



TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dell'Esecuzione dott. G. Manera



N. 539/2023 R.G.E.

Procedura di Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED]
[REDACTED] (creditore procedente - [REDACTED]
[REDACTED]) contro [REDACTED] (debitrice eseguita).



DESCRIZIONE DEL BENE



L'Esperto
arch. Luca Di Meglio



1

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



**Descrizione del bene: appartamento per civile abitazione (monolocale),
con annesso deposito-lavanderia pertinenziale.**

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione **sito in Napoli, alla "Via Salita Capodimonte" n. 10, piano quarto**, ed appartiene ad un fabbricato residenziale costruito in data antecedente al 1935, con struttura portante in muratura di tufo, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio *a Corte*, composto da un piano terra e, da quattro ulteriori piani fuori terra destinati ad abitazione. Lo stabile ha doppio ingresso: uno posto all'altezza del civico 8 e l'altro all'altezza del civico 10 di Via "Salita Capodimonte" ed è servito da due corpi scala, entrambi privi di ascensore. Allo stato attuale il fabbricato versa in mediocri condizioni di manutenzione sia internamente (androne e corpo scala), che esternamente (facciate esterne, All. 9 - Foto da 1 a 8), nell'ambito del comune di Napoli è posto in una zona centrale, appartenente al centro storico della città, quartiere Sanità.



L'immobile come detto è identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: **SEZ STE; Foglio 4; Particella 210; Sub. 46; Cat. A/5; Classe. 5; Consistenza 1 vano; Rendita € 39,77**, come risulta dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (All. 5).

Esso confina: **ad Ovest con corpo scale fabbricato, a Nord con pianerottolo comune IV° piano, ad Est con via salita capodimonte e, a Sud con appartamento di aliena proprietà (in C.F.: SEZ STE; Foglio 4; P.IIa 210; Sub 47).**

La descrizione sintetica del bene contenuta nell'atto di pignoramento, in particolare, l'indirizzo, il fabbricato, il piano, l'interno e gli identificativi catastali corrispondono a quelli attuali.



L'immobile allo stato è privo di planimetria catastale, che risulta non associata (All. 1 e All. 5), per cui non è stato possibile verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale (Cfr. risposta al quesito E-2. All. 10 - Tav 3).

All'appartamento si accede, in particolare, entrando dall'androne del fabbricato, posto all'altezza del Civico 10 di Via Salita Capodimonte, da cui, salendo la scala ellittica interna, sino al terrazzino scoperto comune e al ballatoio comune del IV° piano, entrando dalla prima porta a destra del suddetto ballatoio (All. 9 - foto da 8 a 13). L'immobile è dotato di unica esposizione ad Est, con porta-finestra sul balcone prospiciente via salita Capodimonte, su cui affaccia il Living ingresso-cucina-soggiorno-letto.



L'appartamento è costituito da:

- un (1) Living ingresso-cucina-soggiorno-letto (All. 9 - foto da 14 a 19);
- un (1) balcone (All. 9 - foto da 20 a 25);
- un (1) servizio igienico (W.C., All. 9 - foto da 26 a 28);
- un (1) deposito-lavanderia (pertinenziale esterno, All. 9 - foto da 29 a 34).

Entrando dal portoncino d'ingresso si accede ad un grande ambiente Living ingresso-cucina-soggiorno-letto (All. 9 - foto da 14 a 19), dotato di affaccio con porta-finestra ad Est su balcone prospiciente Via salita Capodimonte (All. 9 - foto da 20 a 25). Dal suddetto ambiente, da una porta posta a destra dell'ingresso, si accede al bagno, privo di finestre, dotato unico servizio, con lavabo e piatto doccia a pavimento (W.C., All. 9 - foto da 26 a 28), sormontato da un soppalco ad uso ripostiglio accessibile dall'ingresso-soggiorno (All. 9 - foto 15). L'immobile è dotato di un piccolo deposito-lavanderia, pertinenziale,



non abitabile, posto sul terrazzo comune posto al livello del pianerottolo comune d'ingresso all'appartamento (W.C., All. 9 - foto da 29 a 34).

Il living ha un'altezza netta utile (misurata dal pavimento al soffitto), pari a 3,40 m, mentre il W.C. ha altezza pari a 2,25 m.

La superficie calpestabile totale (SNU) dell'immobile è di 19,00 mq.

La superficie lorda (SL) è pari a 25,00 mq.

La superficie Commerciale (SC) è pari a 26,00 mq (All. 10 - Tav 3).

Allo stato, l'appartamento appare in discrete condizioni interne. I pavimenti del living sono in piastrelle di gres porcellanato formato 40x40 effetto pietra, di colore ghiaccio, montato a 45°; i pavimenti del bagno, sono in piastrelle di ceramica tipo 10x10 di colore nero, mentre i rivestimenti del bagno e della cucina sono in gres porcellanato, tipo 20x20cm, montati a 90° di bianco. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate; le porte interne sono in legno, mentre le invetriate esterne sono in alluminio, con tapparelle in pvc.



L'alloggio è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile della corrente elettrica e alla rete fognaria, ma non a quella del gas metano, la cucina è collegata con una bombola del gas; è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico; non è dotato di impianto di riscaldamento, ma di un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua per l'impianto idrico-sanitario del bagno e della cucina posto all'interno del W.C., nonché di un condizionatore del tipo a pompa di calore, con split interno e macchina esterna, posto nel living (All. 9 - foto 14). Gli impianti appaiono funzionanti e in discrete condizioni, tuttavia, non sono state rinvenute le relative certificazioni.

Verifica documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli (All.ti 3, 4, 5, 7 e 8), né diritti demaniali o usi civici, sulla particella di terreno su cui è stato edificato il fabbricato. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Napoli (All. 12).

Secondo quanto riportato negli atti di provenienza dell'immobile, sullo stesso non gravano particolari vincoli o servitù condominiali; allo stato, come dichiarato nel corso del sopralluogo [REDACTED], il fabbricato in oggetto non è sottoposto a regime condominiale, per cui allo stato non è stato possibile risalire ad eventuali oneri condominiali insoluti (All. 2 - cfr. risposta al quesito D-2). Non sono stati rilevati, altresì, sugli immobili pignorati vincoli incidenti sull'attività edificatoria che resteranno a carico del futuro acquirente.

Per quanto riguarda gli oneri e i vincoli che resteranno a carico dell'aggiudicatario o che saranno regolarizzati o cancellati dalla procedura, dalla verifica documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c. risultano, allo stato, pregiudizievoli al debitore, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato (All. 8):

Oneri e pesi che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario

- Si precisa che il bene pignorato rientra tra quelli sottoposti a vincolo storico-artistico-culturale, appartenendo ad un antico palazzo di epoca pre-ottocentesca, che in quanto Bene Culturale, è gravato da un vincolo puntuale dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio della Città di Napoli, secondo Decreto Ministeriale del 30 aprile 1993 ex lege 1089/39, tuttora valido ai sensi dell'art. 128, comma 2 del D.lvo 42/2004 - Parte Seconda (All. 13), di cui alla trascrizione del 09.01.1996 ai nn. 496 / 419. Secondo l'art. 59, del predetto Decreto Legislativo 42/2004, l'acquirente del bene vincolato, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza, dovrà

denunciare entro trenta giorni l'acquisto al Ministero, per l'esercizio del diritto di prelazione, mediante denuncia alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Comune di Napoli.

Oneri e pesi che saranno cancellati a carico e spese della procedura ex art. 586 cpc

- **iscrizione di ipoteca volontaria del 01 febbraio 2008 nn. 3925 / 778 per euro 120.000,00**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso per euro 60.000,00, a favore della [REDACTED], con sede in Milano, C.F.: [REDACTED] e contro la [REDACTED] [REDACTED], in virtù di atto a rogito del notaio Luigi Castaldo, del 29 gennaio 2008, rep 14293 / 6148, gravante sull'immobile oggetto di pignoramento, identificato in C.F. del Comune di Napoli alla SEZ STE, fg. 4, P.lla 210, Sub 46, Cat. A/5.
- **trascrizione del 22 novembre 2011 nn. 31062/21955 - verbale di pignoramento immobiliare**, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso da Pubblico Ufficiale della Corte di Appello di Napoli in data 27/10/2011, rep. 27889 / 2011 a favore della [REDACTED] [REDACTED] e contro la [REDACTED] [REDACTED], gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **trascrizione del 10 novembre 2023 nn. 32155/24860 - verbale di pignoramento immobiliare**, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso da Pubblico Ufficiale della Corte di Appello di Napoli in data 22/09/2023, rep. 1816 / 2023 a favore della [REDACTED] con sede in Milano, C.F.: [REDACTED] e contro la [REDACTED] [REDACTED], gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

SCHEMA SINTETICA

6

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it



LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà, dell'immobile appartenente al fabbricato, sito in Napoli, alla via "Salita Capodimonte" n. 10, costituito da: **appartamento (monolocale) posto al piano quarto**, composto da: un (1) Living Ingresso-cucina-soggiorno-letto; un (1) balcone; un (1) servizio igienico (W.C.); un (1) deposito-lavanderia (pertinenziale esterno). Il tutto confina ad Ovest con Salita Capodimonte, ad Ovest con corpo scale fabbricato, a Nord con pianerottolo comune IV° piano, ad Est con via salita capodimonte e, a Sud con appartamento di aliena proprietà (in C.F.: SEZ STE; Foglio 4; P.Illa 210; Sub 47), ed è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ STE; Foglio 4; p.Illa 210; sub. 46; cat. A/5, cl. 5; cons. vani 1; r.c. 39,77; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

la costruzione del fabbricato cui appartiene il suddetto immobile, si ritiene legittima perché realizzata in data antecedente al 1935, tuttavia, l'immobile andrebbe regolarizzato con un ripristino dello stato dei luoghi, previa richiesta di Accertamento di Conformità art. 37, per interventi effettuati in assenza di S.C.I.A., costituiti dalla realizzazione di un soppalco uso ripostiglio che non rispetta le altezze minime abitabili per gli spazi sottostanti, e dalla realizzazione di un piccolo vano deposito-lavanderia su un area comune del fabbricato, i cui costi sono stati sottratti dal valore di mercato stimato del bene (Cfr. risposta al quesito E-2).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 35.000,00 (trentacinquemila/00 euro).

Napoli, 04 ottobre 2024

l'Esperto

arch. Luca Di Meglio



7

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it