



STUDIO DI CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIO

GEOMETRA SALVATORE SEGRETI



- Procedura D'Esecuzione Immobiliare : n.354/2023 R.G.E.
- Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Maria Balletti
- Parti in causa : Verbania Securitisation srl C/O Canneva Maria Rosaria

INDICE

SEZIONE A - CONTROLLI PRELIMINARI - : verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	
QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. pag.02	QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. pag.14
QUESITO n.2: elenare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. pag.03	QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. pag.15
QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. pag.8	QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. pag.15
QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. pag.10	QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. pag.16
QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. pag.10	QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni. pag.16
QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. pag.11	QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. pag.19
QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. pag.14	QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. pag.19

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA redatta ai sensi del DL 83/2015 - convertito in LEGGE 132/2015 art.568

premessa

CONTROLLI PRELIMINARI

(verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.)

La presente procedura esecutiva è stata promossa dalla società Verbania Securitisation srl mandataria della DoValue Spa per il recupero di un credito acquistato dal Banco di Napoli e relativo ad un contratto di mutuo fondiario con garanzia ipotecaria (rif. contratto di mutuo fondiario con garanzia ipotecaria del 26 giugno 2007 per notaio Ciro Esposito rep. 23335 ; racc. 4270) erogato a suo tempo dall'Istituto San Paolo di Torino ai sig.ri : - Canneva Gianfranco (Na.09/03/1970) parte mutuataria ; - D'Anetra Biagio (Na.22/02/1960) e Canneva Maria Rosaria (Na.27/01/1962) parte mutuataria e datrice d'ipoteca ; Nel predetto atto di mutuo è stato dato in garanzia (rif. iscrizione ipotecaria del 05 luglio 2007 trasc. ai nn. 29664/10339 per l'importo di € 236.000,00 a favore di San Paolo Banco di Napoli S.p.A. - sede di Napoli - C.F.: 04485191219) dalle predette parti D'Anetra Biagio (Na.22/02/1960) e Canneva Maria Rosaria (Na.27/01/1962) il seguente immobile e cioè : -

Unità immobiliare a destinazione abitativa sita al piano 3° - int.4 - del fabbricato ubicato in Napoli

Alla Via " Vico dei Costanzi civ.13 " distinta nel Catasto Edilizio : -

Comune di Napoli	Sez. Pen.	Fg. 1	P.IIa 1059	Sub. 18	Cat.A/3	vani 4,0	Rendita € 348,61
-------------------------	------------------	--------------	-------------------	----------------	----------------	-----------------	-------------------------

Verifica atti esecutivi : - Si riscontrano negli atti della presente procedura n°1 **certificazioni notarile** concernente gli accertamenti ipotecari e catastali eseguiti sul bene pignorato - **la medesima** sviluppati - a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (**rif. atto del 15/06/2023 n.11434/2023 - trasc. Il 30/06/2023 ai nn. 19690/15219**) e sino alla data dell'ultimo titolo legale : - rif. atto del 23/06/2007 rep.23334 intestato alla parte esecutata (Canneva Maria Rosarie) per averlo acquistato dal Comune di Napoli.

N.b.) - In merito alla provenienza ventennale nel predetto atto si rileva che l'immobile in esame è pervenuto al Comune di Napoli in virtù di espropriazione per la bonifica del già Fondaco Bianco in virtù della legge del 25/06/1865 n°2359 come da verbale di espropriazione del 17/06/1868.) – Si precisa che la **Legge 25 giugno 1865 - n. 2359** che riguardava le espropriazioni per causa di utilità pubblica stabiliva le norme e le procedure per l'espropriazione di beni immobili o diritti relativi ad immobili per l'esecuzione di opere di pubblica utilità. - **Questa legge è stata abrogata** dal Decreto Legislativo 8 giugno 2001 - n. 325 ma le sue disposizioni sono state confermate dall'art. 24 del D.L. 25 giugno 2008 - n. 11211. - **Per quanto riguarda il Fondaco Bianco a Napoli la notifica di espropriazione del 17 giugno 1868 è un esempio di applicazione di questa legge.** La procedura prevedeva infatti la dichiarazione di pubblica utilità - la notifica agli interessati e il pagamento di un'indennità per i beni espropriati.

- n.b.) ai fini della presente procedura esecutiva Si evidenzia - :

- **che la parte esecutata** ha acquistato il bene in esame (sub.a) in comunione legale dei beni con il coniuge D'Anetra Biagio. **Successivamente** quest'ultimo **ha ceduto** alla parte esecutata la sua quota pari al 50% giusto Decreto di omologa per separazione personale del Tribunale di Napoli del **16/04/2013** rep.22103/2013 trascritto alla Conservatoria di Na.1 il 6/09/2013 ai numero 20134 di **formalità** il tutto così come confermato dagli appositi accertamenti ipotecarie effettuati dallo scrivente e dalla certificazione notarile depositata dal creditore precedente.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

- **L'immobile in esame** appartiene in termini legali **per intero (1/1)** alla parte esecutata (**giusto Decreto di omologa per separazione personale del Tribunale di Napoli del 16/04/2013 rep.22103/2013 trascritto alla Conservatoria di Na.1 il 6/09/2013 ai numero 20134 di formalità**).

- Il predetto immobile è distinto dai seguenti dati identificativi e cioè : -

TABALLE DATI : -

Ubicazione	Comune di Napoli	Vico Dei Costanzi 13	Municipalità 2 - Avv./Montecalv./Mer./Pend./Porto/S. Giuseppe					
Tipologia	Abitazione di tipo economico composta da 4 ambienti più accessori ed una mensola balcone							
I.d. cat.Fabb.	Sez. Pen.	Fg. 1	P.IIa 1059	Sub. 18	Cat.A/3	cl.1	vani 4,0	Rendita € 348,61
I.d. cat.Terr.	-	Fg.141	P.IIa 321	Ente Urbano				
I.d. dir. Legali	1/1 - Canneva Maria Rosaria (CF CNNMRS62A67F839J) / Dec.to di separazione del 16/04/2013 rep.22103/2013							
Valore Catastale € 40.264,46								

L'immobile in esame è parte di un datato complesso immobiliare avente accesso diretto dalla strada principale denominata : - **Vico dei Costanzi (cap.80133) - la medesima** ricadente nel pieno centro storico del Comune. **Nel merito** il corpo di fabbrica in esame **in termini tipologici** è costituito da vari livelli e più precisamente : - da un piano T+p.1°+p.2°+p.3°+p.4°+p.5°. ed è **costituito all'interno da n.13 unità immobiliari** con prevalente destinazione abitativa il tutto così come di seguito evidenziato nell'apposita

¹ Il Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 325, noto come Testo Unico sulle Espropriazioni per Pubblica Utilità, è stato abrogato, ma molte delle sue disposizioni sono state effettivamente confermate e incorporate dal Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, nello specifico dall'articolo 24. L'articolo 24 del D.L. 112/2008 è stato introdotto per razionalizzare e semplificare le norme in materia di espropriazioni, mantenendo le disposizioni principali e strutturali del D.Lgs. 325/2001 che erano ritenute ancora rilevanti ed efficaci. Questo è stato fatto per garantire una continuità normativa e una transizione senza discontinuità, migliorando al contempo la chiarezza e l'efficienza delle procedure espropriative. Quindi, anche se il D.Lgs. 325/2001 è stato abrogato formalmente, molte delle sue disposizioni sono rimaste in vigore attraverso il D.L. 112/2008, riflettendo l'intento del legislatore di conservare le norme più utili e funzionali in un quadro normativo aggiornato e semplificato.

elaborazione grafica costituita dalla foto relativa stato dei luoghi (rif. prospetti del corpo di fabbrica) - stralcio catastale rif. mappa terreni ed interrogazione banca dati catasto (rif. elenco immobili presenti sulla particella in oggetto 321) :-

ELABORAZIONE DIGITALE INQUADRAMENTO TIPOLOGICO CORPO DI FABBRICA p.Ila 321

Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
PEN/1	1059	1	013	1193562	Euro: 486,71	VIA ERNESTO CAPOCCI n. 5 Piano T
PEN/1	1059	3	013	0014516	Euro: 25,82	VICO DEI COSTANZI n. 13 Piano T
PEN/1	1059	4	013	0011515	Euro: 309,05	VICO DEI COSTANZI n. 12 Piano S1 - T
PEN/1	1059	6	013	0071872	Euro: 255,65	VICO DEI COSTANZI n. 13 Piano 1
PEN/1	1059	7	013	0071872	Euro: 255,65	VICO DEI COSTANZI n. 13 Piano 2
PEN/1	1059	8	013		Euro: 348,61	VICO DEI COSTANZI n. 13 Piano 3
PEN/1	1059	9		Unita' immobiliare soppressa		
PEN/1	1059	10		Unita' immobiliare soppressa		
PEN/1	1059	11	013		Euro: 8,78	VICO DEI COSTANZI n. 13 Piano T
PEN/1	1059	12	013		Euro: 425,15	LARGO OREFICI n. 9 Piano T
PEN/1	1059	13	013		Euro: 419,62	VICO DEI COSTANZI n. 13 Piano 4
PEN/1	1059	14	013		Euro: 322,79	VICO DEI COSTANZI n. 13 Piano 5
PEN/1	1059	2	013		Euro: 460,58	VIA PIAZZA LARGA n. 7 Piano T



QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile in esame **sub.8 - rif. atto di pignoramento del 15/06/2023 rep.11434/2023 trascritto il 30/06/2023 ai nn.19690/15219** - è rappresentato da un'unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata in Napoli alla Via " Vico Dei Costanzi civ.13 " - piano terzo (3°) ed è parte di un datato corpo di fabbrica composto da complessivi n°6 livelli con accesso diretto dalla via in esame.

INQUADRAMENTO ORTO CATASTALE



p.LLA 321



INGRESSO PRINCIPALE



PROSPETTO

In termini di localizzazione territoriale) - Il complesso edilizio in esame posto nel centro storico della città di Napoli è nel merito ubicato nelle adiacenze delle seguenti arterie viarie di collegamento quali :

Corso Umberto 1°	Via Marina	Via Giuseppe Marotta	Via Luigi Palmieri	P.zza Nicola Amore
------------------	------------	----------------------	--------------------	--------------------

Inquadramento del Contesto territoriale :-

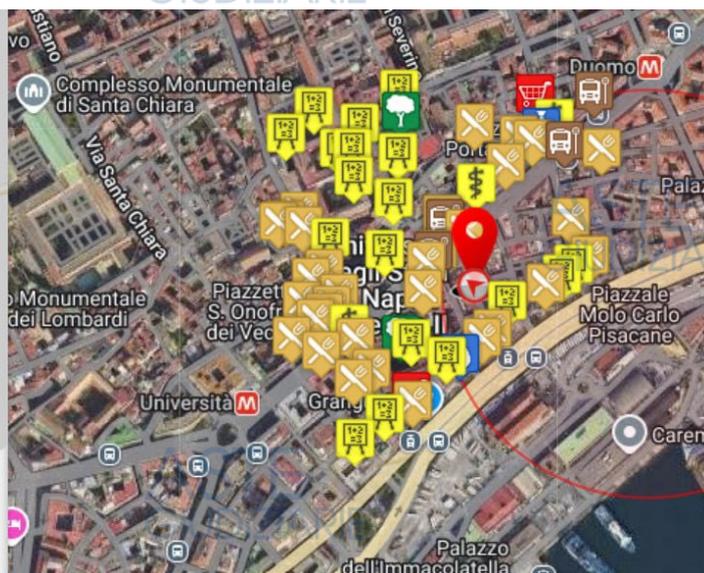


La zona in esame è nel merito caratterizzata da un'edilizia di impianto formata da edifici storici di pregio e da infrastrutture 1° e 2° di ottimo livello. Si rilevano infatti nelle immediate adiacenze oltre ad esercizi commerciali di vario genere - le sedi di primari uffici pubblici e privati - banche - scuole - supermercati ed Università (Federico II). Numerosi sono altresì i vari monumenti di particolare interesse culturale posti nelle immediate adiacenze **con la conseguente presenza** di molteplici strutture di accoglienza quali case vacanza ed alberghi. **A tal proposito** si rimette di seguito un'elaborazione grafica circa la localizzazione e l'elenco dei predetti servizi ed attività sviluppatasi nel raggio di 250 m dalla strada in esame.

- ELABORAZIONE INFRASTRUTTURE -

Risultati

<input checked="" type="checkbox"/>	Scuole	18
<input checked="" type="checkbox"/>	Luoghi di ristoro	32
<input checked="" type="checkbox"/>	Banche	2
<input checked="" type="checkbox"/>	Salute	3
<input checked="" type="checkbox"/>	Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/>	Centri commerciali	2
<input checked="" type="checkbox"/>	Trasporti	4
<input checked="" type="checkbox"/>	All'aperto	2



Si evidenzia infine - con riferimento alla precedente elaborazione del contesto territoriale generale - **per quanto concerne i servizi di trasporto pubblico che la zona in esame è posta** nelle immediate adiacenze dell'arteria viaria di *Corso Uberto I°* (conosciuto anche come *Rettifilo*) che oltre ad essere una delle più importanti strade storiche di Napoli rappresenta una delle fondamentale arteria viarie che da piazza Giovanni Bovio (già "piazza della Borsa") **oltrepassando** piazza Nicola Amore - termina a piazza Garibaldi dove si trova la stazione di Napoli Centrale. **Si evidenzia inoltre che lungo il predetto percorso oltre alle varie fermate dei bus si rilevano altresì gli accessi alle varie stazioni della metropolitana di Napoli.** La zona in esame è altresì collegata sempre ad un'altra importante e storica arteria viaria quale *Via Marina* la medesima anch'essa sede di vari servizi di trasporto pubblico quali il tram linea 1 - nonché - dalla limitrofa zona porto da cui si rilevano vari imbarchi per il trasporto marittimo di merci e persone.

DESCRIZIONE TIPOLOGICA

Premessa) - l'immobile in esame distinto dal sub.8 - come descritto in premessa - si sviluppa al piano 3° ed è parte di un datato corpo fabbrica (epoca di edificazione pre/ottocentesca art. 69 N.T.A. Variante al PRG centro storico) **avente accesso** diretto dalla via in esame attraverso un portone in ferro a due ante di tipo pedonale. **Parti comuni esterne)** - in termini tipologici il complesso edilizio in esame si sviluppa nella minore consistenza di un più ampio blocco di fabbrica distinto dal numero di p.Illa 321 con accesso dal civ.13. **La struttura portante** generale è in muratura di tufo - solai con travi in legno e putrelle di ferro e copertura piana. **Le facciate prospettiche primarie n°2** (corrispondenti al blocco in esame p.Illa 321) **si sviluppano la 1°** su Via Luigi Palmieri e **la 2°** su Vico Dei Costanti ove si riscontra il portone d'ingresso allo stabile.. **Nel merito** sono formate in termini tipologici prevalentemente da vani finestra e porta/finestra con annesse mensole balcone con ringhiere in ferro. **Le finiture rilevate** sulle predette parti evidenziano uno strato d'intonaco rustico e la presenza di cornici marcapiano sui soli spigoli adiacenti i predetti prospetti. Si precisa infine che - ulteriore superficie prospettica la - si rileva nella parte interna ove è presente uno spazio interno c.d. vanella ed ove si riscontra il vano scala ed i vani finestra corrispondenti agli ambienti wc sviluppatasi all'interno delle singole unità immobiliari. - **Si eprecisa che le condizioni d'uso e manutenzione sono nell'insieme scadenti.**



Prosp.su Via L.PALMIERI



Prosp.su Vico Dei Costanzi



Prosp.su Vanella

Parti comuni interne) - Per quanto concerne le parti comuni interne si evidenzia che dal predetto vano d'accesso primario al complesso edilizio in esame - (il medesimo formato da un portone in ferro con vetri a due ante ed annesso impianto citofonico) - **in tale parte dello stabile si rileva** un androne comune costituito da un vano di forma rettangolare con soffitto a volta. **In termini tipologici** detto locale è completo d'impianto d'illuminazione - cassette della posta ed è altresì rifinito con pavimenti in monocottura di medie dimensioni di colore chiaro - **le pareti laterali** sono rivestite parte con rivestimento in PVC e parte insieme al soffitto con intonaco rustico. **Nella parte terminale** di detto ambiente si rileva altresì un box in alluminio con vetri e **la prima serie** di gradini di

accesso al vano scala - quest'ultimi - rivestiti in marmo. Attraverso la predetta struttura si procede poi verso il vano scala di servizio alle unità immobiliari dislocate ai vari livelli. Nel merito il predetto vano scala è asservito da una ringhiera in ferro ed in termini di finiture le caratteristiche dei materiali sono del tutto simili al precedente ambiente androne.

Si evidenzia che le condizioni d'uso e manutenzione sono nell'insieme mediocri.



Androne principale piano terra + Vano scala + ballatoio adiacenti immobile sub.8

→ **Si precisa infine** che il corpo di fabbrica in esame non è munito di un regolamento di condominio - vi sono le tab. Millesimali e lo stabile è gestito da un amministratore di condominio **mill.tab.A 173,840**.

Tipologia interna dell'immobile - l'immobile in esame posto al piano 3° con accesso unico dal ballatoio comune - ha una superficie calpestabile di mq 83,05 ed una superficie scoperta di 1,40 mq. **E' caratterizzato** da uno sviluppo architettonico consono agli standard attuali di abitabilità nonostante la sua data epoca di edificazione - si evidenzia che i lavori di ristrutturazione risultano risalire agli **anni 1990** come da documentazione fornita dalla parte. Si rilevano a tal proposito segni tipologici adducibili all'effettuazione di opere di consolidamento riguardanti il preesistente solaio di calpestio con l'inserimento di un sovrassetto il medesimo rialzato di circa 8/10 cm dal calpestio esterno rif. area ballatoio - la rifazione dei vani prospettici con l'inserimento di nuovi infissi e l'effettuazione di un soppalco nel locale wc - oltre alle ulteriori opere di finitura. - **Nel merito detto cespite è composto** dai seguenti ambienti e cioè : una cucina - un vano soggiorno con annesso piccolo balcone - un vano camera da letto - un vano studio - un wc con preliminarie antibagno e **con corrispondente area soppalco di mq 6,51** - **il tutto** avente le seguenti caratteristiche metriche e cioè :



K	MQ 16,35
Sogg.	MQ 16,67
Letto	MQ 22,93
Studio	MQ 16,43
wc	MQ 06,51
Anti/wc	MQ 04,16
Totale S.calpestabile	MQ 83,05

Le finiture riscontrate all'interno dell'immobile sub.8 sono le seguenti :

- pavimenti in monocottura in tutti gli ambienti ; - rivestimenti in monocottura ambienti cucina e soggiorno ;
- pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile ; - porte interne in legno con interposti vetri e maniglie di apertura ;
- infissi esterni in alluminio preverniciato con avvolgibili in pvc e zanzariere ;

- impianto idrico con annessi servizi in porcellana ed il servizio vasca in vetroresina ed annessi gruppi di erogazione ; - impianto gas di cucina ; - impianto elettrico - a norma ;

L'area balcone è costituita da un pavimento in monocottura ed una ringhiera in ferro.

Si evidenzia che le condizioni d'uso e manutenzione dell'immobile sono nell'insieme buone **ad accezione** dell'ambiente studio che presenta su parte del soffitto corrispondente al vano finestra rif. prospetto su Via Luigi Palmieri e sovrastante solaio rif. unità immobiliare piano 4° - segni di pregresse infiltrazione

Report Fotografico :



- CONFINI -

L'immobile distinto dal sub.8 sulla base degli atti titolari e catastali esaminati ed in base alle risultanze dei rilievi effettuati sui relativi luoghi i medesimi conformi ai predetti atti risulta avere i seguenti confini :

A nord	Con p.lla 320 ;	A sud	Con Via Luigi Palmieri ;	Confini : Immobil sub.8
A est	Con Vico Dei Costanzi ;	A ovest	Con vano scala e vanella	



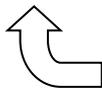
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

➤ **CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI :-**

- **dall'impianto al 01/01/1992** Immobile attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. PEN Foglio 1 Particella 1059 **Subalterno 8** Rendita: Lire 1.930 Zona censuaria 13 **Categoria A/4** , Classe 4, **Consistenza 5,0** vani - **Partita: 14516**
- **dal 01/01/1992 al 30/12/2004** Immobile attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. PEN Foglio 1 Particella 1059 **Subalterno 8** **Rendita: Euro 271.14** Rendita: Lire 525.000 Zona censuaria 13 **Categoria A/4** , Classe 4, **Consistenza 5,0** vani Partita: 14516
- **Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 - dal 30/12/2004 al 07/02/2005** Immobile attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. PEN Foglio 1 Particella 1059 **Subalterno 8** **Rendita: Euro 348.61**
- **Variazione del 30/12/2004 Pratica n. NA0894769** in atti dal 30/12/2004 **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 40254.1/2004)** Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) Zona censuaria 13 Categoria A/3d), Classe 1, **Consistenza 4,5 vani ;**
- **dal 07/02/2005 Immobile attuale** Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. PEN Foglio 1 Particella 1059 **Subalterno 8** **Rendita: Euro 348,61** Zona censuaria 13 **Categoria A/3** - Classe 1 - **Consistenza 4,5 vani -**
- **Variazione Nel classamento del 07/02/2005 Pratica n. NA0110898** in atti dal 07/02/2005 - **Annotazioni: classamento e rendita validati.**

STORIA DEGLI INTESTATI :-

1. **COMUNE DI NAPOLI** (CF 80014890638) sede in NAPOLI (NA) dall'impianto al 24/01/1995
(deriva dall'atto 1)



1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

- **CUTARELLI Silvana** (CF CTRSVN51M58F839V) nata a NAPOLI (NA) il 18/08/1951
dal 24/01/1995 al 24/01/1995 Diritto di: Proprieta' (**deriva dall'atto 2**)



2. VOLTURA D'UFFICIO del 24/01/1995 - RET.D/V
39105/91 Voltura n. A207.1/1995 in atti dal 30/05/1995

1. **COMUNE DI NAPOLI** (CF 80014890638) sede in NAPOLI (NA)
dal 24/01/1995 al 26/06/2007
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (**deriva dall'atto 3**)

3. VOLTURA D'UFFICIO del 24/01/1995 - RET.D/V
39105/91 Voltura n. A207.4/1995 in atti dal 30/05/1995

1. **D'ANETRA Biagio** (CF DNTBGI60B22F839Y) nato a NAPOLI (NA) il 22/02/1960
dal 26/06/2007 al 16/04/2013
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con **CANNEVA MARIA ROSARIA** (deriva dall'atto 4)

2. **CANNEVA Maria Rosaria** (CF CNNMRS62A67F839J) nata a NAPOLI (NA) il 27/01/1962
dal 26/06/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
con **D'ANETRA BIAGIO** (**deriva dall'atto 4**)

4. Atto del 26/06/2007 Pubblico ufficiale ESPOSITO CIRO Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 23334 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 13528.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 09/07/2007

1. CANNEVA Maria Rosaria (CF CNNMRS62A67F839J) nata a NAPOLI (NA) il 27/01/1962 dal 16/04/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)

5. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 16/04/2013

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 22103 -

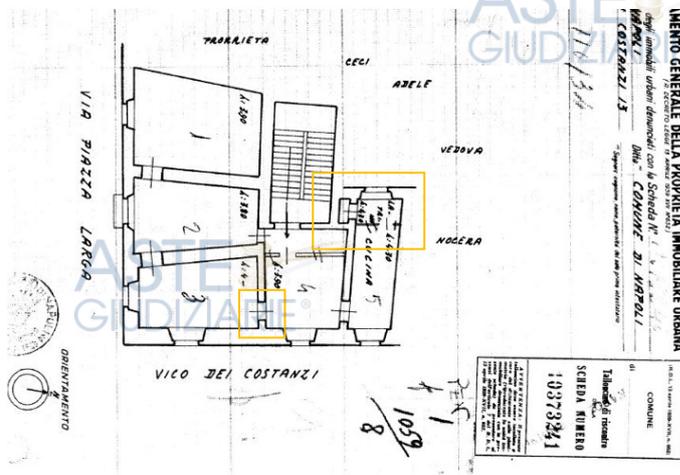
DECRETO OMOLOGA SEPARAZIONE PERSONALE CONIUGI -

CESSIONE DIRITTI DI PROPRIETA'

Trascrizione n.20134.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 06/09/2013

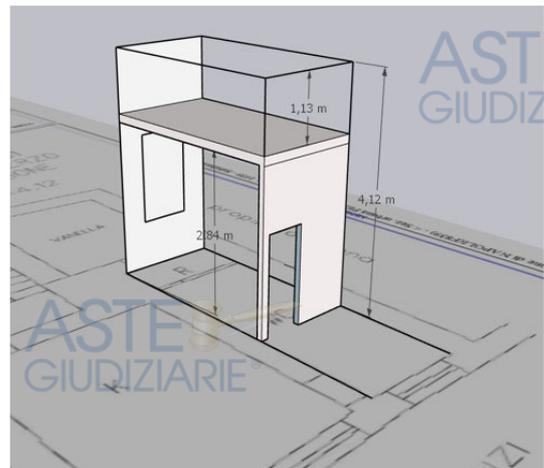
CONFORMITA' CATASTALE

I dati catastali relativi al bene oggetto della presente procedura e di cui agli atti esecutivi sono coerenti e consentono l'univoca identificazione del bene. **Si riscontra presente in banca dati la scheda catastale originaria datata 1939 conforme al perimetro generale dell'immobile ma difforme in termini di distribuzione degli spazi interni rif. locale wc ove si rileva la chiusura di un preesistente vano finestra nonchè in altri ambienti la chiusura di un vano porta tra il vano 3 e 4 e cioè :**



Per quanto concerne la scheda catastale datata 2004 derivante da una variazioni catastale (anno 2004) per diversa distribuzione e ristrutturazione risulta altresì non conforme per alterazioni interne concernenti diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un soppalco nell'ambiente WC.

ELABORAZIONE GRAFICO COMPARATIVA DIFFORMITA'



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

- LOTTO UNICO -

Si precisa che le caratteristiche sia tipologiche che urbanistiche dell'immobile evidenziano la formazione di un unico lotto e cioè : piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA) alla Via Vico Dei Costanzi civ.13 - piano 3° - int.4 - composta da un appartamento costituito da un vano cucina – un vano soggiorno – due camere da letto – un ambiente wc con antibagno e sovrastante vano soppalco ; l'immobile confina a nord Con p.lla 320 ; a est Con Vico Dei Costanzi ; a sud Con Via Luigi Palmieri ; a ovest Con vano scala e vanella è riportato nel C.F. del Comune di Napoli (Na) al sezione Pen - Foglio 1 - p.lla 1059 - categoria A/3 - classe 1 - consistenza 4,5 vani - rendita € 348,61 ; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine all'effettuazione di modifiche interne ; In merito alla regolarità edilizia si evidenzia che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 17/08/1942 ; non si riscontrano ad oggi richieste di atti edilizi originari e successivi - domande di Condono Edilizio legge 47/85 e succ. e domande di agibilità - manca L'A.P.E (attestato di prestazione energetica) - e la - certificazione impianti legge 37/08. - L'immobile presenta difformità non sanabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 per cui ogni costo di ripristino e/o pratica edilizia concernente il ripristino dello stato dei luoghi nonchè ogni ulteriore costo per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella perizia redatta ai sensi del DL 83/2015. L'immobile è parte di uno stabile che ricade in zona A art.26 dello strumento urbanistico comunale vigente e in base alle caratteristiche tipologiche codificate dallo strumento urbanistico - rif. norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico - zona orientale - zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 all'Art. 69 è identificato come "Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco". Pervenuto alla parte eseguita con atto di cessione diritti di proprietà trascritto il 06/09/2013 ai nn.20134/25406.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile in esame - stante la certificazione notarile - gli accertamenti ipotecari e catastali effettuati è pervenuto alla parte eseguita secondo il seguente ordine cronologico di passaggi titolari :-

A	B
- Decreto omologa separazione personale - Cessione diritti di proprietà del Tribunale di Napoli, del 16/04/2013 rep.22103/2013, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 06/09/2013 al n. 20134 di formalità; favore: Canneva Maria Rosaria nata a Napoli il 27/01/1962 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: D'Anetra Biagio nato a Napoli il 22/02/1960 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.	- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Esposito Ciro, Notaio Afragola, del 26/06/2007 rep.23334/4269, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 05/07/2007 al n. 13528 di formalità; favore: Canneva Maria Rosaria nata a Napoli il 27/01/1962 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, D'Anetra Biagio nato a Napoli il 22/02/1960 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: Comune di Napoli. - Originariamente di proprietà del Comune di Napoli per l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuta in virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.



- - Si precisa che l'originaria scheda catastale anno 1939 riporta come ditte intestatarie il Comune di Napoli e conferma i dati concernenti l'originaria ubicazione civica dell'immobile civ.13.

<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939 N. 17652)</p> <p>Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 1 Comune <u>NAPOLI</u> Ditta <u>COMUNE DI NAPOLI</u> Via <u>DEI COSTANZI 13</u> <i>110/34</i></p> <p><small>** Seguire: cognome, nome, paternità del solo primo intestatario</small></p>	<p>ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (R.D.L. 13 aprile 1939 N. 17652)</p> <p>COMUNE di Talesse di riscontro SCHEDA NUMERO 10373241</p>
--	---

N.B.) - L'analisi dell'atto di derivazione rep. 23334 del 23/06/2007 in capo alla parte eseguita risulta coerente con gli accertamenti tipologici - catastali e titolari relativi al bene in esame.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Ai fini della conformità urbanistica e della regolarità edilizia del bene Premesso :

- **che** l'istituto della licenza edilizia fu disciplinato con la legge di cui al R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 che all'art. 4 la rese obbligatoria nell'ambito dei centri abitati e poi con il R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937 che con l'art. 6 estese il predetto obbligo a tutto il territorio comunale il tutto superato con l'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942.

- **che** per le costruzioni da realizzare nel territorio del Comune di Napoli vigeva l'obbligo di richiedere la licenza edilizia così come disposto dall'art. 1 del Regolamento edilizio del Comune di Napoli approvato dal Commissario Straordinario del Comune con deliberazione del 15.09.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584 e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 come omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche- del 30.10.1935 n. 14616 Div. VII ;

- **che dai riscontri catastali effettuati** l'epoca di primo accatastamento dell'immobile in esame sub.8 risale al 30/12/1939 ;

- **che l'area sulla quale si sviluppa il corpo di fabbrica in esame** secondo la Variante al piano regolatore generale centro storico - zona orientale - zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 Norme d'attuazione **ricade in base all'art.26 in Zona A - Insediamenti di interesse storico ;**

- **che l'immobile in esame è parte di uno stabile edificato in epoca antecedente** il Regolamento edilizio del Comune di Napoli del 15.09.1935 n. 2372 così come dimostrato dalle caratteristiche tipologiche codificate dallo strumento urbanistico - rif. norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico - zona orientale - zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 - e cioè :

Art. 69

(Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco)

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:

- l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;

- **l'unità edilizia, con analoghi connotati**, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi sopradescritti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive e compositive, ai diversi connotati della sequenza portone-androne-scala, al rapporto con il contesto urbano, l'unità preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 70, 71 e 72 :

- elemento preottocentesco di schiera;

- **blocco preottocentesco con vanella;**

- blocco preottocentesco elementare.

3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 70, 71 e 72.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, tramite:

a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguites nel tempo, purché ne conseguano impianti i coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti preesistenti in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, **essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti** nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo **secondo una storicizzata configurazione**, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono

consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con gli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento - con esclusione del caso degli elementi di schiera come definiti all'articolo 70 - e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di tutti gli elementi architettonici e decorativi, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatara, né sui prospetti esterni, né su eventuali porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo che risponde alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo, e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera c);

e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d); è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al presente punto d);

f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore

dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72:

- abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigia nato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.

Art. 71

(Blocco preottocentesco con vanella)

1. Per blocco preottocentesco con vanella si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente, caratterizzata da corpo di fabbrica dotato di pozzo di luce con funzione di aerazione e illuminazione, sicché lo stesso spazio aperto intercluso, per esiguità di dimensioni, non costituisca elemento dell'impianto distributivo dell'unità edilizia, essendo infatti il corpo scala generalmente collocato in una maglia strutturale priva di rapporto diretto con lo spazio della vanella; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della casa monofamiliare quando originaria, su quello della casa plurifamiliare quando di ristrutturazione, in particolare nei processi di sopraelevazione intasamento e stratificazione avvenuti nei quartieri spagnoli ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e, in quanto tali, identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.11.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 69; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste dall'articolo 69, quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'inserimento di modeste aperture per esigenze di aerazione e di illuminazione, sui prospetti con affaccio sulla vanella;

b) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 69; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri sanitari e assistenziali di quartiere, a condizione che l'uso sia esclusivo o assolutamente prevalente per l'intera unità edilizia; box auto ai piani terra, con accesso dalla strada, ovvero anche dall'eventuale spazio di pertinenza dell'unità edilizia, a condizione che sia dotato di accesso autonomo e che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio aperto pertinenziale; non è comunque consentita la presenza di alloggi al piano terra in qualunque lato del fabbricato, anche interno, se non confinante con il giardino.

ATTI GRAFICI NORME URBANISTICHE :

art. 26

zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale

zona A - insediamenti di interesse storico

variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale

63049

Napoli

<C:\Progetti GeoR9\Napoli-ware\norme\norme-zonizzazione\sottozonaA.pdf>

<http://pmmims01.pmm.napoli.it/norme/norme-zonizzazione/sottozonaA.pdf>



Comune di Napoli Piano Regolatore Generale Classificazione Tipologica Piano Re

Numero articolo CDU Art.69

Campiture 1B

Informativa Destinazione tavola 7 - Classificazione tipologica - Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco

Codice Istat del Comune 63049

Comune di appartenenza Napoli

Identificativo univoco dell'area 13899

Normativa di riferimento <http://Progetti GeoR9\Napoli-ware\norme\norme-classificazionetipologica\1B.pdf>

Unità Spaziale Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco

- che in base alla strumento urbanistico comunale – Tav.14 – l'area in esame risulta essere assoggettata al vincolo archeologico art.58 ;

- rilevato che dall'analisi comparativa degli originari atti grafici quali : - pianta catastale originale – pianta catastale attuale con il rilievo dello stato dei luoghi **sono emerse le seguenti difformità e cioè** - :

a) - **diversa** distribuzione spazi interni **ref. ambiente wc** ;

b) - **realizzazione** di un soppalco su tutta la superficie dell'ambiente wc mq 6,51 con posizionamento limitrofo al vano finestra adiacente il prospetto area vanella - vedi report foto - ref.ambiente wc ;

c) - **modifiche** delle originarie aperture esterne mediante l'inserimento di strutture difformi in termini tipologici per dimensioni e materiali alle caratteristiche architettoniche originarie vedi successiva elaborazione ;



- **che** dette difformità risultano contrastare con la strumentazione urbanistica comunale vigente – vedi precedenti N.T./

Tutto ciò premesso :

si ritiene che ad oggi siano sanabili solo le difformità di cui al punto (a) **ref. ambiente wc** e **comunque previo** la preliminare modifica tipologica della struttura soppalco ref. precedente punto b) e cioè mediante la riduzione della lunghezza di 1,50 mt dall'attuale finestra adiacente l'area vanella **ed infini il ripristino tipologico degli originari vani prospettici con la rimozione delle attuali strutture e l'inserimento di strutture consone all'architettura originaria dello stabile così come previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente.** Vedi precedente elaborazione **ref. infisso finestra piano 1°** - Per cui ai fini urbanistici ad oggi non è ipotizzabile procedere ad una sanatoria urbanistica secondo l'art.36 del DPR 380/01.

- - - - **In termini estimativi** i costi relativi alle opere di adeguamento del soppalco ammontano ad € 1.500,00 mentre quelle relative alla sostituzione ed adeguamenti murari degli infissi (n°6 finestre + 1 balcone) ammontano ad € 10.000,00 – **Valore opere di sanatoria € 11.500,00 - (vedi anche decrementi rifazione opere comuni dell'intero stabile -10% del valore venale) -**

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

- Nel merito si evidenzia che l'immobile è occupato dalla parte esecutata e dall'ex coniuge Biagio D'Anetra. – vedi atti del custode.

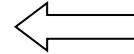
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- non vi sono altre procedure esecutive ; - vi sono provvedimento di separazione ; - non vi sono provvedimento impositivi di vincoli storico-artistici - e - ambientali e paesaggistici oltre a quelli indicati nel PRG – art.58 ; - non vi sono ordinanza sindacale per accertamento di illeciti urbanistici - ;

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

è costituito condominio – non vi è regolamento di condominio - vedi certificazione amministratore e gli oneri condominiali insoluti sono i seguenti :

SALDO FINALE E CONGUAGLIO ORDIN 2022 EURO 4510,23
 SALDO FINALE E CONGUAGLIO ORDIN 2023 EURO 103,29
 QUOTA ORDINARIA NOV - DIC 2024 EURO 120,50



Unità	Nominativo	Tabella A - Generale Propri Millesimi	Tabella B - Scala-Androne Millesimi
A P. TERRA	CREMIATO ALESSANDRO	4,450	2,69
A1	MAIOLO MARIA ROSARIA	169,690	137,74
A5	TAVANO SALVATORE	146,230	239,88
A2	CIORCIARI SABINO	170,280	173,50
A3	CANNEVA MARIA ROSARIA	173,840	213,14
A4 DX	D'ANTONIO CLAUDIO	81,310	116,52
A4 SX	D'ANTONIO CLAUDIO	81,310	116,53
CIV 12	DURACCIO GIUSEPPE	45,220	0,00
CIV 7	PANFILI GIANLUCA	38,950	0,00
CIV 9	DURACCIO GIUSEPPE	34,350	0,00
CIV 2	GIANNOTTI	54,370	0,00
	Totale Generale	1000,000	1000,00

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli : Costi cancellazioni formalità) - Ipoteca volontaria - la medesima è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo - ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601 - / Inoltre se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito - sconta solo la tassa ipotecaria di € . 35,00 ;

Rilevato inoltre :

che i costi di **cancellazione del pignoramento** sono :

- € .200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347) -
- € . 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972) -
- € . 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347) -

Il totale è € 294,00.

Ipoteca = € 35,00

Pignoramento = € 294,00

Totale € 329,00

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1 <input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/07/2007 - Registro Particolare 13528 Registro Generale 29663 Pubblico ufficiale ESPOSITO CIRO Repertorio 23334/4269 del 26/06/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico	4 <input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 13/03/2015 - Registro Particolare 4205 Registro Generale 5351 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 3941 del 19/02/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico
2 <input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2007 - Registro Particolare 10339 Registro Generale 29664 Pubblico ufficiale ESPOSITO CIRO Repertorio 23335/4270 del 26/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico	5 <input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/03/2015 - Registro Particolare 4943 Registro Generale 6322 Pubblico ufficiale NAPOLI 3 Repertorio 864/9990 del 05/03/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3 <input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/09/2013 - Registro Particolare 20134 Registro Generale 25406 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 22103/2013 del 16/04/2013 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO OMOLOGA SEPARAZIONE PERSONALE CONIUGI - CESSIONE DIRITTI DI PROPRIETA' Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico	6 <input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 30/06/2023 - Registro Particolare 15219 Registro Generale 19690 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO Repertorio 11434/2023 del 15/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in NAPOLI (NA) Nota disponibile in formato elettronico

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

non ricade su suolo demaniale e non è gravato da usi civici -

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

non vi sono pendenze oltre a quelle di cui detto in precedenza - rif. punto 8.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Si evidenzia che è costituito condominio

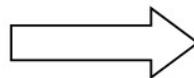
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite **Market Comparison Approach (MCA)** - un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili sviluppato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili (**comparabili**) oggetto di recente offerte e di cui il prezzo è noto. *Si evidenzia che L'MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.*

Il **valore determinato** dal predetto metodo di stima è stato altresì mediato con altro criterio (metodo mono-parametrico) basato sull'applicazione di parametri economici (prezzi €/mq) - prelevati da noti ed accreditati borsini immobiliari rif. valori **OMI (Banca Dati Agenzia dell'entrate zona B9/Centrale/PARTE OVEST CENTRO ANTICO: CORSO UMBERTO - VIA DE PRETIS - PIAZZA DEL GESU' - VIA COSTANTINOPOLI - DUOMO)** - il tutto - aggiustato in base alle specifiche caratteristiche peculiari del bene - mediante l'applicazione di appositi coefficienti elaborati attraverso l'ausilio di un apposito software di calcolo allegato al Testo La valutazione degli immobili redatto dell'Arch. Fabio Mari - DEI edizione 2010 - / - **Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento all.C - D.P.R. 22 dic/1986 n°138 - ossia superficie lorda catastale : -**

Calcolo superficie commerciale : -

K	MQ 16,35
Sogg.	MQ 16,67
Letto	MQ 22,93
Studio	MQ 16,43
wc	MQ 06,51
Anti/wc	MQ 04,16
Totale S.calpestabile	MQ 83,05
Totale S.netta	MQ 94,17
Totale S.E.L	MQ 111,60
Totale S.balcone	MQ 01,40



Superficie residenziale coperta			
superficie lorda :	MQ.	MQ.comm.li	
a) fino a mq. 45	<input type="text"/>		
b) oltre mq.45 fino mq. 70	<input type="text"/>		
c) superiore a mq. 70	<input type="text" value="111,60"/>	111,60	111,60
Superficie scoperta			
superficie balconi :	MQ.	MQ.comm.li	
superficie balconi :	<input type="text" value="1,40"/>		<input type="text" value="0,47"/>
superficie terrazze :	<input type="text"/>		
superficie terrazze fuori livello :	<input type="text"/>		
superficie giardino :	<input type="text"/>		

Comparabili presi in considerazione :-

idealista

Case nella tua zona visibile

20 foto Planimetria Video Mappa

Quadrilocale in vendita in via Luciana Pacifici s.n.c
Mercato-Pendino, Napoli Vedi mappa

320.000 €

Calcola mutuo Confronta mutui

105 m2 | 4 locali | 2° piano senza ascensore

16 Foto Planimetria FotoPan Virtual Tour Video

Quadrilocale via Lanzieri 38, Borgo Drefici, Napoli
Napoli • Borgo Drefici • Via Lanzieri

4 locali 90 m² 1 bagno

Piano 1 No Ascensore

€ 255.000
€-276.000 (-7,3%)

Contatta l'intermediario

INVA MESSAGGIO

Richiedi visita

Proponi prezzo

TECNORETE

Affiliata Tecnorete: COMETA IMMOBILIARI S.R.L.

SEGNALA ANNUNCIO

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	SUBJECT	
Prezzo di vendita	320.000	255.000		
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/06/2024	11/01/2025	12/01/2025	
Differenziale (in mesi)	7	0		
Prezzo marginale	267	213		
Prezzo della caratteristica	1.869			
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	105,00	90,00	112,07	
Prezzo unitario a m ²	3.048	2.833		
Differenziale	7,07	22,07		
Prezzo marginale	2.833	2.833		
Prezzo della caratteristica	20.029	62.524		
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Secondo	Primo	Terzo	
Valore numerico	1,0	1,0		
Differenziale	-1,0			
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Normale	
Valore numerico	3	3	2	
Differenziale	-1	-1		
Prezzo marginale unitario a m ²	150	150		
Prezzo marginale	15.750	13.500		
Prezzo della caratteristica	-15.750	-13.500		
ORIENTAMENTO PREVALENTE				
Orientamento prevalente	Nord-Est	Nord-Est	Sud	
Valore numerico	1	1	7	
Differenziale	6	6		
Valore percentuale	1,00	1,00		
Prezzo marginale	3.200	2.550		
Prezzo della caratteristica	19.200	15.300		
RISULTATI				
Prezzo corretto	345.348	319.324		
Prezzo corretto unitario al m ²	3.289	3.548		
Prezzo corretto medio	332.336	332.336		
Scarto %	3,92	-3,92		
Scarto assoluto	13.012	-13.012		
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			€ 2.965,43	

Valore catastale: € 43.924,86

Valore stimato: € 332.335,74 = € 2.965,43 x m² 112,07

Valore stimato arrotondato: € 332.000,00

Stima mono-parametrica con valori OMI :-

Dettagli Vico Dei Costanzi, 80133

Immobile Valori OMI 2024/1

Catasto Comune NAPOLI

OMI Zona OMI B9/Centrale/PARTE OVEST CENTRO

Comune ANTICO: CORSO UMBERTO - VIA DE PRETIS - PIAZZA DEL GESU' - VIA COSTANTINOPOLI - DUOMO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2.350	3.600
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.550	2.400

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non vi sono quote indivise da stimare./

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Vedi atti allegati – estratto per riassunto atti di matrimonio

- LOTTO UNICO -

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (NA) alla Via Vico Dei Costanzi civ.13 - piano 3° - int.4 - composta da un appartamento costituito da un vano cucina – un vano soggiorno – due camere da letto – un ambiente wc con antibagno e sovrastante vano soppalco ; l'immobile confina a nord Con p.lla 320 ; a est Con Vico Dei Costanzi ; a sud Con Via Luigi Palmieri ; a ovest Con vano scala e vanella è riportato nel C.F. del Comune di Napoli (Na) al sezione Pen - Foglio 1 - p.lla 1059 - categoria A/3 - classe 1 - consistenza 4,5 vani - rendita € 348,61 ; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine all'effettuazione di modifiche interne ; In merito alla regolarità edilizia si evidenzia che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 17/08/1942 ; non si riscontrano ad oggi richieste di atti edilizi originari e successivi - domande di Condono Edilizio legge 47/85 e succ. e domande di agibilità - manca L'A.P.E (attestato di prestazione energetica) - e la - certificazione impianti legge 37/08. - L'immobile presenta difformità non sanabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 per cui ogni costo di ripristino e/o pratica edilizia concernente il ripristino dello stato dei luoghi nonchè ogni ulteriore costo per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella perizia redatta ai sensi del DL 83/2015. L'immobile **è parte di uno stabile che ricade in zona A art.26 dello strumento urbanistico comunale vigente e in base alle caratteristiche tipologiche codificate dallo strumento urbanistico - rif. norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale centro storico - zona orientale - zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 all'Art. 69 è identificato come "Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" / Pervenuto alla parte eseguita con atto di compravendita rep.23334 del 23/06/2007 e succ. atto di cessione diritti di proprietà trascritto il 06/09/2013 ai nn.20134/25406.**

PREZZO BASE D'ASTA € 209.000,00

allegati alla relazione di stima :

- Documentazione catastale ;
- Documentazione titolare ;
- certificazioni ente ;
- planimetria del bene ;
- rapporto fotografico ;

ASTE
GIUDIZIARIE®



Napoli 12/01/2025

L'esperto stimatore Geom.

Salvatore Segreti REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV11/CN/661/2020/4
Issued on: 05/08/2024
Valid until: 30/09/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®