe le vie alla consistenza oggetto di esecuzione delimitata nei confini si accede attraverso spiazzo e viale comune.

Nel dettaglio va precisato che :

\_ Nella Relazione Notarile la consistenza viene individuata censita nel NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI , foglio 30, particella 7, sub. 13 , nella relazione viene altresì precisato che nel ventennio , le porzioni di fabbricato in Napoli , censite al foglio 30, particella 7, subalterni 3, 9, 8, 7 e la corte particella 7 , sub. 102, figurano in proprietà xxxxxxxxxxxxxx e che l'immobile censito con il sub. 13 è stato generato dal subalterno 110 , che il subalterno 110 è stato originato dal subalterno 109 già 107 per variazione e che il subalterno 107 è stato originato dalla fusione de subalterni 3,7,8,9 e 102 della particella 7, di fatto concorde con gli atti di aggiornamento catastali ;

\_ Nell'atto di pignoramento la consistenza viene individuata censita nel NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI , foglio 30, particella 7, sub. 110 , variata poi con il sub. 13, di fatto concorde agli atti catastali ;

\_ Nell'atto di acquisto la consistenza viene individuata censita nel NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI , foglio 30 , mappale 7, sub. 3 – 9 e sub. 8 , nonché sub. 7 , mentre la piccola zona di terreno con il sub. 102 .

Pertanto in riscontro alla storia catastale , come in visura riportata , di fatto la consistenza originariamente ed al tempo dell'acquisto era individuata nel NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI , foglio 30, particella 7, sub. 3 – 7 – 8 – 9 e zona di terreno sub. 102 , successivamente per atto di fusione dei sub. 3 – 7 – 8 e 9 e per annessione del terreno a corte urbana si è generato il sub. 107, poi per succedute variazioni il sub. 109, il sub. 110 ed infine ad oggi il sub. 13 oggetto di vendita e della presente relazione .

**Quindi la Relazione Notarile fa riferimento alla consistenza di cui alla procedura, come meglio di seguito verrà descritta ed illustrata.**

Pertanto catastalmente (*Allegato n°3*) , la consistenza in vendita risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli , sez. CHI, foglio 30, particella 7, sub. 13 , categ. A/2 , vani 11 , sup. tot. mq. 355 , totale escluse aree scoperte mq. 313, via del Marzano a Posillipo n° 5 , in ditta catastale ad xxxxxxxxx nato a Napoli il xxxxxxxxx.

**Pertanto In relazione alla continuità catastale negli anni , e conseguentemente nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, e dalla visura catastala storica, nonché dalla scheda catastale acquisita nella Banca dati del Catasto, la consistenze, resta univocamente identificata .**

Circa le formalità pregiudizievoli, in riscontro al controllo preliminare ed in relazione alle verifiche ed alle ispezioni effettuate , alla data del 15 Maggio 2023 (*Allegato n°2*), si riscontra quanto segue:

1) \_ Trascrizione contro , Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 del 06.02.1998 reg. part. 1652 , reg. gen. 2355 , Pubblico Ufficiale UFF GIUD rep. 0 del 09.06.1997 – Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx ed xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx ed a favore di xxxxxxxx , nato a xxxxxxxxxxx, relativamente ai beni censiti al foglio 30 , particella 7, sub. 3 – 7 – 8 – 9 e 102 .

2) \_ Iscrizione contro , Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 del 02.12.2005 , reg. part. 17566, reg. gen. 43892, Notaio Forte Tullio rep. 19783/6415 del 24.11.2005 quale Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo per capitale €. 260.000,00 , interessi €. 130.000,00 , totale €. 390.000,00 a favore della Banca Popolare di Ancona s.pa. per la quota di proprietà di 1/1 contro xxxxxxxxxxx nato a per la quota di proprietà di 1/1 e contro xxxxxx xxxxxxxxxxx nella qualità di debitore non datore di ipoteca per gli immobili censiti nel NCEU del Comune di Napoli sez. CHI , foglio 30, particella 7, sub. 110 .

3) \_ Trascrizione contro , Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 , del 21.06.2021 reg. part. 13807, reg. gen. 19037 , pubblico Ufficiale UNEP – Corte di Appello di Napoli rep. 10326 del 17.05.2021 , Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore della MAIOR SPV s.r.l. per il diritto di proprietà di 1/1 ,xxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà di 1/1 relativamente alla consistenza immobiliare riportata nel NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI , foglio 30, particella 7, sub. 13 , nella formalità precedente identificato con il sub. 110.

Si precisa che nella Relazione Notarile viene omessa la Trascrizione 1) ed invece viene riporta la Trascrizione 3) sebbene riguardante adxxxxxx indicato con data di nascita errata , xxxxxxx e codice fiscale giusto, annotata anche nella nota di trascrizione, e riguardante la consistenza oggetto di procedura per atti di proprietà xxxxxxxxxxx con data di nascita giusta , xxxxxxx .

Pertanto in relazione alle formalità pregiudizievoli, così come indicate nella relazione notarile , previo riscontro con le ispezioni effettuate , in relazione anche alle annotazioni e comunicazioni nel tempo registrate, risultano verificate e coincidenti .

**Quesito b. : Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento**

- **Il bene di cui alla procedura è identificato nell'atto di pignoramento** come quota di proprietà per 1/1 del sig.xxxxxxx, relativamente al bene nel Comune di Napoli , via del Marzano n° 5 , quale fabbricato ad uso abitazione della superficie complessiva di mq. 213 al piano seminterrato con sovrastante ammezzato , con annessa zonetta di terreno di mq. 400 , riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli in ditta xxxxxxx, sez. CHI, foglio 30, mappale 7, sub. 110, , oggi per variazione catastale identificato nel NCEU , foglio 30, particella 7, sub. 13 .
- **Il bene di cui alla procedura, per atti e titoli, viene identificato** come di seguito :

**Per atto di acquisto di compravendita o meglio scrittura privata con autentica delle firme** (*Allegato n°3*) per Notaio Tullio Forte del 04.12.1996 , rep. 3587, rac. 1097, il sig. xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx, acquista la piena proprietà dell'immobile in Napoli avente accesso sia dalla via del Marzano n° 5 che dalla strada privata che si diparte da via Titolo Livio n°13, precisamente del fabbricato ad uso abitazione , della superficie complessiva di mq. 213 , al piano seminterrato, con sovrastante ammezzato , con annessa zonetta di terreno di metri quadrati quattrocento , nel NCEU del Comune di Napoli , in parte alla partita 220.970 sez. CHI , foglio 30, mappale 7, sub. 3 – 9 e sub. 8 , ed in parte alla partita 1153422 sez. CHI, foglio 30, mappale 7, sub. 7 , invece la piccola zona di terreno è individuata nel NCEU del Comune di Napoli alla partita 1246841 , sez. CHI , foglio 30, mappale 7 , sub. 102 ( corte urbana ) .

**Per trascrizione dell'atto Notarile** , o meglio scrittura privata con autentica delle firme (*Allegato n°3*) Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1, del 05.12.1996 , reg. gen. 20832, reg. part. 14124 , di cui all'atto di compravendita a favore di xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx per la quota di proprietà 1/1 , contro xxxxxxxxxxx , nato a xxxxxxxxxxx, per la quota di proprietà 1/1, relativa ai beni individuati nel NCEU del Comune di Napoli , foglio 30 , particella 7, sub. 3 – 7 – 8 – 9 e 102 , alla via del Marzano n° 5 .

- **Il bene nello stato dei luoghi** risulta costituire un piccolo corpo di fabbrica autonomo in una delle zone collinari di Posillipo , raggiungibile a monte da via Alessandro Manzoni attraverso la via del Marzano con accesso dal n° 5 e a valle/mare dalla via Francesco Petrarca attraverso la via Tito Livio con accesso carrabile senza numero civico , anche se con strada a forte pendenza . Trattasi di un fabbricato di epoca remota, al tempo costituito da depositi , probabilmente destinati all'attività agricola , si trova in una zona circondata dal verde anche se in prossimità della stessa vi sono fabbricati multipiano , di quattro e cinque piani . Il corpo di fabbrica è a forma di L , con relativa corte antistante che si sviluppa su terreno scosceso verso valle – mare , per tale il fabbricato è costituito da più piani interrati

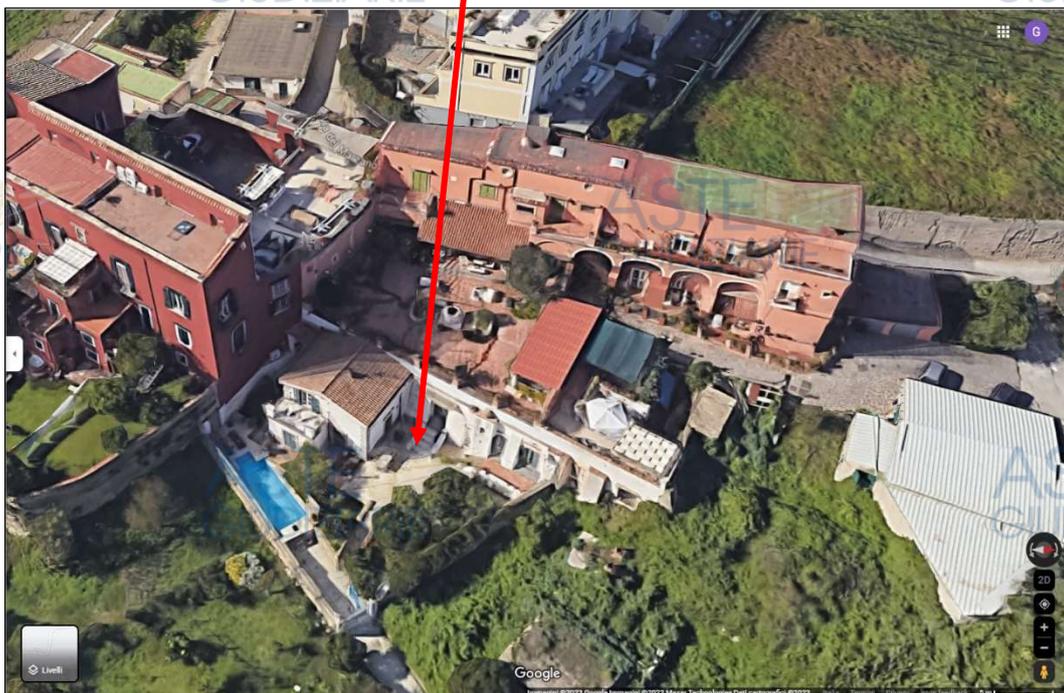
nella zona a monte e liberi nella zona a valle – mare , come anche la corte esterna si sviluppa su più piani a quote diverse, è risulta divisa in più zone, una di ingresso anche carrabile , ed altre a quote diverse raggiungibile attraverso scale e quindi non carrabili, distinte in zona pavimentata antistante all'ingresso della unità, piccole zone a verde con anche alberi da frutta , zona con piscina e zona pavimentata antistante il piano interrato . Per meglio descrivere la consistenza anche in relazione alla divisione in piani di cui alla scheda catastale , si individua :

\_ Un piano terra, quello con ingresso dalla maggiore estensione della corte, sebbene rispetto alla quota di calpestio della corte vi sono degli scalini, per la maggiore estensione aperto solo su di un lato con uscita sulla corte esterna , per la minore estensione aperto su tre lati con uscita sulla corte esterna , costituito da una sala grande divisa in due zone , una di maggiore estensione dotata anche di aperture / balconi , ed un'altra di minore estensione, con una camera antibagno dotata di balcone ed un bagno senza aperture , una cucina dotata di apertura / balcone con affaccio sulla corte a quota inferiore rispetto alla zona di ingresso con anche relativi servizi , zona lavanderia , ripostiglio e dispensa , dalla cui cucina tramite scale si accede ad una zona soppalcata, con piccolo ripostiglio e w.c. Inoltre attraverso due rampe di scale, salendo si accede al piano primo e scendendo alla restante parte del piano definito terra , vale a dire alla minore estensione di detto piano ed aperta su tre lati, dove si trova un corridoio con due camere che presentano apertura / balcone sulla corte esterna .

\_ Un piano soppalco in corrispondenza della zona cucina costituito da un ripostiglio ed un w.c.

\_ Un piano seminterrato costituito da un corridoio / disimpegno , un bagno senza aperture ed una camera con vano di uscita sulla corte esterna a quota inferiore rispetto a quella di cui al piano terra .

\_ Un piano primo costituito da una camera con balcone , cabina armadio e bagno con finestra .



Per denuncia e censimento catastale, la unità risulta identificata nel N.C.E.U. del Comune di Napoli , sez. CHI, al foglio 30, particella 7 , sub. 13 , piano S1 – T – 1 , alla

via del Marzano a Posillipo n° 5, in ditta catastale per la quota di 1/1 all'esecutato  
xxxxxxx (Allegato n°3) .

Pertanto la consistenza immobiliare, come indicata nell'atto di pignoramento, nell'atto di acquisto, e nella denuncia catastale, riguarda una unità appartamento per civile abitazione su più piani con ingresso dalla via del Marzano n° 5 e dalla via Tito Livio s.n.c. , nella zona Posillipo in Napoli .

**L'unità immobiliare risulta costituire un piccolo fabbricato autonomo** , è a forma di L , con relativa corte antistante che si sviluppa su terreno scosceso verso valle – mare , per tale il fabbricato è costituito da più piani interrati nella zona a monte e liberi nella zona a valle – mare , come anche la corte esterna si sviluppa su più piani a quote diverse, risulta divisa in più zone, una di ingresso anche carrabile , ed altre a quote diverse raggiungibile attraverso scale e quindi non carrabili distinte in zona pavimentata antistante all'ingresso della unità, piccole zone a verde con anche alberi da frutta , zona con piscina e zona pavimentata antistante il piano interrato . Per meglio descrivere la consistenza anche in relazione alla divisione in piani di cui alla scheda catastale , si individua :

Un piano terra, quello con ingresso dalla maggiore estensione della corte, sebbene rispetto alla quota di calpestio della corte vi sono degli scalini, per la maggiore estensione aperto solo su di un lato con uscita sulla corte esterna , per la minore estensione aperto su tre lati con uscita sulla corte esterna , costituito da una sala grande divisa in due zone , una di maggiore estensione dotata anche di aperture / balconi , ed un'altra di minore estensione, con una camera antibagno dotata di balcone ed un bagno senza aperture , una cucina dotata di apertura / balcone con affaccio sulla corte a quota inferiore rispetto alla zona di ingresso con anche relativi servizi , zona lavanderia , ripostiglio e dispensa , dalla cui cucina tramite scale si accede ad una zona soppalcata, con piccolo ripostiglio e w.c. Inoltre attraverso due rampe di scale, salendo si accede al piano primo e scendendo alla restante parte del piano definito terra , vale a dire alla minore estensione di detto piano , aperta su tre

lati, dove si trova un corridoio con due camere che presentano apertura / balcone sulla corte esterna .

Ha una superficie utile di mq. 125 circa, ed una superficie commerciale di mq. 204,50.

\_ Un piano soppalco in corrispondenza della zona cucina costituito da un ripostiglio ed un w.c. .

Ha una superficie utile di mq. 8,80 circa, ed una superficie commerciale di mq . 15,10.

\_ Un piano seminterrato costituito da un corridoio / disimpegno , un bagno senza aperture ed una camera con vano di uscita sulla corte esterna a quota inferiore rispetto a quella di cui al piano terra .

Ha una superficie utile di mq. 40,90 circa, ed una superficie commerciale di mq . 56,44 .

\_ Un piano primo costituito da una camera con balcone , cabina armadio e bagno con finestra.

Ha una superficie utile di mq. 28,20 circa , ed una superficie commerciale di mq. 46,67.

E' dotata di riscaldamento con split per il piano terra o meglio parte del piano terra , quello di cui alla sala con la cucina , mentre gli altri ambienti hanno riscaldamento centralizzato, e fornita di gas per riscaldamento e produzione di acqua calda, vi è impianto elettrico ed impianto d'acqua di carico e scarico, gli infissi interni sono in legno , esternamente vi sono doppi infissi , napoletane o grate in ferro all'esterno ed internamente in legno . L'unità risulta rifinita con materiali e lavorazione di pregio , pavimenti in cotto per la zona al piano terra , sala e cucina , e parquet in legno per tutte le altre camere , le scale sono rivestite di pietra , vi sono rivestimenti alla parete delle cucine e del bagno, alcuni pavimenti e rivestimenti dei servizi sono di maiolica antica. Anche la corte esterna presenta pavimentazione e pedate in pietra antica , oltre ad avere elementi di rifinitura quali balaustre , panche ed altri elementi

in pietra antica . Allo stato vi sono alcune zone interessate da umidità di contatto e risalita soprattutto le pareti delle camere del piano terra prospicienti la corte, si riscontrano inoltre lesioni da vibrazioni ad alcune pareti , per certo non attribuibili a problemi strutturali, atteso che gli occupanti hanno comunicato che sono stati effettuati lavori di demolizione del pavimento del lastrico solare , nonché infiltrazioni ad alcuni ambienti come nel piccolo soppalco della camera al primo piano, infiltrazioni che per certo sembrerebbero eliminate atteso che è stato riscontrato il rifacimento del manto impermeabile del lastrico solare . Per quanto ai seguenti vizi di rifinitura riscontrati , onde poter considerare la consistenza finemente ristrutturata ed anche con materiali di pregio , necessitano interventi di manutenzione stimati in €. 20.000,00 detratti dal valore di stima , come anche per la relativa certificazione degli impianti ed eventuali opere di adeguamento si prevedono costi per €. 5.000,00 detratti dal valore di stima .

- La unità, come da visura catastale acquisita, (*Allegato n°3*) , risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, sez.CHI , al foglio 30, particella 7, sub. 13, nella mappa catastale il fabbricato resta individuato con la particella 7, del foglio 220 . Il lotto nella sua totalità , con anche la corte esterna, confina, a Nord/Ovest per la maggiore estensione con terrapieno proprietà xxxxxxxxxxxx NCEU sez. CHI, f.30, p.53, sub. 7, NCT terrapieno particella 363 , f. 220 , a Nord/Est , per la maggiore estensione con proprietà xxxxxxxxxxxx NCEU sez. CHI f.30, p. 386 , a Sud/Est con proprietà Soc.xxxxxxxxxx a.r.l. , NCT f. 220, p. 267 .
- **Al riguardo non risultano** difformità formali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento stesso.
- La consistenza di cui alla scheda catastale (*Allegato n°3*) come denunciata nel 2017 ed acquisita al terminale dell'Agenzia del Territorio , e come catastalmente indicata nell'atto di pignoramento, risulta conforme rispetto a quella di cui al rilievo grafico effettuato, fatta eccezione per le incongruenze di sagoma relative alla muratura e alle tramezzature , nonché all'apertura dei vani che sono da attribuire alla errata



restituzione grafica o errato rilievo metrico al tempo della denuncia catastale e sicuramente non ad ampliamenti ed aumenti di superficie e volume.



Quanto alla descritta conformità, resta verificabile dal grafico di sovrapposizione, di seguito riportato (*Allegato n°5*), tra la pianta di cui al rilievo (*Allegato n°4*) dello stato dei luoghi e la pianta catastale (*Allegato n°3*) .





**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0106902 del 27/03/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Via Del Marzano A Posillipo

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione: CHI  
Foglio: 30  
Particella: 7  
Subalterno: 13

Compilata da:  
Acampa Paolo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Napoli

N. 05304

Scheda n. 1 Scala 1:200

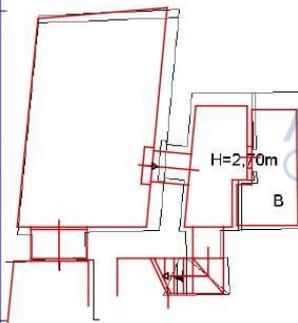
**PIANTA DI  
SOVRAPPOSIZIONE  
DEL RILIEVO  
AL CATASTALE**

SCALA 1:200

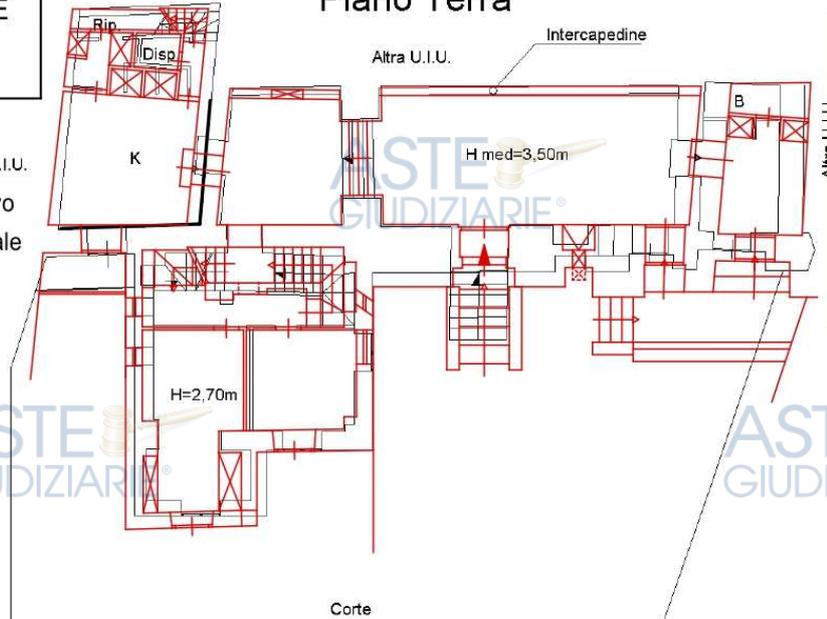
Altra U.I.U.

— Linee pianta di rilievo  
— Linee pianta catastale

**Piano S1**

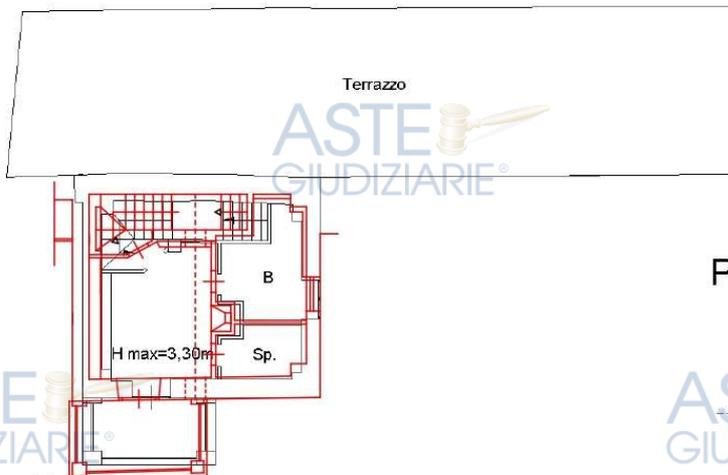


**Piano Terra**



**Piano Primo**

Altra U.I.U.



**Piano Soppalco**



Orientamento



Ultima planimetria in atti

**Quesito c. : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto**

- **PICCOLO FABBRICATO AUTONOMO CON UNITA' APPARTAMENTO per civile abitazione sviluppata su più piani con antistante corte scoperta , con doppio ingresso carrabile dalla via del Marzano n° 5 e dalla via Tito Livio s.n.c. attraverso rampa in forte pendenza , zona Posillipo , Napoli ,** di proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato xxxxxxxxxxxx.

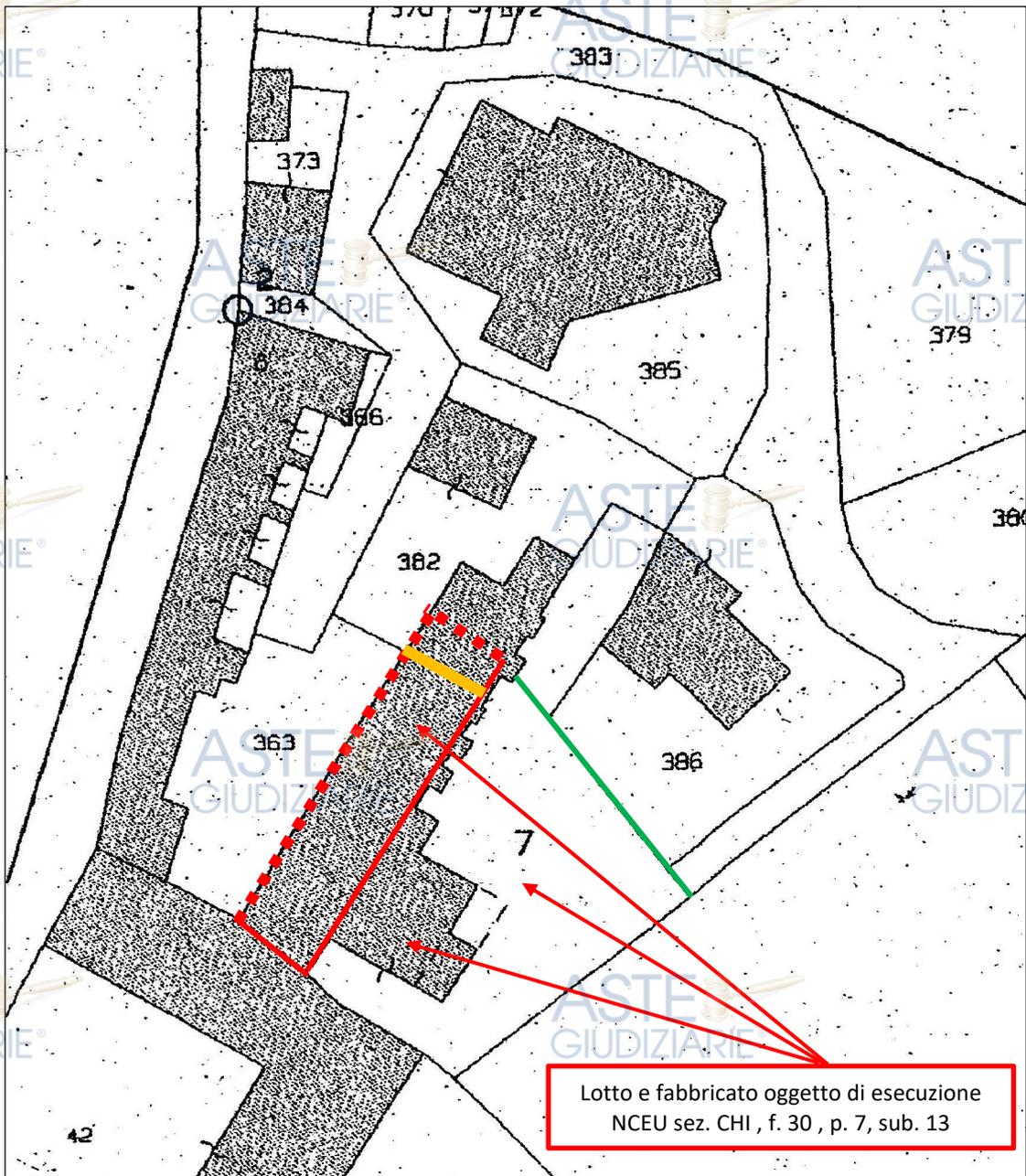
**\_ L'unità immobiliare risulta costituire un piccolo fabbricato autonomo ,** è a forma di L , con relativa corte antistante che si sviluppa su terreno scosceso verso valle – mare , per tale il fabbricato è costituito da più piani interrati nella zona a monte e liberi nella zona a valle – mare , come anche la corte esterna si sviluppa su più piani a quote diverse, è risulta divisa in più zone, una di ingresso anche carrabile , ed altre a quote diverse raggiungibile attraverso scale, e quindi non carrabili, distinte in zona pavimentata antistante all'ingresso della unità, piccole zone a verde con anche alberi da frutta , zona con piscina e zona pavimentata antistante il piano semiinterrato .  
Risulta di proprietà anche il lastrico solare – terrazzo di copertura per la estensione di cui al piano terra , per quanto a ciò , ed alla maggiore estensione del lastrico solare – terrazzo di copertura , va precisato che , come anche riportato nella relazione di consulenza di cui alla procedura di esecuzione immobiliare riguardante la consistenza del piano superiore avente corte esterna alla stessa quota del lastrico solare della procedura oggetto della presente, e come riportato nella disposizione del G.E. (*vedasi pag. 5 presente relazione*) , era stato impropriamente accorpato nella scheda catastale del piano superiore come estensione della corte di detto piano, ragion per cui onde evitare confusioni il G.E. aveva disposto di escludere dalla pianta catastale la porzione di terrazzo, per estensione di sagoma uguale a quella del piano terra, o meglio, nello stato dei luoghi per estensione corrispondente a parte della consistenza di cui alla presente procedura , che per titoli di proprietà risultava di proprietà dell'esecutato xxxxxxxxxxxx

**Per quanto alla detta maggiore estensione o porzione di lastrico solare – terrazzo di copertura come sopra riportato, va precisato che al momento la copertura della consistenza oggetto di procedura , o meglio il lastrico solare o terrazzo di copertura**

della consistenza oggetto di procedura, risulterebbe diviso in due parti , una di maggiore estensione, al tempo occupata dai proprietari o dagli ex proprietari della consistenza al piano superiore oggetto di esecuzione immobiliare e conseguente aggiudicazione all'asta, ed un'altra, di minore estensione, accorpata alla particella limitrofe a quella di cui al detto terrazzo . Per meglio dettagliare quanto appena riportato , di seguito si riporta estratto di mappa catastale sul quale viene evidenziato quanto sopra indicato, ed in particolare le dette due parti , una parte , quella di maggiore estensione , al tempo accorpata alla particella 363, ed al momento oggetto di lavori, si presume quelli di ripristino dello stato dei luoghi, tra l'altro non ultimati, salvo verifica della bontà degli stessi, ed oggetto di vendita con la presente procedura (vedasi pag. 5 presente relazione) , e l'altra parte , quella di minore estensione, accorpata alla particella limitrofe a quest'ultima , la particella 382 , e non oggetto di vendita con la presente procedura .

Quanto al descritto stato dei luoghi viene dettagliato anche con immagini fotografiche di cui alla vista satellitare del 2020 , nonché immagini fotografiche del 2023 .

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LEGENDA : Estratto di Mappa Catastale**

 Limite di confine a Nord / Est nello stato dei luoghi

  Limite confine terrazzo di copertura della unità oggetto di esecuzione

 Limite confine terrazzo di copertura, **corrispondente al lato interno della muratura, del piano terra della consistenza oggetto di procedura**

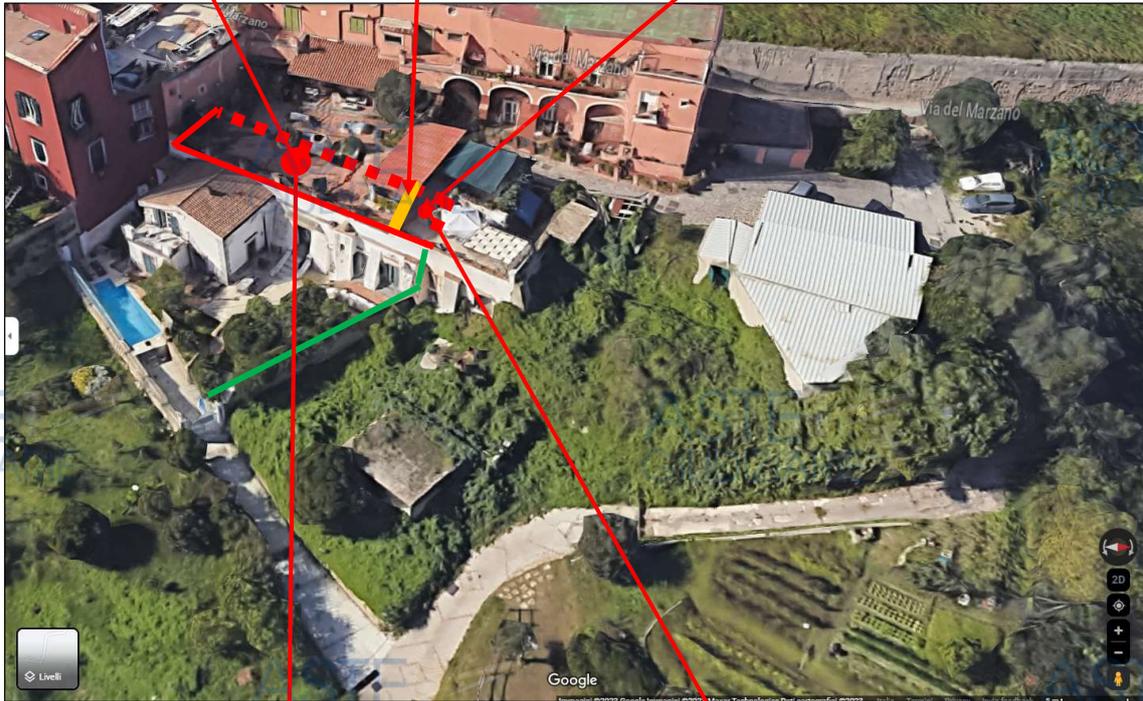
 Limite confine di divisione , costituito da un muro esistente, del terrazzo di copertura della consistenza oggetto di procedura, tra la parte accorpata alla particella 382 e tenuta in possesso dallo stesso proprietario e la parte accorpata alla particella 363 e tenuta in possesso dallo stesso proprietario

Porzione di terrazzo annesso alla  
particella 363 **ed oggetto di vendita**

IMMAGINE SATELLITE 2020

Porzione di terrazzo annesso alla  
particella 382 **e non oggetto di vendita**

Muro di divisione esistente



STATO DEI LUOGHI ATTUALE



Porzione di terrazzo occupato e tenuto  
in possesso dalla particella 363  
**oggetto di vendita**



Porzione di terrazzo occupato e tenuto  
in possesso dalla particella 382  
**e non oggetto di vendita**

Per meglio descrivere la consistenza anche in relazione alla divisione in piani di cui alla scheda catastale , si individua :

\_ Un piano terra, quello con ingresso dalla maggiore estensione della corte, sebbene rispetto alla quota di calpestio della corte vi sono degli scalini, per la maggiore estensione aperto solo su di un lato con uscita sulla corte esterna , per la minore estensione aperto su tre lati con uscita sulla corte esterna , costituito da una sala grande divisa in due zone , una di maggiore estensione dotata anche di aperture / balconi , ed un'altra di minore estensione, con una camera antibagno dotata di balcone ed un bagno senza aperture , una cucina dotata di apertura / balcone con affaccio sulla corte a quota inferiore rispetto alla zona di ingresso con anche relativi servizi , zona lavanderia , ripostiglio e dispensa , dalla cui cucina tramite scale si accede ad una zona soppalcata, con ripostiglio e w.c. Inoltre attraverso due rampe di scale, salendo si accede al piano primo e scendendo alla restante parte del piano definito terra , vale a dire alla minore estensione di questo, aperta su tre lati, dove si trova un corridoio con due camere che presentano apertura / balcone sulla corte esterna .

Ha una superficie utile di mq. 125 circa, ed una superficie commerciale di mq. 204,50.

\_ Un piano soppalco in corrispondenza della zona cucina costituito da un ripostiglio ed un w.c. .

Ha una superficie utile di mq. 8,80 circa, ed una superficie commerciale di mq . 15,10.

\_ Un piano seminterrato costituito da un corridoio / disimpegno , un bagno senza aperture ed una camera con vano di uscita sulla corte esterna a quota inferiore rispetto a quella di cui al piano terra .

Ha una superficie utile di mq. 40,90 circa, ed una superficie commerciale di mq . 56,44 .

\_ Un piano primo costituito da una camera con balcone , cabina armadio e bagno con finestra.

Ha una superficie utile di mq. 28,20 circa , ed una superficie commerciale di mq. 46,67.

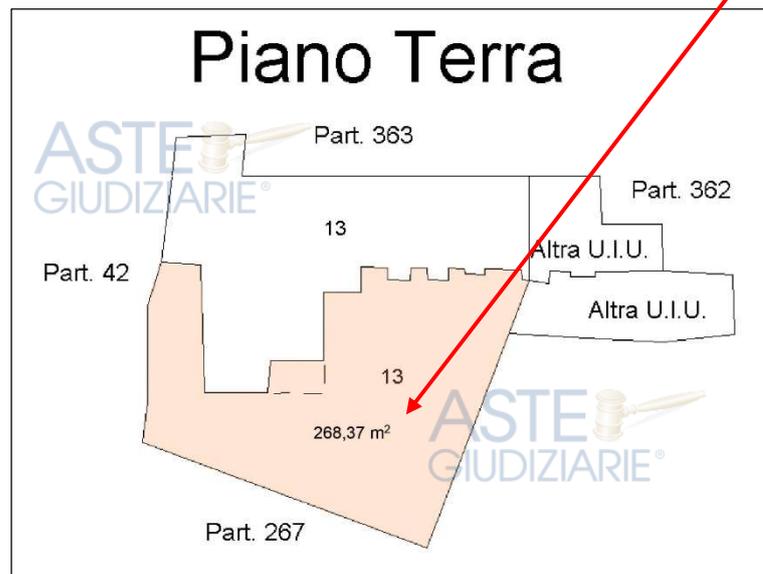
E' dotata di riscaldamento con split per il piano terra o meglio parte del piano terra , quello di cui alla sala con la cucina , mentre gli altri ambienti hanno riscaldamento centralizzato, e fornita di gas per riscaldamento e produzione di acqua calda, vi è impianto elettrico ed impianto d'acqua di carico e scarico, per tale è dotata di immissione in fogna , gli infissi interni sono in legno , esternamente vi sono doppi infissi , napoletane o grate in ferro all'esterno ed internamente in legno . L'unità risulta rifinita con materiali e lavorazione di pregio , pavimenti in cotto per la zona al piano terra , sala e cucina , e parquet in legno per tutte le altre camere , le scale sono rivestite di pietra , vi sono rivestimenti alla parete delle cucina e del bagno, alcuni pavimenti e rivestimenti dei servizi sono di maiolica antica. Anche la corte esterna presenta pavimentazione e pedate in pietra antica , oltre ad avere elementi di rifinitura quali balauste , panche ed altri elementi in pietra antica . Allo stato vi sono alcune zone interessate da umidità di contatto e risalita, soprattutto alcune pareti delle camere del piano terra , quelle prospicienti la corte , si riscontrano inoltre lesioni da vibrazioni ad alcune pareti , per certo non attribuibili a problemi strutturali, atteso che gli occupanti hanno comunicato che sono stati effettuati lavori di demolizione del pavimento del lastrico solare , nonché infiltrazioni ad alcuni ambienti come nel piccolo soppalco della camera al primo piano, infiltrazioni che per certo sembrerebbero eliminate atteso che è stato riscontrato il rifacimento del manto impermeabile del lastrico solare . Per quanto ai seguenti vizi di rifinitura riscontrati , onde poter considerare la consistenza finemente ristrutturata ed anche con materiali di pregio, necessitano interventi di manutenzione stimati in €. 20.000,00 detratti dal valore di stima , come anche per la relativa certificazione degli impianti ed eventuali opere di adeguamento si prevedono costi per €. 5.000,00 detratti dal valore di stima .

Per quanto al ripristino dello stato dei luoghi del lastrico solare – terrazzo di copertura, per la maggiore estensione, quella accorpata alla particella 363 si prevedono costi stimati in €. 20.000,00 detratti dal valore di stima .

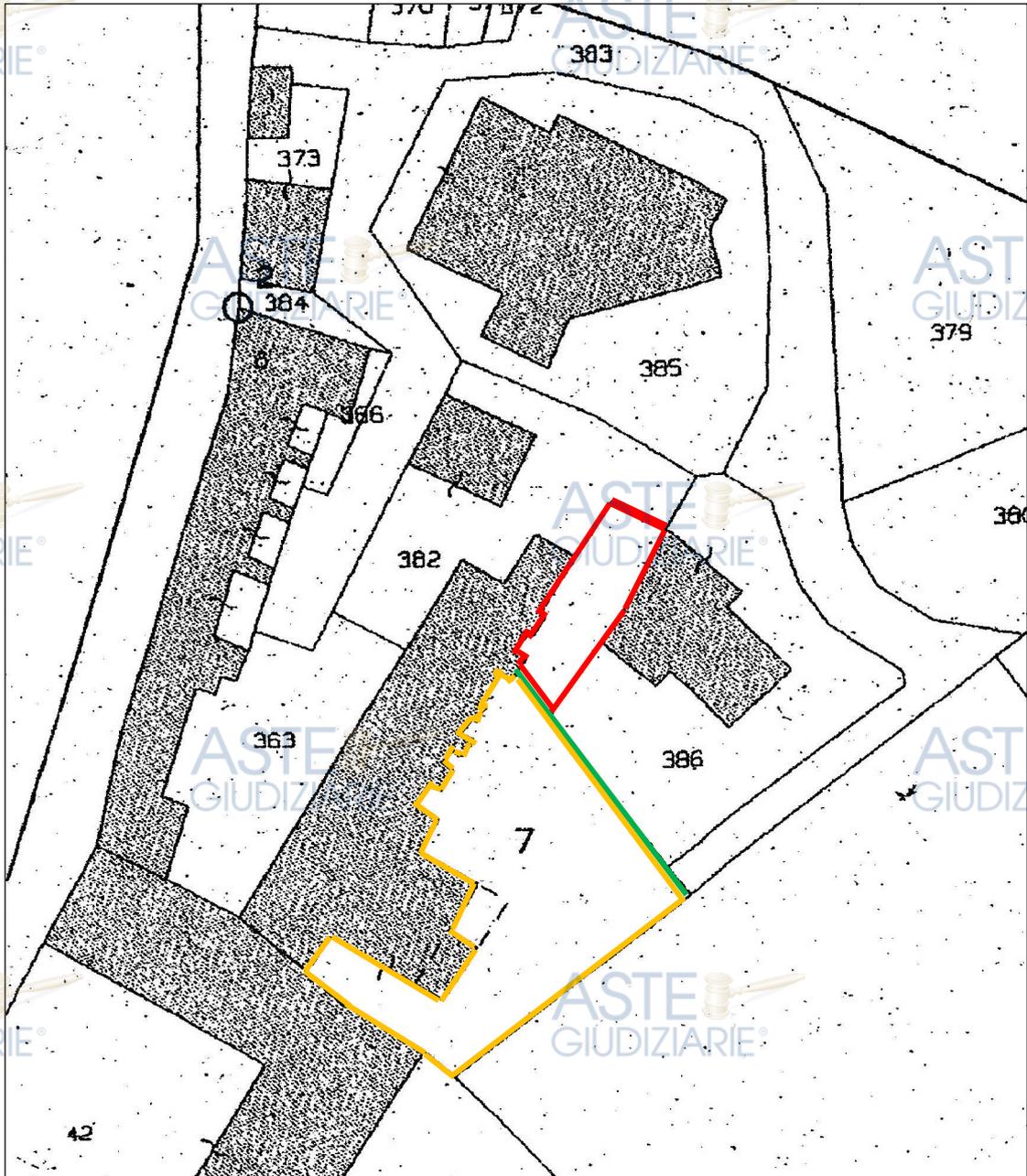
- **Per quanto attiene ai confini**, confina a Nord/Ovest per la maggiore estensione con terrapieno proprietà xxxxxxxxx NCEU sez. CHI, f.30, p.53, sub. 7, NCT terrapieno particella 363 , f. 220 , a Nord/Est , per la maggiore estensione con proprietàxxxxxxxxx NCEU sez. CHI f.30, p. 386 , a Sud/Est con proprietà Soc. xxxxxxxxxxxxxx a.r.l. , NCT f. 220, p. 267 .

- **Circa i dati catastali**, la vendita viene effettuata in relazione alla consistenza così come risulta denunciata nella attuale scheda catastale, il cui stato dei luoghi coincide con quello di cui alla planimetria catastale , fatta eccezione delle incongruenze di sagoma relativa alla muratura e alle tramezzature , nonché all'apertura dei vani che sono da attribuire alla errata restituzione grafica o errato rilievo metrico al tempo della denuncia catastale e sicuramente non ad ampliamenti ed aumenti di superficie e volume.

**Per quanto alla area esterna corte**, di fatto aggraffata – accorpata al fabbricato viene venduta nello stato dei luoghi come riscontrata , a corpo e non a misura , delimitata nei confini materializzati e di estensione diversa rispetto a quella di cui all'estratto di mappa , come indicato nell'elaborato grafico e nell'estratto di mappa che segue (*Allegato n°3a*) , di superficie, calcolata dall'elaborato planimetrico ultimo agli atti catastali e considerata solo al fine del valore di stima, di mq. 268,00 circa



elaborato planimetrico agli atti catastali



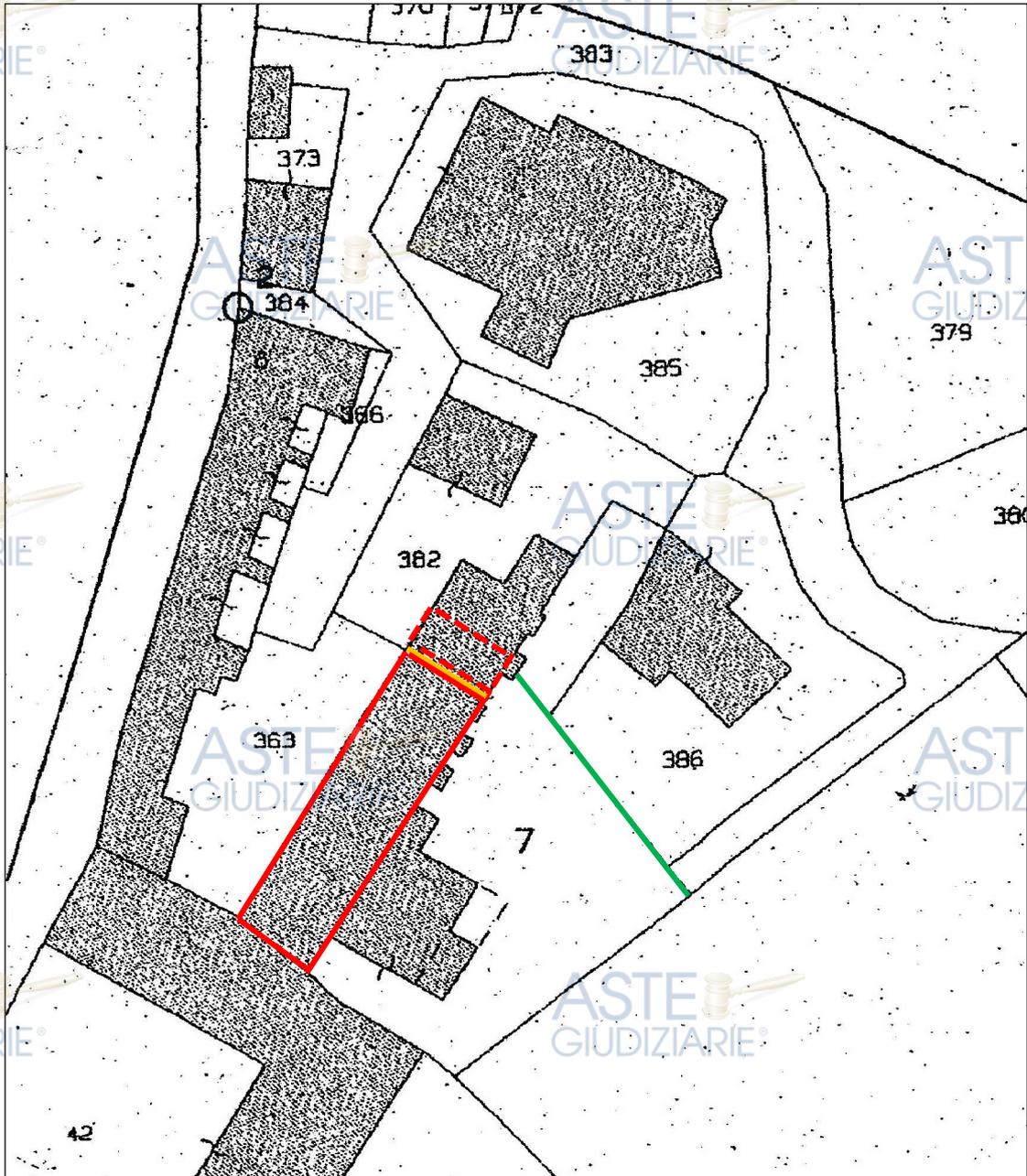
**LEGENDA : Estratto di Mappa Catastale**

— Limite di confine a Nord / Est nello stato dei luoghi – NCT foglio 220 – particella 7

 Porzione della corte esterna – particella 7 non facente parte della consistenza tenuta in possesso dell'esecutato e quindi non oggetto di vendita

 Corte oggetto di vendita , vendita a corpo e non a misura

Per quanto al lastrico solare – terrazzo di copertura , accessibile dall'esterno ed allo stato attuale senza scala , viene venduta solo la porzione allo stato libera ed al tempo accorpata alla particella 363 ed oggetto di ripristino dello stato dei luoghi di cui alla disposizione del G.E. (vedasi pag. 5 presente relazione) , la detta porzione si estende in direzione Nord/Est fino al muro di confine esistente , quello con la particella 382 , la cui porzione di lastrico solare, o terrazzo di copertura , occupata e tenuta in possesso dal proprietario della particella 382 , non viene venduta, come indicato nell'estratto di mappa che segue .



**LEGENDA : Estratto di Mappa Catastale**

-  Limite di confine a Nord / Est nello stato dei luoghi – NCT foglio 220 – particella 7
-  Confine con muro tra la porzione di terrazzo di copertura della consistenza oggetto di vendita tenuta in possesso dal proprietario della particella 362 e la porzione di terrazzo di copertura della consistenza oggetto di vendita tenuta in possesso dal proprietario della particella 382
-  Porzione di terrazzo di copertura oggetto di vendita
-  Porzione di terrazzo di copertura non oggetto di vendita

Per quanto alle discordanze di cui alla corte esterna ed al lastrico solare dovendo procedere , successivamente alla eventuale aggiudicazione, al rifacimento della scheda catastale per la rettifica della consistenza di cui al piano primo relativamente alla estensione del terrazzo attraverso la presentazione di un atto di aggiornamento DOCCA per frazionamento , e conseguentemente dell'elaborato planimetrico , nonché alla rettifica della particella in mappa attraverso la elaborazione di un tipo mappale per aggiornamento della sagoma della corte , si stimano costi totali, relativi ad onorario ed oneri catastali per atti di aggiornamento, di €. 3.500,00 detratti dal valore di stima .

- Pertanto, ad oggi, la stessa, come agli atti del Catasto, risulta denunciata con scheda catastale n° NA0106902 del 27.03.2017 corrispondente alla consistenza in esecuzione, e come riscontrata nello stato dei luoghi , di cui alla banca dati del Catasto censita nel N.C.E.U. , sez. CHI , foglio 30, Particella 7, sub. 13 , categoria A/2, consistenza 11 vani , sup. tot. mq. 355, sup. escluse aree scoperte mq. 313 .

- La consistenza risulta costituire un piccolo corpo di fabbrica autonomo in una delle zone collinari di Posillipo , raggiungibile a monte da via Alessandro Manzoni attraverso la via del Marzano con accesso dal n° 5 e a valle/mare dalla via Francesco Petrarca attraverso la via Tito Livio con accesso carrabile senza numero civico , anche se con strada a forte pendenza . Trattasi di un fabbricato di epoca remota, al tempo costituito da depositi , probabilmente destinati all'attività agricola , oggetto di interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso , ad oggi in normali condizioni di manutenzione , si trova in una zona circondata dal verde anche se in prossimità della stessa vi sono fabbricati multipiano , di quattro e cinque piani , lo stesso si trova in condizioni normali di manutenzione .

- La unità risulta essere autonoma e pertanto non fa parte di un complesso immobiliare costituito in condominio.

- In relazione alla legittimità urbanistica (Allegato n°6) , in data 2 Febbraio 2022 , veniva inoltrato al Comune di Napoli richiesta visura pratica edilizia 197/00 di cui alla



realizzazione degli impianti idrico, elettrico, e di riscaldamento , sostituzione degli infissi interni, posa in opera di nuova pavimentazione , opere di finitura.

\_ Per quanto alla verifica di esistenza DIA dal 2000 al 2010 , al momento della elaborazione della presente non si è ricevuta ancora nessuna comunicazione.

In assenza di grafici, o meglio nella impossibilità di ricevere da parte del Comune grafici di cui alla disposizione dirigenziale, non potendo verificare lo stato dei luoghi autorizzato dalla disposizione stessa e confrontarlo con quello attuale, si può affermare che in riscontro ai titoli la consistenza resterebbe legittimata dalla succitata disposizione e che l'unico elemento che ad oggi legittima lo stato dei luoghi è la scheda catastale. Per quanto a questa , lo stato dei luoghi attuale risulterebbe conforme alla consistenza di cui alla scheda catastale, pertanto non risulterebbero abusi e per tale non necessiterebbe sanatoria edilizia.

Come per gli altri atti Comunali di cui alla Autorizzazione Edilizia, non si riscontra certificato di Abitabilità o Agibilità , di cui ai lavori di ristrutturazione , per acquisire lo stesso si prevedono costi di cui ad onorario professionale stimati in €. 2.000,00 detratti dal valore di stima.

- **Per quanto allo stato di manutenzione** in generale si riscontra un normale stato di manutenzione , vi sono alcune zone interessate da umidità di contatto e risalita soprattutto per le pareti delle camere del piano terra , quelle prospicienti la corte , si riscontrano inoltre lesioni da vibrazioni ad alcune pareti , per certo non attribuibili a problemi strutturali, atteso che gli occupanti hanno comunicato che sono stati effettuati lavori di demolizione del pavimento del lastrico solare , nonché infiltrazioni ad alcuni ambienti come nel piccolo soppalco della camera al primo piano, infiltrazioni che per certo sembrerebbero eliminate atteso che è stato riscontrato il rifacimento del manto impermeabile del lastrico solare . Per quanto ai seguenti vizi di rifinitura riscontrati, onde poter considerare la consistenza finemente ristrutturata ed anche con materiali di pregio, necessitano interventi di manutenzione stimati in €. 20.000,00 detratti dal valore di stima , come anche per la relativa certificazione

degli impianti ed eventuali opere di adeguamento, si prevedono costi per €. 5.000,00 detratti dal valore di stima .

La unità, come prima graficamente meglio rappresentata (*Allegato n°4*), destinata per classificazione catastale e di fatto a civile abitazione, risulta di fatto fruibile per la specifica destinazione .

In riscontro a quanto sopra, ed in risposta al quesito, si descrive la consistenza in esecuzione, come :

- **LOTTO UNICO – PICCOLO FABBRICATO AUTONOMO CON UNITA' APPARTAMENTO per civile abitazione sviluppata su più piani con antistante corte scoperta , con doppio ingresso carrabile dalla via del Marzano n° 5 e dalla via Tito Livio s.n.c. attraverso rampa in forte pendenza , zona Posillipo , Napoli , in piena proprietà dell'esecutato xxxxxxxxxxxx.**

- **Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare costituita da un appartamento per civile abitazione , la consistenza risulta costituire un piccolo corpo di fabbrica autonomo** in una delle zone collinari di Posillipo , raggiungibile a monte da via Alessandro Manzoni attraverso la via del Marzano con accesso dal n° 5 e a valle/mare dalla via Francesco Petrarca attraverso la via Tito Livio con accesso carrabile senza numero civico , anche se con strada a forte pendenza . Trattasi di un fabbricato di epoca remota, al tempo costituito da depositi , probabilmente destinati all'attività agricola , oggetto di interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso , ad oggi in normali condizioni di manutenzione , si trova in una zona circondata dal verde anche se in prossimità della stessa vi sono fabbricati multipiano, di quattro e cinque piani , lo stesso si trova in condizioni normali di manutenzione .

E' a forma di L , con relativa corte antistante che si sviluppa su terreno scosceso verso valle – mare , per tale il fabbricato è costituito da più piani interrati nella zona a monte e liberi nella zona a valle – mare , come anche la corte esterna si sviluppa su più piani a quote diverse e risulta divisa in più zone, una di ingresso anche carrabile,

ed altre a quote diverse raggiungibile attraverso scale, e quindi non carrabili, distinte in zona pavimentata antistante all'ingresso della unità, piccole zone a verde con anche alberi da frutta , zona con piscina e zona pavimentata antistante il piano seminterrato . Risulta di proprietà anche il lastrico solare – terrazzo di copertura per la estensione di cui al piano terra , per quanto a ciò , ed alla maggiore estensione del lastrico solare – terrazzo di copertura , va precisato che , come anche riportato nella relazione di consulenza di cui alla procedura di esecuzione immobiliare riguardante la consistenza del piano superiore avente corte esterna alla stessa quota del lastrico solare della procedura oggetto della presente, e come riportato nella disposizione del G.E. (vedasi pag. 5 presente relazione) , era stato impropriamente accorpato nella scheda catastale del piano superiore come estensione della corte di detto piano, ragion per cui, onde evitare confusioni, il G.E. aveva disposto di escludere dalla pianta catastale la porzione di terrazzo, per estensione di sagoma uguale a quella del piano terra, o meglio a parte della consistenza del terrazzo di copertura del piano terra, di cui alla presente procedura , per titoli, di proprietà dell'esecutato .....

**Per quanto alla detta maggiore estensione o porzione di lastrico solare – terrazzo di copertura come sopra riportato, va precisato che al momento la copertura della consistenza oggetto di procedura , o meglio il lastrico solare o terrazzo di copertura della consistenza oggetto di procedura, risulterebbe diviso in due parti , una di maggiore estensione, al tempo occupata dai proprietari o dagli ex proprietari della consistenza al piano superiore oggetto di esecuzione immobiliare e conseguente aggiudicazione all'asta, ed un'altra, di minore estensione, accorpata alla particella limitrofe a quella di cui al detto terrazzo . Per meglio dettagliare le dette due parti , si precisa che, una parte , è quella di maggiore estensione , al tempo accorpata alla particella 363, ed al momento oggetto di lavori, si presume quelli di ripristino dello stato dei luoghi, tra l'altro non ultimati, salvo verifica della bontà degli stessi (vedasi pag. 5 presente relazione) , l'altra parte, invece, è quella di minore estensione, accorpata alla particella limitrofe a quest'ultima , la particella 382 .**

**Per quanto al lastrico solare – terrazzo di copertura ,** accessibile dall'esterno ed allo stato attuale senza scala , viene venduta solo la porzione allo stato libera ed al tempo accorpata alla particella 363 ed oggetto di ripristino dello stato dei luoghi di

cui alla disposizione del G.E. (vedasi pag. 5 presente relazione) , la detta porzione si estende in direzione Nord/Est fino al muro di confine esistente , quello con la particella 382 , la cui porzione di lastrico solare, o terrazzo di copertura , occupata e tenuta in possesso dal proprietario della particella 382 , non viene venduta.

**Per quanto alla area esterna corte**, di fatto aggraffata – accorpata al fabbricato, viene venduta nello stato dei luoghi come riscontrata, a corpo e non a misura , delimitata nei confini materializzati e di estensione diversa rispetto a quella di cui all'estratto di mappa, di superficie, calcolata dall'elaborato planimetrico ultimo agli atti catastali e considerata solo al fine del valore di stima, di mq. 268,00 circa

Per meglio descrivere la consistenza anche in relazione alla divisione in piani di cui alla scheda catastale , si individua :

\_ Un piano terra, costituito da una sala grande divisa in due zone , una di maggiore estensione dotata anche di aperture / balconi , ed un'altra di minore estensione, con una camera antibagno dotata di balcone ed un bagno senza aperture , una cucina dotata di apertura / balcone con affaccio sulla corte a quota inferiore rispetto alla zona di ingresso con anche relativi servizi , zona lavanderia , ripostiglio e dispensa , dalla cui cucina tramite scale si accede ad una zona soppalcata, con ripostiglio e w.c. Inoltre, attraverso due rampe di scale, salendo, si accede al piano primo, e scendendo, alla restante parte del piano terra , dove si trova un corridoio con due camere che presentano apertura / balcone sulla corte esterna .  
Ha una superficie utile di mq. 125 circa, ed una superficie commerciale di mq. 204,50.

\_ Un piano soppalco in corrispondenza della zona cucina costituito da un ripostiglio ed un w.c. .  
Ha una superficie utile di mq. 8,80 circa, ed una superficie commerciale di mq . 15,10.

Un piano seminterrato costituito da un corridoio / disimpegno , un bagno senza aperture ed una camera con vano di uscita sulla corte esterna a quota inferiore rispetto a quella di cui al piano terra .

Ha una superficie utile di mq. 40,90 circa, ed una superficie commerciale di mq . 56,44 .

Un piano primo costituito da una camera con balcone , cabina armadio e bagno con finestra.

Ha una superficie utile di mq. 28,20 circa , ed una superficie commerciale di mq. 46,67.

- **Per quanto alle rifiniture** è dotata di riscaldamento con split per il piano terra o meglio parte del piano terra , quello di cui alla sala con la cucina , mentre gli altri ambienti hanno riscaldamento centralizzato, e fornita di gas per riscaldamento e produzione di acqua calda, vi è impianto elettrico ed impianto d'acqua di carico e scarico, per tale è dotata di immissione in fogna , gli infissi interni sono in legno , esternamente vi sono doppi infissi , napoletane o grate in ferro all'esterno ed internamente in legno . L'unità risulta rifinita con materiali e lavorazione di pregio , pavimenti in cotto per la zona al piano terra , sala e cucina , e parquet in legno per tutte le altre camere , le scale sono rivestite di pietra , vi sono rivestimenti alla parete delle cucina e del bagno, alcuni pavimenti e rivestimenti dei servizi sono di maiolica antica. Anche la corte esterna presenta pavimentazione e pedate in pietra antica , oltre ad avere elementi di rifinitura quali balaustre , panche ed altri elementi in pietra antica .
- **La consistenza in punto catastale** , nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli risulta denunciata con scheda catastale n° NA0106902 del 27.03.2017 corrispondente alla consistenza in esecuzione, e come riscontrata nello stato dei luoghi, censita nel N.C.E.U. , sez. CHI , foglio 30, Particella 7, sub. 13 , categoria A/2, consistenza 11 vani , sup. tot. mq. 355, sup. escluse aree scoperte mq. 313, in ditta catastale per la quota di proprietà a xxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx.

Nella mappa terreni il fabbricato risulta riportato con la particella 7 del foglio 220 .

La vendita viene effettuata in relazione alla consistenza così come risulta denunciata nella attuale scheda catastale, il cui stato dei luoghi coincide con quello di cui alla planimetria catastale , fatta eccezione per le incongruenze di sagoma relativa alla muratura e alle tramezzature , nonché all'apertura dei vani che sono da attribuire alla errata restituzione grafica o errato rilievo metrico al tempo della denuncia catastale e sicuramente non ad ampliamenti ed aumenti di superficie e volume.

Confina a Nord/Ovest per la maggiore estensione con terrapieno proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx NCEU sez. CHI, f.30, p.53, sub. 7, NCT terrapieno particella 363 , f. 220 , a Nord/Est , per la maggiore estensione con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx NCEU sez. CHI f.30, p. 386 , a Sud/Est con proprietà Soc. Coop. xxxxxxxxxxxxxxxa.r.l. , NCT f. 220, p. 267 .

**Per quanto alle discordanze di cui alla corte esterna ed al lastrico solare, si dovrà procedere, successivamente alla eventuale aggiudicazione, al rifacimento della scheda catastale per la rettifica della consistenza di cui al piano primo relativamente alla estensione del terrazzo attraverso la presentazione di un atto di aggiornamento DOCFA per frazionamento , e conseguentemente dell'elaborato planimetrico , nonché alla rettifica della particella in mappa attraverso la elaborazione di un tipo mappale per aggiornamento della sagoma della corte**

- **In punto urbanistico risulta legittimata da autorizzazione edilizia di cui alla disposizione dirigenziale n° 303 del 2000 , precedentemente la consistenza era stata oggetto di concessione in sanatoria rilasciata dal servizio progetto condono n° 1593 del 6 Marzo 2000 , la disposizione dirigenziale autorizzava il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione dell'immobile sopra descritto (cfr. disposizione " si rilascia al sig. xxxxxxxxxxxxxxx ..... proprietario dell'immobile sito alla via del Marzano , censito al NCEU , sez. CHI, f. 30, p. 7 , sub. 109 ") e per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in diversa distribuzione degli ambienti, realizzazione di un solaio areato nel vano cucina , sostituzione di una scala di accesso, realizzazione di nuovi servizi igienici, di cui uno dotato di areazione forzata, completamento della scala di collegamento con il primo livello , realizzazione degli impianti idrico, elettrico, e di**

riscaldamento , sostituzione degli infissi interni, posa in opera di nuova pavimentazione , opere di finitura.

In assenza di grafici, o meglio nella impossibilità di ricevere da parte del Comune grafici di cui alla disposizione dirigenziale, non potendo verificare lo stato dei luoghi autorizzato dalla disposizione stessa e confrontarlo con quello attuale, si può affermare che in riscontro ai titoli la consistenza resterebbe legittimata dalla succitata disposizione e che l'unico elemento che ad oggi legittima lo stato dei luoghi è la scheda catastale. Per quanto a questa , lo stato dei luoghi attuale risulterebbe conforme alla consistenza di cui alla scheda catastale, pertanto non risulterebbero abusi e per tale non necessiterebbe sanatoria edilizia.

- **Come per gli altri atti Comunali di cui alla Autorizzazione Edilizia, non si riscontra certificato di Abitabilità o Agibilità .**
- **In relazione alla presenza dell'attestato di prestazione energetica , esso non risulta riscontrato .**
- **La consistenza risulta costituire un piccolo fabbricato autonomo, per tale non fa parte di un condominio .**
- **In relazione alla certificazione di destinazione urbanistica – rep. 26 del 02 Febbraio 2023 - il suolo di cui alla particella di terreno, sulla quale si trova il fabbricato, quale particella 7 , del foglio 220 del Comune di Napoli, risulta come di seguito destinato :**
  - \_ Nella tavola di zonizzazione rientra nella zona A – insediamenti di interesse storico;
  - \_ Nella tavola di classificazione tipologica , è classificata per la maggiore estensione come Unità Edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte – art. 64 ed in parte di unità di spazio scoperto concluse - giardini , orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base ;
  - \_ Rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico
  - \_ E' classificata secondo i vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;

\_ E' sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art. 157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal DM 24 Gennaio 1953 , emesso ai sensi della Legge n° 1497/1939 ;

\_ Ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo in zona PI – protezione integrale ;

\_ Rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Rossa ;

\_ Rientra in parte nel Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche;

\_ Rientra nel perimetro del centro edificato.

**PREZZO BASE D'ASTA € 1.493.800**

#### Quesito d. : Identificare catastalmente l'immobile

- **La consistenza in punto catastale** , nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli risulta denunciata con scheda catastale n° NA0106902 del 27.03.2017 corrispondente alla consistenza in esecuzione, e come riscontrata nello stato dei luoghi, censita nel N.C.E.U. , sez. CHI , foglio 30, Particella 7, sub. 13 , categoria A/2, consistenza 11 vani , sup. tot. mq. 355, sup. escluse aree scoperte mq. 313, in ditta catastale per la quota di proprietà a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Nella mappa terreni il fabbricato risulta riportato con la particella 7 del foglio 220 .

La vendita viene effettuata in relazione alla consistenza così come risulta denunciata nella attuale scheda catastale, il cui stato dei luoghi coincide con quello di cui alla planimetria catastale , fatta eccezione per le incongruenze di sagoma relativa alla muratura e alle tramezzature , nonché all'apertura dei vani che sono da attribuire alla errata restituzione grafica o errato rilievo metrico al tempo della denuncia catastale e sicuramente non ad ampliamenti ed aumenti di superficie e volume.

Confina a Nord/Ovest per la maggiore estensione con terrapieno proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxx NCEU sez. CHI, f.30, p.53, sub. 7, NCT terrapieno particella 363 , f.

220 , a Nord/Est , per la maggiore estensione con proprietà xxxxxxxxxxxx NCEU sez. CHI f.30, p. 386 , a Sud/Est con proprietà Soc. Coop.xxxxxxxxxx a.r.l. , NCT f. 220, p. 267 .

Risulta di proprietà anche il lastrico solare – terrazzo di copertura per la estensione di cui al piano terra , per quanto a ciò , ed alla maggiore estensione del lastrico solare – terrazzo di copertura , va precisato che , come anche riportato nella relazione di consulenza di cui alla procedura di esecuzione immobiliare riguardante la consistenza del piano superiore avente corte esterna alla stessa quota del lastrico solare della procedura oggetto della presente, e come riportato nella disposizione del G.E. (vedasi pag. 5 presente relazione) , era stato impropriamente accorpato nella scheda catastale del piano superiore come estensione della corte di detto piano, ragion per cui onde evitare confusioni il G.E. aveva disposto di escludere dalla pianta catastale la porzione di terrazzo, per estensione di sagoma uguale a quella del piano terra, o meglio a parte della consistenza di cui alla presente procedura , per titoli di proprietà dell'esecutato xxxxxxxxxxxx.

**Per quanto alla detta maggiore estensione o porzione di lastrico solare – terrazzo di copertura come sopra riportato, va precisato che al momento la copertura della consistenza oggetto di procedura , o meglio il lastrico solare o terrazzo di copertura della consistenza oggetto di procedura, risulterebbe diviso in due parti , una di maggiore estensione, al tempo occupata dai proprietari o dagli ex proprietari della consistenza al piano superiore oggetto di esecuzione immobiliare e conseguente aggiudicazione all'asta, ed un'altra, di minore estensione, accorpata alla particella limitrofe a quella di cui al detto terrazzo . Per meglio dettagliare le dette due parti , si precisa che, una parte , è quella di maggiore estensione , al tempo accorpata alla particella 363, ed al momento oggetto di lavori, si presume quelli di ripristino dello stato dei luoghi, tra l'altro non ultimati, salvo verifica della bontà degli stessi (vedasi pag. 5 presente relazione) , l'altra parte, invece è quella di minore estensione, accorpata alla particella limitrofe a quest'ultima , la particella 382 .**

**Per quanto al lastrico solare – terrazzo di copertura , accessibile dall'esterno ed allo stato attuale senza scala , viene venduta solo la porzione allo stato libera ed al**

tempo accorpata alla particella 363 ed oggetto di ripristino dello stato dei luoghi di cui alla disposizione del G.E. (vedasi pag. 5 presente relazione) , la detta porzione si estende in direzione Nord/Est fino al muro di confine esistente , quello con la particella 382 , la cui porzione di lastrico solare, o terrazzo di copertura , occupata e tenuta in possesso dal proprietario della particella 382 , non viene venduta.

**Per quanto alla area esterna corte**, di fatto aggraffata – accorpata al fabbricato, viene venduta nello stato dei luoghi come riscontrata, a corpo e non a misura , delimitata nei confini materializzati e di estensione diversa rispetto a quella di cui all'estratto di mappa, di superficie calcolata, dall'elaborato planimetrico ultimo agli atti catastali e considerata solo al fine del valore di stima, di mq. 268,00 circa

**Per quanto alle discordanze di cui alla corte esterna ed al lastrico solare, si dovrà procedere, successivamente alla eventuale aggiudicazione, al rifacimento della scheda catastale per la rettifica della consistenza di cui al piano primo relativamente alla estensione del terrazzo attraverso la presentazione di un atto di aggiornamento DOCFA per frazionamento , e conseguentemente dell'elaborato planimetrico , nonché alla rettifica della particella in mappa attraverso la elaborazione di un tipo mappale per aggiornamento della sagoma della corte , per i detti atti di aggiornamento si prevedono costi di cui agli onorari professionale ed oneri catastali di €. 3.500,00 detratti dal valore di stima.**

**Quesito e. : Ricostruire tutti i passaggi di proprietà , anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**

- **Relativamente alla consistenza in esecuzione**, risulta Iscrizione contro , Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 del 02.12.2005 , reg. part. 17566, reg. gen. 43892, Notaio Forte Tullio rep. 19783/6415 del 24.11.2005 quale Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo per capitale €. 260.000,00 , interessi €. 130.000,00 , totale €. 390.000,00 a favore della Banca Popolare di Ancona s.pa. per la quota di proprietà di 1/1 contro xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx per la quota

di proprietà di 1/1 e contro xxxxxxxx nella qualità di debitore non datore di ipoteca per gli immobili censiti nel NCEU del Comune di Napoli sez. CHI , foglio 30, particella 7, sub. 110 .

- **Risulta altresì trascrizione contro** , Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 , del 21.06.2021 reg. part. 13807, reg. gen. 19037 , pubblico Ufficiale UNEP – Corte di Appello di Napoli rep. 10326 del 17.05.2021 , Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore della MAIOR SPV s.r.l. per il diritto di proprietà di 1/1 , contro xxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà di 1/1 relativamente alla consistenza immobiliare riportata nel NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI , foglio 30, particella 7, sub. 13 , nella formalità precedente identificato con il sub. 110.
- **Per atto di acquisto di compravendita o meglio scrittura privata con autentica delle firme** (*Allegato n°2*) per Notaio Tullio Forte del 04.12.1996 , rep. 3587, rac. 1097, il sig. xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx, acquista la piena proprietà dell'immobile in Napoli avente accesso sia dalla via del Marzano n° 5 che dalla strada privata che si diparte da via Tito Livio n°13, precisamente del fabbricato ad uso abitazione , della superficie complessiva di mq. 213 , al piano seminterrato , con sovrastante ammezzato , con annessa zonetta di terreno di metri quadrati quattrocento , nel NCEU del Comune di Napoli , in parte alla partita 220.970 sez. CHI , foglio 30, mappale 7, sub. 3 – 9 e sub. 8 , ed in parte alla partita 1153422 sez. CHI, foglio 30, mappale 7, sub. 7 , invece la piccola zona di terreno è individuata nel NCEU del Comune di Napoli alla partita 1246841 , sez. CHI , foglio 30, mappale 7 , sub. 102 (corte urbana) .

**Quesito f./g. : Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**



dotato di areazione forzata, completamento della scala di collegamento con il primo livello , realizzazione degli impianti idrico, elettrico, e di riscaldamento , sostituzione degli infissi interni, posa in opera di nuova pavimentazione , opere di finitura.

\_ Per quanto alla verifica di esistenza DIA dal 2000 al 2010 , al momento della elaborazione della presente non si è ricevuta ancora nessuna comunicazione.

In assenza di grafici, o meglio nella impossibilità di ricevere da parte del Comune grafici di cui alla disposizione dirigenziale, non potendo verificare lo stato dei luoghi autorizzato dalla disposizione stessa e confrontarlo con quello attuale, si può affermare che in riscontro ai titoli la consistenza resterebbe legittimata dalla succitata disposizione e che l'unico elemento che ad oggi legittima lo stato dei luoghi è la scheda catastale. Per quanto a questa , lo stato dei luoghi attuale risulterebbe conforme alla consistenza di cui alla scheda catastale, pertanto non risulterebbero abusi e per tale non necessiterebbe sanatoria edilizia.

- **In relazione alla certificazione di destinazione urbanistica – rep. 26 del 02 Febbraio 2023** - il suolo di cui alla particella di terreno, sulla quale si trova il fabbricato, quale particella 7 , del foglio 220 del Comune di Napoli, risulta come di seguito destinato :

- \_ Nella tavola di zonizzazione rientra nella zona A – insediamenti di interesse storico;
- \_ Nella tavola di classificazione tipologica , è classificata per la maggiore estensione come Unità Edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte – art. 64 ed in parte di unità di spazio scoperto concluse - giardini , orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base ;
- \_ Rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico
- \_ E' classificata secondo i vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;
- \_ E' sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art. 157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal DM 24 Gennaio 1953 , emesso ai sensi della Legge n° 1497/1939 ;
- \_ Ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo in zona PI – protezione integrale ;

\_ Rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Rossa ;

\_ Rientra in parte nel Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche;

\_ Rientra nel perimetro del centro edificato.

**Quesito h. : In caso di opere abusive , controllare la possibilità di sanatoria**

- In assenza di grafici, o meglio nella impossibilità di ricevere da parte del Comune grafici di cui alla disposizione dirigenziale n° 303 del 2000, relativi alla autorizzazione di lavori edilizi, non potendo verificare lo stato dei luoghi autorizzato dalla disposizione e confrontarlo con quello attuale, si può affermare che in riscontro ai titoli la consistenza resterebbe legittimata dalla succitata disposizione e che l'unico elemento che ad oggi legittima lo stato dei luoghi è la scheda catastale. Per quanto a questa , lo stato dei luoghi attuale risulterebbe conforme alla consistenza di cui alla scheda catastale, pertanto non risulterebbero abusi e per tale non necessiterebbe sanatoria edilizia.

**Quesito i. : Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità**

- **Come per gli altri atti Comunali di cui alla Autorizzazione Edilizia, non si riscontra certificato di Abitabilità o Agibilità ,** pertanto, per la redazione dello stesso, si stimano costi di cui all'onorario professionale di €. 2.000,00 detratti dal valore di stima.
- Per la unità oggetto di procedura, non si riscontra attestato di prestazione energetica, per il quale è prevista la redazione a cura e spesa dell'aggiudicatario con costi stimati in €. 500,00 detratti dal valore di stima .

**Quesito j. : Indicare lo stato di possesso dell'immobile**

- A seguito sopralluoghi effettuati, come da verbali di sopralluoghi nella presente richiamati, si è sempre riscontrato che la unità è tenuta in possesso ed utilizzata come abitazione principale da parte dell'esecutato xxxxxxxxxxxx assieme ai genitori, xxxxxxxxxxxxxxxx, come riscontrabile dal certificato di stato di famiglia e residenza, per il quale xxxxxxxxxxxx assieme ai genitori risultano avere residenza alla via del Marzano n° 5 (Allegato n°7).

**Quesito k. : Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.**

- Oltre alle limitazioni ed ai vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria della unità oggetto di procedura, come da certificato di destinazione urbanistica (Allegato n°6), già richiamato, risultano i seguenti oneri e vincoli che saranno cancellati e regolarizzati nel contesto della procedura, nello specifico :

\_ Iscrizioni di ipoteche e trascrizioni di pignoramento che saranno regolarizzati nel contesto della procedura;

- Risultano i seguenti oneri che quantizzati e sottratti dal valore di stima, risultano di fatto regolarizzati nel contesto della procedura, nello specifico :

\_ Oneri economici derivanti dai lavori di ripristino dello stato dei luoghi del terrazzo di copertura – lastrico solare, porzione oggetto di vendita, si stimano costi di e. 20.000,00 detratti dal valore di stima.

\_ Oneri economici derivanti dai lavori di manutenzione relativamente alla presenza di umidità di risalita e contatto ad alcune pareti, nonché ripristino dell'intonaco nelle zone dove si riscontrano lesioni e rifacimento stucco e tinteggiatura soffitti e pareti interessate da pregressa infiltrazione di acqua, si stimano costi di €. 20.000,00 detratti dal valore di stima.

\_ Oneri economici per eventuale adeguamento impianto e relativo certificato , si stimano costi per eventuali opere e redazione certificato di €. 5.000,00 detratti dal valore di stima.

\_ Oneri economici per aggiornamento atti catastali DOCFA di cui al frazionamento del terrazzo di copertura e tipo mappale per aggiornamento sagoma della particella corte esterna, si stimano costi per onorario professionale e diritti catastali di €. 3.500,00 detratti dal valore di stima.

\_ Oneri economici per onorario professionali per richiesta certificato di agibilità , si stimano costi di €. 2.000,00 detratti dal valore di stima.

\_ Oneri economici per onorario professionale per elaborazione attestato di prestazione energetica , si stimano costi di €. 500,00 detratti dal valore di stima.

**Quesito l. : Verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale**

- Dalla presa visione dei documenti acquisibili ed acquisiti, la unità fa parte di un fabbricato che non ricade su suolo demaniale .

**Quesito m. : Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico**

- La consistenza non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

**Quesito n. : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

In approfondimento al quesito di cui ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, come riportati in risposta al quesito k, ed in relazione alle iscrizioni e trascrizioni, verifiche ed ispezioni effettuate, come già richiamate nella presente (*Allegato n°2*), a seguito interrogazioni, indagini e richieste formulate per la stesura della presente relazione, per la consistenza di cui alla procedura, risultano le seguenti formalità, quali vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, quali iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti:

– Iscrizione contro, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 del 02.12.2005, reg. part. 17566, reg. gen. 43892, Notaio Forte Tullio rep. 19783/6415 del 24.11.2005 quale Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo per capitale €. 260.000,00, interessi €. 130.000,00, totale €. 390.000,00 a favore della Banca Popolare di Ancona s.pa. per la quota di proprietà di 1/1 contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di proprietà di 1/1 e contro xxxxxxxxxxxx nella qualità di debitore non datore di ipoteca per gli immobili censiti nel NCEU del Comune di Napoli sez. CHI, foglio 30, particella 7, sub. 110.

– Trascrizione contro, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, del 21.06.2021 reg. part. 13807, reg. gen. 19037, pubblico Ufficiale UNEP – Corte di Appello di Napoli rep. 10326 del 17.05.2021, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore della MAIOR SPV s.r.l. per il diritto di proprietà di 1/1, contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà di 1/1 relativamente alla consistenza immobiliare riportata nel NCEU del Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 30, particella 7, sub. 13, nella formalità precedente identificato con il sub. 110.

**Quesito o. : Fornire ogni informazione concernente spese condominiali e cause in corso**

- La consistenza oggetto di esecuzione risulta costituire un piccolo fabbricato autonomo e per tanto non risulta fare parte di un condominio.

**Quesito p. : Valutare complessivamente i beni**

- **Il valore di mercato della unità**, è stato determinato considerando come riferimento la superficie commerciale, vale a dire quella vendibile, essa viene intesa come superficie basata sulla somma della superficie abitabile e della superficie differenziata di cui agli altri ambienti accessori che compongono la consistenza , quali potrebbero essere sottotetti, soppalchi, verande, terrazze , giardini , terreno incolto , ecc. , ecc. . La superficie differenziata è quella rapportata alla superficie abitabile , quale superficie interna destinata ad ambienti principali , come le camere, cucina , bagni , servizi in genere , corridoio e disimpegni .

La superficie commerciale, è quella di fatto utilizzata al fine della determinazione del valore commerciale, questa è stata determinata considerando la superficie abitabile utile netta calpestabile nella misura del 100%, lo stesso dicasi per la superficie occupata dai muri divisorii interni ed esterni non portanti, quelli di confine con altre unità immobiliari o locali e vani condominiali nella misura del 50% , nel caso di murature portanti di confine o perimetrale, la superficie viene computata fino alla spessore di 50 cm. per quelle perimetrali e fino allo spessore di 25 cm. per quelle di comunione , la stessa è stata determinata attraverso il grafico di rilievo (*Allegato n°4*).

Il calcolo della superficie utile e commerciale (*Allegato n°8*) , abitabile e di quella differenziata, in relazione alle percentuali di differenziazione, quali coefficienti moltiplicatori di differenziazione, come da tabelle (*Allegato n°8*) , indicati da noti organismi di pubblica utilità , quali borsini immobiliari e banche dati, che seguono lo sviluppo e la regolazione del mercato immobiliare, i detti coefficienti, rilevati dalle pagine web ,

<https://www.borsino-immobiliare.com/pagina/coefficienti>

e <https://www.borsinoimmobiliare.it/guide/1619/COME-VALUTARE-UN-IMMOBILE>

sono stati integrati, come dagli stessi organismi consigliato, in relazione alle esperienze professionali del tecnico stimatore.

Dal rilievo grafico, riscontrato la superficie di tutti gli ambienti e di tutti gli spazi, interni ed esterni che costituiscono la consistenza (*Allegato n°8*) e constatato che la superficie utile risulta come di seguito

Su. = mq. 205,00 circa

dall'applicazione dei coefficienti di differenziazione della superficie, per gli ambienti e zone accessorie, come da tabelle di cui sopra, e dal grafico di rilievo, risulta che la unità ha una superficie commerciale totale (*Allegato n°8*), considerando anche quella di cui al terrazzo di copertura – lastrico solare, corte esterna e balcone

Sc. = mq. 314,49

I prezzi unitari in euro, di cui al parametro unitario di superficie commerciale espressa in mq., sono prezzi noti reperiti da indagini di cui alla quotazione relative alle banche dati di noti organismi, pertanto dalla verifica delle valutazioni del Borsino Immobiliare, relativamente al comune di Napoli, zona Posillipo, ove dalla ricerca, ed in relazione alla strada, Via del Marzano, risulta ubicata la unità, (*Allegato n°9*) si è riscontrata una quotazione di vendita per ville e villini, e per una fascia media, di €. 6.454,00 a mq.; mentre, invece, dalla verifica delle valutazioni della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alla fascia / zona semicentrale, Posillipo, per le ville e villino (*Allegato n°9*), si è riscontrata una quotazione di vendita, che oscilla tra un minimo di €. 4.200,00 ad un max di €. 6.400,00 a mq., per tale un valore medio di €. 5.300,00 a mq. .

Per rendere la stima quanto più tendente alla determinazione del reale valore di mercato della consistenza in relazione alla zona ove risulta ubicata, sono stati considerati anche gli annunci (*Allegato n°9*) di cui alle proposte di vendita di agenzie immobiliari relative ad immobili ubicati nella stessa zona e/o strada.

Riscontrando le seguenti proposte di cui ai prezzi unitari :

\_ Appartamento all'asta in via del Marzano 5 , sup. com. mq. 283, proposta di vendita , prezzo base d'asta €. 800.437,00 , pertanto si calcola un prezzo unitario di €/mq.  $800.437,00 / 283 = \text{€} / \text{mq} . 2.830,00$  circa .

\_ Appartamento alla via del Marzano s.n.c. , sup. com. mq. 100 , proposta di vendita €. 350.000,00 , pertanto si calcola un prezzo unitario di € . / mq.  $350.000,00 / 100 = \text{€} / \text{mq} . 3.500,00$  .

\_ Appartamento via Tito Livio , sup. com. mq. 150 , proposta di vendita €. 700.000,00 , pertanto si calcola un prezzo unitario di € . / mq.  $700.000,00 / 150 = \text{€} / \text{mq} . 4.670,00$  circa .

\_ Appartamento alla via Tito Livio n° 11 , sup. com. mq. 206 , proposta di vendita € . 1.080.000,00 , pertanto si calcola un prezzo unitario di € . / mq.  $1.080.000,00 / 206 = \text{€} / \text{mq} . 5.240,00$  circa.

Per quanto alle dette proposte , si sarebbe dovuta escludere quella più bassa poiché discordante dalle altre , invece è stata considerata poiché trattasi di una proposta di vendita di consistenza all'asta.

Pertanto considerando i prezzi unitari di cui alle proposte di €/mq 2.830,00 - €/mq 3.500,00 - €/mq 4.670,00 - €/mq. 5.240,00 , si ha un prezzo medio unitario di cui alle proposte di vendita delle agenzie immobiliari di €/mq.  $( 2.830,00 + 3.500,00 + 4.670,00 + 5.240,00 ) / 4 = \text{€} / \text{mq} . 4.060,00$

Quindi un prezzo unitario medio di cui alle proposte ed alle quotazioni delle banche dati di €/mq.  $( 6.454,00 + 5.300,00 + 4.060,00 ) / 3 = \text{€} / \text{mq} . 5.270,00$  circa

Quindi si è determinata un quotazione di vendita media Qym di €/mq. 5.270,00 circa

La detta quotazione di vendita media, Qm , è una quotazione a mq. che tiene conto dell'orientamento dei compratori e dei costruttori verso unità che di fatto hanno o

dovrebbero avere delle caratteristiche ottimali, mentre invece le valutazioni di stima sono riferite ad unità che generalmente hanno caratteristiche variabili da unità ad unità, per tale, per differenziare il valore a mq. , e per meglio individuare il valore che possa considerare le caratteristiche della consistenza di cui alla stima relativamente alla consistenza edificata , quali appartamenti , il detto valore medio è stato corretto con dei coefficienti di merito o delle percentuali di adeguamento (*Allegato n°8*) desunte dalle pagine web ,

<https://www.borsino-immobiliare.com/pagina/coefficienti-box-e-posti-auto>

e <https://www.borsinoimmobiliare.it/guide/1619/COME-VALUTARE-UN-IMMOBILE>

che tengono conto delle specifiche condizioni e caratteristiche della consistenza oggetto di stima , in particolare dello stato locativo, del piano, dello stato di conservazione interna, della luminosità, della esposizione e vista , del riscaldamento, della vetustà delle finiture esterne, della vetustà delle strutture.

Detti coefficienti, sono stati integrati, in relazione alle esperienze professionali del tecnico stimatore, per meglio tenere conto delle specifiche caratteristiche e condizioni della consistenza oggetto di stima, come dagli stessi organismi consigliato.

Per tale stabilito la quotazione media  $Q_{vm} = \text{€./mq. } 5.270,00$

ed applicate, le relative percentuali di riduzione e/o maggiorazione della quotazione media, come da tabella di riepilogo percentuali di adeguamento (*Allegato n°8*)

quali  $\sum \% = \pm \% \text{ s.l. (stato locativo)} \pm \% \text{ p. (piano)} \pm \% \text{ s.c. (stato di conservazione)} \pm \% \text{ l. (luminosità)} \pm \% \text{ e.v. (esposizione e vista)} \pm \% \text{ r. (riscaldamento)} \pm \% \text{ v.f. (vetustà finiture esterne)} \pm \% \text{ v.s. (vetustà strutture)}$

risulta

$\sum \% = 0 \% - 12,5 \% + 10 \% + 5 \% + 5 \% + 5 \% + 0 \% - 5 \%$   
 $\sum \% = + 7,5 \%$

si ha la quotazione media di vendita corretta,  $Q_{mc} = Q_m \pm \sum \% Q_m$ .

$$Q_{mc} = \text{€} . 5.270,00 + 7,5 \% \text{€} . 5.270,00 = \text{€}./\text{mq} . 5.670,00 \text{ circa}$$

La detta quotazione corretta, però, non ha tenuto conto del fattore prestazione energetica, e siccome oggi le nuove costruzioni vengono concepite con materiali e tecniche tendenti al risparmio energetico, e le vecchie vengono adeguate, di quanto si è tenuto conto nella valutazione, atteso che per la consistenza non esiste un attestato di prestazione, si è considerata come ipotesi che la consistenza abbia una prestazione energetica intermedia e per tale di classe D (*Allegato n°8*), e conseguentemente è stato considerato un ragguglio del valore che prevede un minimo di - € . 210,00 ed un massimo di - € . 250,00, con un valore di ragguglio medio di - € . 230,00

Pertanto, in relazione al ragguglio per la classe energetica, si ha

$$Q_{mc} = \text{€} . /\text{mq} . 5.670,00 - \text{€}./\text{mq} . 230,00 = \text{€}./\text{mq} . 5.440,00$$

Determinato  $Q_{mc}$ , si ha la quotazione di vendita

$$Q_v = Q_{mc} \times S_c$$

nello specifico

$$Q_v = \text{€}./\text{mq} . 5.440,00 \times \text{mq} . 314,49 = \text{€} . 1.710.826,00$$

**in cifra tonda € . 1.710.800,00 circa**

Detta quotazione presuppone anche una unità senza vizi, e quindi non certamente come la unità oggetto di vendita, per tale, per poter determinare il valore di mercato, e quindi il prezzo base d'asta, bisogna adeguare e praticare delle correzioni di stima alla stima di cui alla quotazione di vendita  $Q_v$ , in relazione ai seguenti aspetti ed ai relativi oneri necessari, come già dettagliati e di seguito riassunti:

a) Oneri economici derivanti dai lavori di ripristino dello stato dei luoghi del terrazzo di copertura – lastrico solare , per la sola porzione oggetto di vendita , si stimano costi di €. 20.000,00 detratti dal valore di stima.

b) Oneri economici derivanti dai lavori di manutenzione relativamente alla presenza di umidità di risalita e contatto ad alcune pareti , nonché ripristino dell'intonaco nelle zone dove si riscontrano lesioni e rifacimento stucco e tinteggiatura soffitti e pareti interessate da pregressa infiltrazione di acqua , si stimano costi di €. 20.000,00 detratti dal valore di stima.

c) Oneri economici per eventuale adeguamento impianto e relativo certificato , si stimano costi per eventuali opere ed redazione certificato di €. 5.000,00 detratti dal valore di stima.

d) Oneri economici per aggiornamento atti catastali DOCFA di cui al frazionamento del terrazzo di copertura e tipo mappale per aggiornamento sagoma della particella corte esterna, si stimano costi per onorario professionale e diritti catastali di €. 3.500,00 detratti dal valore di stima.

e) Oneri economici per onorario professionali per richiesta certificato di agibilità , si stimano costi di €. 2.000,00 detratti dal valore di stima.

f) Oneri economici per onorario professionale per elaborazione attestato di prestazione energetica , si stimano costi di €. 500,00 detratti dal valore di stima.

Per un totale di a) + b) + c) + d) + e) + f) = €. 20.000,00 + €. 20.000,00 + €. 5.000,00 + €. 3.500,00 + €. 2.000,00 + €. 500,00 = €. 51.000,00

Quindi la quotazione di vendita corretta della consistenza, o meglio il valore di mercato della consistenza oggetto della presente procedura risulta

Qv.c. = Qv. - O.e. ( a + b + c + d )

**Vm = € 1.659.800**

Sebbene il valore di mercato, è stato determinato considerando come valore medio di mercato, quello di cui alle banche dati, ed avendo come riferimento le quotazioni per zona ove si trova la consistenza oggetto della procedura, nonché considerando eventuali riduzioni per vizi , come sopra indicate, considerato che per la unità esistono dei vizi , come anche quello di ripristinare lo stato dei luoghi della porzione di lastrico solare – terrazzo di copertura oggetto dell’aggiudicazione , per i quali, sebbene il costo è stato detratto dal valore di stima , l’onere resterà comunque a carico dell’aggiudicatario , considerato altresì che trattasi di consistenza vendute in sede di espropriazione forzata, e non in un libero mercato, per compensare anche eventuali oneri economici , imprevisi o non prevedibili , che potrebbero rimanere a carico dell’aggiudicatario, si propone alla S.V.III.ma un prezzo base d’asta che prevede una riduzione del 10 % del valore di mercato determinato.

Quanto alla riduzione del valore di mercato , e quindi alla determinazione di un prezzo base d’asta inferiore rispetto al valore di mercato, viene proposta anche in ragione del fatto che trattandosi di vendita in sede di esecuzione forzata, la stima del bene e la conseguente determinazione del valore di mercato , nonché del prezzo base d’asta, ha come obiettivo la determinazione di un prezzo , quale proposta di vendita, che di fatto possa risultare appetibile. Del resto anche se il valore di mercato è stato calcolato in modo prudentiale e sulla scorta di dettami stimativi e giurisprudenziali, il fatto che il prezzo base d’asta risulta inferiore al valore di mercato del bene , così come determinato, e quindi discostante, in ribasso, dal reale valore di mercato, e cioè assunto come dato indicativo, per dire poco prudentiale ed attendibile in ribasso, certamente non pregiudica l’esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo di mercato , che nel caso di vendita all’asta

risulterebbe individuato come prezzo realizzabile secondo il giuoco delle offerte e dei successivi rialzi degli interessati. Viceversa una valutazione dell'immobile poco prudente ed attendibile in rialzo, vale a dire in rialzo rispetto ad un valore di mercato, che di fatto, invece, rispetto alle vendite in sede giudiziaria dovrebbe risultare comunque inferiore per rendere lo stesso appetibile, disincentiva il mercato, rende necessario un numero elevato di vendite e moltiplica le spese della procedura, a detrimento della distribuzione tra i creditori, allungando peraltro i tempi processuali, al contrario un prezzo base d'asta determinato in modo prudente ed attendibile, per dire, tutto sommato contenuto, anche se in ribasso, rispetto al valore di mercato come calcolato, risulta essere appetibile e sollecita l'interesse di una pluralità di interessati, i quali, in competizione tra loro, sicuramente faranno aumentare il prezzo di aggiudicazione.

**Quindi il Prezzo Base D'Asta proposto, per la unità oggetto di procedura, Pba risulta**

$$Pba = Vm - 10\% Vm$$

$$Pba = \text{€. 1.659.800} - 10\% \text{ €. 1.659.800}$$

$$Pba = \text{€. 1.659.800} - \text{€. 165.980} = \text{€. 1.493.820 in cifra tonda €. 1.493.800}$$

$$Pba = \text{€. 1.493.800}$$

**Quesito q. : Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota , sia l'intero cespite.**

■ **Per la unità oggetto della presente, il pignoramento** non ha ad oggetto una quota indivisa , nello specifico la vendita riguarda i diritti di piena proprietà pari al 100% di xxxxxxxxxxxxxxxx .

**Quesito r. : Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.**

- Relativamente alla procedura in essere, trattasi di esecuzione riferita ad una unità che risulta di proprietà di un solo soggetto , xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx. Per lo stesso risultato acquisiti il certificato di stato civile o meglio l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il certificato di stato di famiglia ed il certificato di residenza (*Allegato n°7*) , per tale si riscontra quanto segue :

**\_xxxxxxxxx , nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx , risulta coniugato in data 18 Luglio 2010** , all'atto del matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, per tale lo stesso risulta coniugato in regime di separazione dei beni .

Ha residenza alla via del Marzano n° 5 a Posillipo , assieme al proprio nucleo familiare che risulta costituito dai genitori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

**Quesito s. : Verificare la pendenza di altre procedure esecutive**

- In relazione a quanto riscontrato dalle ispezioni presso la Conservatoria come nella presente richiamate, ed in relazione ai documenti visionati, quali fascicolo telematico, per le stesse consistenze non risultano trascritti pignoramenti e non risultano altre procedure in essere.



Tanto ritenuto utile mettere alla attenzione della S.V. Ill.ma in relazione al mandato ricevuto ed ai quesiti formulati, nel restare disponibile per ogni eventuale ulteriore chiarimento, si lasciano profondi ossequi.



Torre del Greco, 21 Maggio 2023



Il c.t.u. esperto stimatore  
arch. Gerardo Terrone

