TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE V
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Maria Di Lorenzo

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
MPS GESTIONE CREDITI BANCA spa

CONTRO

R.G. 320/11

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

L'Esperto
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, lì 30 Aprile 2013

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

PREMESSA pag. 02

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI pag. 03

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO pag. 04

Risposta al 1° quesito pag. 04

Risposta al 2° quesito pag. 05

Risposta al 3° quesito pag. 06

Risposta al 4° quesito pag. 06

Risposta al 5° quesito pag. 07

Risposta al 6° quesito pag. 07

Risposta al 7° quesito pag. 08

Risposta al 8° quesito pag. 09

ALLEGATI

Allegato 1 – Corrispondenza

doc.1 – Raccomandate di comunicazione del primo accesso

doc.2 – Certificato di residenza del debitore esecutato

doc.3 – Richiesta atto di compravendita del debitore esecutato

Allegato 2 – Ispezioni catastali e ipotecarie

doc.1 – Visura catastale storica

doc.2 – Planimetria catastale storica

doc.3 – Planimetria catastale attuale

doc.4 – Visure ipotecarie

Allegato 3 – Rilievo metrico ed inquadramento degli immobili oggetto del pignoramento

doc.1 - Inquadramento dell'immobile

doc.2 - Rilievo dello stato attuale

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 – Verbale di accesso

Allegato 6 – Atto di provenienza del debitore esecutato

Allegato 7 – Pratica catastale DOCFA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZ. CIVILE G.E. Dott.ssa Maria Di Lorenzo

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

PROMOSSO DA: **MPS GESTIONE CREDITI BANCA spa**
con l'Avv. Francesco Maiello

CONTRO [redacted]

R.G. 320/11

Il sottoscritto arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Di Lorenzo nel procedimento indicato in epigrafe in data 05.02.2013, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 8941, con studio professionale in Napoli alla via Donnalbina, 7, rassegna la presente:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Raoul Massimiliano De Bono riceveva l'incarico di esperto nel procedimento di cui in epigrafe che veniva accettato con giuramento di rito prestato dinanzi all'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Di Lorenzo in data 05.02.2013. Il G.E. dispone che l'Esperto controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Il Giudice dell'esecuzione affida all'Esperto, ai sensi dell'art. 173bis disp. Att. c.p.c., il seguente incarico:

1. Identificare i beni indicandone i confini ed i dati catastali, precisando se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà;
2. Descrivere sommariamente i beni;
3. Illustrare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.
4. Indicare se esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;
5. Indicare se esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gravanti sui beni, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6. Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Segnali a questo G.E. se gli immobili siano privi di dati catastali, ovvero siano indicati i soli dati catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata;
7. Verificare, qualora si tratti di unità edilizie, l'influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatoria e tenerne conto nell'indicazione del suddetto valore;
8. Determinare il valore degli immobili pignorati con l'indicazione del criterio di stima adottato ai fini della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premessa

Il compendio immobiliare per cui è esecuzione è ubicato al piano terra di un fabbricato in muratura situato in Napoli, alla via Pallonetto a Santa Lucia n.86, ed è formato da un appartamento composto da due vani ed accessori.

Tale immobile risulta di proprietà della sig.ra lebitore esecutato.

Il sottoscritto arch. Raoul Massimiliano De Bono ha verificato i dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante le dovute indagini, consultando i registri immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale, gli archivi catastali e mediante l'analisi della certificazione notarile redatta in data 16 settembre 2011, dal Notaio Dr. Luigi Mauro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cronologia delle attività peritali

- In data 28.02.2013 il sottoscritto provvedeva ad acquisire la visura catastale dell'immobile pignorato mentre la planimetria non veniva rinvenuta nell'archivio informatizzato. Tale planimetria veniva poi successivamente trovata, in seguito a ricerche effettuate nell'archivio cartaceo dell'Agenzia del Territorio (cfr. Allegato 2 – doc.1-doc.2).
- In data 02.03.2013 l'Esperto, dopo aver esaminato gli atti, inviava alle parti raccomandata per la fissazione del primo accesso presso il compendio immobiliare pignorato. In data 13.03.2013 l'Esperto inviava, dopo aver acquisito certificato di residenza del debitore esecutato in data 11.03.2013, nuova raccomandata per la fissazione del primo accesso presso il compendio immobiliare pignorato, poiché l'avviso precedentemente inviato risultava non consegnato perché il destinatario era sconosciuto (cfr. Allegato 1 – doc.2).
- In data 17.04.2013 il CTU effettuava ispezioni ipotecarie relative ad i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegato 2 – doc.4).
- In data 21.03.2013 il CTU si recava presso il compendio pignorato, dove rinveniva la presenza della sig.ra [redacted] cognata del debitore esecutato. L'Esperto provvedeva dunque ad effettuare rilievi metrici e fotografici (cfr. Allegato 3 – doc.2-doc.3 e Allegato 4) del compendio pignorato e di ciò ne veniva dato atto nel verbale di accesso redatto (cfr. Allegato 5).
- In data 18.04.2013 il CTU richiedeva atto di compravendita a favore del debitore esecutato successivamente acquisito (cfr. Allegato 1 – doc.3 e Allegato 6).
- In data 29.04.2013 il CTU protocollava pratica catastale DOCFA al fine di aggiornare la planimetria catastale esistente (cfr. Allegato 7)

Tutto ciò premesso e riferito, il sottoscritto professionista procede alla stesura della consulenza tecnica d'ufficio.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

1. **Identificare i beni indicandone i confini ed i dati catastali, precisando se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà.**

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento al piano terra all'interno del cortile di un fabbricato in muratura ubicato nel comune di Napoli, alla via Pallonetto a Santa Lucia n.86.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati catastali

Il bene è individuato dai seguenti dati catastali (cfr. Allegato 2 – doc.1):

NCEU comune di Napoli, Sezione SFE, Foglio 3, Particella 210, Sub 3, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 161,39, Indirizzo via Pallonetto a Santa Lucia n.86, piano terra, in ditta debitore esecutato.

Confini

L'immobile presenta i seguenti confini (cfr. Allegato 2 - doc.3 e Allegato 3-doc.2): cortile, altre unità immobiliari su tre lati.

Verifica dei dati contenuti nell'atto di pignoramento

I dati contenuti nell'atto di pignoramento identificano l'immobile ad eccezione della consistenza e della rendita catastale, cambiati in seguito alla variazione catastale effettuata dal CTU in data 29.04.2013.

2. **Descrivere sommariamente i beni.**

Ubicazione e descrizione degli immobili

L'immobile pignorato è ubicato nel centro storico della città di Napoli, alla via Pallonetto a Santa Lucia n.86, al piano terra all'interno del cortile di un fabbricato in muratura che si presenta in cattivo stato di manutenzione (cfr. Allegato 4 – foto 01-02-03).

APPARTAMENTO

L'appartamento, ubicato al piano terra, è costituito da due camere, una destinata a soggiorno/pranzo, all'interno della quale è ricavato un bagno "cieco" e l'altra a camera da letto.

L'accesso all'appartamento avviene dalla vanella del fabbricato alla quale si accede attraverso un vano posto al di sotto della rampa scale (cfr. Allegato 4 – foto 03).

L'ingresso è costituito da un ambiente soggiorno/pranzo che comunica sia con la camera da letto che con il bagno, nel quale è collocato l'angolo cottura (cfr. Allegato 4 – foto 04-06-07-08). Tale ambiente viene illuminato esclusivamente da un'unica finestra che si affaccia sul pianerottolo di riposo della rampa scale del fabbricato (cfr. Allegato 4 – foto 03), mentre la camera da letto presenta una finestra che si affaccia nel cortile (cfr. Allegato 4 – foto 05-15-16).

Il bagno, privo di illuminazione ed areazione, è soppalcato con un piccolo ambiente destinato a ripostiglio ed accessibile dal soggiorno mediante l'utilizzo di una scala movibile (cfr. Allegato 4 – foto 08-09-10-11).

L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, è privo di impianto di riscaldamento e gli impianti idrico ed elettrico sono ormai vetusti.

L'immobile è pavimentato con la stessa tipologia di mattonelle in ceramica di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sul fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati non vi sono vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge n.47/85.

5. **Indicare se esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Elenco delle formalità che verranno cancellate:

- Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili Registro Generale n. 14729 Registro Particolare n. 10369 trascritto il 24.05.2011

a favore di Siena Mortgages 07-5 spa con sede in Roma

contro . per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili: appartamento in Napoli alla via Pallonetto a Santa Lucia n. 86, riportato al NCEU Sezione SFE Foglio 3 part. 210 sub 3 (immobile pignorato)

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo Registro Generale n. 540 Registro Particolare n. 134 trascritto il 05.01.2006

a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena

contro › per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili: appartamento in Napoli alla via Pallonetto a Santa Lucia n. 86, riportato al NCEU Sezione SFE Foglio 3 part. 210 sub 3 (immobile pignorato)

6. **Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Segnali a questo G.E. se gli immobili siano privi di dati catastali, ovvero siano indicati i soli dati catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata.**

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato risulta realizzato in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

colore scuro (cfr. Allegato 4 – foto 04-06-08), ad eccezione del bagno che è pavimentato e rivestito con mattonelle in ceramica di colore chiaro (cfr. Allegato 4 – foto 10-11), alle pareti è finito al civile con tinte dai colori chiari, mentre la cucina risulta rivestita con mattonelle in ceramica ad effetto mosaico, di colore chiaro (cfr. Allegato 4 – foto 06-07-08-12-13-14-15).

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

soggiorno/pranzo	11.10 mq
camera da letto	10.70 mq
bagno	2.05 mq
Totale sup. netta	**23.85 mq**

per una superficie abitabile interna netta pari a 23.85 mq.

3. **Illustrare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.**

L'immobile risulta occupato, senza titolo, dalla sig.ra , cognata della sig.ra debitore esecutato.

L'immobile risulta di proprietà della sig.ra in virtù di atto di compravendita del 02.01.2006 rogato dal Notaio Dr. Filippo Improta trascritto in data 05.01.2006 Registro Particolare n.317 Registro Generale n.539.

4. **Indicare se esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.**

Non esistono formalità pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli urbanistici

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade nella zona individuata come "zona A-Insediamenti di interesse storico" nella TAV.5 – Zonizzazione allegata alla Variante al PRG approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.323 dell'11 giugno 2004. In particolare, l'edificio è individuato nella TAV.7 – Centro Storico classificazione tipologica, allegata alla Variante al PRG, come "Unità edilizia di base preottocentesche".

L'immobile ricade inoltre in area di interesse archeologico come definito dalla TAV.14 – Vincoli ed aree di interesse archeologico della Variante al PRG del comune di Napoli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

antecedente al 1935, quando non era ancora stato introdotto l'istituto della licenza edilizia. Il fabbricato risulta quindi privo di autorizzazione edilizia, ma data l'epoca di costruzione, ciò non comporta alcuna violazione della normativa urbanistico – edilizia, pertanto è conforme alla strumentazione urbanistica.

Riguardo all'immobile il CTU, in sede di accesso, ha riscontrato che questo ha subito variazioni rispetto alla configurazione originaria testimoniata dalla planimetria catastale storica, consistenti nelle seguenti opere:

- ✓ diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla realizzazione del bagno e del tramezzo che individua la camera da letto;
- ✓ trasformazione dell'accesso originario all'immobile nella finestra attuale e trasformazione della finestra originaria in accesso attuale all'immobile (cfr. Allegato 2 – doc.2).

Per la difformità relativa alla variazione del prospetto (trasformazione del vano di ingresso in finestra e trasformazione della finestra in vano di ingresso), sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante le seguenti opere:

- ✓ demolizione della tompagnatura sottostante la finestra e trasporto a discarica autorizzata del materiale proveniente dalle demolizioni;
- ✓ realizzazione di tompagnatura di altezza pari ad 1 m con davanzale in marmo per realizzazione finestra;
- ✓ realizzazione di infissi in ferro per la finestra e realizzazione di porta di ingresso in ferro;

Il costo prevedibile per un tale tipo di intervento è stimabile pari a € 2.500,00, oltre il costo di € 1.000,00 per la presentazione della pratica da parte di tecnico abilitato per opere di manutenzione straordinaria per ripristino stato dei luoghi, compreso gli eventuali oneri da corrispondere al comune di Napoli.

Per la difformità riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni, poiché non ha comportato alcun aumento né di volume né di superficie, è possibile presentare presso l'UTC del Comune di Napoli, un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

Il costo prevedibile per la stesura e presentazione della pratica da parte di tecnico abilitato, compreso gli eventuali oneri da corrispondere al comune di Napoli è stimabile pari a € 2.000,00.

7. **Verificare, qualora si tratti di unità edilizie, l'influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatoria e tenerne conto nell'indicazione del suddetto valore.**

Per le difformità sopra elencate, per le quali è possibile presentare presso l'UTC

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del Comune di Napoli un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, e per le opere da effettuare per ripristinare lo stato dei luoghi, è possibile prevedere quale spesa comprensiva di oneri dovuti al Comune e competenze professionali, un importo stimabile pari a € 5.500,00.

8. **Determinare il valore degli immobili pignorati con l'indicazione del criterio di stima adottato ai fini della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.**

Allo scopo di pervenire al più probabile valore di mercato dell'abitazione oggetto del pignoramento, si è tenuto conto, nel procedimento di stima, sia del metodo sintetico basato sulla comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi analoghe caratteristiche che del metodo analitico.

Procedimento sintetico

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

$$Vma = Pm \times Sc$$

dove il valore di mercato del bene (Vma) è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato (Pm) e la superficie convenzionale del bene oggetto di stima (Sc).

Determinazione di Sc

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, si determina la superficie lorda commerciale (S.L.C.) del cespite pignorato:

$$S.L.C. = \mathbf{35\ mq}$$

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato tramite indagini dirette, incontri con operatori del settore e consultazione di pubblicazioni specializzate di carattere locale, la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio, e Quotazioni Immobiliari di Napoli e Provincia.

Per la zona a ridosso di via Pallonetto a Santa Lucia, si rileva il valore medio di €/mq 1.500,00 riferito ad appartamenti con caratteristiche analoghe al bene in oggetto.

Tale valore deve essere però corretto, ovvero moltiplicato per un "coefficiente di merito", poiché l'immobile presenta alcune caratteristiche che lo differenziano dagli immobili presenti nella stessa zona:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano terra	0.90
assenza di riscaldamenti	0.90
esposizione	0.80
vetustà impianti	0.80

Pertanto, il valore medio individuato deve essere corretto come segue:

€ 1.500,00x0.90x0.90x0.80x0.80= € 777,60

Determinazione di Vma

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore di mercato del cespite pignorato è dato da:

Vma = Pm x Sc = € 777,60 x 35 mq = € 27.216,00

Procedimento analitico

Il procedimento analitico, utilizzato come secondo metodo di stima, utilizza la formula

$$Vmb = R / r$$

dove Vmb rappresenta il valore di mercato del bene, R la rendita annuale del bene oggetto di stima, e r il saggio di redditività ordinario.

Determinazione di R

Operando in maniera analoga a quanto effettuato per la determinazione del prezzo unitario di mercato, per la zona a ridosso di via Pallonetto a Santa Lucia, si rileva il valore di locazione medio di € 6,50 al mese per ogni metro quadro. Pertanto, la rendita annuale è pari a

R_{lordo}= € 4,00 x 23,85 mq x 12 mesi = € 1.144,80

Tale reddito, depurato delle spese necessarie alla gestione (imposte, manutenzione ecc.) pari ad un complessivo 30%, restituisce una rendita annuale netta annuo pari a

R_{netto} = € 801,36

Dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione, individuato nella misura del 3,00 %, si ricava il valore dell'immobile pari a

Vmb = R /r = € 801,36/0,03 = € 26.712,00

Effettuando la media tra i valori emersi con i due procedimenti di stima si ottiene il più probabile valore del bene:

Vm = Vma + Vmb = € 27.216,00+€ 26.712,00= € 53.928,00/2=

€ 26.964,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A tale valore devono essere sottratti i costi sopra stimati per la presentazione presso l'UTC del Comune di Napoli dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e quelli necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, pertanto

Vm = € 26.964,00 – 5.500,00 = € 21.464,00

Pertanto il valore di stima arrotondato è pari a:

Vma = € 21.500,00

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

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

Allegato 1 – Corrispondenza

doc.1 – Raccomandate di comunicazione del primo accesso

doc.2 – Certificato di residenza del debitore esecutato

doc.3 – Richiesta atto di compravendita del debitore esecutato

Allegato 2 – Ispezioni catastali e ipotecarie

doc.1 – Visura catastale storica

doc.2 – Planimetria catastale storica

doc.3 – Planimetria catastale attuale

doc.4 – Visure ipotecarie

Allegato 3 – Rilievo metrico ed inquadramento degli immobili oggetto del pignoramento

doc.1 - Inquadramento dell'immobile

doc.2 - Rilievo dello stato attuale

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 – Verbale di accesso

Allegato 6 – Atto di provenienza del debitore esecutato

Allegato 7 – Pratica catastale DOCFA

Con osservanza

L'Esperto

arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, li 30 Aprile 2013

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO FINALE

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO in Napoli, piano terra, alla via Pallonetto a Santa Lucia n.86, sup. abitabile interna netta pari a 23.85 mq.

Confini: cortile, altre unità immobiliari su tre lati.

Dati catastali: NCEU comune di Napoli, Sezione SFE, Foglio 3, Particella 210, Sub 3, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 161,39, Indirizzo via Pallonetto a Santa Lucia n.86, piano terra, int. 4, in ditta .., debitore esecutato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ispezione telematica

Ispezione n. T279805 del 17/04/2013

per dati anagrafici
Richiedente DBNRMS

Dati della richiesta

Cognome:
Nome:
Sesso: Femmina
Luogo di Nascita: [redacted]
Data di Nascita:
Periodo da ispezionare: dal 02/01/2006 al 16/04/2013
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 02/01/2006 al 16/04/2013

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal -/-/1973 al 17/04/2013
ATTENZIONE: presenza nel periodo -/-/1973 - 01/06/1994 di formalita non validate dall'ufficio
Per verificare i dettagli richiedere lo "Stato dell'automazione"

Elenco omonimi

1.
Luogo di nascita [redacted] F Codice fiscale

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/01/2006 - Registro Particolare 317 Registro Generale 539
   Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Repertorio 71481/7564 del 02/01/2006
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in NAPOLI(NA)
   SOGGETTO ACQUIRENTE
   Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 05/01/2006 - Registro Particolare 134 Registro Generale 540
   Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Repertorio 71482/7565 del 02/01/2006
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Immobili siti in NAPOLI(NA)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2011 - Registro Particolare 10369 Registro Generale 14729
   Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 5509/2011 del 01/03/2011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ispezione telematica

Ispezione n. T287028 del 17/04/2013

per dati anagrafici
Richiedente DBNRMS

Dati della richiesta

Cognome: [illegible]
Nome: [illegible]
Sesso: Femmina
Luogo di Nascita: [redacted]
Data di Nascita:
Periodo da ispezionare: dal 13/09/1984 al 05/01/2006
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 13/09/1984 al 05/01/2006

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal -/-/1973 al 17/04/2013
ATTENZIONE: presenza nel periodo -/-/1973 - 01/06/1994 di formalita non validate dall'ufficio
Per verificare i dettagli richiedere lo "Stato dell'automazione"

Elenco omonimi

1.
Luogo di nascita [redacted]
Data di nascita Sesso F Codice fiscale [illegible]

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
Trascrizioni vol. 1924 pag. 118

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/02/1986 - Registro Particolare 2256 Registro Generale 2871
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2006 - Registro Particolare 317 Registro Generale 539
   Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Repertorio 71481/7564 del 02/01/2006
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in NAPOLI(NA)
   SOGGETTO VENDITORE
   Nota disponibile in formato elettronico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ispezione telematica

Ispezione n. T287968 del 17/04/2013

per dati anagrafici
Richiedente DBNRMS

Dati della richiesta

Cognome:
Nome:
Sesso: Femmina
Luogo di Nascita: [redacted]
Data di Nascita:
Periodo da ispezionare: dal 13/09/1984 al 05/01/2006
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 13/09/1984 al 05/01/2006

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal -/-/1973 al 17/04/2013
ATTENZIONE: presenza nel periodo -/-/1973 - 01/06/1994 di formalita non validate dall'ufficio
Per verificare i dettagli richiedere lo "Stato dell'automazione"

Elenco omonimi

1.
Luogo di nascita
Data di nascita [redacted] Sesso F Codice fiscale

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
Trascrizioni vol. 1924 pag. 119

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/02/1986 - Registro Particolare 2256 Registro Generale 2871
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2006 - Registro Particolare 317 Registro Generale 539
   Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Repertorio 71481/7564 del 02/01/2006
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in NAPOLI(NA)
   SOGGETTO VENDITORE
   Nota disponibile in formato elettronico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1

Data 17/04/2013 Ora 17:27:15
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T288570 del 17/04/2013

per dati anagrafici
Richiedente DBNRMS

Dati della richiesta

Cognome:
Nome:
Sesso: Maschio
Luogo di Nascita: [redacted]
Data di Nascita:
Periodo da ispezionare: dal 13/09/1984 al 05/01/2006
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 13/09/1984 al 05/01/2006

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal -/-/1973 al 17/04/2013
ATTENZIONE: presenza nel periodo -/-/1973 - 01/06/1994 di formalita non validate dall'ufficio
Per verificare i dettagli richiedere lo "Stato dell'automazione"

Elenco omonimi

1. M
   Luogo di nascita [redacted]
   Data di nascita Sesso M Codice fiscale .

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
Trascrizioni vol. 1924 pag. 120

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/02/1986 - Registro Particolare 2256 Registro Generale 2871
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2006 - Registro Particolare 317 Registro Generale 539
   Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Repertorio 71481/7564 del 02/01/2006
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in NAPOLI(NA)
   SOGGETTO VENDITORE
   Nota disponibile in formato elettronico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente [redacted]

Ispezione n. T281719 del 17/04/2013

ASTE GIUDIZIARIE.it

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/1981 - Registro Particolare 938 Registro Generale 1366
   ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALE
   Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/01/1984 - Registro Particolare 877 Registro Generale 1032
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   SOGGETTO ACQUIRENTE
   Nota disponibile in formato immagine

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/02/1986 - Registro Particolare 2256 Registro Generale 2871
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato immagine

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2006 - Registro Particolare 317 Registro Generale 539
   Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Repertorio 71481/7564 del 02/01/2006
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in NAPOLI(NA)
   SOGGETTO VENDITORE
   Nota disponibile in formato elettronico

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0173264del 30/04/2013

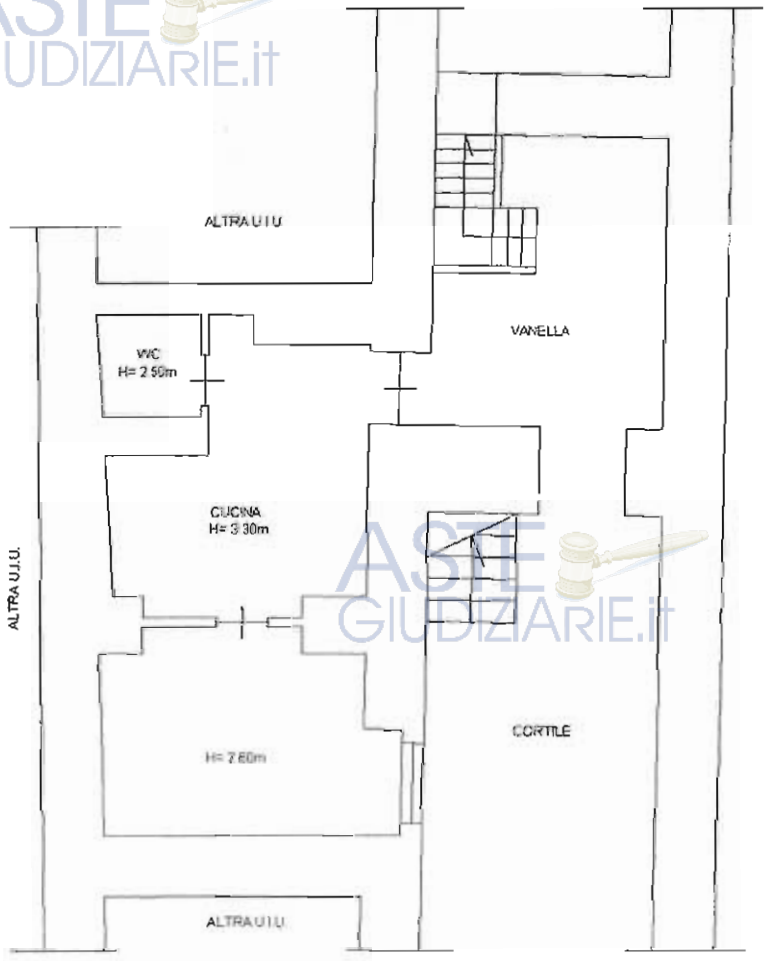
Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli

Via Pallonetto A Santa Lucia civ. 86

Identificativi Catastali:
Sezione: SFE
Foglio: 3
Particella: 210
Subalterno: 3

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Napoli N. 8941

Scheda n. 1 Scala 1:100



10 metri

PIANO TERRA

Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/04/2013 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez.Urb.: SFE - Foglio: 3 - Particella: 210 - Subalterno: 3 >
VIA PALLONETTO SANTA LUCIA n. 86 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/04/2013 - Ora: 15.37.24 Segue

Visura n.: T214509 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/04/2013

Dati della richiesta	**Comune di NAPOLI (Codice: F839)**
	Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: SFE Foglio: 3 Particella: 210 Sub.: 3**

INTESTATO

1	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliare dal 30/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	SFE	3	210	3	12		A/5	5	2,5 vani		Euro 161,39	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/04/2013 n . 34774 .1/2013 in atti dal 30/04/2013 (protocollo n . NA0173264) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo	VIA PALLONETTO SANTA LUCIA n. 86 piano: T;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/02/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	SFE	3	210	3	12		A/5	5	1 vani		Euro 64,56	VARIAZIONE del 15/02/2005 n . 48726 .1/2005 in atti dal 15/02/2005 (protocollo n . NA0133789) ERR ACQUISIZ SEZ CENS - I/133637
Indirizzo	, VIA PALLONETTO SANTA LUCIA n. 86 piano: T;											

Situazione degli intestati dal 02/01/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 02/01/2006 Voltura n . 80591 .1/2006 in atti dal 26/10/2006 (protocollo n . NA0601221) Repertorio n .: 71481 Rogante: IMPROTA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N .317/2006		

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 15 – Camera da letto

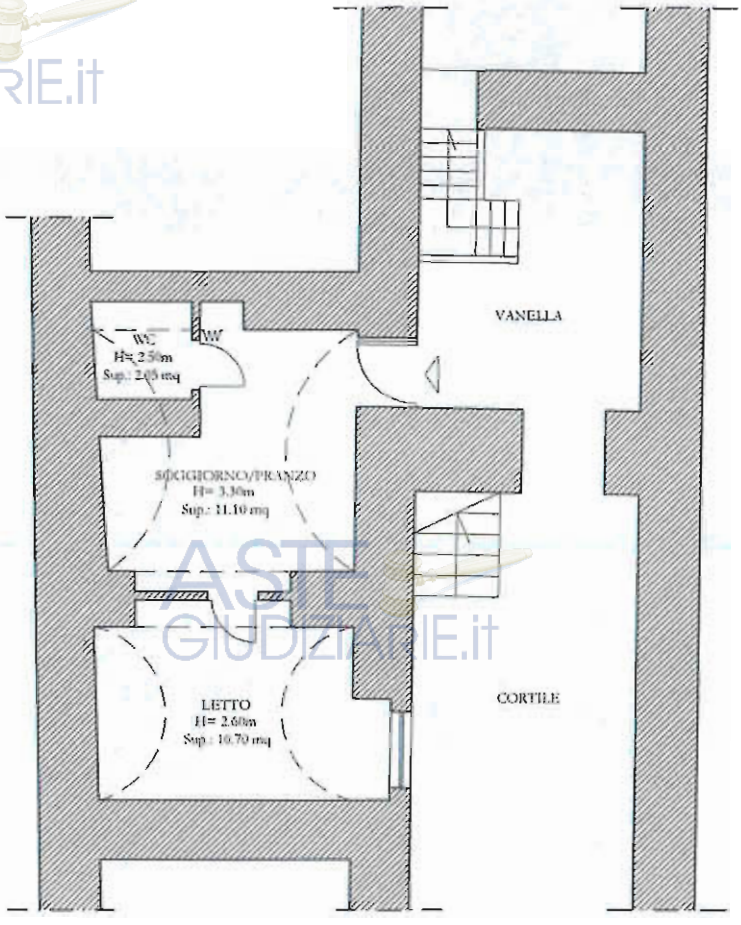
Foto 16 – Finestra camera da letto lato esterno cortile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rilievo del compendio immobiliare pignorato

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN NAPOLI VIA PALLONETTO A SANTA LUCIA n. 86



ALLEGATO 3 - DOC. 2

Scala 1:100

APPARTAMENTO: N.C.E.U. Comune di Napoli - Sezione SFE - foglio 3 - particella 210 - sub 3

Nord

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento in Napoli: Sezione SFE - Foglio 3 - Particella 210 - Sub 3

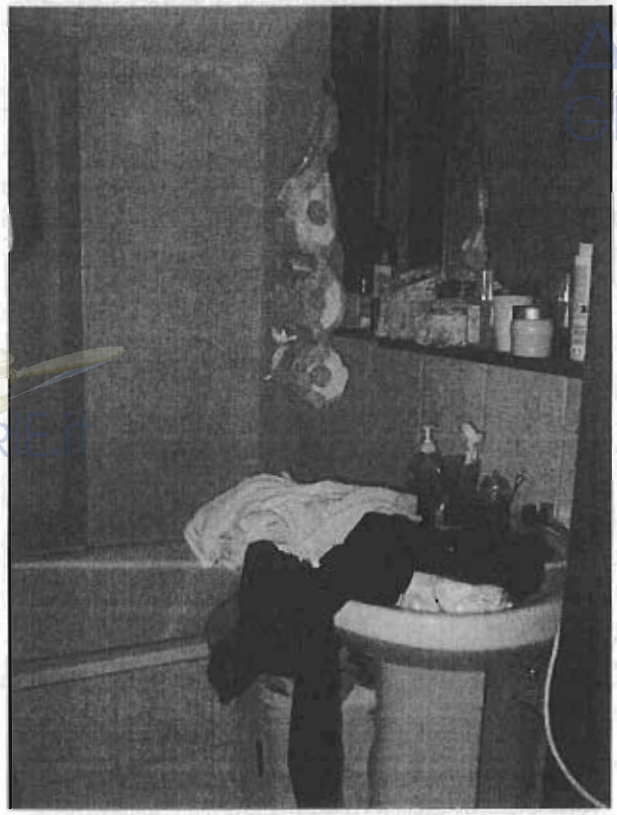


Foto 11 – Interno del bagno

Foto 12 – Accesso camera da letto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento in Napoli: Sezione SFE - Foglio 3 - Particella 210 - Sub 3

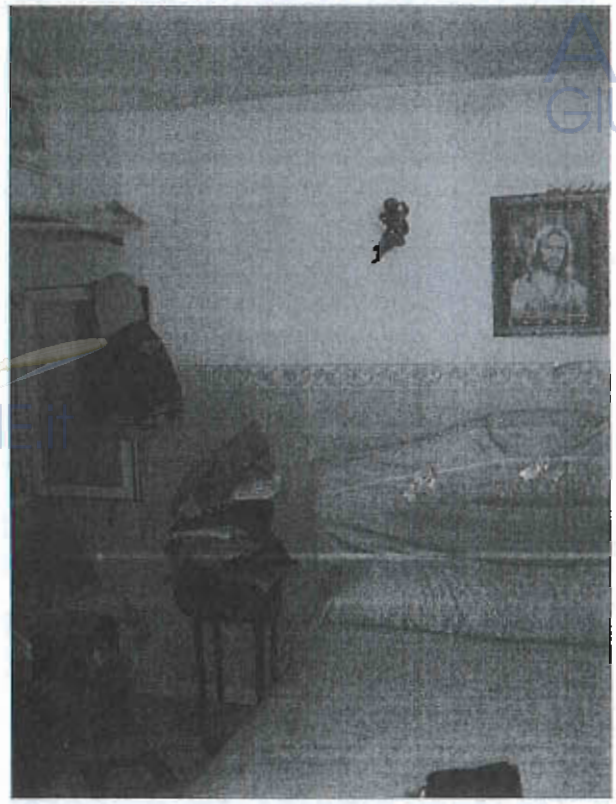


Foto 13 – Camera da letto

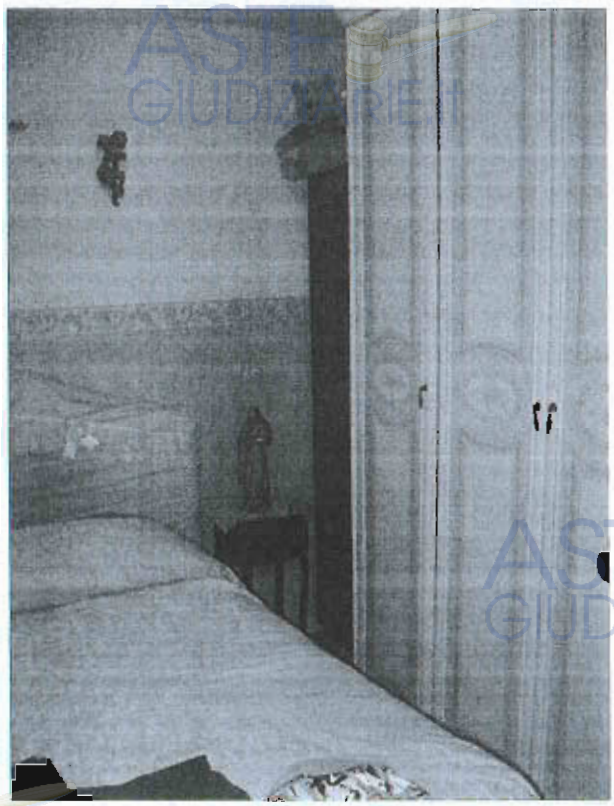


Foto 14 – Camera da letto

ALLEGATO 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento in Napoli: Sezione SFE - Foglio 3 - Particella 210 - Sub 3

Foto 05 – Finestre della camera da letto – L'affaccio è esclusivamente nel cortile

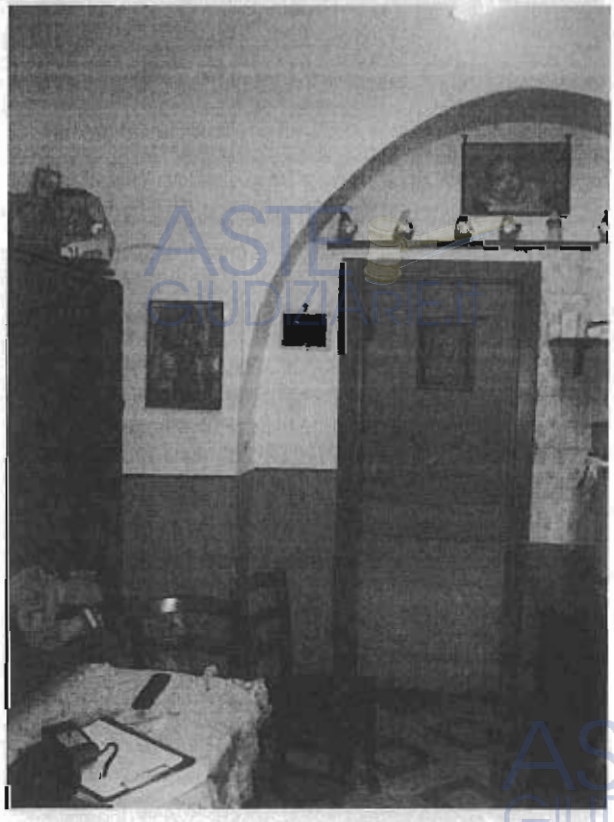


Foto 06 – Ingresso nel soggiorno pranzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento in Napoli: Sezione SFE - Foglio 3 - Particella 210 - Sub 3

Foto 03 – Androne del palazzo in cui è ubicato l'immobile pignorato

Foto 04 – Ingresso al cespite pignorato

ALLEGATO 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento in Napoli: Sezione SFE - Foglio 3 - Particella 210 - Sub 3

Foto 09 – Ingresso al bagno

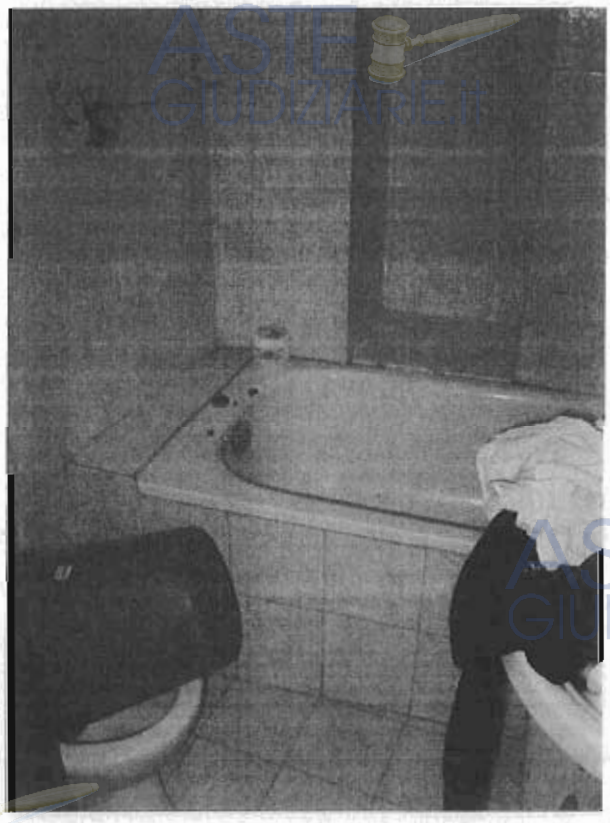


Foto 10 – Interno del bagno

ALLEGATO 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento in Napoli: Sezione SFE - Foglio 3 - Particella 210 - Sub 3

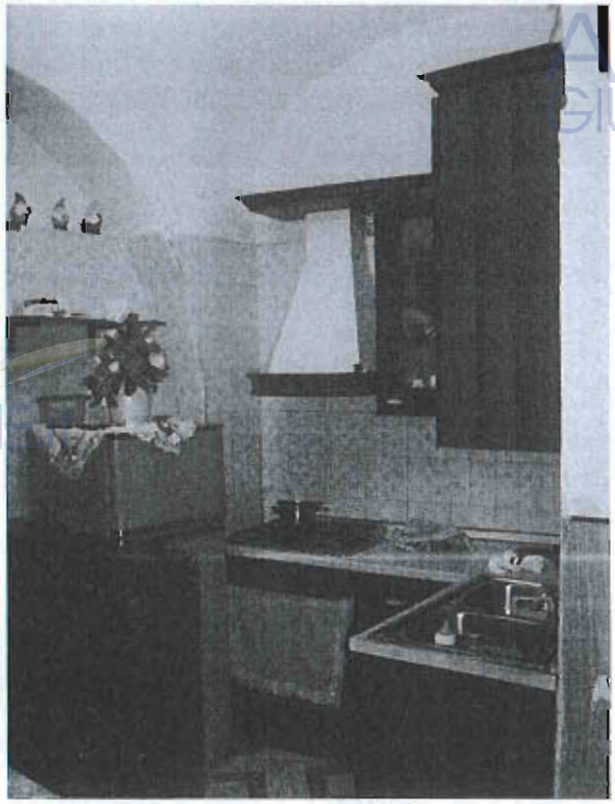


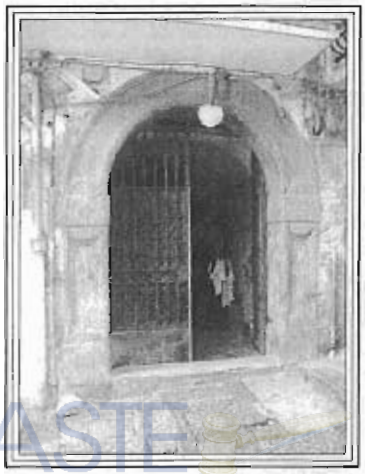
Foto 07 – Angolo cottura nel soggiorno pranzo

Foto 08 – Soggiorno pranzo verso l'ingresso

ALLEGATO 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inquadramento dell'area in cui è ubicato il cespite - Napoli, Via Pallonetto a Santa Lucia n. 86



fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento

ALLEGATO 3 - DOC. 1
Scala 1:4.000

APPARTAMENTO: N.C.E.U. Comune di Napoli - Sezione SFE - foglio 3 - particella 210 - sub 3

Nord

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento in Napoli: Sezione SFE - Foglio 3 - Particella 210 - Sub 3

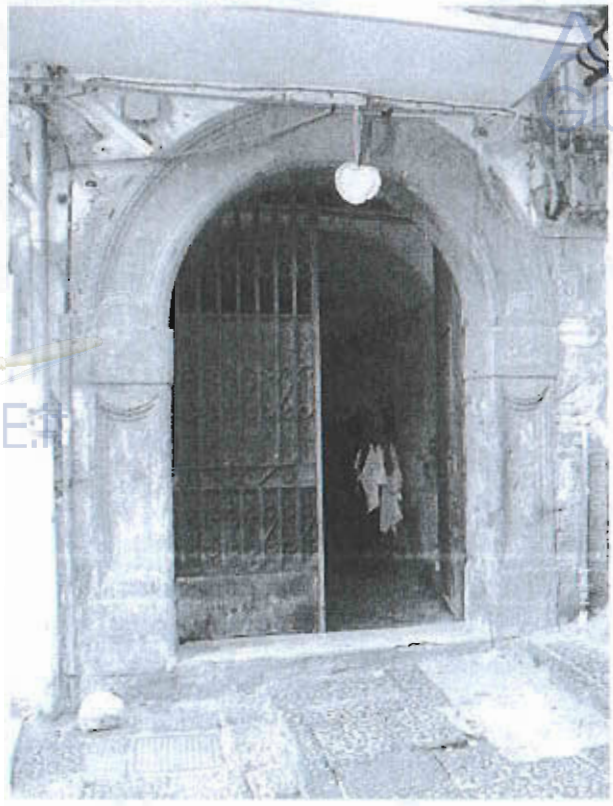


Foto 01 – Ingresso al palazzo in cui è ubicato l'immobile – via Pallonetto a S. Lucia n. 86

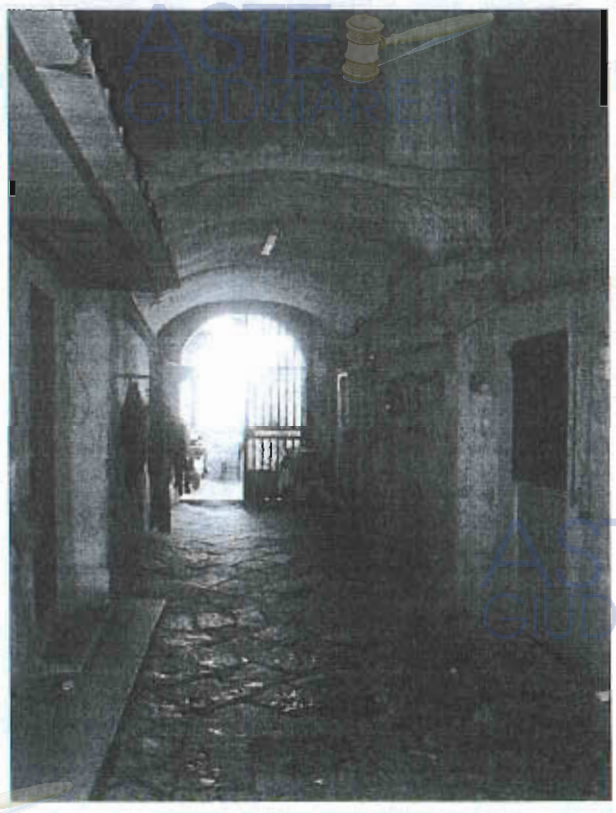


Foto 02 – Androne del palazzo in cui è ubicato l'immobile pignorato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI

CERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N.652)

7038186

...nimetria degli immobili urbani denunciati con [redacted]

Comune Napoli Ditta [redacted]

Via Pallonetto S. Lucia 86 (Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario)

COM...

di NA...

Talloncino ...

DEL

SCHEDA

9038...

174

219

ORIENTAMENTO

SCALA di 1:100

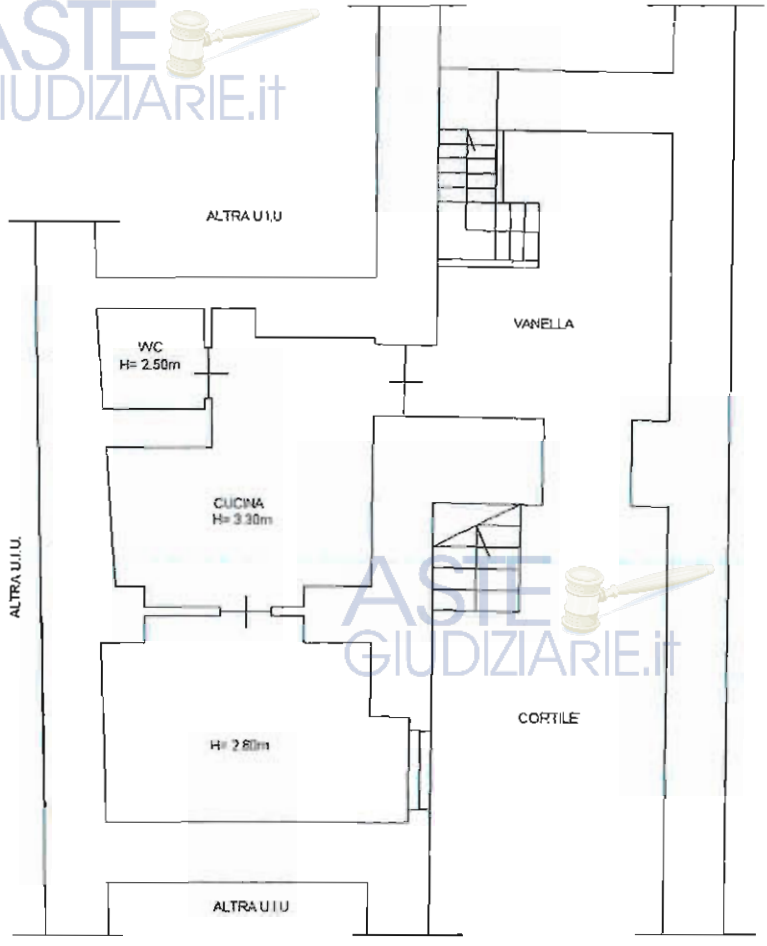
Compilata da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli	
Via Pallonetto A Santa Lucia	civ. 86
Identificativi Catastali: Sezione: SFE Foglio: 3 Particella: 210 Subalterno: 3	Compilata da: De [redacted] Iscritto all'albo: Architetti Prov. Napoli N. 8941

Scheda n. 1 Scala 1:100



PIANO TERRA

Nord

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di: NAPOLI
Comune di: NAPOLI

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.
			speciale e particolare	n.		in variazione	n. 1
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.

Causali: **diversa distribuzione degli spazi interni**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **31/01/2006**

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n. 1
	Mod. 1N parte II	n. 1	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.

Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U | Unita' Immobiliari

	Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita €	1N/2N	Plan.
	Indirizzo												Piano			Scala	Interno	Lotto		Edificio
1		V	SFE	3	210	3						012	A/5	5	2,5	35	161,39	SI	SI
	VIA PALLONETTO A SANTA LUCIA 86												T							

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

trattasi di operazione effettuatanell'ambito della procedura esecutiva promossa presso il tribunale di napoli v sez. civile g.e. dott.ssa maria di lorenzo. firma l'arch. raoul massimiliano de bono in qualita' di ctu del tribunale di napoli incaricato.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

DE BONO RAOUL MASSIMILIANO

quale soggetto obbligato, residente in NAPOLI (NA) - VIA DONNALBINA n. 00007 c.a.p. 80134

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: Arch. DE BONO RAOUL MASSIMILIANO
ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI n. 08941
Codice Fiscale: DBNRMS74P28F839S

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di: **NAPOLI**
Comune di: **NAPOLI**

mod. 1NB - parte I

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato

C.T. Sez. _____ foglio 199 ple. 350 _____
C.E.U. Sez. SFE foglio 3 ple. 210 _____

B | Riferimenti Temporali del Fabbricato

Anno:
Di costruzione antec. 1942 Di ristrutturazione totale _____

C | Elementi Descrittivi del Fabbricato

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI

☐ Isolato ☒ Contiguo ☐ A schiera
Fa parte di un complesso immobiliare ☒ NO ☐ SI
Se SI specificare: fabbricati n. _____

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO

☒ Abitazioni	n. 38	☐ Negozi	n. _____
☐ Laboratori	n. _____	☐ Magazzini	n. _____
☐ Uffici	n. _____	☐ Box, posto auto	n. _____
☐ Autorimesse collettive			n. _____
☐ Locali per attività sportive			n. _____
☐ Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B'			n. _____

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. 2 SCALE CON ACCESSO

☒ Unico Esterno ☐ Plurimo Esterno ☐ Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO

Piani fuori terra n. 6 Ovvero minimo _____ Massimo _____
Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____

5. DENSITA' FONDIARIA

Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____
Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____

6. CORPI ACCESSORI

	n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Piani fuori terra	n. _____	n. _____	n. _____	n. _____
Piani entro terra	n. _____	n. _____	n. _____	n. _____

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO ☐ NO ☒ SI

D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO

Guardiola		☐
Alloggio custode		☐
Sala riunioni	(m² _____)	☐
Atrio	(m² _____)	☐
Porticato - Piloty	(m² _____)	☐
Lavatoio	(m² _____)	☐
Piscina	(m² _____)	☐
Altra destinazione	_____	☐

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO

Terrazza	(m² _____)	☐
Cortile e camminamenti	(m² _____)	☐
Verde	(m² _____)	☐
Parcheggio auto	(posti n. _____)	☐
Tennis	(campi n. _____)	☐
Piscina	(m² _____)	☐
Altra destinazione	_____	☐

E | Posizione del Fabbricato

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

	FACCIATA (*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	☐	☐	☐	☐
Su strada larga fino 10 metri	☒	☐	☐	☐
Su piazza,largo o simile	☐	☐	☐	☐
Su distacco con fabbricato per abitazioni	☐	☐	☐	☐
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	☐	☐	☐	☐
Su verde pubblico	☐	☐	☐	☐
Su verde privato: parco,giardino, attività agricola	☐	☐	☐	☐
Altro _____	☐	☐	☐	☐
Facciata in aderenza		☐	☐	☐

(*) Dell' accesso principale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di: **NAPOLI**
Comune di: **NAPOLI**

mod. INB - parte I

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

F | Caratteristiche Costruttive del Fabbricato

1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI
- Muratura [X]
- Cemento armato [ ]
- Ferro [ ]
- Prefabbricate [ ]
- Altre o tipiche del luogo _____ [ ]

2. COPERTURA
- A terrazza praticabile [ ]
- A terrazza non praticabile [X]
- A tetto [ ]

3. TAMPONATURE
- Muratura [X]
- Muratura con intercapedine isolante [ ]
- Pannelli prefabbricati [ ]
- Facciate continue in vetro e metallo [ ]
- Altro o tipiche del luogo _____ [ ]

G | Dotazioni di Impianti nel Fabbricato

IMPIANTO
- Idrico [ ]
- Elettrico [ ]
- Gas [ ]
- Telefonico [ ]
- Fognario [ ]
- Riscaldamento centralizzato [ ]
- Acqua Calda centralizzata [ ]
- Condizionamento centralizzato [ ]
- Citofonico [ ]
- Video - Citofono [ ]
- Antenna TV centralizzata [ ]
- Ascensore : (impianti n. _____) [ ]
- Montacarichi [ ]
- Altro _____ [ ]
- Fonti energetiche alternative _____ [ ]

H | Recinzioni

INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI
- Muratura [ ]
- Metalli lavorati [ ]
- Maglie metalliche [ ]
- Elementi prefabbricati [ ]
- Altro _____ [ ]

IL TECNICO — data _____

Firma e timbro _____

IL DICHIARANTE — data _____

firma _____

I | Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA

	facc. princ.	altre
Tinteggiatura	[X]	[ ]
Resino-plastica	[ ]	[ ]
Piastrelle di klinker, cotto o simili	[ ]	[ ]
Marmo o pietra naturale	[ ]	[ ]
Pannelli in metallo, materiali plastici	[ ]	[ ]
Legno	[ ]	[ ]
Solo intonaco	[ ]	[ ]
Altre o tipiche del luogo _____	[ ]	[ ]

2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO

	portone	altri accessi
Legno	[ ]	[ ]
Metallo	[X]	[ ]
Altro _____	[ ]	[ ]

3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO

Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____

L | Finiture delle Parti interne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE

	atrio	scale
Marmo o pietra naturale	[ ]	[ ]
Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili	[ ]	[ ]
Moquette e altri tessili	[ ]	[ ]
Materiali plastici e simili	[ ]	[ ]
Legno	[ ]	[ ]
Altro o tipiche del luogo _____	[ ]	[ ]

2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE

Idropittura	[ ]	[ ]
Resino - plastica	[ ]	[ ]
Smalto	[ ]	[ ]
Laminati plastici	[ ]	[ ]
Legno	[ ]	[ ]
Marmo	[ ]	[ ]
Altro o tipiche del luogo _____	[ ]	[ ]

M | Vincoli Artistici e Storici

L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO [X] SI [ ]

Specificare il tipo di vincolo _____

Riservato all' Ufficio — Partita n. _____

Prot. n. _____ — Busta n. _____

L'incaricato _____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di: **NAPOLI**
Comune di: **NAPOLI**

mod. 1NB - parte II

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

A | Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
SFE	3	210	3

B | Riferimenti Temporali

Anno:
Di costruzione **antec. 1942** Di ristrutturazione totale _____

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'

[X] Abitazioni o uffici privati
[ ] Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura

1. VANI PRINCIPALI
Camere, cucina, stanze,ecc. n. 2 sup. utile m² 22

2. ACCESSORI DIRETTI
Bagni, W.C. n. 1 sup. utile m² 2
Corridoi, ripostigli, ecc. n. _____ sup. utile m² _____
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² 35

3. ACCESSORI INDIRETTI
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Giardino, cortile sup. lorda m² _____
Piscina, tennis, _____ sup. m² _____
Parcheggio auto per posti numero _____

6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
Altezza media U.I.U. cm. 300
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m² _____

7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI
Piani fuori terra n. _____ m³. _____
Piani entro terra n. _____ m³. _____

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)

1. LOCALI PRINCIPALI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Superficie lorda m² _____
Parcheggio auto per posti numero _____

6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE
Il locale ha accesso carrabile SI [ ] NO [ ]

7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
Altezza media dei locali principali cm _____
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m² _____

D | Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare

IMPIANTO AUTONOMO

Riscaldamento [ ]
Acqua calda [ ]
Condizionamento [ ]
Citofonico [ ]
Video - citofonico [ ]
Ascensore ad uso esclusivo [ ]
Ascensore : (impianti n. _____) [ ]
Ascensore di servizio [ ]
Montacarichi [ ]
Altro _____ [ ]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 1

Sezione: SFE **Foglio:** 3 **Particella:** 210 **Subalterno:** 3

Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza < 150 cm	Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza < 150 cm	Tipologia Ambiente	Superficie	Altezza < 150 cm
A	35							

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2

B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti

C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti

D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A

E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A

F - Aree scoperte o assimilabili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di: **NAPOLI**
Comune di: **NAPOLI**

mod. 1NB - parte II

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

E | Caratteristiche Costruttive di Finitura

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE

	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori
Marmo o pietra naturale	☐	☐	☐
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	☒	☒	☐
Piastrelle in scaglie marmo	☐	☐	☐
Moquette o simili	☐	☐	☐
Gomme o sintetici	☐	☐	☐
Parquet	☐	☐	☐
Altro _____	☐	☐	☐

2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI

	Porte d'ingresso	Porte interne
Legno	☐	☐
Legno tamburato	☐	☐
Metallo	☒	☐
Altro _____	☐	☐

F | Destinazione d'uso e Osservazioni

1. DESTINAZIONE D'USO

ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE

2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO

IL TECNICO
data _____
Firma e timbro _____

IL DICHIARANTE
data _____
Firma _____

Riservato all'Ufficio

Prot. n. _____ Partita n. _____

Busta n. _____

L' incaricato _____

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009