

TRIBUNALE DI NAPOLI

14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 372/2021

Promosso da:

“

Contro

G.E. Dott.ssa Maria BALLETTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(redatta in conformità alle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015)



Vivo dei Maiorani civ. 41 - Quartiere San Lorenzo - Napoli

REDATA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. Ing. Luigi DI MICCO

VIA DUCA D'AOSTA N. 64 - 80026 CASORIA -NA- - tel. 081/7586975 cell. 335 8365628

e-mail dimicco.luigi@alice.it - pec luigi.dimicco@ingpec.eu

VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI CEI EN ISO/IEC 17024:12 n. 0052

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

CAUSA: *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 372/2021*

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

AUTORITÀ GIUDIZIARIA: *TRIBUNALE DI NAPOLI 14° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

GIUDICE ESECUZIONE: *DOTT.SSA MARIA BALLETTI.*

C.T.U.: *DOTT. ING. LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 22983.*

-Premessa-

Con apposito ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 19 novembre 2022, il G.E. dott.ssa Mari BALLETTI, nominava me sottoscritto Dott. Ing. Luigi Di Micco, con studio in Casoria (NA) alla via Duca D'Aosta n. 64, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n. 22983, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 372/2021 del R.G.E. promossa dalla società



invitandomi secondo nuovo rito, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., a prestare giuramento telematico e fissando, l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 05/07/2023 per la comparizione delle parti e per l'adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla vendita dei beni pignorati.

In data 28/04/2023 prestavo giuramento di rito, mediante la compilazione e sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico in cancelleria

dell'apposito modello n. 2 di cui all'ordinanza di nomina, per la valutazione dell'immobile di cui all'atto di pignoramento e precisamente dei seguenti cespiti:

1. Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41, piano 3 (terzo) riportato in catasto alla sez. SLO, foglio 2, p.lla 198, **sub. 28, cat. A/4, classe 2, cons. 5 vani, R.C. Euro 198,84;**
2. Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'immobile ad uso deposito sito nel Comune di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41, piano T (terra) riportato in catasto alla sez. SLO, foglio 2, p.lla 198, **sub. 35, cat. C/2, classe 7, cons. 12 m², R.C. Euro 47,10;**
3. Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'immobile ad uso lastrico di copertura sito nel Comune di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41, piano 4 (quarto) riportato in catasto alla sez. SLO, foglio 2, p.lla 198, **sub. 37, cat. F/5, cons. 100 m².**

Contestualmente alla nomina del sottoscritto veniva assegnata delega di custodia al Avv. Benvenuto DI FLUMERI.

Successivamente all'assegnazione del mandato, per una serie di difficoltà connesse alla complessa natura dell'incarico, furono avanzate dallo scrivente due richieste di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, tutte formulate all'Ill.mo G.E. a mezzo di istanze telematiche e regolarmente autorizzate, poiché suffragate da validi motivi.

Nello specifico, in data 22 maggio 2023, veniva eseguito regolare accesso presso gli immobili pignorati costituiti da un appartamento posto al terzo piano, un lastrico solare di copertura e un piccolo deposito posto al piano terra, il tutto facenti parte di un vecchio fabbricato in condominio del centro storico della città di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41, l'accesso veniva eseguito regolarmente e senza impedimento alcuno e il sottoscritto effettuava un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi.

Successivamente all'accesso, le difficoltà insorte, nel reperimento prima dei titoli di provenienza, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, poiché non presenti in atti, necessari sia per poter rispondere allo specifico quesito del

mandato sulla provenienza ultraventennale dei beni staggiti, sia per poter reperire le notizie circa i titoli abilitativi con i quali sarebbe stato realizzato l'intero fabbricato di cui essi sono parte e successivamente, per il reperimento dei titoli abilitativi degli immobili presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata – Ufficio Condono e Antiabusivismo), costringevano lo scrivente a dover presentare un'istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, proroga che veniva gentilmente concessa dalla S.V. Ill.ma, poiché basata su motivate difficoltà incontrate nel corso dell'espletamento del mandato con rinvio all'udienza per il deposito della relazione peritale per il giorno 24/01/2024.

Nel corso dell'espletamento del mandato, dal confronto effettuato tra la documentazione acquisita e quanto rilevato sul posto durante l'accesso, avendo riscontrato all'appartamento alcune difformità soprattutto in ordine alla presenza di una balconata non riportata negli atti catastali, dovendo accertare con esattezza sia la natura sia la legittimità urbanistica di quanto riscontrato all'immobile, avanzavo istanza di accesso agli atti ai competenti Uffici Edilizia Privata – Ufficio Condono e Antiabusivismo, sull'esistenza o meno di eventuali titoli abilitativi e/o verbali di opposizione sigilli e/o Ordinanze di Demolizioni anche ai fini dell'accertamento dell'esistenza di eventuali Ordinanze di sequestro preventivo del bene pignorato per le ipotesi di cui agli artt. 44 lett. c) in relazione all'art. 30 del DPR 380/2001 e/o di Ordinanze di Acquisizioni a Patrimonio Comunale, facendo presente agli uffici preposti, la necessità di ricevere tutta la documentazione con una certa urgenza.

Solo dopo insistenti solleciti inviati a mezzo mail-pec al RUP (*responsabile unico del procedimento del Comune*), venivo finalmente convocato presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, per prendere visione di un fascicolo inerente un contenzioso amministrativo per opere abusive realizzate nel fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati. Il fascicolo tuttavia, pur riferendosi ad abusi eseguiti su parti condominiali del fabbricato, risultava però mancante di alcuni documenti

(rapporto di verifica di opere abusive eseguite dal nucleo dei Vigili Urbani Ufficio antiabusivismo) necessari per poter individuare sia la tipologia degli abusi sia l'esatta ubicazione degli stessi e se questi interessavano in qualche modo parte degli immobili pignorati.

Tuttavia, pur avendo fatto ulteriori solleciti per ottenere le informazioni e la documentazione richiesta, la lungaggine delle tempistiche di attesa degli uffici preposti al rilascio della documentazione richiesta, non mi consentiva, ancora una volta, di poter rispettare i termini di deposito dell'elaborato peritale, costringendo lo scrivente, a dover presentare un'ulteriore istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, proroga che veniva gentilmente concessa dalla S.V. Ill.ma, poiché basata su motivate difficoltà incontrate nel corso dell'espletamento del mandato con rinvio all'udienza per il deposito della relazione peritale per il giorno 29/05/2024.

-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERTALI-

Previo avviso dato al debitore esecutato dal custode giudiziario Avv. Benvenuto Di Flumeri, in data 22/05/2023, fu fissato l'accesso presso i cespiti pignorati. In tale data, alle ore 15,00, unitamente al custode giudiziario, mi recavo in Napoli alla Vico dei Maiorani n. 41, quartiere San Lorenzo, e precisamente presso l'appartamento posto al terzo piano del fabbricato prima porta a sinistra per chi sale le scale contraddistinto catastalmente con sub 28, per

al proprio nucleo familiare.

Il debitore esecutato, dichiarava inoltre, che l'immobile costituiva per lui e il proprio nucleo familiare abitazione principale, facendo espressa richiesta di continuare ad abitare l'immobile, inoltre che non risulta costituito presso il fabbricato alcuna forma di condominio e che pertanto non vi è presenza né di Amministratore Condominiale, né di Regolamento di condominio, né di tabelle Millesimali di riferimento e che le parti comuni del fabbricato nonché le relative

spese di gestione ordinaria quale pulizia scale e piccole riparazioni, vengono gestite direttamente dai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

Il custode giudiziario dopo aver regolarmente identificato il debitore esecutato a mezzo di documento di identità, acquisito le dichiarazioni rese a verbale, illustrava allo stesso i doveri e compiti della custodia in ordine all'immobile pignorato e dell'obbligo di quest'ultimo di conservare e mantenere l'immobile con diligenza fino alla sua eventuale liberazione. Nel contempo, il sottoscritto, provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi dell'appartamento, della relativa porzione est del lastrico di copertura del fabbricato, sito al quarto piano, avente accesso a mezzo torrino con botola che si raggiunge con scala mobile di metallo dalla scala del fabbricato contraddistinto catastalmente dal sub 37, ed infine, del piccolo vano ad uso deposito sito al piano terra, avente accesso dalla corte condominiale del fabbricato, il primo a sinistra per chi entra in detta corte dal Vico dei Maiorani. Alle ore 16,45, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza di tutte le parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (Cfr. All.to n. 1 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 22.05.2023 dal Custode Giudiziario).

1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho dato risposta ai quesiti ricevuti seguendo l'ordine secondo il quale sono stati posti.

- A -

Controllo preliminare sulla completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 c.p.c.)

- a. In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. Nel primo caso (certificati delle

*iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se, la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. **Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva)**, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. L'esperto deve precisare inoltre se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) o l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. Infine l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

Agli atti della procedura, è stata depositata in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., **certificazione notarile sostitutiva** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede **05/07/2021** ed il ventennio precedente.

Dall'esame della certificazione redatta dalla dott.ssa Concetta Valentino, Notaio in Giugliano in Campania (NA), del 06/09/2021 depositato agli atti della procedura in data 10.09.2021, **si è verificato che la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea.**

Dalla certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali degli immobili indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in capo al debitore esecutato e che gli stessi dati catastali risultano tali dalla data di costituzione del 30/12/1939 e dal più recente impianto meccanografico del 30/06/1987.

Nello specifico è stato verificato che la certificazione notarile attestante le trascrizioni sia a favore che contro presenti sugli immobili oggetto di espropriazione, risale fino all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio. Dall'esame della certificazione notarile si può dunque affermare che vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento, inoltre dall'esame dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott.ssa Concetta Valentino, depositata agli atti della procedura, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, si è accertato la piena corrispondenza tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. riportati nella relazione notarile e nella relativa copia della nota di trascrizione del pignoramento con quelli effettivi dei beni staggiti.



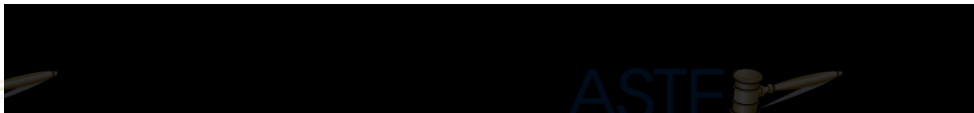
proprietario per 1/1, i seguenti beni:

1. Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento sito nel Comune di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41, piano 3 (terzo) riportato in catasto alla **Sezione SLO, Foglio 2, P.Illa 198, sub. 28**, Zon. Cens. 11, **Cat. A/4**, classe 2, consistenza 5,0vani, R.C. Euro 198,84;
2. Piena proprietà dell'immobile ad uso deposito sito nel Comune di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41, piano T (terra) riportato in catasto alla **Sezione SLO, Foglio 2, P.Illa 198, sub. 35**, Zon. Cens. 13, **Cat. C/2**, classe 7, consistenza 12 m², R.C. Euro 47,10;
3. Piena proprietà dell'immobile ad uso lastrico di copertura sito nel Comune di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41, piano 4 (quarto) riportato in catasto alla Sezione SLO, Foglio 2, P.Illa 198, **sub. 37, Cat. F/5**, consistenza **100m²** **dati che trovano piena corrispondenza** nei documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. sia depositati in atti dal creditore precedente sia dalle risultanze

delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi del Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1.

Sulla base dei documenti depositati agli atti della procedura, costituiti dalla certificazione notarile sostitutiva ipo-catastale a firma del notaio dott.ssa Concetta Valentino, ma soprattutto, in via prudenziale, dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 05/07/2021 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile pignorato:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 10823/1484 del 22/04/2016** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Francesco Dente di Napoli del 21/04/2016 repertorio 195294 racc. 31145 per la somma di **Euro 200.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 100.000,00, della durata di 20 anni,



quota pari 1/1 sull'immobile sito nel fabbricato in Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41, piano 3 (terzo) riportato in catasto alla sez. SLO foglio 2, p.lla 198 **sub. 28 cat. A/4, cons. 5 vani** (Cfr. All.to n. 2 –Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della banca

“ [redacted] nn. 10823/1484 del 22/04/2016);

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 20878/15148 del 05/07/2021** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di

Napoli in data 28/05/2021, repertorio n. 11197/2021 a favore della società



gravante sulla quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull'intero dei seguenti immobili (Cfr. All.to n. 3 – Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della “ [REDACTED] 20878/15148 del 05/07/2021):

- ✓ piena proprietà dell'immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41, piano 3 (terzo) riportato in catasto alla sez. SLO, foglio 2, p.lla 198, sub. 28, cat. A/4, cons. 5 vani;
- ✓ piena proprietà dell'immobile ad uso deposito sito nel Comune di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41, piano T (terra) riportato in catasto alla sez. SLO, foglio 2, p.lla 198, sub. 35, cat. C/2, cons. 12 m²;
- ✓ piena proprietà dell'immobile ad uso lastrico di copertura sito nel Comune di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41, piano 4 (quarto) riportato in catasto alla sez. SLO, foglio 2, p.lla 198, sub. 37, cat. F/5, cons. 100 m².

Considerato inoltre che ad oggi l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportate negli accertamenti ipotecari di cui alla certificazione notarile prodotta in atti risulta aggiornata fino alla data 6 settembre 2021, per una corretta completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ho ritenuto opportuno effettuare ulteriori accertamenti eseguendo, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale per soggetto con restrizione agli immobili pignorati sul debitore esecutato, al fine, di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento per cui si procede 05/07/2021 e fino alla data del 13/05/2023 data dell'ispezione eseguita dal sottoscritto successiva a quella della trascrizione del pignoramento. Gli

accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella Relazione Notarile prodotta in atti, **nel periodo esaminato dal 13/05/2024**, data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successive a quella della trascrizione del pignoramento, **a tutto il 30/11/2001**, data in cui la titolarità del bene relativamente all'appartamento si trasferisce al debitore esecutato per atto di acquisto per notaio dott. Armida Lombardi di Napoli repertorio n. 29569/6544, nonché **a tutto il 09/05/2018**, data in cui la titolarità dei beni relativamente al locale deposito e al lastrico di copertura, si trasferisce al debitore esecutato per atto di acquisto per notaio dott. Ferdinando Maddalena di Napoli repertorio n. 2044/1174, **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. *All.to n. 4 –Visura Ipotecaria telematica generale dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 13.05.2024 al 30/11/2001 eseguita sul debitore esecutato relativamente ai beni pignorati*).

Per coprire il ventennio, ulteriori accertamenti sono stati eseguiti sui soggetti dante causa del debitore esecutato, relativamente ai beni trasferiti ed oggi oggetto di espropriazione, nello specifico relativamente a:

IMMOBILE N. 1
SEZ. SLO - FOGLIO 2 – P.LLA 198 SUB. 28 APPARTAMENTO PIANO TERZO
Napoli sez. San Lorenzo – Vico dei Maiorani civ. 41

Nel periodo di provenienza esaminato fino a quello **ante ventennale**, dalla visura ipotecaria generale, dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, eseguita sulla sig.ra

[REDACTED]

sig.ra “[REDACTED]” diventava titolare della nuda proprietà pari a 1/2

[REDACTED]

regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio Claudio De

Vivo di Napoli in data 23/05/2000 rep. 63321 racc. 5581, registrato a Napoli il 09/06/2000 al n. 7821, **a tutto il 30/11/2001**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce al debitore esecutato [REDACTED] per atto di acquisto, relativamente al bene oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 5 –Visura Ipotecatale telematica generale per soggetto ristretta all'immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 30/11/2001 al 23/05/2000 eseguita sul soggetto dante causa del debitore esecutato).

[REDACTED]

diventava titolare della nuda proprietà dell'altro 1/2 del bene oggi oggetto di

[REDACTED]

suindicati figli nominati eredi con testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio Giuseppe di Transo di Casoria in data 14/12/1982 rep. 3388, registrato a Napoli il 29/12/1982 al n. 17235/B, **a tutto il 30/11/2001**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce al debitore esecutato [REDACTED] per atto di acquisto, relativamente al bene oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 6 –Visura Ipotecatale telematica generale per soggetto ristretta all'immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 14/12/1982 al 30/11/2001 eseguita sul soggetto dante causa del debitore esecutato).

IMMOBILE N. 2-3

SEZ. SLO - FOGLIO 2 – P.LLA 198 SUBB. 35-37 LOC. DEPOSITO E LASTRICO SOLARE

Napoli sez. San Lorenzo – Vico dei Maiorani civ. 41

Nel periodo di provenienza esaminato fino a quello **ante ventennale**, dalla visura ipotecaria generale, dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, eseguita sulla sig.ra

sig.ra [REDACTED] diventava titolare della nuda proprietà pari a 1/2

[REDACTED]

regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio Claudio De Vivo di Napoli in data 23/05/2000 rep. 63321 racc. 5581, registrato a Napoli il 09/06/2000 al n. 7821, **a tutto il 09/05/2018**, data in cui la titolarità dei beni si trasferisce al debitore esecutato [REDACTED] atto di acquisto, relativamente ai beni oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (*Cfr. All.to n. 5 –Visura Ipotecatastale telematica generale per soggetto ristretta all'immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 09/05/2018 al 23/05/2000 eseguita sul soggetto dante causa del debitore esecutato*).

[REDACTED]

diventava titolare della nuda proprietà dell'altro 1/2 dei beni oggi oggetto di

[REDACTED]

favore della sua unica erede legittima figlia, con denunciata presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli I il 18/02/2016 al n. 444 vol. 9990 e pubblicata con trascrizione del 4/03/2016 ai nn. 5619/4409, **a tutto il 09/05/2018**, data in cui la titolarità dei beni si trasferisce al debitore esecutato [REDACTED] per atto di acquisto, relativamente ai beni oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (*Cfr. All.to n. 7 –Visura Ipotecatastale telematica generale per soggetto ristretta agli immobili*

dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 01/11/2015 al 09/05/2018 eseguita sul soggetto dante causa del debitore esecutato).

Infine, per puro tuziorismo ho ritenuto opportuno effettuare, accertamenti anche

[REDACTED]

Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale ristretta agli immobili pignorati sul

[REDACTED]

provenienza ultra ventennale.

Nel periodo esaminato dal 15/11/1944 data in cui

diventava titolare dell'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto,

pervenuto per acquisto da [REDACTED] con atto di

compravendita per Notaio dott. Nicola Monda di Napoli in data 15/11/1944 rep.

8396, registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici il 27/11/1944 al n. 6350 vol. 533

fol. 154 e trascritto il 20/11/1944 ai nn. 18051/13006, a tutto il 30/06/1982, data

[REDACTED]

pubblicato con verbale per Notaio Giuseppe di Transo di Casoria in data 14

dicembre 1982 rep. 3388, registrato a Napoli il 29/12/1982 al n. 17235/B,

successione denunciata a Napoli il 23/12/1982 al n. 7736 vol. 2721 e per rettifica

valori in data 20/04/1984 al n. 2385 vol. 2818 trascritta il 05/12/1983 ai nn.

25660/19968, relativamente ai beni oggetto di espropriazione gli accertamenti

non hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano

gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n.

8 –Visura Ipocatastale telematica generale per soggetto dell'Agenzia del

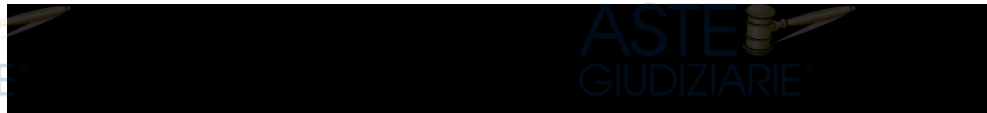
Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 15/11/1944 al 30/06/1982 eseguita

sul soggetto dante causa dei dante causa del debitore esecutato).

Non è stato rinvenuto da parte del sottoscritto agli atti, alcun estratto catastale storico relativo ai passaggi dei beni da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, documento che però viene integrato dallo scrivente, unitamente alla presente relazione. Nello specifico si allegano le Visure storiche catastali in cui si evincono i passaggi nel periodo anteventennale, cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento dei beni pervenuti al debitore esecutato.

In particolare le unità immobiliari costituite da un appartamento per civile abitazione, un locale deposito e una porzione di lastrico solare sono pervenute al debitore esecutato, per una quota pari a 1/1 di piena proprietà, con i seguenti titoli:

- quanto all'**immobile n. 1** ad uso appartamento, sito nel Comune di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41, piano 3 (terzo), censito in Catasto Fabbricati alla **Sez. SLO, Foglio 2, p.lla 198, sub. 28, cat. A/4, cons. 5vani**, fu acquistato con atto di compravendita del 30/11/2001 a firma del notaio dott. Armida LOMBARDI, notaio in Qualiano (NA), rep. n. 29569 racc. n. 6544 dai sigg.



la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni (Cfr. All.to n. 9 – Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Napoli - Sezione SLO, Foglio 2, P.lla 198, sub 28, Cat. A/4, cons. 5vani).

- quanto all'**immobile n. 2** ad uso deposito, sito nel Comune di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41, piano T (terra), censito in Catasto Fabbricati alla **Sez. SLO, Foglio 2, p.lla 198, sub. 35, cat. C/2, cons. 12m²**, fu acquistato con atto di compravendita del 09/05/2018 a firma del notaio dott. Ferdinando MADDALENA, notaio in Napoli, rep. n. 2044 racc. n. 1174 dai sigg.



di 1/2 in regime di separazione dei beni (Cfr. All.to n. 10 – Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Napoli - Sezione SLO, Foglio 2, P.lla 198, sub 35, Cat. C/2, cons. 12m²).

- quanto all'**immobile n. 3**, porzione di lastrico solare, sito nel Comune di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41, piano 4° (quarto), censito in Catasto Fabbricati alla **Sez. SLO, Foglio 2, p.lla 198, sub. 37, cat. F/5, cons. 100m²**, fu acquistato con atto di compravendita del 09/05/2018 a firma del notaio dott. Ferdinando MADDALENA, notaio in Napoli, rep. n. 2044 racc. n. 1174



di 1/2 in regime di separazione dei beni (Cfr. All.to n. 11 – Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Napoli - Sezione SLO, Foglio 2, P.lla 198, sub 37, Cat. F/5, cons. 100m²).

- B -

Risposta ai specifici quesiti posti all'esperto

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati – Formazione dei lotti di vendita.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I beni oggetto di pignorato, sono costituiti da tre immobile, di cui uno a uso appartamento posto al piano 3° (terzo), primo a sinistra per chi sale le scale, un piccolo locale deposito sito al piano T (terra), avente accesso dalla corte condominiale del fabbricato il primo a sinistra per chi entra in detta corte dalla strada pubblica, ed infine, porzione del lastrico di copertura del fabbricato sito al piano 4° (quarto) lato est, avente accesso a mezzo torrino con botola che si raggiunge con scala mobile di metallo dalla scala condominiale, il tutto facenti parte di un vecchio fabbricato in condominio del centro storico della città di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà delle suddette unità immobiliari, per la quota pari a 1/1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare il debitore esecutato in forza di atto di compravendita del 30/11/2001 a firma del notaio dott. Armida LOMBARDI, notaio in Qualiano (NA), rep. n. 29569 racc. n. 6544 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 26339/17749 del 18/12/2001, l'appartamento al piano terzo (Cfr. All.ti n. 12 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Armida LOMBARDI, notaio in Qualiano (NA), rep. n. 29569 racc. n. 6544 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 26339/17749 del 18/12/2001 e relativa nota di trascrizione), e in forza di atto di compravendita del 09/05/2018 a firma del notaio dott. Ferdinando MADDALENA, notaio in Napoli, rep. n. 2044 racc. n. 1174 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13915/10697 del 17/05/2018, il locale deposito a piano terra e la porzione di lastrico solare a piano

quarto (Cfr. All.ti n. 13 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Ferdinando MADDALENA, notaio in Napoli, rep. n. 2044 racc. n. 1174 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13915/10697 del 17/05/2018 e relativa nota di trascrizione).

Gli immobili pignorati, come riportati nelle Visure Catastali Storiche agli atti dell' Agenzia del Territorio, sono individuati al N.C.E.U. , del Comune di Napoli

[REDACTED]

[REDACTED], il tutto al Vico dei Maiorani n. 41, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo (Cfr. All.ti n. 9, n. 10 e n. 11 –Visure Storiche e Planimetrie Catastali attuali degli immobili pignorati):

IMMOBILE N. 1 – APPARTAMENTO

❖ Sez. SLO, Foglio 2, Part.lla 198, sub 28, Zona Cens. 13, Catg. A/4, classe 2, Cons. 5vani, sup. cat. 107m², R.C. Euro 198,84, Piano 3 interno SX
l'immobile confina a:

- sud in aderenza al fabbricato distinto con il civico 39;
- nord in aderenza al fabbricato distinto con il civico 43;
- ovest in parte con la scala condominiale e in parte con un'altra unità immobiliare dello stesso edificio;
- est con Vico dei Maiorani.

IMMOBILE N. 2 – LOCALE DEPOSITO

❖ Sez. SLO, Foglio 2, Part.lla 198, sub 35, Zona Cens. 13, Catg. C/2, classe 7, Cons. 12m², sup. cat. 13m², R.C. Euro 47,10, Piano T
l'immobile confina a:

- sud in aderenza al fabbricato distinto con il civico 39;
- nord con androne coperto di sottopasso di accesso alla corte dal Vico dei Maiorani;
- ovest con corte condominiale;
- est con altra unità immobiliare dello stesso edificio.

IMMOBILE N. 3 – PORZIONE DI LASTRICO SOLARE

❖ Sez. SLO, Foglio 2, Part.IIa 198, sub 37, Catg. F/5, Cons. 100m², Piano 4
Scala A

l'immobile confina a:

- **sud** in aderenza al fabbricato distinto con il civico 39;
- **nord** in aderenza al fabbricato distinto con il civico 43;
- **ovest** con altra porzione di lastrico solare dello stesso fabbricato;
- **est** con affaccio su Vico dei Maiorani.

Gli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento della presente procedura, risultano conformi a quelli attuali riportati nelle Visure Catastali Storiche agli atti dell'Agenzia del Territorio reperite dal sottoscritto, **consentendo la univoca identificazione dei beni pignorati.**

Le planimetrie attualmente depositate in Catasto rispecchiano in modo adeguato l'originaria consistenza catastale degli immobili pignorati **sia per quanto concerne la sagoma esterna sia per quanto concerne la superficie in pianta**, tuttavia però l'odierno stato dei luoghi, per quanto concerne l'immobile n. 1 "appartamento", mostra sia alcune difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e quindi degli spazi interni, sia la realizzazione di un **ampliamento di superficie non residenziale** per aver realizzato una balconata prospiciente il cortile condominiale del confinante fabbricato civico 39, sia la **parziale chiusura e la totale eliminazione di due finestre poste sulla facciata sud dell'appartamento.**

Per una corretta identificazione dei beni pignorati, non essendo stato depositato in atti della procedura, si è reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativa all'intera particella su cui insiste il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, riportato al foglio 104 p.IIa 198 del Catasto Terreni del Comune di Napoli (Cfr. All.to n. 14 - Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati - Napoli foglio 104 p.IIa 198). Si precisa che nel caso di immobili ricadenti sul territorio del Comune di Napoli, essendo lo stesso suddiviso in sezione, per reperire la relativa mappa censuaria bisogna far riferimento ai Mappali Terreni correlati, pertanto al foglio 2 p.IIa 198 della

Sezione Urbana SLO (*San Lorenzo*), corrisponde il Mappale Terreni correlato foglio 104 p.lla 198, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa.

Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.lla 198 fol. 104 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE e il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, identificato al N.C.E.U. con p.lla 198 fogl. 2, si è proceduti ad effettuare una sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (*Cfr. All.to n. 15 – Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale -Napoli foglio 104 p.lla 198-*). Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.



Figura 1: *Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa al fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati*

Non si ha notizia di procedure di espropriazione per pubblica utilità gravanti (in tutto o in parte) sui beni oggetto di pignoramento.

I beni oggetto di pignorato, sono costituiti da tre immobile, di cui uno a uso appartamento posto al piano 3° (terzo), un piccolo locale deposito sito al piano T (terra), ed infine, porzione del lastrico di copertura del fabbricato sito al piano 4° (quarto) lato est, avente accesso a mezzo torrino con botola che si raggiunge con scala mobile di metallo dalla scala del condominiale, il tutto facenti parte

di un vecchio fabbricato in condominio del centro storico della città di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41. Il locale deposito e la porzione di lastrico solare, tra l'altro quest'ultima copertura dell'appartamento pignorato, pur essendo autonomamente censiti nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, costituiscono per la loro particolare destinazione d'uso e funzionalità accessori dell'unità immobiliare principale rappresentata dall'appartamento, esse per tipologia e per ubicazione poste in vendita separatamente dall'appartamento incontrerebbero una più difficile appetibilità commerciale, di contro invece, poste in vendita unitamente all'appartamento non solo potenzierebbe la loro commerciabilità ma contribuirebbe anche ad accrescere l'appetibilità commerciale dell'appartamento che si ritroverebbe dotato di accessori diretti.

In risposta quindi al presente quesito, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà alla formazione di un unico lotto costituito dall'appartamento dal locale deposito e dalla porzione di lastrico solare, il tutto come di seguito:

❖ **LOTTO UNICO**- Piena ed intera proprietà, composta nel suo insieme da appartamento posto al piano 3° (terzo), primo a sinistra per chi sale le scale, un piccolo locale deposito sito al piano T (terra), avente accesso dalla corte condominiale del fabbricato il primo a sinistra per chi entra in detta corte dalla strada pubblica, ed infine, porzione di lastrico di copertura del fabbricato sito al piano 4° (quarto) lato est, avente accesso a mezzo torrino con botola che si raggiunge con scala mobile di metallo dalla scala del condominiale, il tutto facenti parte di un vecchio fabbricato in condominio del centro storico della città di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41, il tutto meglio contraddistinto in Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti estremi:

❖ **Appartamento civile abitazione**, posto al piano 3° (terzo) interno SX, censito in N.C.E.U. alla **Sez. SLO, Foglio 2, Part.IIIa 198, sub 28**, Zona

Cens. 13, **Catg. A/4**, classe 2, **Cons. 5vani**, sup. cat. 107m², R.C. Euro 198,84

l'appartamento confina, a:

- **sud** in aderenza al fabbricato distinto con il civico 39;
- **nord** in aderenza al fabbricato distinto con il civico 43;
- **ovest** in parte con la scala condominiale e in parte con un'altra unità immobiliare dello stesso edificio;
- **est** con Vico dei Maiorani.

❖ **Locale deposito**, posto al piano T (terra), censito in N.C.E.U. alla **Sez. SLO**, **Foglio 2, Part.lla 198, sub 35**, Zona Cens. 13, **Catg. C/2**, classe 7, **Cons. 12m²**, sup. cat. 13m², R.C. Euro 47,10

Il locale deposito confina, a:

- **sud** in aderenza al fabbricato distinto con il civico 39;
- **nord** con androne coperto di sottopasso di accesso alla corte dal Vico dei Maiorani;
- **ovest** con corte condominiale;
- **est** con altra unità immobiliare dello stesso edificio.

❖ **Porzione di lastrico solare**, posto al piano 4° (quarto), lato est, censito in N.C.E.U. alla **Sez. SLO, Foglio 2, Part.lla 198, sub 37, Catg. F/5, Cons. 100m²**

La porzione di lastrico solare confina, a:

- **sud** in aderenza al fabbricato distinto con il civico 39;
- **nord** in aderenza al fabbricato distinto con il civico 43;
- **ovest** con altra porzione di lastrico solare dello stesso fabbricato;
- **est** con affaccio su Vico dei Maiorani.

2. Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale degli stessi.

*Descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti*

nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, sono stati pignorato per **l'intera proprietà pari a 1/1** è sono costituiti da tre immobile, di cui uno a uso appartamento posto al piano 3° (terzo), un piccolo locale deposito sito al piano T (terra), ed infine, porzione del lastrico di copertura del fabbricato sito al piano 4° (quarto) lato est, avente accesso a mezzo torrino con botola che si raggiunge con scala movibile di metallo dalla scala del condominiale, il tutto facenti parte di un vecchio fabbricato in condominio del centro storico della città di Napoli, al Vico dei Maiorani n. 41.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato si trova nel Comune di Napoli, quartiere San Lorenzo, accessibile da Vico dei Maiorani n. 41, ed è georeferenziato alla "latitudine 40.850410" e "longitudine 14.258932".

Il quartiere San Lorenzo, insieme ai quartieri Poggioreale, Zona Industriale e Vicaria forma la Municipalità n. 4 del comune di Napoli, ospita circa 48.000 abitanti su una superficie di 1,42 Km², attestandosi su una densità abitativa di

circa 33.800 abitanti/Km². Fa parte della IV Municipalità di Napoli insieme ai quartieri Poggioreale, Zona Industriale e Vicaria. Confina: a sud con i quartieri Pendino, San Giuseppe, Zona Industriale e Porto; ad ovest con il quartiere Avvocata; a nord con i quartieri Stella e San Carlo all'Arena; ad est con il quartiere Vicaria. Il quartiere San Lorenzo è in genere considerato il cuore storico della città, esso concentra gli elementi tipici della tradizione napoletana e gli aspetti caratteristici che hanno reso la città celebre nel mondo. I monumenti e i luoghi d'interesse culturale e turistico presenti nelle vicinanze sono innumerevoli; infatti, il quartiere appartiene al "Centro Storico di Napoli" che già dal 1995 ha meritato l'iscrizione all'Elenco del Patrimonio Mondiale dell'UNESCO. Visitare il Centro Storico di Napoli significa attraversare più di venti secoli di storia. La planimetria delle sue strade, le sue piazze, le sue chiese, i suoi monumenti, gli edifici pubblici e i castelli costituiscono uno scrigno di tesori artistici e storici di eccezionale portata. Tra i monumenti presenti nel quartiere ricordiamo l'Accademia delle Belle Arti, Castel Capuano, la Chiesa di San Giovanni a Carbonara, la Cappella Sansevero, la Chiesa di Santa Caterina a Formiello, il Duomo di Santa Maria Assunta, la Chiesa dei Santi Apostoli e il Museo d'arte contemporanea Donnaregina. L'appartenenza al centro storico rende il quartiere ricco di strutture turistico ricettive, anche la vicinanza alle prestigiose Università Napoletane e il facile collegamento con i mezzi pubblici di trasporto urbano ed extraurbano, restituisce al quartiere un significativo numero di studenti provenienti da altre città che molto spesso prendono in affitto immobili in zona. Nel quartiere è presente la stazione "Museo" della Linea 1 e la stazione "Piazza Cavour" della "Linea 2" della "Metropolitana di Napoli". Inoltre, è ben collegato con l'autostrada A56 (Tangenziale di Napoli) attraverso lo svincolo "Arenella" e lo svincolo "Capodimonte" (Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5).





Fotografia 1 – Inquadramento territoriale viario.



Fotografia 2 – Inquadramento territoriale lato Sud.

ASTE GIUDIZIARIE®

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
Dottore in Ingegneria
LUIGI DI MICCO
N. INSCRIZIONE: 23983

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 3 – Inquadramento territoriale lato Nord.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 4 – Inquadramento territoriale lato Ovest.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 5 – Inquadratura territoriale lato Est.

Gli immobili pignorati ricadono nel pieno centro storico di Napoli e precisamente in Vico dei Maiorani civ. 41, classico vicolo napoletano pavimentato in basoli pesanti di piperno, disposto parallelamente con Via Duomo e congiunge perpendicolarmente Via San Biagio Dei Librai con Via Dei Tribunali (Foto n. 6, n. 7 e n. 8).



Fotografia 6 – Vista ingresso Vico dei Maiorani da Via dei Tribunali.



Fotografia 7 – Vista ingresso Vico dei Maiorani da Via San Biagio dei Librai.



Fotografia 8 – Vico Maiorani, classico vicolo napoletano pavimentato in basoli pesanti di piperno.

Gli immobili pignorati sono posti in un fabbricato urbano realizzato alla fine dell'700. Il corpo di fabbrica presenta una forma pressoché regolare che si eleva complessivamente per quattro livelli fuori terra, compreso il piano terra ed è **sprovvisto di ascensore**. Le strutture portanti dell'edificio sono costituite da

elementi verticali in pietra di tufo di diversi spessori, con orizzontamenti intermedi formati in parte da solai in ferro e tavelloni, volte in muratura ed archi portanti, anch'essi in muratura, di varie dimensioni e forme; le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura al quarzo; la copertura è costituita da terrazzo piano, il tutto in un discreto stato di conservazione e manutenzione generale (Foto n. 9).



Fotografia 9 – Vista fabbricato da Vico Maiorani.

All'interno del fabbricato vi si accede dal civico n. 41 di Vico Maiorani, attraverso un varco carrabile dotato di cancello in ferro a due ante, il fabbricato è sprovvisto di impianto citofonico per la chiamata dall'esterno agli appartamenti del fabbricato (Foto n. 10).



Fotografia 10 – Vista ingresso al fabbricato da Vico Maiorani civ. 41.

L'ingresso principale immette in un androne coperto con soffitto costituito da una struttura a “botte” interamente intonacato e tinteggiato con pittura al quarzo; le pareti dell'androne sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura al quarzo; la pavimentazione dell'androne è interamente costituita da basolato pesante in piperno, il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione generale. L'androne coperto presenta un varco pedonale sulla sinistra che consente l'accesso al cortile condominiale, inoltre presenta un ulteriore varco pedonale in fondo a destra che consente l'accesso alla scala condominiale (Foto n. 11, n. 12, n. 13 e n. 14).

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 11 – L'ingresso principale immette in un androne coperto con soffitto costituito da una struttura a "botte" interamente intonacato e tinteggiato con pittura al quarzo; le pareti dell'androne sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura al quarzo; la pavimentazione dell'androne è interamente costituita da basolato pesante in piperno.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 12 – Androne coperto altra vista.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 13 – L'androne coperto presenta un varco pedonale sulla sinistra che consente l'accesso al cortile condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 14 – L'androne inoltre, presenta un ulteriore varco pedonale in fondo a destra che consente l'accesso alla scala condominiale.

Il cortile condominiale risulta scoperto per consentire l'accesso di luce naturale, è interamente pavimentato con basoli pesanti in piperno e presenta i prospetti del fabbricato rivestiti con intonaci ordinari tinteggiati con pittura al quarzo (Foto n. 15).



Fotografia 15 – Il cortile condominiale risulta scoperto per consentire l'accesso di luce naturale, è interamente pavimentato con basoli pesanti in piperno e presenta i prospetti del fabbricato rivestiti con intonaci ordinari tinteggiati con pittura al quarzo. Il cortile viene utilizzato come parcheggio per motocicli e consente l'accesso al Deposito pignorato distinto al Sub. 35.

La scala condominiale è accessibile dall'androne coperto tramite un varco pedonale che consente l'accesso anche ad un deposito posto al piano terra estraneo alla presente procedura. La struttura della scala è costituita in muratura portante protetta esternamente da un muretto sprovvisto di corrimano. Le pedate fino al secondo ballatoio sono rivestite con lastre in piperno vesuviano, mentre le successive sono rivestite con lastre in marmo; le pareti del vano scala sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo. Il vano scala è dotato di finestre protette esternamente da grate in ferro e internamente da serramenti in alluminio con vetrate, per garantire il riciclo dell'aria e l'ingresso di luce naturale. Poco prima di raggiungere il terzo piano, in prossimità del penultimo ballatoio della scala condominiale è installato un

cancello costituito da una struttura con grate in ferro munita di serramento a due ante (Foto n. 16, n. 17, n. 18, n. 19, n. 20, n. 21, n. 22 e n. 23).



Fotografia 16 – La scala condominiale è accessibile dall’androne coperto tramite un varco pedonale che consente l’accesso anche ad un deposito posto al piano terra estraneo alla presente procedura.



Fotografia 17 – La struttura della scala è costituita in muratura portante protetta esternamente da un muretto sprovvisto di corrimano.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 18 – Le pedate fino al secondo ballatoio sono rivestite con lastre in piperno vesuviano.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 19 – Le pedate fino dal secondo ballatoio in avanti, sono rivestite con lastre in marmo; le pareti del vano scala sono rivestite conintonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 20 – Il vano scala è dotato di finestre protette esternamente da grate in ferro e internamente da serramenti in alluminio con vetrate, per garantire il riciclo dell'aria e l'ingresso di luce naturale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 21 – Poco prima di raggiungere il terzo piano, in prossimità del penultimo ballatoio della scala condominiale è installato un cancello costituito da una struttura con grate in ferro munita di serramento a due ante.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 22 – Altra immagine del serramento in ferro a due ante installato sul ballatoio prima di raggiungere il terzo piano.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 23 – Vista pianerottolo di arrivo del terzo ed ultimo piano.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'intera consistenza immobiliare pignorata è composta nel suo insieme, da **un appartamento** posto al piano 3° (terzo), primo a sinistra per chi sale le scale, composto da: Ingresso, Cucina/Soggiorno, Disimpegno, quattro Vani, due Bagni e un Balcone, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 71,03 e una superficie utile scoperta di balcone calpestabile pari a mq. 5,50, un piccolo locale deposito sito al piano T (terra), avente accesso dalla corte condominiale del fabbricato il primo a sinistra per chi entra in detta corte dalla strada pubblica costituito da un unico ambiente per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 5,69, ed infine, porzione di lastrico di copertura del fabbricato sito al piano 4° (quarto) lato est, avente accesso a mezzo torrino con botola che si raggiunge con scala mobile di metallo dalla scala condominiale per una superficie utile calpestabile pari a mq. 76,64, il tutto per una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 158,86**, una **superficie convenzionale complessiva pari a mq. 86,93** ed una **superficie commerciale complessiva pari a mq. 99,46¹**.

Per rendere visibile la consistenza dell'intero compendio immobiliare pignorato, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 16 –Grafico del rilievo dello stato dei luoghi degli immobili pignorati -Lotto Unico- Napoli Sez. SLO, fogl. 2, p.lla 198 sub 28, sub 35 e sub 37), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti di seguito, inoltre uno stralcio fuori scala di detta planimetria dello stato dei luoghi è altresì riportata nella figura che segue:

IMMOBILE N. 1
SEZ. SLO - FOGLIO 2 - P.LLA 198 SUB. 28 CAT. A/4 APPARTAMENTO
Napoli sez. San Lorenzo – Vico dei Maiorani civ. 41 - Piano Terzo int. SX

L'appartamento è posto al piano 3° (terzo), primo a sinistra per chi sale le scale, composto da: Ingresso, Cucina/Soggiorno, Disimpegno, quattro Vani, due Bagni e un Balcone, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 71,03 e una superficie utile scoperta di balcone

¹ Per il calcolo puntuale della superficie utile, convenzionale e commerciale dell'appartamento si rimanda al capitolo "Valutazione".

calpestabile pari a mq. 5,50, uno stralcio fuori scala della planimetria dello stato dei luoghi dell'appartamento è riportata nella figura che segue, riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

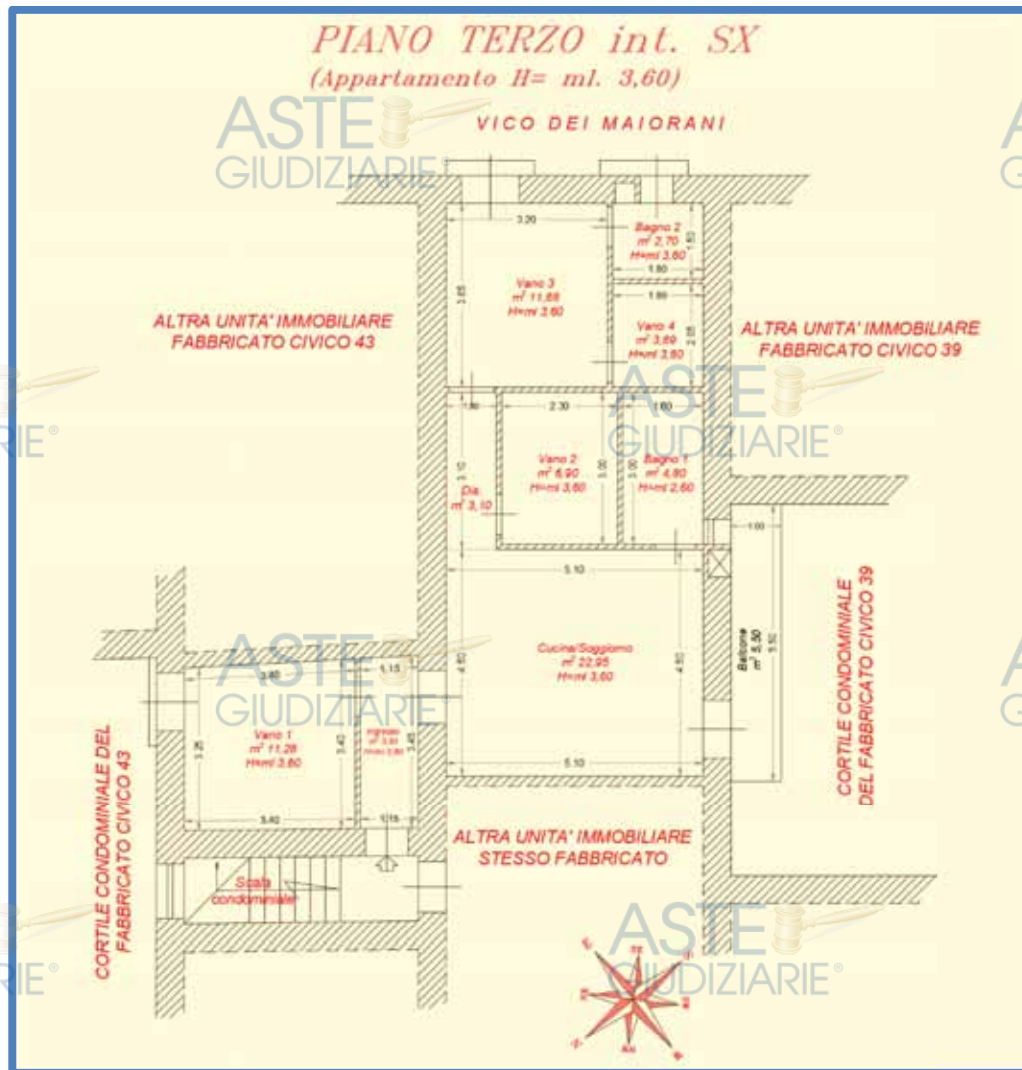


Figura 2: Grafico fuori scala del rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento

Ingresso: Vi si accede attraverso il portoncino di caposcala posto a sinistra del ballatoio del terzo piano per chi sale le scale condominiali, comunica con la "Cucina/Soggiorno" e con il "Vano 1". Occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,93 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 24, n. 25 e n. 26).

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 24 – *Ingresso: Vi si accede attraverso il portoncino di caposcala posto a sinistra del ballatoio del terzo piano per chi sale le scale condominiali, comunica con la “Cucina/Soggiorno” e con il “Vano 1”.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 25 – *Ingresso: Occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,93 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 26 – Ingresso: La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vano I: Vi si accede dall' "Ingresso", occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,28 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60, è adibito a camera da letto. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una porta-finestra con aggetto alla "romana" da cui prende aria e luce, protetta esternamente da una inferriata, la stessa affaccia sul cortile condominiale del fabbricato del civico 43, l'apertura è munita di infisso in alluminio con vetri camera (Foto n. 27, n. 28 e n. 29)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 27 – Vano 1: Vi si accede dall’“Ingresso”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,28 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60, è adibito a camera da letto.



Fotografia 28 – Vano 1: La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è rivestito anch’esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 29 – Vano 1: L'ambiente è dotato di una porta-finestra con oggetto alla "romana" da cui prende aria e luce, protetta esternamente da una inferriata, la stessa affaccia sul cortile condominiale del fabbricato del civico 43, l'apertura è munita di infisso in alluminio con vetri camera.



Cucina/Soggiorno: Vi si accede dall' "Ingresso", comunica con il "Bagno 1", con il "Balcone" e con il "Disimpegno", è adibito sia a cucina sia a vano soggiorno, occupa una superficie utile netta pari a mq. 22,95 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60, inoltre, dispone di un "ripostiglio in quota" ricavato sopra il soffitto del "Bagno 1". La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione della parete su cui è alloggiato l'angolo cottura che risulta rivestita con piastrelle di ceramica smaltata. Il soffitto dell'intero ambiente è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera, ad eccezione della zona sovrastante il piano cottura che presenta una controsoffittatura in cartongesso munita di faretti. L'ambiente è dotato di porta-balcone da cui prende aria e luce, che immette sulla balconata annessa all'appartamento, l'apertura è munita di infisso in alluminio con vetri camera (Foto n. 30, n. 31 e n. 32).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

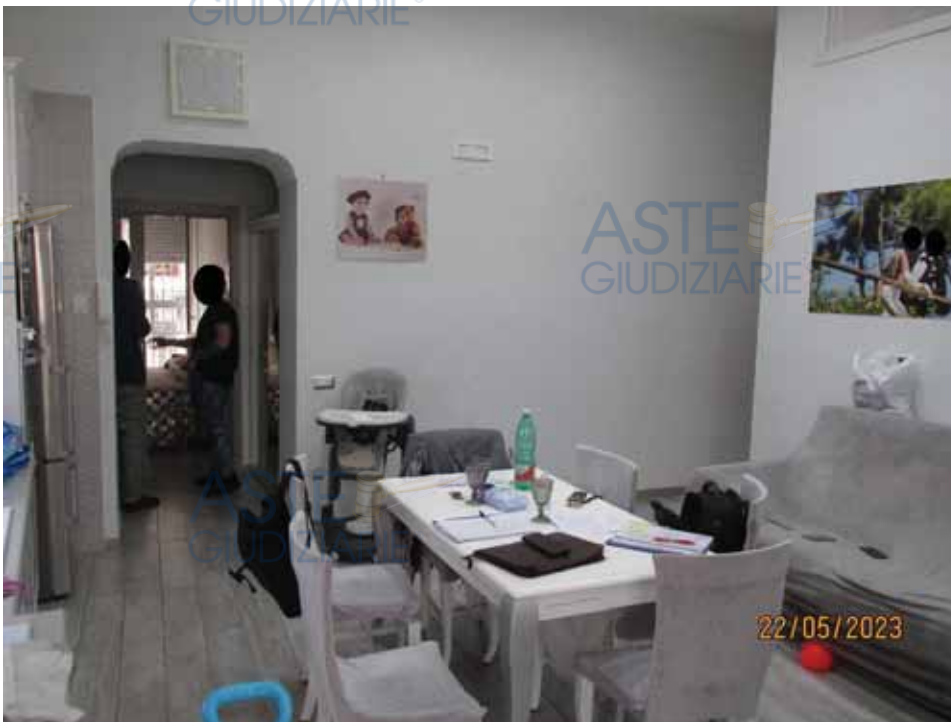
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 30 – *Cucina/Soggiorno*: Vi si accede dall’*“Ingresso”*, comunica con il *“Bagno 1”*, con il *“Balcone”* e con il *“Disimpegno”*, è adibito sia a cucina sia a vano soggiorno, occupa una superficie utile netta pari a mq. 22,95 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60, inoltre, dispone di un *“ripostiglio in quota”* che occupa l’intera superficie del *“Bagno 1”*.



Fotografia 31 – *Cucina/Soggiorno*: La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile.



Fotografia 32 – Cucina/Soggiorno: lungo una parete è sistemato l'angolo cottura, rivestito con piastrelle di ceramica smaltata. Il soffitto dell'intero ambiente è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera, ad eccezione della zona sovrastante l'angolo cottura che presenta una controsoffittatura in cartongesso munita di faretto.

Bagno 1: Vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,80 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,60. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e vasca da bagno. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata fino ad un'altezza di ml 2,50 dal piano di calpestio, mentre la restante parte risulta rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiate con pittura lavabile. Il soffitto è costituito da un'orditura metallica rivestita con pannelli in cartongesso tinteggiati con pittura traspirante su cui è stato ricavato un “ripostiglio in quota” accessibile dalla “Cucina/Soggiorno”. L'ambiente dispone di una finestra con affaccio sul “Balcone” annesso all'appartamento, l'apertura è munita di infisso in alluminio con vetri camera (Foto n. 33, n. 34 e n. 35).

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 33 – *Bagno 1*: Vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,80 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 2,60.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 34 – *Bagno 1*: L’ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e vasca da bagno. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata fino ad un’altezza di ml 2,50 dal piano di calpestio, mentre la restante parte risulta rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiate con pittura lavabile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
Dottore in Ingegneria
LUIGI DI MICCO
N. 239483
SEZIONE B
N. 239483

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 35 – Bagno 1: Il soffitto è costituito da un'orditura metallica rivestita con pannelli in cartongesso tinteggiati con pittura traspirante su cui è stato ricavato un "ripostiglio in quota" accessibile dalla "Cucina/Soggiorno". L'ambiente dispone di una finestra con affaccio sul "Balcone" annesso all'appartamento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Balcone: Vi si accede dalla "Cucina/Soggiorno", occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,50 ed è esposto lungo il versante sud con affaccio sul cortile condominiale del fabbricato civico 39. La pavimentazione è in ceramica smaltata, risulta interamente verandato da una struttura in alluminio effetto legno munita di ampie finestre con vetri temperati, inoltre, dispone di una copertura costituita da onduline in pvc sorrette da una struttura in ferro ancorata alla parete perimetrale. La parete è rivestita con piastrelle in finta pietra su cui è stato ricavato un piccolo ripostiglio chiuso da un'anta in alluminio, inoltre risulta installato un attacco di acqua e scarico a servizio di una lavabiancheria, oltre ad un punto di attacco gas per l'alimentazione di un piccolo fornellino (Foto n. 36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 36 – Balcone: Vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,50 ed è esposto lungo il versante sud con affaccio sul cortile condominiale del fabbricato civico 39. La pavimentazione è in ceramica smaltata, risulta interamente verandato da una struttura in alluminio effetto legno munita di ampie finestre con vetri temperati, inoltre dispone di una copertura costituita da onduline in pvc sorrette da una struttura in ferro ancorata alla parete perimetrale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 37 – Balcone: La parete è rivestita con piastrelle in finta pietra su cui è stato ricavato un piccolo ripostiglio chiuso da un'anta in alluminio, inoltre risulta installato un attacco di acqua e scarico a servizio di una lavabiancheria, oltre ad un punto di attacco gas per l'alimentazione di un piccolo fornellino.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Disimpegno: Vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno” e comunica con il “Vano 2” e con il “Vano 3”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,10 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato; le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 38).



Fotografia 38 – **Disimpegno:** Vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno” e comunica con il “Vano 2” e con il “Vano 3”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,10 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato; le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.

Vano 2: Vi si accede dal “Disimpegno”, è adibito come cameretta ed occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,90 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato; le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente non dispone di finestre verso l'esterno (Foto n. 39 e n. 40).

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 39 – Vano 2: Vi si accede dal “Disimpegno”, è adibito come cameretta ed occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,90 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 40 – Vano 2: La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato; le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente non dispone di finestre verso l’esterno.

Vano 3: Vi si accede dal “Disimpegno”, comunica con il “Vano 4” e con il “Bagno 2”, è adibito a camera da letto ed occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,68 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato; le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una porta-finestra con aggetto alla “romana” da cui prende aria e luce, è protetto esternamente da una ringhiera in ferro ed internamente di infisso in alluminio con vetri camera, la finestra affaccia su Vico dei Maiorani (Foto n. 41 e n. 42).



Fotografia 41 – Vano 3: Vi si accede dal “Disimpegno” e comunica con il “Vano 4” e con il “Bagno 2”, è adibito a camera da letto ed occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,68 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato, le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 42 – Vano 3: L’ambiente è dotato di una porta-finestra con aggetto alla “romana” da cui prende aria e luce, è protetto esternamente da una ringhiera in ferro ed internamente di infisso in alluminio con vetri camera, la finestra affaccia su Vico dei Maiorani.

Vano 4: Vi si accede dal “Vano 3”, è adibito a cabina armadio ed occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,69 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato; le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente non dispone di finestra verso l’esterno (Foto n. 43 e n. 44).



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 43 – Vano 4: Vi si accede dal “Vano 3”, è adibito a cabina armadio ed occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,69 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 44 – Vano 4: La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato; le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente non dispone di finestra verso l’esterno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 2: Vi si accede dal “Vano 3”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,70 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e cabina doccia. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata fino ad un'altezza di circa ml 2,20 dal piano di calpestio, mentre la restante parte risulta rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto risulta interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una porta-finestra con aggetto alla “romana” da cui prende aria e luce, è protetto esternamente da una ringhiera in ferro ed internamente di infisso in alluminio con vetri camera, la finestra affaccia su Vico dei Maiorani (Foto n. 45, n. 46 e n. 47)



Fotografia 45 – Bagno 2: Vi si accede dal “Vano 3”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,70 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e cabina doccia. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata fino ad un'altezza di circa ml 2,20 dal piano di calpestio, mentre la restante parte risulta rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiate con pittura lavabile.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 46 – Bagno 2; il soffitto risulta interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiato con pittura a tempera.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 47 – Bagno 2: L'ambiente è dotato di una porta-finestra con oggetto alla "romana" da cui prende aria e luce, è protetto esternamente da una ringhiera in ferro ed internamente di infisso in alluminio con vetri camera, la finestra affaccia su Vico dei Maiorani.

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti porte e finestre in alluminio con vetro camera, munite di tapparelle oscuranti in pvc e alcune, anche protette esternamente da grate in ferro; gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un buono stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, di gas di città, di impianto idrico, telefonico e citofonico, per quanto concerne il riscaldamento e il raffrescamento, gli ambienti sono dotati di condizionatori a parete del tipo "inverter caldo-freddo"; per quanto concerne l'impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato buono, la presenza di pavimentazione realizzata con piastrelle in gres porcellanato nei vani principali e di ceramica smaltata per i due bagni, nonché la discreta qualità dei pezzi igienici utilizzati per i bagni, in uno a buone rifiniture di pareti e soffitti, rende la qualità dell'immobile pignorato di categoria buono e rientrante nel normale stato d'uso.

Dalle ricerche eseguite presso il sistema informatico dipartimentale della Regione Campania è stato possibile accertare che l'immobile **è sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica**. Il costo per la predisposizione di siffatto Attestato, da parte di un tecnico abilitato in materia, è quantificabile in euro 600,00 circa al lordo dell'I.V.A., ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.

Gli atti catastali reperiti sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di accertamento, ad eccezione della planimetria catastale che rispetto allo stato dei luoghi presenta alcune difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e quindi degli spazi interni, sia la realizzazione di un **ampliamento di superficie non residenziale** per aver realizzato una balconata prospiciente il cortile condominiale del confinante fabbricato civico

39, sia la **parziale chiusura e la totale eliminazione di due finestre poste sulla facciata sud dell'appartamento.**

IMMOBILE N. 2
SEZ. SLO - FOGLIO 2 – P.LLA 198 SUBB. 35 CAT. C/2 LOCALE DEPOSITO
Napoli sez. San Lorenzo – Vico dei Maiorani civ. 41 – Piano Terra

Il locale deposito è costituito da un unico ambiente posto al piano terra, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 5,69, uno stralcio fuori scala della planimetria dello stato dei luoghi del locale deposito è riportata nella figura che segue, riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

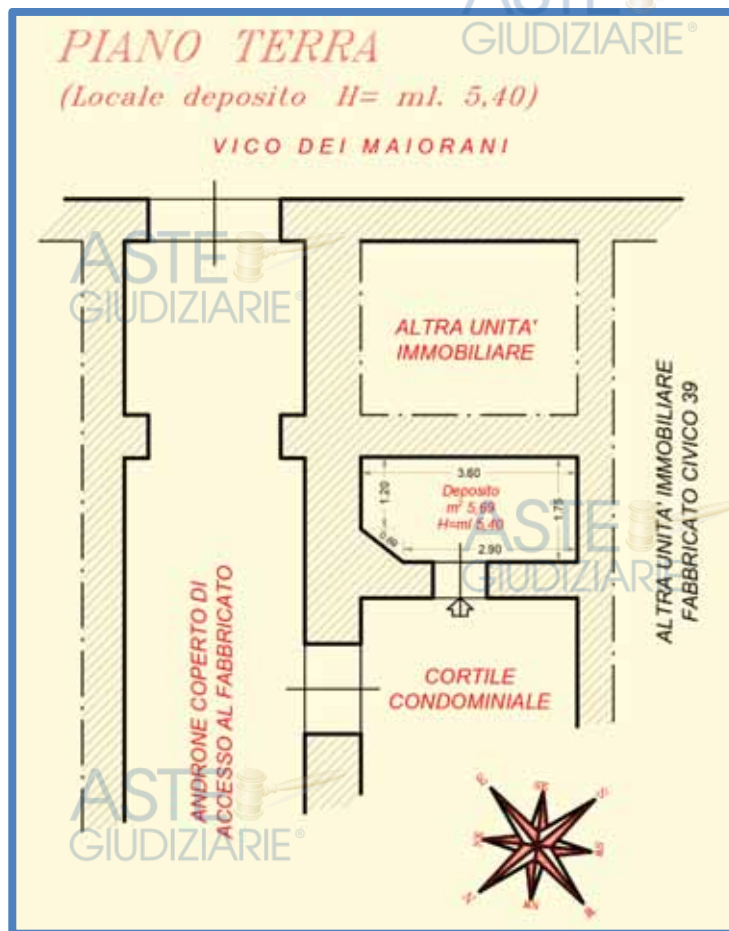


Figura 3: Grafico fuori scala del rilievo dello stato dei luoghi del locale Deposito

Locale Deposito: Vi si accede dalla corte condominiale del fabbricato, il primo a sinistra per chi entra in detta corte dal Vico dei Maiorani, il piano di calpestio del locale deposito si trova a circa cm. 25,00 di altezza rispetto al piano di calpestio del cortile condominiale. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,69 e un'altezza di ml. 5,40, risulta protetto esternamente da un serramento in

ferro con serratura blindata. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio presenta una struttura a “botte” è interamente rivestito con intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. Il locale dispone di un soppalco in legno e di una finestra protetta con grate in ferro posta sopra la porta d’ingresso (Foto n. 48, n. 49, n. 50 e n. 51).



Fotografia 48 – Locale Deposito: Vi si accede dalla corte condominiale del fabbricato, il primo a sinistra per chi entra in detta corte dal Vico dei Maiorani, il piano di calpestio del locale deposito si trova a circa cm. 25,00 di altezza rispetto al piano di calpestio del cortile condominiale. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,69 e un’altezza di ml. 5,40, risulta protetto esternamente da un serramento in ferro con serratura blindata. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 49 – *Locale Deposito*: le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto del solaio si presenta a botte e risulta interamente rivestito con intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 50 – *Locale Deposito*: Il locale dispone di un soppalco in legno.



Fotografia 51 – Locale Deposito: Il locale è dotato di una finestra protetta con grate in ferro posta sopra la porta d'ingresso.

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di porta d'ingresso costituita da un serramento in ferro con serratura blindata, di grata in ferro a protezione della finestra che consente il riciclo dell'aria e l'ingresso di luce naturale, il tutto in un buono stato di conservazione e manutenzione. Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato adeguato alla destinazione d'uso dell'immobile, la presenza di pavimentazione realizzata con piastrelle in gres porcellanato, in uno a buone rifiniture di pareti e soffitti, rende la qualità dell'immobile pignorato di categoria buono e rientrante nel normale stato d'uso.

Per quanto concerne la presenza **dell'attestato di certificazione energetica**, occorre precisare che l'obbligatorietà ai sensi dell'art. 6 del Dlgs 192/2005 per i quali è previsto l'attestazione di certificazione energetica, ai sensi dell'art. 3 del DPR 412/93 **è esclusa per gli immobili aventi categoria C/2** e quindi destinazione deposito, poiché non è contemplata la permanenza di persone in detti locali.

Gli atti catastali reperiti sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di accertamento.

IMMOBILE N. 3

SEZ. SLO - FOGLIO 2 – P.LLA 198 SUBB. 37 CAT. F/5 PORZIONE DI LASTRICO SOLARE

Napoli sez. San Lorenzo – Vico dei Maiorani civ. 41 – Piano Quarto lato est

Porzione est del lastrico di copertura del fabbricato, sito al quarto piano del fabbricato, avente accesso a mezzo torrino con botola che si raggiunge con scala mobile di metallo dalla scala del fabbricato e poi a sinistra attraverso piccolo passetto comune alla porzione ovest del medesimo lastrico. Occupa una superficie utile calpestabile pari a mq. 76,64, uno stralcio fuori scala della planimetria dello stato dei luoghi della porzione di lastrico solare è riportato nella figura che segue, riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

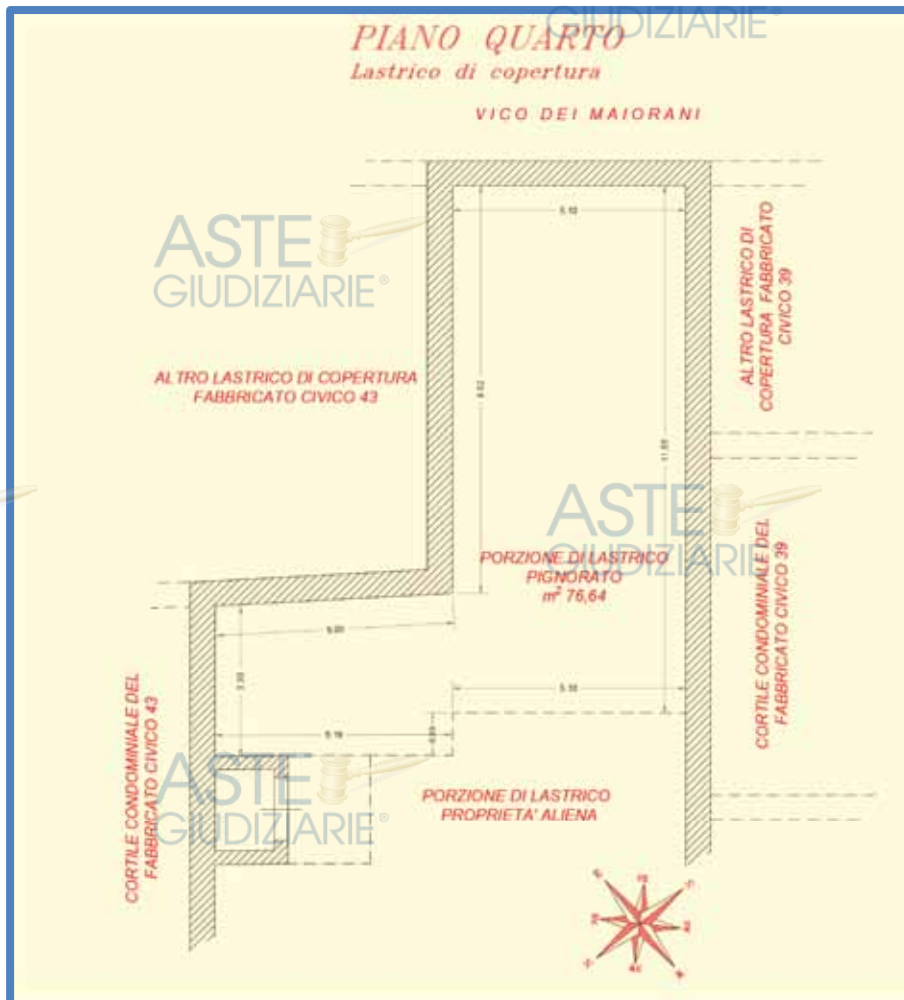


Figura 4: Grafico fuori scala del rilievo dello stato dei luoghi della porzione di Lastrico solare

Lastrico Solare: Per accedervi bisogna posizionare una prima scala portatile sui gradini della scala condominiale in prossimità del terzo piano, e tramite l'apertura di un serramento in ferro, consente l'accesso al ballatoio del torrino in

muratura. Giunti al ballatoio del torrino in muratura è necessario posizionare un'ulteriore scala in ferro che consente di raggiungere la porta di accesso al Lastrico Solare. Il torrino in muratura è dotato di due serramenti in ferro di protezione, uno installato alla base, quindi sul ballatoio, e l'altro installato al vertice, quindi sul terrazzo. Il Lastrico Solare occupa una superficie utile calpestabile pari a mq. 76,64 e risulta interamente pavimentato con guaina bituminosa, tinteggiata con vernice acrilica protettiva. Sui confini esterni sono presenti muretti di diverse altezze che fanno da recinzione verso l'esterno e sono utilizzati per sorreggere antenne e pompe di calore a servizio delle unità immobiliari che insistono nel fabbricato; sul Lastrico Solare ci sono numerosi cavi in attraversamenti aereo (Foto n. 52, n. 53, n. 54, n. 55, n. 56 e n. 57).



Fotografia 52 – Lastrico Solare: Per accedervi bisogna posizionare una prima scala portatile sui gradini della scala condominiale in prossimità del terzo piano.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 53 – *Lastrico Solare*: tramite l'apertura di un serramento in ferro, consente l'accesso al ballatoio del torrino in muratura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 54 – *Lastrico Solare*: Giunti al ballatoio del torrino in muratura è necessario posizionare un'ulteriore scala portatile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 55 – Lastrico Solare: il torrino in muratura è dotato di due serramenti in ferro di protezione, uno installato alla base, quindi sul ballatoio, e l'altro installato al vertice, quindi sul terrazzo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 22/05/2023



Fotografia 56 – Lastrico Solare: Il Lastrico Solare occupa una superficie utile calpestabile pari a mq. 76,64 e risulta interamente pavimentato con guaina bituminosa, tinteggiata con vernice acrilica protettiva.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 22/05/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 57 – Lastrico Solare: Sui confini esterni sono presenti muretti di diverse altezze che fanno da recinzione verso il vuoto e sono utilizzati per sorreggere antenne e pompe di calore a servizio delle unità immobiliari che insistono nel fabbricato; infatti, sul Lastrico Solare ci sono numerosi cavi in attraversamenti aereo.

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione, esso è dotato di pavimentazione con guaina bituminosa tinteggiata con pittura acrilica di protezione, il tutto in un discreto stato di conservazione e manutenzione. Gli atti catastali reperiti sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di accertamento.

Per quanto concerne la presenza **dell'attestato di certificazione energetica**, occorre precisare che anche in questo caso, l'obbligatorietà ai sensi dell'art. 6 del Dlgs 192/2005 per i quali è previsto l'attestazione di certificazione energetica, ai sensi dell'art. 3 del DPR 412/93 **è esclusa per gli immobili aventi categoria F/5.**

Per quanto concerne invece, ***eventuali dotazioni condominiali*** o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, gli immobili oggetto di pignoramento, fanno parte di un fabbricato plurifamiliare. Dalla lettura approfondita degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della

Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, si è potuto accertare che il fabbricato di Vico dei Maiorani civico 41, come dichiarato dallo stesso debitore esecutato in sede di accesso nonché dai riscontri avuti da alcuni condomini del fabbricato intervistati sull'argomento, non è munito né di apposito Regolamento di Condominio interno né di Tabelle Millesimali né di Amministrazione Condominiale, per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile. Per quanto concerne eventuali dotazioni condominiali, occorre precisare come precedentemente descritto, che l'intera struttura e quindi il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, **non è dotato** di alcun accessorio o beni comuni ad eccezione dell'androne coperto di accesso e della vanella condominiale.

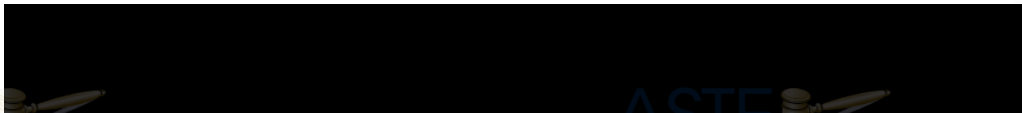
Per completezza, tuttavia, si evidenzia che per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile.

3. Identificazione catastale del bene pignorato.

Procedere preliminarmente all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto procederà ad acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto produrrà l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione. Si procederà inoltre a ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A tal proposito, l'esperto elencherà tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto). L'esperto deve precisare inoltre: l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale

dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**. Al riguardo, l'esperto: in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale**; in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità predisporrà apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima, quantificando i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Gli immobili pignorati, come riportati nelle Visure Catastali Storiche agli atti dell' Agenzia del Territorio, sono individuati al N.C.E.U., del Comune di Napoli



separazione dei beni, il tutto al Vico dei Maiorani n. 41, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

IMMOBILE N. 1 – APPARTAMENTO

❖ Sez. SLO, Foglio 2, Part.lla 198, sub 28, Zona Cens. 13, Catg. A/4, classe 2, Cons. 5vani, sup. cat. 107m², R.C. Euro 198,84, Piano 3 interno SX

l'immobile confina a:

- sud in aderenza al fabbricato distinto con il civico 39;
- nord in aderenza al fabbricato distinto con il civico 43;
- ovest in parte con la scala condominiale e in parte con un'altra unità immobiliare dello stesso edificio;
- est con Vico dei Maiorani.

IMMOBILE N. 2 – LOCALE DEPOSITO

❖ Sez. SLO, Foglio 2, Part.lla 198, sub 35, Zona Cens. 13, Catg. C/2, classe 7, Cons. 12m², sup. cat. 13m², R.C. Euro 47,10, Piano T

l'immobile confina a:

- sud in aderenza al fabbricato distinto con il civico 39;
- nord con androne coperto di sottopasso di accesso alla corte dal Vico dei Maiorani;
- ovest con corte condominiale;
- est con altra unità immobiliare dello stesso edificio.

IMMOBILE N. 3 – PORZIONE DI LASTRICO SOLARE

❖ Sez. SLO, Foglio 2, Part.IIa 198, sub 37, Catg. F/5, Cons. 100m², Piano 4
Scala A

l'immobile confina a:

- **sud** in aderenza al fabbricato distinto con il civico 39;
- **nord** in aderenza al fabbricato distinto con il civico 43;
- **ovest** con altra porzione di lastrico solare dello stesso fabbricato;
- **est** con affaccio su Vico dei Maiorani.

Dal confronto eseguito tra **i dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione** allegati agli atti della procedura, con le risultanze della **documentazione catastale attuale reperita presso l'Agenzia del Territorio**

(Cfr. All.ti n. 9, n. 10 e n. 11 – *Visure Storiche e Planimetrie Catastali degli immobili pignorati*) nonché dall'esito del sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei luoghi dei beni pignorati (Cfr. All.to n. 16 – *Grafico del rilievo dello stato dei luoghi degli immobili*), ho potuto accertare che:

“sia gli identificativi catastali sia la descrizione dei beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica alle risultanze catastali attuali dei beni, consentendo la loro univoca identificazione.

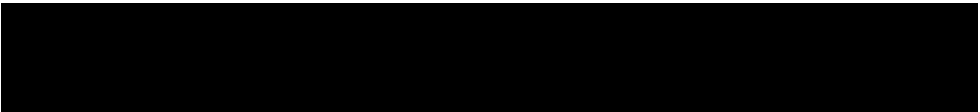
Dal confronto invece eseguito tra **i dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione**, e i dati catastali e la descrizione dei beni contenuta nei **titoli di trasferimento di compravendita** in capo al debitore esecutato, reperiti dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 (Cfr. All.ti n. 12 e 13 – *Copia atto di compravendita del 30/11/2001 a firma del notaio dott. Armida LOMBARDI, notaio in Qualiano (NA), rep. n. 29569 racc. n. 6544 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 26339/17749 del 18.12.2001 e relativa nota di trascrizione; Copia atto di compravendita del 09/05/2018 a firma del notaio dott. Ferdinando*

MADDALENA, notaio in Napoli, rep. n. 2044 racc. n. 1174 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli I ai nn. 13915/10697 del 17.05.2018 e relativa nota di trascrizione), ho potuto accertare che:

sia gli identificativi catastali sia la descrizione dei beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica sia nei titoli di trasferimento in capo al debitore esecutato sia nei titoli di provenienza anteriore al ventennio che precede la stessa, consentendo la univoca identificazione degli attuali beni staggiti.

Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale dei beni pignorati e le eventuali variazioni intervenute nel tempo, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del Territorio di Napoli, è emerso quanto segue (Cfr. All.ti n. 9, n. 10 e n. 11 – Visure Storiche e Planimetrie Catastali degli immobili pignorati):

**1. IMMOBILE N. 1 – SEZ. SLO FOGLIO 2, P.LLA 198, SUB 28, CAT. A/4, CONS. 5 VANI
NAPOLI – VICO DEI MAIORANI CIV. 41 – PIANO TERZO – INT. SX**

❖ 

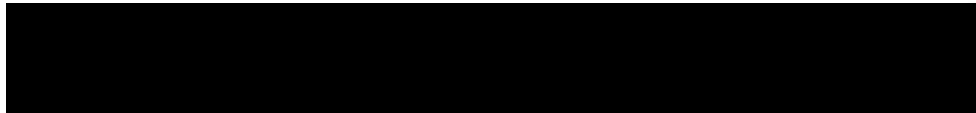
1000/1000 in regime di separazione dei beni, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 28, Zon. Cens. 13, Cat. A/4, classe 2, Consistenza 5vani, Sup. Catast. 107 m², R.C. Euro 198,84 Vico dei Maiorani n. 41 Interno SX Piano 3;

❖ alla data del 15/07/2016: si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE Pratica n. NA0295858 in atti dal 15/07/2016 (n. 134786.1/2016), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 28, Zon. Cens. 13, Cat. A/4, classe 2, Consistenza 5vani, Sup. Catast. 107 m², R.C. Euro 198,84 Vico dei Maiorani n. 41 Interno SX Piano 3;

❖ alla data del 09/11/2015: si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE,

dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 28, Zon. Cens. 13, Cat. A/4, classe 2, Consistenza 5vani, Sup. Catast. 107 m², R.C. Euro 198,84 Vico dei Maiorani n. 41 Interno SX Piano 3;

- ❖ alla data del 05/12/2007: si registra variazione d'Ufficio relativa a RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA', del 05/12/2007 - RETTIFICA D'UFFICIO-AIF Voltura n. 80170.1/2007 - Pratica n. NA0958924 in atti dal



immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 28, Zon. Cens. 13, Cat. A/4, classe 2, Consistenza 5vani, R.C. Euro 198,84 Vico dei Maiorani n. 41 Interno SX Piano 3;

- ❖ alla data del 30/11/2001: si registra il PASSAGGIO DEGLI INTESTATI a



Atto del 30/11/2001 Pubblico ufficiale LOMBARDI Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 29569 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 9999 registrato in data 20/12/2001 – VENDITA Voltura n. 52155.1/2002 - Pratica n. 70989 in atti dal 01/02/2002, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento originariamente censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 28, Zon. Cens. 13, Cat. A/4, classe 2, Consistenza 5vani, Sup. Catast. 107 m², R.C. Euro 198,84 Vico dei Maiorani n. 41 Interno SX Piano 3;

- ❖ alla data del 01/01/1992: si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 28, Zon. Cens. 13, Cat. A/4, classe 2, Consistenza 5vani, R.C. L. 385.000 Vico dei Maiorani n. 41 Interno SX Piano 3;

² Il nome [redacted] trattasi di errore [redacted] o durante la registrazione della voltura, infatti sarà poi modificato d'uffici in [redacted] con RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/12/2007 - RETTIFICA D UFFICIO-AIF Voltura n. 80170.1/2007 - Pratica n. NA0958924 in atti dal 05/12/2007.

❖ alla data del 23/01/1986: si registra variazione relativa a VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO, del 23/01/1986 in atti dal 24/04/1999 PF.99 (n. X397.1/1986), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 28, Zon. Cens. 13, Cat. A/4, classe 2, Consistenza 5vani, R.C. L. 1.340 Vico dei Maiorani n. 41 Interno SX Piano 3;

❖ alla data del 23/01/1986: si registra variazione per FRAZIONAMENTO E COSTITUZIONE DEL SUB 28 ex SUB 7, Pratica n. Z397/1986 in atti dal 03/08/1987, della maggiore consistenza dell'originaria unità immobiliare censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 7, Zon. Cens. 13, Cat. A/4, classe 2, Consistenza 8vani, R.C. L. 2.144 Vico dei Maiorani n. 41 Piano 3;


❖ alla data del 30/06/1987 (Situazione dell'unità immobiliare che ha originato l'attuale sub 28 dall'impianto meccanografico): unità immobiliare originariamente censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 7, Zon. Cens. 13, Cat. A/4, classe 2, Consistenza 8vani, R.C. L. 2.144 Vico dei Maiorani n. 41 Piano 3;

❖ Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/06/1982 (antecedente all'impianto meccanografico): si registra la situazione degli intestati dell'originaria unità immobiliare di maggiore consistenza all'impianto intestata a: [REDACTED] **Proprietà**

[REDACTED]

OLOGRAFO del 30/06/1982 Pubblico ufficiale NOT. DI TRANSO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 3447 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2721 n. 7736 registrato in data 23/12/1982 - SUCC. TESTAMENTARIA Voltura n. 497.1/1983 in atti dal 13/04/2000, dell'originaria maggiore consistenza unità immobiliare censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 7, Zon. Cens. 13, Cat. A/4, classe 2, Consistenza 8vani, R.C. L. 2.144 Vico dei Maiorani n. 41 Piano 3;

❖ Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1982: si


23/01/1986, dell'originaria maggiore consistenza unità immobiliare censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 7, Zon. Cens. 13, Cat. A/4, classe 2, Consistenza 8vani, R.C. L. 2.144 Vico dei Maiorani n. 41 Piano 3.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 28, Zon. Cens. 13, Cat. A/4, classe 2, Consistenza 5vani, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento, derivativi dall'originaria consistenza dell'originario **ex sub 7**, soppresso per variazione di FRAZIONAMENTO del 23/01/1986 in atti dal 03/08/1987 Pratica n. Z397/1986. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato.

Non risultano altre variazioni significative.

In definitiva facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano in linea di massima conformi, ad eccezione di alcune delle variazioni precedentemente descritte.

Le difformità precedentemente elencate diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento di superficie non residenziale per aver realizzato una balconata

³ Viene erroneamente riportato il cognome FIANNINI in luogo di GIANNINI.

sul versante sud del fabbricato prospiciente il cortile condominiale del confinante fabbricato civico 39, la parziale chiusura e la totale eliminazione di due finestre poste sulla facciata sud dell'appartamento, non sono da ritenersi tali da inficiare l'idoneità degli atti catastali attuali né del grafico della planimetria catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Nell'ipotesi quindi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le difformità riscontrate negli atti catastali, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, le difformità riscontrate sui luoghi rispetto a quanto riportato nella originaria planimetria catastale, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successiva modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agenzia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non è** necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. L'eventuale procedura di aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica degli spazi interni all'appartamento), non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell'immobile.

Ad ogni modo, in risposta alla specifica domanda formulata nel seguente quesito, si precisa che qualora l'Ill.mo G.E. volesse procedere all'aggiornamento della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, occorrerebbe preventivare una spesa di Euro 600,00 (il costo medio di mercato per l'implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore, ivi inclusi i rilievi metrici, si aggira intorno a Euro 550,00 al lordo dell'I.V.A.; a questo bisogna aggiungere altri Euro 50,00 per tributi catastali).

2. IMMOBILE N. 2 – SEZ. SLO FOGLIO 2, P. ILLA 198, SUB 35, CAT. C/2, CONS. 12M²

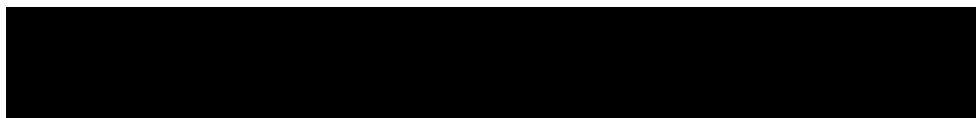
NAPOLI – VICO DEI MAIORANI CIV. 41 – PIANO TERRA



1000/1000 in regime di separazione dei beni, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P. Ila 198 sub. 35, Zon. Cens. 13, Cat. C/2, classe 7, Consistenza 12m², Sup. Catast. 13 m², R.C. Euro 47,10 Vico dei Maiorani n. 41 Piano T;

- ❖ alla data del 13/06/2018: si registra variazione relativa a VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO, Pratica n. NA0180437 in atti dal 13/06/2018 (n. 58510.1/2018), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P. Ila 198 sub. 35, Zon. Cens. 13, Cat. C/2, classe 7, Consistenza 12m², Sup. Catast. 13 m², R.C. Euro 47,10 Vico dei Maiorani n. 41 Piano T;

- ❖ alla data del 09/05/2018: si registra il PASSAGGIO DEGLI INTESTATI a



separazione dei beni, Atto del 09/05/2018 Pubblico ufficiale MADDALENA FERDINANDO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 2044 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10697.1/2018 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 17/05/2018, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P. Ila 198 sub. 35, Zon. Cens. 13, Cat. C/2, classe 7, Consistenza 12m², Sup. Catast. 13 m², R.C. Euro 47,10 Vico dei Maiorani n. 41 Piano T;

- ❖ alla data del 07/07/2017: si registra variazione per SOPPRESSIONE SUBALTERNO SUB 3 PER FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE, Pratica n. NA0262914 in atti dal 07/07/2017 (n. 121803.1/2017), dell'originaria unità immobiliare di maggiore consistenza che ha costituito l'attuale unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P. Ila 198 sub. 35, Zon. Cens. 13, Cat. C/2, classe 1,

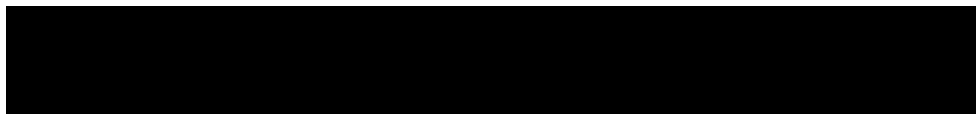
Consistenza 12m², Sup. Catast. 13 m², R.C. Euro 17,97 Vico dei Maiorani n. 41 Piano T;

- ❖ alla data del 09/11/2015: si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE, dell'originaria unità immobiliare di maggiore consistenza censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 3, Zon. Cens. 1, Cat. A/5, classe 5, Consistenza 1,5vani, Sup. Catast. 31 m², R.C. Euro 89,09 Vico dei Maiorani n. 41 Piano T;

- ❖ Situazione degli intestati dal 01/11/2015: si registra la situazione degli intestati dell'originaria unità immobiliare di maggiore consistenza

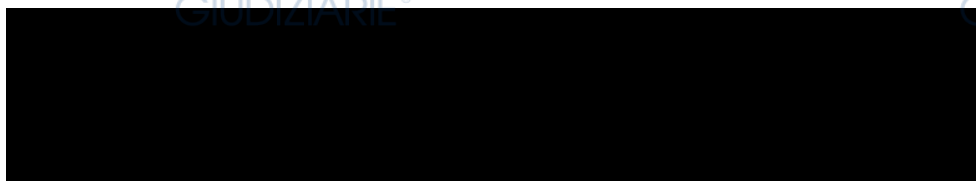


DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/11/2015 Pubblico ufficiale [redacted] Sede FIUGGI (FR) - UU Sede NAPOLI (NA) Registrazione



26/02/2016, dell'originaria maggiore consistenza unità immobiliare censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 3, Zon. Cens. 1, Cat. A/5, classe 5, Consistenza 1,5vani, R.C. Euro 89,09 Vico dei Maiorani n. 41 Piano T;

- ❖ Situazione degli intestati dal 26/12/1999: si registra la situazione degli intestati dell'originaria unità immobiliare di maggiore consistenza



09/05/2018, TESTAMENTO OLOGRAFO del 26/12/1999 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 63321 - UU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 4222 n. 4668 registrato in data 22/06/2000 -

[redacted] Voltura n. 10518.1/2018 - Pratica n.

NA0078561 in atti dal 16/03/2018, dell'originaria maggiore consistenza unità immobiliare censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 3, Zon. Cens. 1, Cat. A/5, classe 5, Consistenza 1,5vani, R.C. Euro 89,09

Vico dei Maiorani n. 41 Piano T;

- ❖ alla data del 01/01/1992: si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, dell'originaria unità immobiliare di maggiore consistenza censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 3, Zon. Cens. 1, Cat. A/5, classe 5, Consistenza 1,5vani, R.C. Euro 89,09 Vico dei Maiorani n. 41 Piano T;

- ❖ alla data del 30/06/1987 (Situazione dell'unità immobiliare che ha originato l'attuale sub 35 dall'impianto meccanografico): unità immobiliare originariamente censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 3, Zon. Cens. 1, Cat. A/5, classe 5, Consistenza 1,5vani, R.C. L. 495 Vico dei Maiorani n. 41 Piano T;

- ❖ Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/06/1982 (antecedente all'impianto meccanografico): si registra la situazione degli intestati dell'originaria unità immobiliare di maggiore consistenza all'impianto intestata a: [REDACTED], Proprietà

[REDACTED]

OLOGRAFO del 30/06/1982 Pubblico ufficiale NOT. DI TRANSO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 3447 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2721 n. 7736 registrato in data 23/12/1982 - SUCC. TESTAMENTARIA Voltura n. 497.1/1983 in atti dal 13/04/2000, dell'originaria maggiore consistenza unità immobiliare censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 3, Zon. Cens. 1, Cat. A/5, classe 5, Consistenza 1,5vani, R.C. L. 495 Vico dei Maiorani n. 41 Piano T;

- ❖ Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1982: si registra la situazione degli intestati all'impianto intestata a: [REDACTED]

⁴ Viene erroneamente riportato il cognome [REDACTED]

Proprietà 1000/1000 fino al 30/06/1982, dell'originaria maggiore consistenza unità immobiliare censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 3, Zon. Cens. 1, Cat. A/5, classe 5, Consistenza 1,5vani, R.C. L. 495 Vico dei Maiorani n. 41 Piano T.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato Sez. SLO, Fogl. 2, P.IIa 198 sub. 35, Zon. Cens. 13, Cat. C/2, classe 7, Consistenza 12m2, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento, derivativi dall'originaria consistenza dell'originario **ex sub 3**, soppresso per variazione di FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO del 05/07/2017 Pratica n. NA0262914 in atti dal 07/07/2017 (n. 121803.1/2017).

Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato.

Non risultano altre variazioni significative.

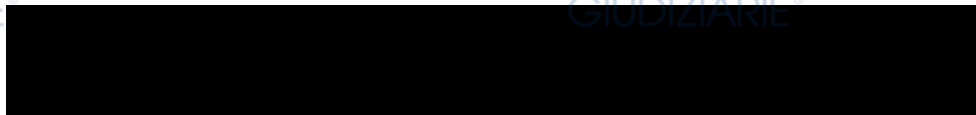
In definitiva facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano in linea di massima conformi pertanto, **non occorre** procedere ad alcuna variazione catastale di aggiornamento.

3. IMMOBILE N. 3 – SEZ. SLO FOGLIO 2, P. ILLA 198, SUB 37, CAT. F/5, CONS. 100M²

NAPOLI – VICO DEI MAIORANI CIV. 41 – PIANO QUARTO



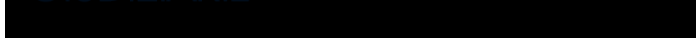
1000/1000 in regime di separazione dei beni, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P. Ila 198 sub. 37, Cat. F/5, Consistenza 100m², Vico dei Maiorani n. 41 Piano 4;

- ❖ alla data del 09/05/2018: si registra il PASSAGGIO DEGLI INTESTATI a



separazione dei beni, Atto del 09/05/2018 Pubblico ufficiale MADDALENA FERDINANDO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 2044 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10697.1/2018 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 17/05/2018, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P. Ila 198 sub. 37, Cat. F/5, Consistenza 100m², Vico dei Maiorani n. 41 Piano 4;

- ❖ alla data del 10/07/2017⁵: si registra variazione per costituzione e recupero UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE, Pratica n. NA0279686 in atti dal 10/07/2017 (n. 2949.1/2017), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. SLO, Fogl. 2, P. Ila 198 sub. 37, Cat. F/5, Consistenza 100m², Vico dei Maiorani n. 41 Piano 4;


- ❖ Situazione degli intestati dal 06/07/2017: si registra la situazione degli intestati a: , Proprietà

⁵ Si precisa che il recupero di UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE si utilizza quando si censiscono u.i.u. o porzioni sfuggite all'accatastamento non rappresentate nella planimetria di appartenenza ma che comunque sono citate ed individuabili negli atti traslativi di proprietà ma non citati nella consistenza della u.i.u. desumibile dal mod. 5. Ciò significa che l'unità immobiliare in questione oggi oggetto di pignoramento, risulta censita alla data della presentazione della variazione 10/07/2017 ma, in quanto "lastrico di copertura", già esistente da tempo. Si ricorda che i "lastrici solari" di copertura, vengono identificati catastalmente con Categoria Catastale F/5; agli immobili rientranti in questa categoria non è associata alcuna rendita catastale, di solito essi non vengono accatastati ammenoché, come nel caso specifico, non devono essere trasferiti a terzi, avendo l'uso esclusivo da parte di terzi.

ASTE
GIUDIZIARIE




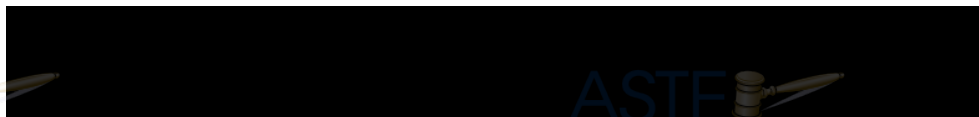
del 06/07/2017 Pubblico ufficiale DEN PIEMONTE PIERL Sede NAPOLI (NA)
- CORR.ACQUISIZ.DV.78561/18 IST 87218/18 Voltura n. 11486.1/2018 -
Pratica n. NA0088408 in atti dal 22/03/2018, del diritto al lastrico solare
del fabbricato al Vico dei Maiorani n. 41;

- ❖ **Situazione degli intestati dal 06/07/2017:** si registra la situazione degli intestati a:  Proprietà



del 06/07/2017 Pubblico ufficiale UNITA AFFERENTI Sede NAPOLI (NA) -
CORR.ACQUISIZ. INTESTAZIONE IST. 73767/1 Voltura n. 10028.1/2018 -
Pratica n. NA0074818 in atti dal 13/03/2018, del diritto al lastrico solare
del fabbricato al Vico dei Maiorani n. 41;

- ❖ **Situazione degli intestati dal 26/12/1999:** si registra la situazione degli intestati a:  Proprietà



OLOGRAFO del 26/12/1999 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Sede
NAPOLI (NA) Repertorio n. 63321 - UU Sede NAPOLI (NA) Registrazione


16/03/2018, del diritto al lastrico solare del fabbricato al Vico dei Maiorani
n. 41.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Sez. SLO, Fogl. 2, P.Ila 198 sub. 37, Cat. F/5, Consistenza 100m²**, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento, derivativi dall'originaria consistenza per costituzione e recupero UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE, Pratica n. NA0279686 in atti dal 10/07/2017 (n. 2949.1/2017).

Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato.

Non risultano altre variazioni significative.

In definitiva facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano in linea di massima conformi pertanto, **non occorre** procedere ad alcuna variazione catastale di aggiornamento.

4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2: ecc.**

In risposta al presente quesito, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche del bene pignorato, considerato inoltre come già detto che lo stesso costituisce un unico immobile composto da un “appartamento” autonomamente utilizzabile, si procederà alla formazione di un unico lotto e precisamente:

LOTTO UNICO

Intera consistenza immobiliare composta nel suo insieme, da **un appartamento** posto al piano 3° (terzo), primo a sinistra per chi sale le scale, composto da: Ingresso, Cucina/Soggiorno, Disimpegno, quattro Vani, due Bagni e un Balcone, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 71,03 e una superficie utile scoperta di balcone calpestabile pari a mq. 5,50, un piccolo locale deposito sito al piano T (terra), avente accesso dalla corte condominiale del fabbricato il primo a sinistra per chi entra in detta corte dalla strada pubblica costituito da un unico ambiente per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 5,69, ed infine, porzione di lastrico di copertura del fabbricato sito al piano 4° (quarto) lato est, avente accesso a mezzo torrino con botola che si raggiunge con scala mobile di metallo dalla scala condominiale per una superficie utile calpestabile pari a mq. 76,64, il tutto per una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 158,86**, una **superficie convenzionale complessiva pari a mq. 86,93** ed una **superficie commerciale complessiva pari a mq. 99,46**. L'altezza interna dell'appartamento è pari a ml. 3,60 mentre quella del locale deposito è ml. 5,40. L'appartamento, confina: **sud** in aderenza al fabbricato distinto con il civico 39; **nord** in aderenza al fabbricato distinto con il civico 43; **ovest** in parte con la scala condominiale e in parte con un'altra unità immobiliare dello stesso edificio; **est** con Vico dei Maiorani. È riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, **Sez. SLO, Foglio 2, Part.lla 198, sub 28**, Zona Cens. 13, **Catg. A/4**, classe 2, **Cons. 5vani**, sup. cat. 107m², R.C. Euro 198,84. Il locale deposito confina, a: **sud** in aderenza al fabbricato distinto con il civico 39; **nord** con androne coperto di sottopasso di accesso alla corte dal Vico dei Maiorani; **ovest** con corte condominiale; **est** con altra unità immobiliare dello stesso edificio. È riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, **Sez. SLO, Foglio 2, Part.lla 198, sub 35**, Zona Cens. 13, **Catg. C/2**, classe 7, **Cons. 12m²**, sup. cat. 13m², R.C. Euro 47,10. La porzione di lastrico solare confina, a: **sud** in aderenza al fabbricato distinto con il civico 39; **nord** in aderenza al fabbricato distinto con il civico 43; **ovest** con altra porzione di lastrico solare dello stesso fabbricato; **est** con affaccio su Vico dei Maiorani. È riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, **Sez. SLO, Foglio 2, Part.lla 198, sub 37, Catg. F/5, Cons. 100m²**.

Dalla lettura del titolo di provenienza più remoto emerge che, l'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati fu edificato in data antecedente all'anno 1935 quindi antecedente all'entrata in vigore del R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 come modificato dal R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937 e dell'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942.

Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi le unità immobiliari pignorate sono da ritenersi legittime nonché conformi alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, risultano possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità.

È stato riscontrato che, l'appartamento nella sua attuale consistenza, presenta alcune difformità, consistenti in **una diversa distribuzione degli spazi interni**, difformità **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e **la realizzazione sia di una balconata** di mq. 5,50 lungo il prospetto sud prospiciente il cortile condominiale del confinante fabbricato civico 39, sia la **parziale chiusura e la totale eliminazione di due finestre** poste sulla facciata sud dell'appartamento,

opere **non sanabili**, per le quali va previsto la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

La zona urbanistica ove è compreso l'immobile pignorato, è la **Zona A (Insediamenti di interesse storico)** di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. L'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è rientra tra quelli sottoposti a **vincoli di interesse archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia**

PREZZO BASE Euro 190.000,00 (centonovantamila/00).

5. **Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

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

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 sono stati acquisiti gli atti di provenienza fino a quelli ultraventennali dei beni pignorati, in quanto, non risultanti dalla documentazione in atti. Nello specifico in merito alla verifica e alla conferma della provenienza fino a quella **ultraventennale** nonché di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, le indagini effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, hanno rilevato che gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, pervennero al

sull'intero, con i seguenti atti traslativi di compravendita:

IMMOBILE N. 1

SEZ. SLO - FOGLIO 2 – P.LLA 198 SUB. 28 APPARTAMENTO PIANO TERZO

Napoli sez. San Lorenzo – Vico dei Maiorani civ. 41

- al sig. [REDACTED], in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, con atto di compravendita per notaio dott. Armida LOMBARDI di Qualiano (NA) del **30/11/2001** rep. n. 29569 racc. n. 6544 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 26339/17749 del 18/12/2001, pervenne dai sig.ri

[REDACTED] per il diritto di proprietà

1/2 in regime di separazione di beni, l'intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento in Napoli al Vico dei Maiorani civ. 41 posta al piano 3° (terzo) int. SX (sinistro) censita in N.C.E.U. alla **Sezione SLO, fogl. 2, p.lla 198, sub. 28, Z.C. 13, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. Cat. 5vani, Rend. L. 385.000** (Cfr. All.ti n. 12 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott.

Armida LOMBARDI, notaio in Qualiano (NA), rep. n. 29569 racc. n. 6544 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 26339/17749 del 18/12/2001 e relativa nota di trascrizione);

- alla sig.ra [REDACTED], per il diritto

[REDACTED]

Notaio dott. Claudio De Vivo di Napoli in data 23 maggio 2000 rep. 63321 racc. 5581, registrato a Napoli il 9 giugno 2000 al n. 7821, col quale testamento ha attribuito la sua quota di comproprietà di un mezzo dell'immobile in oggetto ad essa costituita moglie. La successione è stata denunciata presso l'Ufficio del Registro Successioni di Napoli il 22 giugno 2000 al n. 4668 vol. 4222 e pubblicata con trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 32318/21253 del 21/08/2008 (Cfr. All.ti n. 17 – Nota

trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 nn. 32318/21253 del 21/08/2008 relativa Denuncia Successione del 22/06/2000 n. 4668 vol. 4222). Risulta pubblicata la Trascrizione dell'Accettazione Tacita di Eredità per notaio dott. Lombardi Armida di Qualiano (NA) del 30/11/2001 rep. n. 29569 racc. n. 6544, a favore di [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 contro [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 11329/8673 del 29/04/2016 (Cfr. All.ti n. 18 – Nota trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 11329/8673 del 29/04/2016 relativa all'Accettazione Tacita di Eredità per notaio dott. Lombardi Armida di Qualiano (NA) del 30/11/2001 rep. n. 29569 racc. n. 6544);

•

[REDACTED]

[REDACTED]

testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio dott. Giuseppe di Tranzo di Casoria (NA) in data 14 dicembre 1982 rep. 3388, registrato a Napoli il 29 dicembre 1982 al n. 17235/B. La successione è stata denunciata a Napoli il 23 dicembre 1982 al n. 7736 vol. 2721 e per rettifica valori in data 20 aprile 1984 al n. 2385 vol. 2818 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 25660/19968 il 05/12/1983 (Cfr. All.ti n. 19 – Copia Denuncia Successione del 23/12/1982 n. 7736 vol. 2721 Nota trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 nn. 25660/19968 del 05/12/1983). Risulta pubblicata la Trascrizione dell'Accettazione Tacita di Eredità per notaio dott. Lombardi Armida di Qualiano (NA) del 30/11/2001 rep. n. 29569 racc. n. [REDACTED]

[REDACTED]

di 1/2 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 16710/12958

del 06/06/2023 (Cfr. All.ti n. 20 – Nota trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 16710/12958 del 06/06/2023 relativa all'Accettazione Tacita di Eredità per notaio dott. Lombardi Armida di Napoli del 30/11/2001 rep. n. 29569 racc. n. 6544);

IMMOBILE NN. 2-3
SEZ. SLO - FOGLIO 2 – P.LLA 198 SUBB. 35-37 LOC. DEPOSITO E LASTRICO SOLARE
Napoli sez. San Lorenzo – Vico dei Maiorani civ. 41

- **al sig.** [REDACTED] regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, con atto di compravendita per notaio dott. Ferdinando MADDALENA di Napoli del **09/05/2018** rep. n. 2044 racc. n. 1174 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13915/10697 del 17/05/2018, pervenne dai sig.ri [REDACTED] per il diritto di proprietà

[REDACTED]

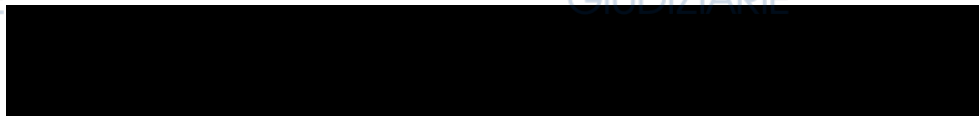
di separazione di beni, l'intera proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel fabbricato in Napoli al Vico dei Maiorani civ. 41 e precisamente: **Locale deposito**, posto al piano T (terra), censito in N.C.E.U. alla **Sez. SLO, Foglio 2, Part.lla 198, sub 35**, Zona Cens. 13, **Catg. C/2**, classe 7, **Cons. 12m²**, sup. cat. 13m², R.C. Euro 47,10; **Porzione di lastrico solare**, posto al piano 4° (quarto), lato est, censito in N.C.E.U. alla **Sez. SLO, Foglio 2, Part.lla 198, sub 37, Catg. F/5, Cons. 100m²** (Cfr. All.ti n. 13 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Ferdinando MADDALENA, notaio in Napoli, rep. n. 2044 racc. n. 1174 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13915/10697 del 17/05/2018 e relativa nota di trascrizione);

- **alla sig.ra** [REDACTED] per il diritto

[REDACTED]


Notaio dott. Claudio De Vivo di Napoli in data 23 maggio 2000 rep. 63321

racc. 5581, registrato a Napoli il 9 giugno 2000 al n. 7821, col quale testamento ha attribuito la sua quota di comproprietà di un mezzo dell'immobile in oggetto ad essa costituita moglie. La successione è stata denunciata presso l'Ufficio del Registro Successioni di Napoli il 22 giugno 2000 al n. 4668 vol. 4222 e pubblicata con trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 32318/21253 del 21/08/2008 (Cfr. All.ti n. 17 – Nota trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 nn. 32318/21253 del 21/08/2008 relativa Denuncia Successione del 22/06/2000 n. 4668 vol. 4222). Risulta pubblicata la Trascrizione dell'Accettazione Tacita di Eredità per notaio dott. Maddalena Ferdinando di Napoli del 09/05/2018 rep. n. 2044



di 1/2 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13912/10694 del 17/05/2018 (Cfr. All.ti n. 21 – Nota trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13912/10694 del 17/05/2018 relativa all'Accettazione Tacita di Eredità per notaio dott. Maddalena Ferdinando di Napoli del 09/05/2018 rep. n. 2044 racc. n. 1174);



unica erede legittima essa costituita figlia. La successione è stata denunciata presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 il 18 febbraio 2016 al n. 444 vol. 9990 e pubblicata con trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 5619/4409 del 04/03/2016 (Cfr. All.ti n. 22 – Nota trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 nn. 5619/4409 del 04/03/2016 relativa Denuncia Successione del 18/02/2016 n. 444 vol. 9990). Risulta pubblicata la Trascrizione dell'Accettazione Tacita di Eredità per notaio dott. Maddalena Ferdinando di Napoli del 09/05/2018 rep. n. 2044 racc. n. 1174, a favore di  per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2

contro [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13913/10695 del 17/05/2018 (Cfr. All.ti n. 23 – Nota trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13913/10695 del 17/05/2018 relativa all'Accettazione Tacita di Eredità per notaio dott. Maddalena Ferdinando di Napoli del 09/05/2018 rep. n. 2044 racc. n. 1174);

•

[REDACTED]

[REDACTED]

testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio dott. Giuseppe di Transo di Casoria (NA) in data 14 dicembre 1982 rep. 3388, registrato a Napoli il 29 dicembre 1982 al n. 17235/B. La successione è stata denunciata a Napoli il 23 dicembre 1982 al n. 7736 vol. 2721 e per rettifica valori in data 20 aprile 1984 al n. 2385 vol. 2818 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 25660/19968 il 05/12/1983 (Cfr. All.ti n. 19 – Copia Denuncia Successione del 23/12/1982 n. 7736 vol. 2721 Nota trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 nn. 25660/19968 del 05/12/1983). Risulta pubblicata la Trascrizione dell'Accettazione Tacita di Eredità per notaio dott. Lombardi Armida di Qualiano (NA) del 30/11/2001 rep. n. 29569 racc. n.

[REDACTED]

di 1/2 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 16710/12958 del 06/06/2023 (Cfr. All.ti n. 20 – Nota trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 16710/12958 del 06/06/2023 relativa all'Accettazione Tacita di Eredità per notaio dott. Lombardi Armida di Napoli del 30/11/2001 rep. n. 29569 racc. n. 6544);

IMMOBILE NN. 1-2-3

SEZ. SLO - FOGLIO 2 – P.LLA 198 SUBB. 28-35-37 APPARTAMENTO, LOC. DEPOSITO E

LASTRICO SOLARE

Napoli sez. San Lorenzo – Vico dei Matorani civ. 41

In definitiva:

- **alla sig.ra** [REDACTED], per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, **l'intero fabbricato** di cui fanno parte anche gli immobili oggi oggetto di pignoramento, era pervenuto con atto di compravendita per Notaio dott. Nicola Monda di Napoli **del 15/11/1944** rep. 8396 registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici il 27 novembre 1944 al n. 6350 vol. 533 fol. 154 e trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. [REDACTED]

pianterreno, primo, secondo e terzo piano, riportato in catasto sezione S. Lorenzo partita 38801, costituito di pianterreno vani 5, primo piano vani 9, secondo piano vani 7, terzo piano vani 8. Ha portone arretrato rispetto ad un arco antistante, androne coperto e sulla sinistra cavedio scoperto. Sotto la tromba delle scale vi è basso adibito ad uso portineria, di fronte all'ingresso ed in fondo all'androne in piano rialzato, un locale per deposito, nel cavedio piccola ritirata per il portiere e piccolo vano per lo stesso. In detto atto si rinviene che alla sig.ra [REDACTED] l'intero fabbricato le

[REDACTED] pervenne per successione materna **in data 28/02/1920** giusta denuncia di successione trascritta in Napoli presso l'Ufficio dei registri immobiliari il 06/06/1920 nn. 13370/8697. Lo stesso atto riporta la più antica provenienza ad atto a rogito per notaio dott. Emanuele Campanile del 06/05/1845 (Cfr. *All.ti n. 24 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Nicola Monda di Napoli del 15/11/1944 rep. 8396 trascritto presso Conservatoria*

RR.II. di Napoli 1 ai nn. 18051/13006 del 20/11/1944 e relativa nota di trascrizione).

6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, in ogni altro caso se l'illecito **sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità** ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 ovvero sia **condonabile** ai sensi del combinato disposto dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326 e successive, chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, **indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i **relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di **ordinanze di demolizione** relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c. L'esperto verificherà, inoltre, l'esistenza della **dichiarazione di agibilità**, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato nel quale gli immobili pignorati costituiscono unità immobiliare è posto in una zona centrale del Comune di Napoli, l'intera zona in cui esso insiste, risulta una tra le più antiche della città, infatti il quartiere si può considerare nato intorno al XIII secolo, in quel periodo una serie di borghi posti a cavallo delle mura occidentali cominciano a compattarsi, dato anche l'arrivo di molte famiglie nobili, che presero a comprare terreni per edificare ville e palazzi che fossero vicini al nuovo centro di potere.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è posto nella parte più antica della città di Napoli nel quartiere "San Lorenzo", considerato il cuore storico della città; per gli antichi lo era certamente dato che, sin dai tempi della fondazione greca, sorgeva qui l'Agorà, fulcro delle dinamiche sociali ed economiche, nei pressi di quella che è oggi la basilica di San Lorenzo Maggiore.

Il quartiere concentra gli elementi tipici della tradizione napoletana e gli aspetti

caratteristici che hanno reso la città celebre nel mondo e come tale, rientra nell'area definita Patrimonio dell'Umanità dall'Unesco.

Le prime testimonianze del quartiere San Lorenzo, risalgono al '1200, quando l'intera area, sotto il regno degli Angioini (1282-1442), seguito alla conquista aragonese del trono napoletano da parte di Alfonso I (1442-1458), costituiva il centro della nuova cinta muraria di Napoli.

Nello specifico trattasi di casamenti la cui realizzazione risale ad un'epoca in cui le costruzioni venivano edificate senza specifica richiesta di licenza edilizia, infatti l'istituto della licenza edilizia fu disciplinato con legge prima dal 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) poi superate con l'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942.

Infatti, fino a prima dell'emanazione del R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 l'edificazione dei terreni in Italia doveva ritenersi sostanzialmente libera in quanto espressione dello *ius edificandum* connesso al diritto di proprietà sull'immobile.

È ormai noto che per le costruzioni da realizzare nel territorio del Comune di Napoli l'obbligo di richiedere la licenza edilizia è stato introdotto 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.

Per individuare l'epoca di realizzazione del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, ho eseguito una serie di accurate indagini presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Napoli 1, reperendo gli atti più remoti inerenti ai passaggi di proprietà e alla continuità storica catastale, relativa al bene pignorato.

Per determinare l'epoca di realizzazione del fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, facendo riferimento alla storia ultraventennale di provenienza, meglio documentata ed esaminata cronologicamente nel capitolo 5. che precede, si è potuto accertare che l'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili oggi



denuncia di successione trascritta in Napoli presso l'Ufficio dei registri immobiliari il 06/06/1920 nn. 13370/8697, lo stesso atto riporta la più antica provenienza ad atto a rogito per notaio dott. Emanuele Campanile del **06/05/1845** quindi già prima dell'obbligo di richiedere licenza edilizia introdotto dall'art. 1 del Regolamento edilizio del Comune di Napoli del 15.09.1935 (Cfr. All.ti n. 24 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Nicola Monda di Napoli del 15/11/1944 rep. 8396 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 18051/13006 del 20/11/1944 e relativa nota di trascrizione).

Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi **le unità immobiliari oggi pignorate sono da ritenersi legittime** nonché conformi alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risultano possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità.**

Per il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, è stato accertato che **non è stato mai richiesto il rilascio del permesso di agibilità e/o abitabilità**, tenuto conto anche dell'epoca remota di realizzazione del fabbricato.

Alla luce di quanto esposto dunque, gli immobili oggetto della presente procedura risultano:

- **antecedenti al 1935**, anno di entrata in vigore del Regolamento Edilizio che prevede l'obbligo della Licenza Edilizia per i manufatti di nuova costruzione nel Comune di Napoli;
- **antecedenti al 31 ottobre 1942**, data di entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 "*Legge Fondamentale Urbanistica*", che introduceva l'adozione dei P.R.G. e l'obbligo della Licenza Edilizia per tutto i territori e comuni d'Italia;
- **antecedenti al 1967**, anno di entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967, nota anche come "*Legge Ponte*" che apporta una serie di modifiche alla Legge Urbanistica del 1942, determinanti per razionalizzare il sistema di strumenti e controlli, dandogli la configurazione tutt'ora vigente.

Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi le unità immobiliari pignorate **sono da ritenersi legittime** nonché conformi alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risultano possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità.**

6.1. Verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Per quel che concerne invece la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente ad abusi o difformità eseguite successivamente ai titoli abilitativi rilasciati, dal confronto effettuato tra le Visure e Planimetrie catastali storiche reperite agli atti dell'N.C.E.U. (Cfr. *All.ti nn. 9, 10 e 11*), il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. *All.to n. 16*) nonché la descrizione dei beni indicati sia nei titoli di trasferimento in capo al debitore esecutato sia nei titoli di provenienza anteriore al ventennio più antichi reperiti dallo scrivente presso l'Ufficio del Registro Immobiliare e presso l'Archivio Notarile Distrettuale, è stato riscontrato che, **l'Immobile n. 1 – Sez. SLO Foglio 2, P.lla 198, sub 28, cat. A/4, cons. 5 vani** nella sua attuale consistenza ha subito, sia una diversa distribuzione degli spazi interni consistente

nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti, sia un aumento di superficie non residenziale consistente nella realizzazione di una balconata di mq. 5,50 lungo il prospetto sud prospiciente il cortile condominiale del confinante fabbricato civico 39, sia infine la parziale chiusura e la totale eliminazione di due finestre poste sulla facciata sud dell'appartamento.

Per meglio comprendere quanto descritto, di seguito viene riportato nella “fig. 5” uno stralcio della planimetria catastale di impianto originaria (unico atto tecnico ufficiale relativo alla rappresentazione grafica dell'appartamento pignorato all'epoca della denuncia di accatastamento), reperita agli atti dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 9), che confrontata con l'attuale Planimetria del rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 16) “fig. 6, mostra in maniera chiara le modifiche, evidenziate in “rosso”, apportate all'originario appartamento.

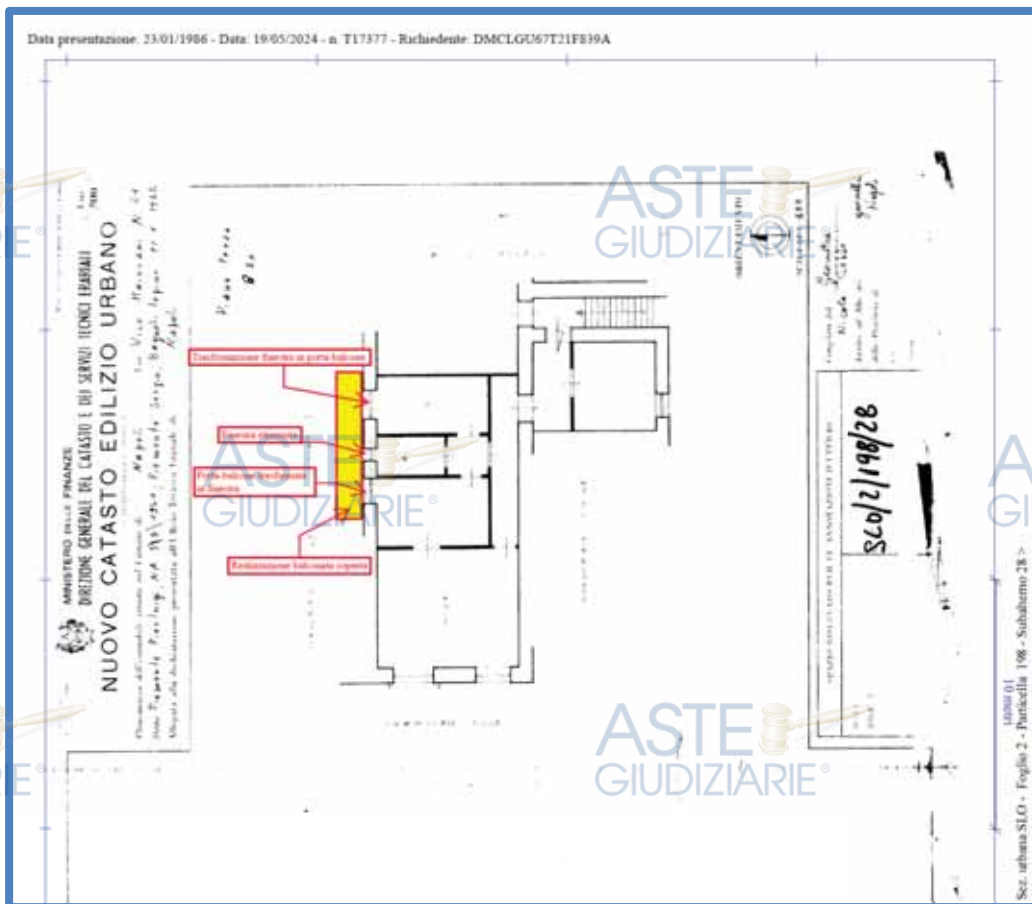


Figura 5

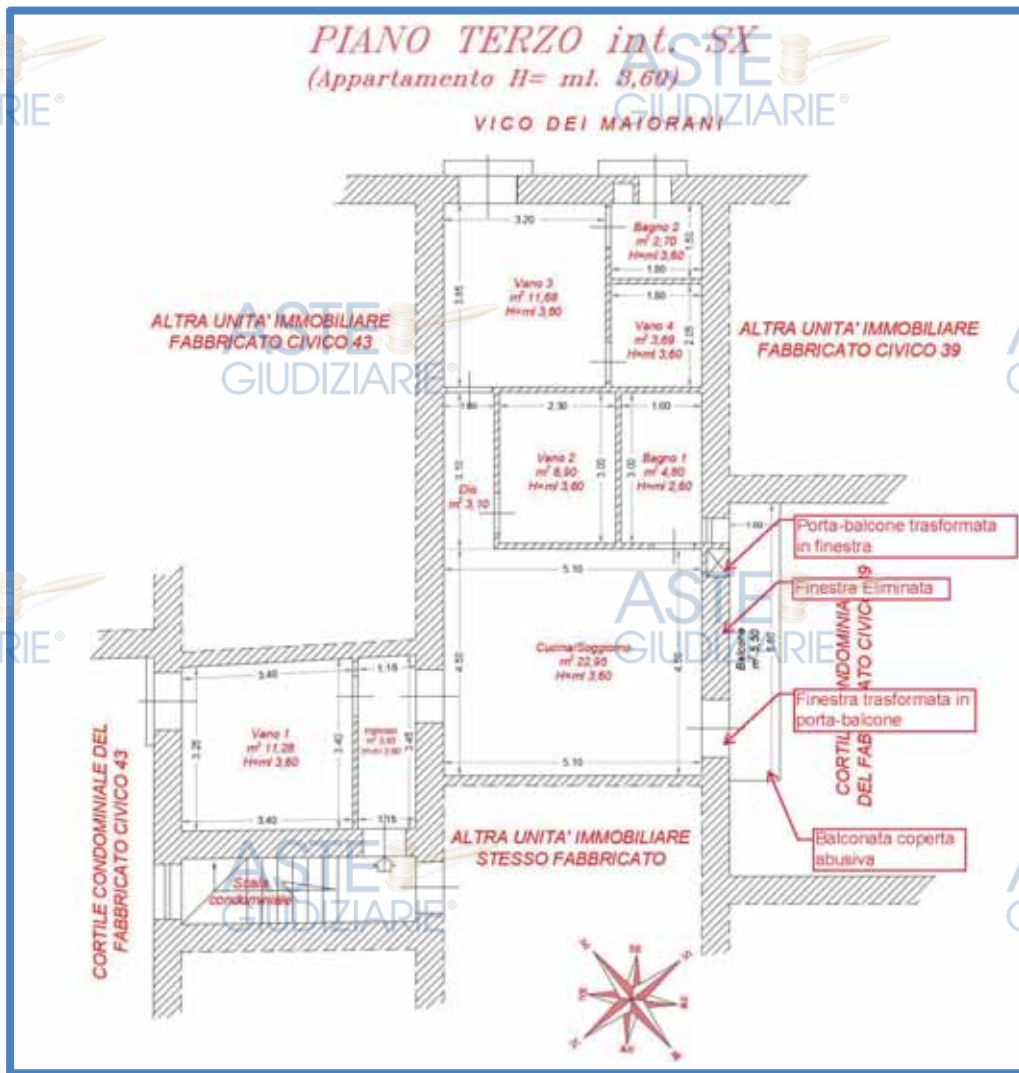


Figura 6

Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condo e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (*denuncia di inizio attività*), S.C.I.A (*segnalazioni certificata di inizio attività*) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio inerente sia alla Legge 47/85, sia alla Legge 724/94 e sia alle Legge 326/03 né alcun altro titolo abilitativo edilizio.

Nell'ipotesi quindi, che il bene pignorato venga aggiudicato per effetto della presente procedura esecutiva, le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della

Legge 28 febbraio 1985 n. 47, gli abusi e/o difformità edilizie riscontrate a seconda dei casi potranno così essere regolarizzate:

- Le difformità riscontrate all'immobile consistenti in **una diversa distribuzione degli spazi interni** consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti, risultano **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità) previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Nel caso specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario futuro dell'immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per il caso di specie, **in via meramente prudenziale**, si debba considerare l'importo massimo di **Euro 5.164,00**. A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uso stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a 367,14 euro, oltre l'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono stimare in circa Euro 2.000,00 circa e quindi per un totale complessivo di regolarizzazione pari a Euro 7.531,14, importo che in via prudenziale può essere arrotondato in **Euro 8.000,00c.t.**

L'accertamento della violazione urbanistica e della mancanza di titoli abilitativi amministrativi validi, relativamente alla chiusura della balconata prospiciente il versante sud con una struttura verandata in alluminio tra l'altro coperta, oltre alla modifica dei vani di apertura verso l'esterno, mediante trasformazione delle forature prospettiche della facciata del fabbricato, rendono il tipo di **abuso non sanabile** ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 e dagli artt. n. 380 e n. 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché le ragioni di credito più vecchie per cui si procede **22/04/2016**, data di iscrizione ipotecaria volontaria



vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 e così come disposto dalla circolare n. 2699 del 07.12.2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Occorre infine precisare, che sia l'attuale e vigente scenario normativo Urbanistico, sia le attuali e vigenti Norme di Attuazione al Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Napoli, **non** consentono la sanabilità delle opere precedentemente elencate, neanche con l'applicazione della casistica prevista dell'ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per cui non risulta proponibile neanche presentare eventuali istanze di accertamento di conformità in quanto fuori dai parametri urbanistici consentiti. Per difformità riscontrate quindi relativamente alla presenza della balconata oltre alla modifica dei vani di apertura verso l'esterno, mediante trasformazione delle forature prospettiche della facciata del fabbricato, non presenti sulla originaria Planimetria Catastale del 23/01/1986 (*unico atto tecnico ufficiale relativo alla rappresentazione grafica dell'appartamento pignorato*

⁵ La "conditio sine qua non" che immette l'aggiudicatario, nelle procedure esecutive, nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, impone che, sia le ragioni di credito sia la data degli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 1° ottobre 2003.

all'epoca della denuncia di accatastamento) reperita agli atti dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 9) e non contemplate negli originari titoli Edilizi rilasciati a suo tempo dall'Amministrazione Comunale, **non essendo sanabili e non potendo** accedere ad alcun beneficio di sanatoria e/o regolarizzazione Urbanistica, si dovrà procedere alla loro **demolizione** e al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto concerne i costi, occorre innanzitutto precisare che gli interventi da farsi per il ripristino dello stato dei luoghi affinché le opere abusive vengano eliminate, si annoverano nella sfera di quelle opere non quantificabili a "misura" bensì a "corpo" e ciò sia per la loro modesta entità sia per le difficoltà intrinseche in cui esse vanno effettuate. Infatti trattasi di piccole opere da attuarsi mediante manovalanza specializzata, in un immobile in cui bisognerà procedere con cautela in modo da salvaguardare quelle parti che non andranno demolite. Le opere, secondo una stima forfettaria effettuata mediante i prezzi normalmente adoperati da imprese che operano in tale campo sulla piazza di Napoli, possono essere tranquillamente stimate in Euro 10.000,00 a queste chiaramente andranno aggiunti ulteriori Euro 4.500,00 che tenga conto di eventuali oneri Amministrativi, spese tecniche ed accessorie per un totale complessivo di **Euro 14.500,00**.

6.2. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona urbanistica ove è compreso l'immobile pignorato, è la **Zona A (Insediamenti di interesse storico)** di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (Cfr. All.ti n. 25 –Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 14I, Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico, Normativa di riferimento).

La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra. Gli interventi previsti nella zona A centro storico- sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione.

Nello specifico, in detta zona gli interventi consentiti sono disciplinati dall'art. 63 (Disciplina per l'attuazione degli interventi) che regolamenta l'attività edilizia nella Zona A costituita da insediamenti di interesse storico con Unità Edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco come identificata nella tavola 6 il cui piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico.

Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.

La presente disciplina è distintamente riferita: a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali; c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125.

Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli

interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, (autorizzazione o concessione) permesso di costruire corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione. Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.

Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatura; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucatore esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

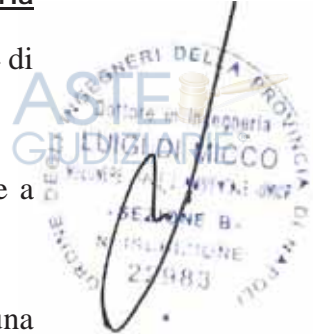
L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie. Sono sempre

ASTE
GIUDIZIARIE

consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.

ASTE
GIUDIZIARIE

Nello specifico il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, risulta classificato nella fascia delle **"Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte"** assoggettati alla specifica disciplina dall'art. 64 di tali Norme di Attuazione parte II.



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

ASTE
GIUDIZIARIE

- l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto e connotata dalla sequenza portone, di androne, scala, cortile e, generalmente, orto-giardino;

ASTE
GIUDIZIARIE

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto del 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 preottocenteschi sopra descritti.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive, strutturali e compositive, al rapporto con lo spazio aperto o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati della sequenza androne, scala, cortile, al contesto urbano di appartenenza, l'unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 65, 66, 67 e 68:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- corte preottocentesca rurale;
- corte preottocentesca semplice;
- corte di casa palaziata;
- corte preottocentesca complessa.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

3. Per tutte le unità edilizie di base preottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi,

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68.

4. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli assetti alterati, mediante:
 - a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte quale fondamento del modello abitativo strutturato intorno allo spazio aperto, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesesi nel tempo, purché ne conseguano impianti 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 interessata, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti;
 - 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 di ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi 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, 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 ancora 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 preottocenteschi precedenti residui 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 65, 66, 67 e 68, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento 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 nella corte, 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 ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'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 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 né con i prospetti delle scale aperte e non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo delle stesse. 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 elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;

- d) 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 bucatura, né sui prospetti esterni, né sui 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, nonché 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;
- e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi ed edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente 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 d);

- f) 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 e); è consentita 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 precedente punto e).

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 corte indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, 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 dalla corte o dal giardino; sono altresì consentite al piano terra e ai piani ammezzati le

seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione 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 dal cortile.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, **rientra** nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera CC n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971.

Per quanto concerne la Zonizzazione acustica di appartenenza, l'immobile pignorato rientra nella Zona IV, aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali, uffici, attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie.

L'attuale destinazione d'uso dell'intero fabbricato e quindi delle unità immobiliari pignorate è **“Residenziale”** così come riportato anche nella denuncia di accatastamento registrata all'U.T.E. di Napoli.

Dal punto di vista urbanistico quindi, l'attuale destinazione d'uso **“Residenziale”**, risulta compatibile con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale poiché la zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è la **Zona “A – Insediamenti di interesse storico”** che prevede una destinazione d'uso degli immobili prevalentemente residenziale.

Risulta infine compatibile, anche l'attuale destinazione d'uso dell' **Immobile n. 2 - sub 35** destinato a **“Deposito”**, con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale poiché, come precedentemente visto, la **Zona “A”** Urbanistica di appartenenza, prevede per locali posti al piano

terra, destinazione anche quella di piccoli depositi, con accesso sia dalla strada che dal cortile del fabbricato.

Per gli immobili pignorati, trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, **non occorre il certificato di destinazione urbanistica**, come invece, previsto per i terreni.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile.

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo (Cfr. All.to n. 1 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 22.05.2023 dal Custode Giudiziario), si è potuto accertare che l'immobile pignorato risulta nella disponibilità del debitore esecutato il sig. [REDACTED] che vi dimora stabilmente unitamente al proprio nucleo familiare, circostanza che viene confermata anche dal Certificato di Stato di Famiglia depositato agli atti nel fascicolo telematico.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, verificare se sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento). In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott.ssa Concetta Valentino, Notaio in Giugliano in Campania (NA), depositata agli atti delle procedure, da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 05.07.2021 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che per i beni sottoposti ad esecuzione immobiliare:

- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziari civili che interessano in parte o tutto i beni oggetto di espropriazione **ad eccezione di quelli espressamente richiamati nella presente procedura e per i quali sono intervenuti i creditori chirografari**;
- **non pendono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e pertanto non vi sono pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene;

- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto i beni oggetto di espropriazione;
- **non sono gravati** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- **non sono gravati** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi;
- **non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere a favore di terzi o di Enti;
- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*"Tutela delle cose di interesse artistico o storico"*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*"Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali"*);
- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presentano** pesi o limitazioni d'uso.
- **non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi.
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientrano secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui sono parte i beni pignorati:

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico.
- **rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di **interesse archeologico art. 58** delle Norme di Salvaguardia (*Cfr. All.to n. 26 – Stralcio Zonizzazione Vincolo Archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia Scala 1:2000*). In tali aree la disciplina è la seguente:

1. Sono delimitate nella tavola 14 le aree di interesse archeologico. Per gli interventi che ricadono in detta perimetrazione, con le specificazioni di cui al successivo comma 2, è necessario acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli e Caserta. Tale parere è richiesto anche per gli interventi di cui al successivo comma 3;
2. Il parere di cui al precedente comma è richiesto:
 - per gli interventi nella zona A, ove essi interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano;
 - per gli interventi nella zona A, negli isolati dei teatri greco-romani delimitati da vico Storto Purgatorio ad Arco, via Pisanelli, via L. Armani, via D. Capozzi, via Consolazione, via S. Giovanni in Porta, vico Giganti, via Tribunali, per i quali detto parere va richiesto in relazione alle aree di pertinenza e a tutti i livelli di impalcato;
 - per gli interventi nella zona A, ove essi interessino gli edifici di recente formazione, per i quali detto parere è richiesto in relazione alle sole operazioni di scavo in aree di pertinenza, nei cantinati, e nei livelli di piano terra;
 - per gli interventi nella zona B;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- per gli interventi previsti negli edifici e nei manufatti rurali esistenti, con l'esclusione di quelli relativi ai piani superiori al primo nelle zone e sottozone E, Fa, Fb;
- per gli interventi previsti nelle sottozone Ea, Eb, Fa1, Fa2;
- per gli interventi previsti negli articoli 14 e 17.

3. Il parere di cui al comma 1 è richiesto altresì per gli interventi in tutte le aree inedificate della zona A.

- **rientra** nelle zone classificate come area stabile, come risulta dalla tavola n. 12 generale dei vincoli geomorfologici del territorio del Comune di Napoli.

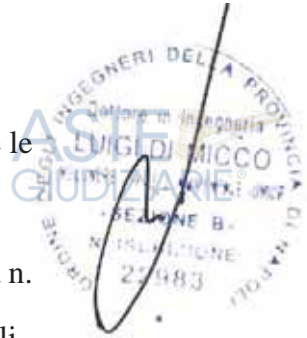
ASTE
GIUDIZIARIE®

Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese, sia dai debitori eseguiti sia da alcuni condomini, intervistati dal sottoscritto nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata non ha un'amministrazione Condominiale e non è munito né di "Tabelle Millesimali" né di "Regolamento Condominiale". Per quanto riguarda pertanto, eventuali vicoli di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, l'unità immobiliare pignorata non è gravata da alcun vincolo specifico condominiale né vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui è destinata, fatta eccezione per quanto disposto dall'art. 1117c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute alla debitrice eseguita che, riportate nell'atto di compravendita e negli atti traslativi più antichi **qui si intendono per interamente trascritte.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame delle certificazioni notarili attestante le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento depositato agli atti della procedura, nonché sulla scorta delle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio



ASTE
GIUDIZIARIE®

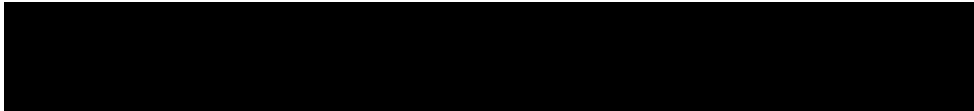
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

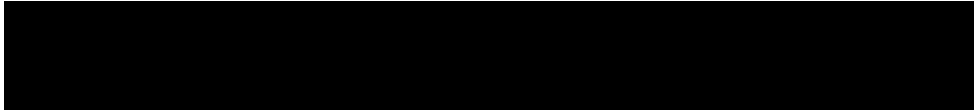
Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, risultano le seguenti formalità:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 10823/1484 del 22/04/2016** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Francesco Dente di Napoli del 21/04/2016 repertorio 195294 racc. 31145 per la somma di **Euro 200.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 100.000,00, della durata di 20 anni,



sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione sez. SLO foglio 2, p.lla 198 sub. 28 cat. A/4;

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 20878/15148 del 05/07/2021** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 28/05/2021, repertorio n. 11197/2021 a favore della società



espropriazione.

9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Dipartimento Pianificazione Urbanistica), della Regione Campania Ufficio difesa del suolo, nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati **non ricadono** su suolo demaniale.

10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto

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

Sulla base degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 05/07/2021 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, nonché dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Dipartimento Pianificazione Urbanistica) e l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, si è potuto accertare che l'immobile pignorato **non** è gravato da censo, livello o uso civico pertanto, il debitore esecutato detiene tali beni in diritto di proprietà piena.

11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese da alcuni condomini dal sottoscritto intervistati nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate non ha un'amministrazione Condominiale, pertanto non è stato possibile poter verificare se vi siano oneri di natura condominiale a carico degli immobili staggiti.

12. Valutazione dei beni.

Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Si procederà preliminarmente, alla determinazione del valore commerciale degli immobili pignorati, considerando un **UNICO LOTTO** costituito dall'appartamento, dal locale deposito e del lastrico solare, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà e per l'intero, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire al lotto sarà pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al risultato finale saranno applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dei beni valutati.

Nella fattispecie, al valore commerciale di stima determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno apportate le opportune decurtazioni, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde consentire il professionista delegato alla vendita di poterle porre distintamente come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1. Nello specifico, al valore di mercato così ottenuto, si applicherà un'ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene, quest'ultima decurtazione, imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 del decreto-legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015.

Infine, il valore di mercato ottenuto, verrà ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni per l'eventuale stato di possesso, eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per eventuali oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita ex art. 63 disp. Art. c.c., nonché **per eventuali oneri di regolarizzazione**

urbanistica, nello specifico, per quest’ultimo caso, come ampiamente detto nei capitoli che precedono, i beni pignorati, relativamente all’Immobile n. 1 - Appartamento, nella sua attuale consistenza presenta alcune difformità, nell’ipotesi quindi che i beni vengano trasferiti per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario dovrà effettuare alcune attività ed opere tese alla regolarizzazione Urbanistica dell’Immobile n. 1 -Appartamento. A tal proposito al valore commerciale finale dei beni, calcolati con i criteri di stima adottati, saranno detratti gli oneri necessari per la regolarizzazione Urbanistica come meglio indicati e calcolati nel capitolo 6.1 che precede.

Valutare un bene significa stabilire in termini di prezzo il suo valore. Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di valore viene compiuta. Appare evidente che nel dare il valore ad una abitazione sia essa singola sia essa corredata da accessori diretti e/o indiretti come locali deposito, lastrici di copertura, cantine o altro, per fissare il prezzo in una compravendita, asta pubblica e similari o per calcolare l’IMU o in caso di successione ereditaria usiamo criteri profondamente diversi.

Sarebbe inverosimile, infatti, stabilire come prezzo di vendita di un immobile quello catastale. Possiamo dire che, in questo caso, l’estimo abbandona la precisione scientifica del processo di formulazione del giudizio ed abbraccia il metodo euristico, tipico delle discipline finalizzate. Il principio viene comunemente definito come: “dipendenza del valore di stima in base allo scopo per il quale viene redatta”. Il valore della stima dipende dal suo scopo, tuttavia, qualsiasi sia questo fine, il metodo utilizzato è sempre e universalmente riconosciuto come identico per tutti i periti, cioè quello basato sulla comparazione dei dati raccolti. Il principio viene definito “la comparazione dei dati come unico metodo estimativo”. In altre parole, per arrivare a stabilire il prezzo occorre rilevare il maggior numero di prezzi di transazione di beni con scopi simili a quello oggetto di stima. Una volta scelto tra questi, quello “più simile” tra i “simili”, il suo valore sarà quello prescelto.

Formulare un prezzo inteso come rapporto tra il bene e la moneta, è uno dei fondamenti dell'attività estimativa. Pertanto, possiamo definire un altro principio dell'estimo "il prezzo è il fondamento di ogni giudizio di stima". Nel caso di beni immobili la formulazione non avviene in maniera reale, bensì ipoteticamente (ogni giudizio è solo basato su ipotesi). In altre parole, il prezzo è un valore di scambio di un bene, il giudizio di stima è invece solo una potenzialità di scambio. La stima è nient'altro che una previsione di prezzo, ma presupposto fondamentale perché la previsione abbia valore è che gli elementi di base utilizzati per la formulazione del giudizio di stima permangano pressoché uguali nel tempo. Altro principio è che "le condizioni di stima devono essere quelle ordinarie". Occorre riferirsi, infatti, alle condizioni ordinarie, cioè alla condizione media, la quale è sempre una condizione "ideale" determinata matematicamente e difficilmente riscontrabile in un soggetto reale.

Analizzando i criteri di stima, i quali servono, invece a scegliere il procedimento per mezzo del quale determinare il valore di un immobile, ci accorgiamo subito che essi purché molteplici si basano tutti principalmente su due fondamentali classificazioni, necessarie per indirizzare il perito estimatore verso quel criterio di stima più adatto allo scopo per il quale si appresta ad operare.

La classificazione tra i criteri di stima va fatta tra valore di costo e valore di mercato.

Il valore di costo è dato da tutte le voci di spesa che intervengono nella sua produzione. Nella valutazione del valore di costo ogni voce che concorre alla formulazione del valore finale discende da listini prezzi precisi o comunque da tabelle. Si può adottare il valore di costo per quei beni che presentano la capacità ad essere prodotti e pertanto il suo utilizzo si ha solo nel caso di preventivazione della convenienza economica a edificare o meno un immobile.

Al valore di mercato si perviene, invece per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene. Occorre costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni

riusciremo ad arrivare ad un prezzo, il più probabile valore di mercato. Adotteremo il valore di mercato per quei beni che presentano la capacità ad essere direttamente scambiati per l'utilità che essi possono dispiegare e pertanto il suo utilizzo si avrà nel caso di compravendita, **asta pubblica** divisione o successione, e similari.

Nel valutare, qui di seguito l'appetibilità commerciale dell'immobile, sia per fini locativi sia per acquisto, si è tenuto conto non solo delle condizioni di manutenzione in cui esso si trova, ma anche e soprattutto della zona in cui è ubicato, rimanendo in un raggio di ricerca non superiore ai 500 metri rispetto all'immobile in esame.

Lo stabile di cui sono parte gli immobili pignorati, si colloca nel quartiere di San Lorenzo, nel cuore del centro storico della città, infatti, è considerato tappa obbligatoria dai turisti provenienti da fuori regione, ma anche per i cittadini campani che raggiungono il capoluogo. Il centro storico di Napoli risulta tra i più ricchi di monumenti e luoghi d'interesse sia a livello nazionale che internazionale, infatti, da circa trent'anni è riconosciuto dall'UNESCO come patrimonio dell'umanità.

Gli immobili si collocano quindi, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona di particolare interesse, al centro della città, caratterizzata da una forte presenza di infrastrutture sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primaria che di tipo secondaria, con un'alta concentrazione di attività commerciali, uffici pubblici e privati di diverso genere, scuole e chiese.

Data la particolarità della zona in cui insiste l'immobile pignorato nonché la sua specifica destinazione d'uso, la tipologia e gli accessori, il grado di recettività del mercato risulta essere buono.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima degli immobili in esame ho proceduto ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quelli da stimare, ad indagare sulle condizioni dei beni, ad individuare la loro capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori

predominanti, sia nei beni da stimare che nel comprensorio in cui i beni stessi sono situati, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto, è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare gli immobili, nella fattispecie:

- la superficie;
- il numero dei vani;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la distanza dal centro cittadino;
- la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Nel caso in esame la stima è riferita ad un immobile ad uso residenziale, posto al piano terzo, in uno ad un locale deposito al piano terra e ad un lastrico solare al piano quarto sovrastante l'appartamento, il tutto in un fabbricato condominiale di quattro livelli fuori terra comprensivo del piano terra, **sprovvisto di ascensore**, facente parte di un edificio di antica costruzione, che come meglio mostrano le foto allegate, tenuto in un discreto stato di conservazione e manutenzione; va evidenziato che gli immobili pignorati, per ubicazione di zona, incontrerà facile commerciabilità in sede di vendita all'asta, soprattutto per il potenziale economico e la forte redditività che gli stessi potranno produrre con il passare degli anni. Poiché nel caso in esame la stima è riferita ad un immobile ad uso residenziale con annesso un locale deposito e un lastrico solare, ubicati nel quartiere San Lorenzo, con una presenza di alta densità abitativa, con caratteristiche specifiche delle zone residenziali, con abitazioni civili di tipo plurifamiliari, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale di buona qualità, e da un mercato immobiliare il cui grado di recettività risulta essere abbastanza elevato, ho ritenuto equo determinare il suo valore adottando i due diversi metodi di stima di seguito elencati:

- 1 – Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;
- 2 – Stima mediante la capitalizzazione del “reddito ordinario”.

-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-

STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, ho prioritariamente adottato la “*stima sintetica comparativa in base al valore di mercato*” assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla “*superficie commerciale*” del bene. Tale parametro è di uso comune nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima in quanto “*la superficie commerciale*” si considera sia in commercio, propriamente detto, sia in sede fiscale, e comprende, oltre alla superficie utile netta, anche quella occupata da tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, dall'intero spessore dei muri perimetrali esterni e dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed alle regole fiscali, si rifà a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e alla norma UNI 10750 che riportano i criteri di computo della “superficie commerciale”, esse si basano sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Per il calcolo della “*superficie commerciale*”, secondo uno studio effettuato e riportato nelle più accreditate bibliografie in materia di estimo, basta aggiungere alla superficie utile netta, denominata anche “*superficie convenzionale*”, un'incidenza pari al 16,96% in più. Tale incidenza percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, i vani delle condutture, la superficie dei vani porta e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per

la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere un balcone, un terrazzo o altri parti di immobile similare, si sono applicati i cosiddetti **coefficienti di destinazione** stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano secondo l'utilità e le caratteristiche che la superficie da valutare assume.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, si procederà al calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione.

Per quanto attiene invece alla determinazione del "**valore medio di mercato**" posto alla base di una "**stima sintetica comparativa**", le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone centrali, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (Cfr. All.to n. 27 -Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona).

Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€mq. 2.472,00 c.t.**⁷

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

| DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI | | | | |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| OPERATORE IMMOBILIARE | INDIRIZZO IMMOBILE | VALORE COMPLESSIVO OFFERTO | SUPERFICIE COMMERCIALE | VALORE €/MQ. |
| Tecnocasa | Vico dei Maiorani, 39 | € 255.000,00 | Mq. 98,00 | € 2.602,00c.t. |
| Tecnocasa | Via Canalone Fontana dei Serpi | € 129.000,00 | Mq. 65,00 | € 1.985,00c.t. |
| Tecnocasa | Vico Limoncello | € 220.000,00 | Mq. 100,00 | € 2.200,00c.t. |
| Iconocasa | Via dei Tribunali | € 339.000,00 | Mq. 120,00 | € 2.825,00c.t. |
| Meta Immobiliare | Via Pignatelli | € 220.000,00 | Mq. 80,00 | € 2.750,00c.t. |
| MEDIA DEI VALORI €/MQ. | | | | 2.472,00c.t. |

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato poi confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

⁷ In cifra tonda.

dell' Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 28 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) il quale per il 2° semestre 2023⁸, per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi con destinazione “Residenziale” di tipologia “Abitazioni civili”, posti in zona Centrale/Parte Est Centro Antico: Piazza Mercato - Mezzocannone – Codice di zona B8 del Comune di Napoli (fascia in cui è compreso Vico dei Maiorani), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 3.200,00 €/mq. ad un minimo di 2.100,00 €/mq. con un valore medio pari a **€mq. 2.650,00**.

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori di mercato precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile “**valore medio di mercato**” di immobili simili a quelli in esame e pari a **€uro/mq. 2.561,00c.t.**:

➤ **€uro/mq (2.472,00 + 2.650,00) : 2 = €uro/mq. 2.561,00c.t.**

I valori di mercato precedentemente ricavati, altro non sono che valori medi che non tengono conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto della presente stima, è per tale ragione quindi, che per ottenere un congruo valore di mercato, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato, per una serie di coefficienti correttivi (in aumento o in diminuzione) detti coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. I coefficienti da adottare nel caso specifico sono riferiti:

- **all'ubicazione**, che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità nel circondario in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **all'età e stato di manutenzione e conservazione dell'immobile**, che tiene conto dello stato conservativo generale e dell'età dell'intera struttura in cui è inserito l'immobile da valutare;

⁸ Si precisa che è stato preso il 2° semestre 2023 poiché unico dato allo stato disponibile in banca dati in quanto, il 1° semestre dell'anno 2024 sarà disponibile non prima di tre mesi successivo al 2° semestre dell'anno 2024.

➤ **alle caratteristiche funzionali**, che tiene conto della funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio. Un'unità immobiliare con le stanze adeguatamente illuminate, nelle quali la superficie finestrata sia almeno 1/8 della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. I parametri che generano tale caratteristica sono dati dai seguenti fattori: illuminazione degli ambienti, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti ed infine qualità dei servizi;

➤ **alle caratteristiche dimensionali**, la valutazione di questo aspetto si basa sul fatto che più un'immobile è grande e più sarà difficilmente vendibile. Ovviamente questo si riflette sul valore dell'immobile. Le superfici normalmente esaminate fanno riferimento a tagli dimensionali medi di alloggi così riassumibili: sotto i mq. 40,00 coeff. 1,15, tra i 41,00 e i mq. 60,00 coeff. 1,10, tra i 61,00 e i mq. 80,00 coeff. 1,05, tra i 81,00 e i mq. 100,00 coeff. 1,00, tra i 101,00 e i mq. 120,00 coeff. 0,95, tra i 121,00 e i mq. 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq. 180,00 coeff. 0,85, oltre mq 180,00 coeff. 0,80;

➤ **alle caratteristiche posizionali**, le varianti posizionali di un immobile sono intuitive e basate su due aspetti fondamentali: il piano sia esso che si tratti di edificio con ascensore sia esso che si tratti di edificio senza ascensore (nel caso di specie trattasi di fabbricato con ascensore). Per la scelta del coefficiente di adeguamento relativo al piano bisogna fare riferimento alla tabella che segue che tiene conto del numero di livelli del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima:

Coefficienti di altezza di piano: Edifici senza ascensore

| PIANO | Edificio a 2 Piani | Edificio a 3 Piani | Edificio a 4 Piani | Edificio a 5 Piani | Edificio a 6 Piani |
|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Interrato | 0,73 | 0,73 | 0,73 | 0,73 | 0,73 |
| Seminterrato | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 |
| Terreno | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,85 |
| Rialzato | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| Primo | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Secondo | - | 0,90 | 0,92 | 0,94 | 0,98 |
| Terzo | - | - | 0,90 | 0,95 | 0,96 |

➤ **all'esposizione**, si distingueranno gli immobili che avranno esposizione verso il cortile interno, verso una via principale e verso una via secondaria. La combinazione di una, due o tutte e tre le esposizioni genererà il coefficiente globale di esposizione. Nella tabella che segue sono riportati i tre coefficienti adoperati per la relativa esposizione:

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ESPOSIZIONE

- Immobile esposto verso il cortile Comune interno 0,90
- Immobile esposto verso via principale 1,10
- Immobile Esposto verso via secondaria 1,00

➤ **alle caratteristiche di conservazione**, che tiene conto dello stato di rifiniture interne degli immobili da valutare quali: pavimenti, pitture, porte interne ed esterne, grado di isolamento termico, impianti igienico sanitari, impianti elettrici; se l'immobile risulta allo stato grezzo, i valori si differenziano tenendo conto della realizzazione o meno degli impianti igienico sanitari, impianti elettrici (con 0,65, senza 0,60).

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEL LOTTO

LOTTO UNICO

SEZ. SLO FOGLIO 2, P.LLA 198, SUB 28, CAT. A/4, CONS. 5 VANI – PIANO 3 -APPARTAMENTO
SEZ. SLO FOGLIO 2, P.LLA 198, SUB 35, CAT. C/2, CONS. 12M² – PIANO TERRA -DEPOSITO
SEZ. SLO - FOGLIO 2 - PARTICELLA 198 - SUB 37 - CAT. F/5 – PIANO 4 – LASTRICO COPERTURA
Napoli sez. San Lorenzo – Vico dei Maiorani civ. 41

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie dei beni oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

Calcolo della superficie convenzionale coperta Appartamento:

| DESCRIZIONE LOCALE | SUPERFICIE UTILE NETTA | COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE | SUPERFICIE CONVENZIONALE |
|---------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Piano Terzo Appartamento sub 28 | | | |
| Ingresso | 3,93 mq. | 1,00 | 3,93 mq. |
| Vano 1 | 11,28 mq. | 1,00 | 11,28 mq. |
| Cucina/Soggiorno | 22,95 mq. | 1,00 | 22,95 mq. |
| Bagno 1 | 4,80 mq. | 1,00 | 4,80 mq. |

| | | | |
|--|-----------|------|------------------|
| Disimpegno | 3,10 mq. | 1,00 | 3,10 mq. |
| Vano 2 | 6,90 mq. | 1,00 | 6,90 mq. |
| Vano 3 | 11,68 mq. | 1,00 | 11,68 mq. |
| Vano 4 | 3,69 mq. | 1,00 | 3,69 mq. |
| Bagno 2 | 2,70 mq. | 1,00 | 2,70 mq. |
| Piano Terra Locale deposito sub 35 | | | |
| Deposito piano terra | 5,69 mq. | 0,50 | 2,84 mq. |
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE | | | Mq. 73,87 |

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta degli immobili” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 86,40** derivante da:

$$\text{Mq. } 73,87_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 86,40_{(\text{superficie commerciale coperta})}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

| DESCRIZIONE LOCALE | SUPERFICIE UTILE NETTA | COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE | SUPERFICIE CONVENZIONALE |
|---|------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Balcone | 5,50 mq. | 0,30 | 1,65 mq. |
| Piano Quarto Lastrico di copertura sub 37 | | | |
| Lastrico di copertura | 25,00 mq. | 0,25 | 6,25 mq. |
| | 51,64 mq. | 0,10 | 5,16 mq. |
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA | | | Mq. 13,06 |

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:

$$\text{Mq. } 86,40_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 13,06_{(\text{superficie convenzionale scoperta})} =$$

Mq. 99,46 Superficie commerciale totale degli immobili.

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati⁹

| | | | | | | |
|-----------------------------------|------------|--------|----------------|---------------|---------------------|---------------|
| Ubicazione | periferica | (0,90) | semicentrale | (1,00) | centrale | (1,10) |
| Vetustà | recente | (1,00) | tra 10/30anni | (0,95) | Oltre 30anni | (0,90) |
| Caratteristiche funzionali | buone | (1,10) | normali | (1,00) | mediocri | (0,90) |

⁹ In grassetto sono stati indicati i coefficienti relativi all’immobile oggetto della perizia.

| | | | | | | |
|--|----------------------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|
| Caratteristiche dimensionali ¹⁰ | tra i 81,00 e i mq. 100,00 | | | | | (1,00) |
| Caratteristiche posizionali | Terzo | | | | | (0,90) |
| Caratteristiche esposizione | Via principale | (1,10) | Cortile comune | (0,90) | Via secondaria | (1,00) |
| Caratteristiche conservazione | buone | (1,10) | normali | (1,00) | mediocri | (0,90) |

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,882.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” degli immobili oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima che è paria a:

$$\diamond \text{ Mq. } 99,46(\text{Superficie commerciale}) \times \text{€mq. } 2.561,00 \times 0,882 = \text{€ } 224.660,00_{\text{c.t.}} =$$

Valore di mercato degli immobili elaborato in base alla stima sintetica comparativa.

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

-Calcolo del valore locativo dell’immobile-

Si basa sul postulato dell’estimo immobiliare che “un bene immobile vale in ragione di ciò che rende”, e si esplica nella capitalizzazione del reddito effettivamente corrisposto o conseguibile dall’immobile.

La capitalizzazione di un reddito è la somma di tutte le annualità ottenibili da un bene, definibili appunto come reddito, dal momento attuale all’infinito. Per il calcolo del valore locativo degli immobili oggetto di stima, necessario per determinarne il reddito ordinario, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Gli elementi economici che costituiscono la Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale dalla commissione interna di validazione appositamente

¹⁰ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale del bene pari a **mq. 86,93** proveniente da 73,87 (superficie convenzionale coperta) + 13,06 (superficie convenzionale scoperta).

costituita presso ciascun ufficio periferico, preseduta dal Dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio e composta dal responsabile della Struttura Tecnico Estimale, dal referente dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimatorio. Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di "superficie convenzionale" dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie cosiddetta "convenzionale" prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come posti-auto coperti e/o scoperti, box auto, cantine, soffitte o utilizzazioni similari.

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 28, ho evinto che per immobili simili a quella oggetto di stima, quindi, con destinazione "Residenziale" di tipologia "Abitazioni Civili", posti in zona Centrale/Parte Est Centro Antico: Piazza Mercato - Mezzocannone – Codice di zona B8 del Comune di Napoli (*fascia in cui è compreso Vico dei Maiorani*), il valore locativo va da un minimo di Euro/mq. x mese 6,70, ad un massimo di Euro/mq. x mese 10,10, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 8,40**.

Bisogna dire però, che il reddito di cui sopra è un reddito lordo e non un utile netto, poiché quando si percepisce il canone non si realizza effettivamente la somma ricavata, ma da essa andranno inequivocabilmente detratte tutte le spese che gravano sull'alloggio che sono a carico della proprietà. Il reddito lordo diminuito, pertanto, di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e a carico della proprietà è definito come "reddito netto".

Le spese sono statisticamente oscillanti, in base alla pressione fiscale del periodo, tra il 22% e il 33% del cespite conformemente alla tipologia immobiliare e alla città dove l'immobile è situato, escludendo, però, da tale percentuale, le imposte

individuali (IRPEF e IRPEG) a carico del “soggetto proprietario” dovute all’aumento d’imponibile per il reddito lordo percepito. Per eseguire una valutazione precisa è consigliabile calcolare sempre direttamente le spese suddividendole per “categorie”. Analizziamo, quindi, le diverse spese normalmente a carico della proprietà.

- **Spese di “manutenzione straordinaria”:** sono le spese da sostenere per mantenere in efficienza funzionale il fabbricato e quindi, le spese di riparazione degli impianti tecnologici o la loro sostituzione in caso di obsolescenza o assenza. Le spese di manutenzione straordinaria sono sempre a carico del proprietario. La manutenzione ordinaria generalmente invece, è a carico dei locatari, quindi, la spesa non incide sul reddito. La percentuale d’incidenza delle spese di manutenzione straordinaria è pari al 3% (cinque per cento) del reddito lordo.
- **Spese di “reintegrazione”:** è la quota annua che il proprietario dovrebbe accantonare per ricostruire il valore capitale dell’unità residenziale, la percentuale d’incidenza è di circa dello 0,5% (cinque per mille) del reddito lordo.
- **Spese di “improduttività”** (un tempo definite “sfitto e inesigibilità”): è la quota di rischio che grava a carico della proprietà per eventuali periodi in cui l’alloggio non produce reddito, cioè è senza locatario (sfitto) o per coprire eventuali somme non più recuperabili e dovute all’incauta locazione a inquilini morosi, la cui condizione patrimoniale ed economica non consente o non rende comunque conveniente – il recupero giudiziale delle somme dovute (inesigibilità). La percentuale d’incidenza della quota dovuta alla possibile improduttività è del 2% (due per cento) del reddito lordo.
- **Spese “assicurative”:** è il costo dei premi annui pagati per le polizze gravanti sull’unità residenziale. Il numero e il tipo di contratti assicurativi da stipulare, sulla base dei quali, poi, determinare il costo di queste spese, deve essere fissato in modo da coprire la più ampia rosa di rischi possibili. Possiamo

affermare che per avere una copertura completa la percentuale d'incidenza della quota assicurativa è del 0,7% (sette per mille) del reddito lordo.

- **Spese per “servizi”:** sono le spese relative a servizi condominiali o, comunque, per la manutenzione minima dell'edificio quali spese di portierato e/o vigilanza, pulizia scale ed esterni, illuminazione ecc. Nella maggior parte dei casi queste spese sono a carico dell'inquilino e, pertanto, non sono da detrarre dal reddito lordo, tuttavia, possono esserci periodi in cui gravano solo sulla proprietà (nei periodi in cui l'alloggio è ad esempio sfitto) oppure possono esserci spese che gravano esclusivamente sulla proprietà. Le spese per servizi, poste le premesse, hanno delle incidenze relativamente basse e pari allo 0,3% (tre per mille) del reddito lordo.

- **Spese di “amministrazione”:** a carico del proprietario gravano sicuramente le spese relative alla quota spettante all'amministratore per il suo compenso professionale mentre, le altre spese: di gestione degli impianti e della cosa comune, vanno pagate dal locatario il quale gode effettivamente del bene. La quota è fissata da tabelle emanate dalle varie associazioni di categoria, le quali variano nel modo di quantificare il compenso, basandosi su parametri differenti e su diversi modi di stabilire il compenso fisso. Sino alla costituzione dell'ordine degli amministratori di condominio non è, quindi, possibile parlare di compensi tabellari come per le altre categorie professionali (anche se, oggi, la tariffa non è obbligatoria). La percentuale d'incidenza delle spese di amministrazione, basandosi su valutazioni statistiche comparate tra le varie tabelle di categoria esistenti, si può comunque fissare nel 2% del reddito lordo.

- **Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU):** l'imposta, apparentemente locale giacché in realtà una quota è destinata allo stato centrale, sostituisce l'ICI e l'IRPEF o IRPEG (sulle rendite catastali). L'aliquota dell'IMU seconda casa, poiché si suppone che la casa in locazione non possa normalmente essere la prima, varia tra il 7,6 e il 10,6 per mille del valore catastale, il quale a sua volta si ottiene dalla rendita catastale moltiplicata per 168. Considerato, quindi, che circa l'80% dei Comuni

applicano l'aliquota massima; considerato che il valore catastale ancorché rivalutato del 68% rappresenta sempre un valore normalmente al di sotto del 15-20% del valore reale di mercato (anche se tuttavia tale differenziale tende ad assottigliarsi per la crisi che ormai colpisce il mercato immobiliare da anni); considerato infine che la rendita media di un immobile è del 3,85% del valore reale di mercato; possiamo dire che l'IMU grava sul reddito lordo per una quota di circa il 10,60% del medesimo.

- **Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG):** il reddito percepito dal proprietario, sia esso una persona fisica o sia una persona giuridica, sarà soggetto anche a un'imposta sui redditi da questo soggetto incamerati e che andranno a fare cumulo sull'imponibile della dichiarazione annua dei redditi. Se la locazione è riferita a immobili diversi dall'uso abitativo (per stabilirlo fa fede il contratto e non la destinazione d'uso catastale o edilizia) l'aliquota è di difficile determinazione poiché dipende dal cumulo dei redditi del proprietario, in quanto l'imposta è progressiva per scaglioni, in ogni caso possiamo dire che tale imposta grava sul reddito lordo per una quota di circa il 12,50%.

Applicando quindi le detrazioni precedentemente esaminate così come riportate in alcune tra le più accreditate bibliografie in materia di stima (Corso di Estimo - CLAPE - Prof. E. Micelli; Manuale operativo degli standard di stima immobiliare di Graziano Castello) avremo:

| Detrazioni per il passaggio da reddito lordo a netto | |
|---|--------------|
| -Spese di "manutenzione straordinaria" | 3% |
| -Spese di "reintegrazione" | 0,5% |
| -Spese di "improduttività" | 2% |
| -Spese "assicurative" | 0,7% |
| -Spese per "servizi" | 0,3% |
| -Spese di "amministrazione" | 2% |
| -Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU) | 10,60% |
| -Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG) | 12,50% |
| TOT. | 31,60 |

Pertanto, il reddito annuo netto è dato da:

✓ reddito annuo netto = reddito lordo * (1-0,3160) = reddito lordo*0,684

Altro importante elemento che concorre per la determinazione del valore di stima, in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, è il tasso di capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile. Tale tasso, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima.

Il tasso visto nella formula dell'attualizzazione di un reddito annuo, non è sempre il medesimo, soprattutto quando si parla di tempi lunghissimi. In Italia si è passati da tassi legali del 20% a tassi del 2,5% nel giro di un solo decennio. Diciamo allora che statisticamente, il tasso di interesse nel suo andamento fluttuante nel tempo si tiene su valori medi che oscillano tra il 2% e il 6%. Si può determinare il suo più probabile valore con il procedimento dei punti di merito, partendo dal valore medio di 4 e aggiungendo o sottraendo i relativi valori ascendenti o discendenti presi da apposite tabelle che tengono conto delle particolari situazioni e caratteristiche dell'immobile da valutare.

Da quanto sopra esposto partendo dal valore medio del 4% applicando ad esso una serie di coefficienti di merito in aumento e in diminuzione avremo il seguente tasso di capitalizzazione:

| Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello) | | | | |
|--|-----------------|------------------------|------------------|--------------|
| +0,50 | Periferica | Posizione | Centrale | -0,50 |
| +0,40 | Negativa | Qualità ambientale | Positiva | -0,40 |
| +0,30 | Bassa | Qualità edificio | Alta | -0,30 |
| +0,20 | Mediocre | Atmosfera condominiale | Buona | -0,20 |
| +0,20 | Elevati | Oneri manutenzione | Bassi | -0,20 |
| +0,50 | Libera | Espansione urbana | Bloccata | -0,50 |
| +0,30 | Vecchio | Età edificio | Giovane | -0,30 |
| +0,25 | Pochi | Parcheggi | Molti | -0,25 |
| +0,15 | Elevati | Oneri fiscali | Bassi | -0,15 |
| +0,40 | Impossibili | Trasformazioni | Possibili | -0,50 |
| +0,20 | Presente | Rischio destinazione | Assente | -0,20 |
| +0,50 | Grande | Taglio dell'alloggio | Piccolo | -0,50 |
| | | | Totale | 2,80 |

Ricordiamo che, come detto prima, il valore dell'immobile è dato dalla capitalizzazione del reddito annuo all'infinito cioè dal reddito annuo netto diviso il tasso di capitalizzazione per cui:

$$Va = (RI \times s) / r$$

dove:

Va = Valore dell'immobile in base alla capitalizzazione del reddito;

RI = Reddito annuo di locazione lordo;

s = Spese percentuali gravanti sulla proprietà per determinare il reddito netto;

r = Saggio di capitalizzazione

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO.

LOTTO UNICO

SEZ. SLO FOGLIO 2, P.LLA 198, SUB 28, CAT. A/4, CONS. 5 VANI – PIANO 3 -APPARTAMENTO
SEZ. SLO FOGLIO 2, P.LLA 198, SUB 35, CAT. C/2, CONS. 12M² – PIANO TERRA -DEPOSITO
SEZ. SLO - FOGLIO 2 - PARTICELLA 198 - SUB 37 - CAT. F/5 – PIANO 4 – LASTRICO COPERTURA
Napoli sez. San Lorenzo – Vico dei Maiorani civ. 41

Adoperando i dati precedentemente ricavati, avremo che il canone di locazione mensile ricavabile dagli immobili in esame è pari a:

Euro/mq 8,40 x mq. 86,93(Superficie convenzionale) = **Euro/mese 730,00c.t. Valore locativo mensile degli immobili.**

Euro/mese 823,00 x 12 mesi = **Euro 8.760,00c.t. = Valore locativo annuo degli immobili.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dagli immobili in esame è pari ad Euro 8.760,00c.t.

per cui:

➤ $Va = \text{Euro } (8.760,00 \times 0,684) / 0,028 = \text{Euro } 214.000,00c.t. = \text{Valore di mercato degli immobili elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$

**-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DEGLI IMMOBILI-
CONSIDERATO COME IN PIENA PROPRIETÀ E PERFETTAMENTE COMMERCIBILE AI SENSI DI LEGGE**

-Media Tra i Valori-

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima precedentemente esposti, si ottiene il valore commerciale degli immobili, costituito da un **LOTTO UNICO** formato dall'appartamento (*sub 28*), dal locale deposito (*sub 35*) e dal lastrico solare (*sub 37*), corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà e perfettamente commerciabile ai sensi di legge e liberi:

LOTTO UNICO

SEZ. SLO FOGLIO 2, P.LLA 198, SUB 28, CAT. A/4, CONS. 5 VANI – PIANO 3 -APPARTAMENTO
SEZ. SLO FOGLIO 2, P.LLA 198, SUB 35, CAT. C/2, CONS. 12M² – PIANO TERRA -DEPOSITO
SEZ. SLO - FOGLIO 2 - PARTICELLA 198 - SUB 37 - CAT. F/5 – PIANO 4 – LASTRICO COPERTURA
Napoli sez. San Lorenzo – Vico dei Maiorani civ. 41

Euro (224.660,00 + 214.000,00) / 2 = **Euro 219.330,00c.t.** Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili (*mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 2% del valore totale degli immobili.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 219.330,00 x 0,98 = Euro 214.940,00c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad Euro 22.500,00 il tutto come meglio descritte nel paragrafo 6.1 che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 214.940,00 – Euro 22.500,00 = **Euro 192.440,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO UNICO

Euro 190.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI.

13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

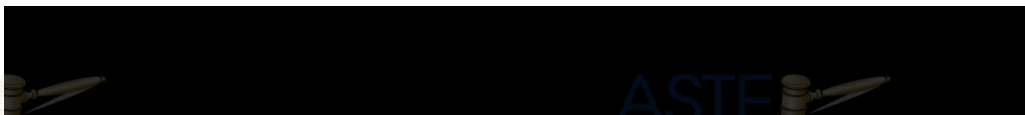
Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore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

I beni oggetto della presente procedura, sono stati pignorati per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del loro totale valore per la relativa vendita all'asta.

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

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

Dagli accertamenti eseguiti presso i registri dello stato civile del Comune di Napoli, ufficio anagrafe e servizi demografici, risulta che il debitore esecutato il



nelle annotazioni a margine si legge che con atto in data 30/11/2001 rep. 29568 del dott. Lombardi Armida (prima degli acquisti degli immobili pignorati da parte del debitore esecutato), gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione

dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile annotato il 11/02/2002, il bene oggetto di espropriazione quindi risulta di esclusiva proprietà del debitore esecutato (Cfr. All.to n. 29 – Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato).

-CONCLUSIONI-

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, il sottoscritto ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento dovessero necessitare.

Napoli, li 24/05/2024

Il C.T.U.

(Ing. Luigi Di Micco)



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
Dottore in Ingegneria.
LUIGI DI MICCO
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE UNICO
- SEZIONE B -
N° ISCRIZIONE
22983

Segue elenco allegati.

INDICE ALLEGATI

Allegato n° 1. *Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 22.05.2023 dal Custode Giudiziario;*

Allegato n° 2. *Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di*



Allegato n° 3. *Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della [redacted] nn. 20878/15148 del 05/07/2021;*

Allegato n° 4. *Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 13.05.2024 al 30/11/2001 eseguita sul debitore esecutato relativamente ai beni pignorati;*

Allegato n° 5. *Visura Ipocatastale telematica generale per soggetto ristretta all'immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 30/11/2001 al 23/05/2000 eseguita sul soggetto dante causa del debitore esecutato;*

Allegato n° 6. *Visura Ipocatastale telematica generale per soggetto ristretta all'immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 14/12/1982 al 30/11/2001 eseguita sul soggetto dante causa del debitore esecutato;*

Allegato n° 7. *Visura Ipocatastale telematica generale per soggetto ristretta agli immobili dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 01/11/2015 al 09/05/2018 eseguita sul soggetto dante causa del debitore esecutato;*

Allegato n° 8. *Visura Ipocatastale telematica generale per soggetto dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 15/11/1944 al 30/06/1982 eseguita sul soggetto dante*



causa dei dante causa del debitore esecutato;

Allegato n° 9. Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Napoli - Sezione SLO, Foglio 2, P.lla 198, sub 28, Cat. A/4, cons. 5vani;

Allegato n° 10. Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Napoli - Sezione SLO, Foglio 2, P.lla 198, sub 35, Cat. C/2, cons. 12m²;

Allegato n° 11. Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Napoli - Sezione SLO, Foglio 2, P.lla 198, sub 37, Cat. F/5, cons. 100m²;

Allegato n° 12. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Armida LOMBARDI, notaio in Qualiano (NA), rep. n. 29569 racc. n. 6544 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 26339/17749 del 18/12/2001 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 13. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Ferdinando MADDALENA, notaio in Napoli, rep. n. 2044 racc. n. 1174 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13915/10697 del 17/05/2018 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 14. Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati -Napoli foglio 104 p.lla 198;

Allegato n° 15. Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale Napoli foglio 104 p.lla 198;

Allegato n° 16. Grafico del rilievo dello stato dei luoghi degli immobili pignorati -Lotto Unico- Napoli Sez. SLO, fogl. 2, p.lla 198 sub 28, sub 35 e sub 37;

Allegato n° 17. Nota trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 nn. 32318/21253 del 21/08/2008 relativa Denuncia



Successione del 22/06/2000 n. 4668 vol. 4222;

Allegato n° 18. Nota trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 11329/8673 del 29/04/2016 relativa all'Accettazione Tacita di Eredità per notaio dott. Lombardi Armida di Qualiano (NA) del 30/11/2001 rep. n. 29569 racc. n. 6544;

Allegato n° 19. Copia Denuncia Successione del 23/12/1982 n. 7736 vol. 2721 Nota trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 nn. 25660/19968 del 05/12/1983;

Allegato n° 20. Nota trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 16710/12958 del 06/06/2023 relativa all'Accettazione Tacita di Eredità per notaio dott. Lombardi Armida di Napoli del 30/11/2001 rep. n. 29569 racc. n. 6544;

Allegato n° 21. Nota trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13912/10694 del 17/05/2018 relativa all'Accettazione Tacita di Eredità per notaio dott. Maddalena Ferdinando di Napoli del 09/05/2018 rep. n. 2044 racc. n. 1174;

Allegato n° 22. Nota trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 nn. 5619/4409 del 04/03/2016 relativa Denuncia Successione del 18/02/2016 n. 444 vol. 9990;

Allegato n° 23. Nota trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13913/10695 del 17/05/2018 relativa all'Accettazione Tacita di Eredità per notaio dott. Maddalena Ferdinando di Napoli del 09/05/2018 rep. n. 2044 racc. n. 1174;

Allegato n° 24. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Nicola Monda di Napoli del 15/11/1944 rep. 8396 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 18051/13006 del 20/11/1944 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 25. Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 14III, Cartografia a



colori di inquadramento Urbanistico, Normativa di riferimento;



Allegato n° 26. Stralcio Zonizzazione Vincolo Archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia Scala 1:2000;

Allegato n° 27. Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona;



Allegato n° 28. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Allegato n° 29. Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato;



Allegato n° 30. Repertorio Fotografico.

