

TRIBUNALE DI NAPOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palombella Maria Giella, nell'Esecuzione Immobiliare 549/2024 del R.G.E.

OMISSIS

OGGETTO del Pignoramento

**la Piena Proprietà di un cespite ad uso abitativo in Napoli
VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 Scala A- Piano 3- Interno 2**

NCEU del Comune di Napoli:

- Sez. Mer-F.8- p.lla 42-s.219- cat. A/5- cl.2-cons. 2.5 vani- Sup. Cat. 53 mq



SOMMARIO

INCARICO	4
PREMESSA	4
OPERAZIONI PERITALI	4
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.	4
INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO - CATASTO	5
INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE -CONTRATTI DI FITTO	6
INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE	6
INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI	6
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI DEI COMUNE DI RIFERIMENTO	6
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI CONSORSIO DI BONIFICA NAPOLI E VOLLA	6
INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO	6
SOPRALLUOGO DEL 5.1.2025	6
SOPRALLUOGO DEL 1.04.2025	6
RISPOSTA AI QUESITI	7
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	7
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.	9
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	14
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNO SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO	19
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	19
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	21
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.	24
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	24
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. 	24
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	25
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	25
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.	26
IL VALORE DI STIMA	28
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.	29

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.	29
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	30
LOTTO PIGNORATO	30
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 549/204	32
RIF 1- PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00	32



INCARICO

Con udienza del 10/01/2025, la sottoscritta Arch. Palombella Maria Giella, email arch.palombella@tiscali.it, PEC arch.palombella@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. Montefusco presso il Tribunale di Napoli, accettando l'incarico, prestava giuramento di rito telematico, come per legge.

PREMESSA

Il Lotto oggetto di pignoramento è costituito da:

Bene ad uso abitativo in Napoli (Na), all'interno del complesso edilizio in VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 Scala A Piano 3 Interno 2- censito al NCEU del Comune di Napoli:

- **RIF.1-** SEZ. Mer-F.8- p.lla 42-s.219- **cat. A/5-** cl.2-cons. 2.5 vani- Sup. Cat. Totale: 53 m²
Totale: escluse aree scoperte:51 m -Rendita € 684,43

OPERAZIONI PERITALI

Esaminato il fascicolo relativo, si è provveduto ad effettuare comunicazioni alle parti circa la data fissata per il primo accesso, tramite invio di raccomandata A.R. e/o posta elettronica certificata da parte del custode giudiziario incaricato. Il CTU fissa in data 05.02.2025 alle ore 13.00 il primo accesso al fine di periziare il cespite sito in Napoli(Na), all'interno del complesso edilizio ubicato in VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73, Scala A, Piano 3, Interno 2, come indicato negli atti della procedura.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.

In esito all'incarico ricevuto, la sottoscritta ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

È subito emerso che nell'atto di pignoramento sono riportati dati catastali incompleti e vetusti, infatti la descrizione ivi riportata dell'unità immobiliare risulta essere carente della sezione urbana di riferimento oltre che riportare il precedente subalterno oggi soppresso:

- “ NCEU del Comune di Napoli (NA), VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73, Cat. Fabbricati foglio 8- *particella 42-sub.48.*”

Si è proceduto a depositare in data 01/04/2025 regolarmente modulo di verifica della documentazione unitamente a richiesta di rinvio per impossibilità di accedere ai luoghi di causa.

Agli atti del Tribunale risulta depositato il certificato notarile, notaio in Palermo Dott.ssa Giulia Messina Vitrano datato 04.12.2024, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate relativi al cespite in oggetto riferite al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Il certificato notarile redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, inoltre, riporta correttamente i dati catastali identificativi dell'immobile espropriato. (vedi all.to)

Dai certificati catastali attuali (vedi all.to) reperiti dal CTU presso l'Ufficio del Territorio di Napoli e provincia, l'unità immobiliare risulta essere contraddistinta al NCEU del Comune di **Napoli**:

- **RIF.1- SEZ. Mer-F.8- p.lla 42-S.219-** cat. A/5- cl.2-cons. 2.5 vani- Sup. Cat. Totale: 53 m²
Totale: escluse aree scoperte:51 m -Rendita € 684,43
 - VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 Scala A Interno 2 Piano 3;

Intestato a

OMISSIS

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Le indicazioni riportate nella visura catastale corrispondono all'attualità.

Si precisa che

- nell'atto di pignoramento **non sono riportati i dati catastali attuali**, gli stessi risultano **carenti sia dell'indicazione della sezione catastale MERCATO, oltre a riportare il subalterno 48 oggi soppresso e che ha generato l'attuale sub 219.**
- il precetto è stato notificato alla parte debitrice eseguita in data 1.06.2024.
- Il pignoramento è stato notificato alla parte debitrice eseguita che è risultata assente e lo stesso è stato depositato presso la Casa Comunale di Napoli il 09/09/2024, gli atti sono stati restituiti il 25.10.2024.
- Il pignoramento risulta trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 in data 03.12.2024 Registro Generale n. 34055 e Registro Particolare 26283 Repertorio n. 14569.
- Il creditore procedente agisce in forza di mutuo fondiario.

Si è proceduto ad acquisire ed allegare alla presente la documentazione mancante:

i certificati di matrimonio con annotazioni, di residenza, la documentazione catastale, l'atto di provenienza, nonché le interrogazioni ipocatastali attuali e tecnico/urbanistiche relative ai beni.

INDAGINI PRESSO DIPARTIMENTO TERRITORIO - CATASTO

In data 31/01/2025 – 01/04/2025- 20/05/2025 e in data 04/06/2025, presso il Dipartimento del Territorio di Napoli, l'Esperto verifica e completa tutti i documenti catastali.

Vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa, le visure e le planimetrie catastali relativa all'immobile in argomento, identificato al NCEU Comune di Napoli (Na)

- **RIF.1- SEZ. Mer-F.8- p.lla 42-S.219-** cat. A/5- cl.2-cons. 2.5 vani- Sup. Cat. Totale: 53 m²
Totale: escluse aree scoperte:51 m -Rendita € 684,43
 - VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 Scala A Interno 2 Piano 3;

Intestato a

➤ **OMISSIS**

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

INDAGINI PRESSO UFF. AGENZIA DELLE ENTRATE – CONTRATTI DI FITTO
Durante l'accesso il bene risulta essere libero da cose e persone.

INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Si è proceduto alle ricerche ed ispezioni telematiche ipotecarie che si allegano alla presente.

INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE - NOTAI

Le copie degli atti di provenienza vengono ricercati, acquisiti e allegati alla presente.

Viene acquisito copia dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Marco Licenziato notaio in Napoli il 17 aprile 2007, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI 1– Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1, il 20/04/2007 del Reg. Gen. 17305 Reg. Part.8040 , registrato presso gli uffici atti pubblici di Napoli 3 il 19/04/2007 al n. 3227-1T.

Viene acquisito ed allegato alla presente copia del detto atto di compravendita (vedi Allegati).

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI DEI COMUNE DI RIFERIMENTO

Si è proceduto a formulare istanza per acquisire il certificato di residenza e il certificato di matrimonio con annotazioni del Comune di riferimento, si allegano alla presente.

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI CONSORIO DI BONIFICA NAPOLI E VOLLA

Si è proceduto a formulare istanza circa la situazione relativa al bene pignorato, le Eventuali morosità in essere e i costi annuali di gestione.

INDAGINI PRESSO GLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO

Trattasi di cespiti inserito in un complesso edilizio edificato in epoca antecedente al 1967, senza ulteriori indicazioni e con la contezza che lo stesso è stato edificato dalla Società Risanamento di Napoli, non si è proceduto formulando formale istanza all'Ufficio tecnico del Comune di Napoli per la verifica della leicità del Lotto a seguito delle esigue informazioni in possesso.

SOPRALLUOGO DEL 5.1.2025

Le operazioni peritali continuano presso il cespite oggetto del procedimento, sito nel Napoli sito in VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 Scala A Interno 2 Piano 3, il giorno 05.01.2025 alle ore 13.00, come fissato e concordato dal Custode Giudiziario. Il Ctu, alla presenza del custode giudiziario incaricato, ha provveduto ad individuare in maniera univoca il bene pignorato.

Si è proceduto individuando la porta di accesso al bene, posto al piano 3 della scala A- interno 2, e a bussare alla stessa per procedere con l'accesso. Nessuno ha risposto e alcun suono è stato emesso dal campanello facendo supporre che la corrente elettrica non fosse attiva.

Si è provveduto a richiedere informazioni ai vicini i quali hanno confermato che il cespite è disabitato da tempo.

Non è quindi stato possibile effettuare un rilievo metrico e fotografico dei luoghi.(vedi all.ti).

SOPRALLUOGO DEL 1.04.2025

Le operazioni peritali riprendono presso il cespite oggetto del procedimento, sito nel Napoli sito in VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 Scala A Interno 2 Piano 3, il giorno 01.04.2025 per procedere con l'accesso forzoso tramite l'ausilio del fabbro, come fissato e concordato dal Custode Giudiziario.

Si è proceduto sostituendo la serratura attuale e consegnando le chiavi al Custode giudiziario come dovuto.

Le operazioni peritali proseguono all'interno dell'immobile ad uso abitativo oggetto del procedimento, alla presenza del custode giudiziario nonché dalla proprietaria del bene.

Durante l'accesso il cespite è risultato disabitato e sommariamente arredato.

È stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, sono state individuate le caratteristiche salienti e lo stato manutentivo, evidenziati nel repertorio fotografico a corredo della presente relazione peritale.

Il cespite ad uso residenziale, si presenta in buono stato di manutenzione caratterizzato da medie dimensioni.

Da un confronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale aggiornata, si è riscontrata la compiuta corrispondenza con lo stato attuale del bene (vedi all.ti).

RISPOSTA AI QUESITI

Il LOTTO oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile sito in Napoli (Na), sito in VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73- Scala A- Interno 2- Piano 3, identificato al NCEU Comune di Napoli(Na) :

❖ **RIF.1-** Cespite a destinazione abitativa:

- SEZ. Mer-F.8- p.lla 42-s.219- cat. A/5- cl.2-cons. 2.5 vani- Sup. Cat. Totale: 53 m² Totale: escluse aree scoperte:51 m -Rendita € 684,43

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta di proprietà degli esecutati:

- **OMISSIS**(Proprietario 1000/1000)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **OMISSIS** (Proprietario 1000/1000)

Il Lotto oggetto del pignoramento è di titolarità del sig. **OMISSIS**, per i diritti della piena proprietà pervenuta per atto di compravendita rogato dal Notaio Marco Licenziato notaio in Napoli il 17 aprile 2007, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI 1- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1, il 20/04/2007 del Reg. Gen. 17305 Reg. Part.8040, registrato presso gli uffici atti pubblici di Napoli 3 il 19/04/2007 al n. 3227-1T

Si rimanda all'atto allegato.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

V sez. Civile Tribunale di Napoli - Dott. G.E. Montefusco – RGE 549/2024

Trattasi di un cespite a destinazione abitativa posto al piano terzo della scala A in un fabbricato sito nel Comune di Napoli- in PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73.

Lo stabile, in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento, sorge in una zona semicentrale della città di Napoli, nelle vicinanze dei principali collegamenti su gomma e ferro della città.

La zona è fornita di servizi pubblici e privati.

Il Lotto sorge in una zona **Semicentrale** nelle immediatezze del centro storico, della stazione centrale e dell'autostrada.

Lotto - costituito da un cespite ad uso abitativo sito in NAPOLI in VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 -Scala A-Piano 3- interno 2- identificato al NCEU Comune di Napoli(Na),

- **RIF.1- SEZ. Mer-F.8- p.lla 42-S.219-** cat. A/5- cl.2-cons. 2.5 vani- Sup. Cat. Totale: 53 m²
Totale: escluse aree scoperte:51 m -Rendita € 684,43
 - VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 Scala A Interno 2 Piano 3;
Intestato a
 - **OMISSIS**
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Il lotto pignorato è situato in una zona semicentrale del Comune di Napoli.

Trattasi di un appartamento di due e mezzo vani catastali, posto al piano terzo del fabbricato in muratura individuato come Scala A, parte del complesso edilizio del Risanamento di Napoli.

I dati catastali che identificano il bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

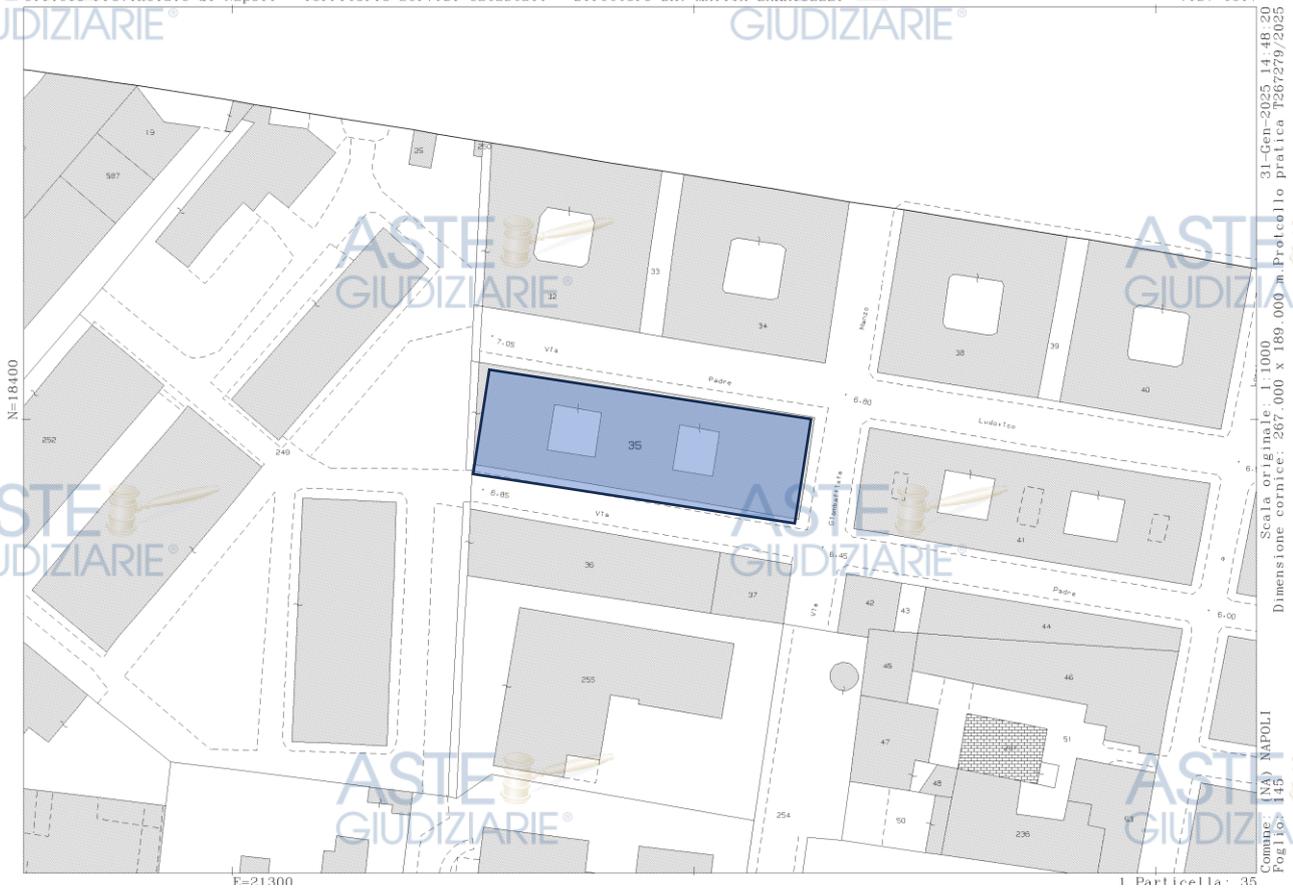
La descrizione presente nell'atto di pignoramento riporta i dati catastali incompleti e vetusti.

Il bene ad uso abitativo viene descritto nell'atto di compravendita del Notaio Licenziati Marco, in Napoli del 17 aprile 2007, come composto di un vano ed accessori.

Dopo l'acquisizione dei certificati e della planimetria catastale, è stato effettuato un confronto con lo stato attuale dei luoghi:

Vi è rispondenza tra la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi, ad eccezione per la presenza di un balcone aggettante sulla facciata principale e il tompagnamento di un vano finestra.

Al fine dell'esatta individuazione del LOTTO oggetto di pignoramento, l'Esperto stimatore procede ad allegare l'estratto di mappa catastale terreni foglio 145, sul quale si è evidenziata in azzurro l'ubicazione del cespite rispetto alla particella 35 che lo identifica.



Mappa Catastale-NCT- Comune Napoli F. 145- particella 35

FORMAZIONE LOTTI

Il Lotto è pignorato per l'intero ed è costituito da un unico cespite catastale che andremo di seguito a dettagliare ed individuare **come RIF.1.**

CONFINI

Il Lotto confina:

- A Nord con Via Padre Ludovico da Casoria;
- a Est via Giambattista Manso;
- a Sud con vano scala e altra U.i.U;
- a Ovest con altra U.i.U.

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Trattasi di zona semicentrale del Comune di Napoli a carattere principalmente residenziale e commerciale. L'area è dotata di adeguati servizi, si trova nelle immediate vicinanze del sistema pubblico di trasporti su gomma e ferro, nei pressi del porto, del centro storico della città nonché del centro direzionale.

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di ubicazione, la vicinanza ad attività commerciali;
- in termini di vivibilità, trattasi di zona residenziale e commerciale;
- in termini di accessibilità, buoni i principali collegamenti su ferro a servizio della zona e vicino all'asse autostradale.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- in termini di ubicazione, zona trafficata;
- in termini di vivibilità, zona residenziale popolare.

Il Lotto oggetto di codesta CTU presenta un carattere prettamente residenziale. Il fabbricato non è fornito di servizio di guardiania né di ascensore, è servito da una corte pavimentata interna.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare in questo momento si è attestato su valori medi.

LOTTO UBICATO A NAPOLI (NA)– VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA N.73- SCALA A PIANO 3- INT. 2

Il bene pignorato è parte di uno stabile, identificato come Scala A, inserito nel complesso edilizio denominato di realizzazione del Risanamento privo di servizio guardiania. Il lotto è ubicato all'interno della scala A, di 4 livelli fuori terra oltre il piano terra e il lastrico solare, il fabbricato è servito da più vani scala ed è privo di ascensore. Il cespite ad uso abitativo è di seguito indicato come **Rif.1** e vengono di seguito descritte dettagliatamente tutte le caratteristiche salienti.

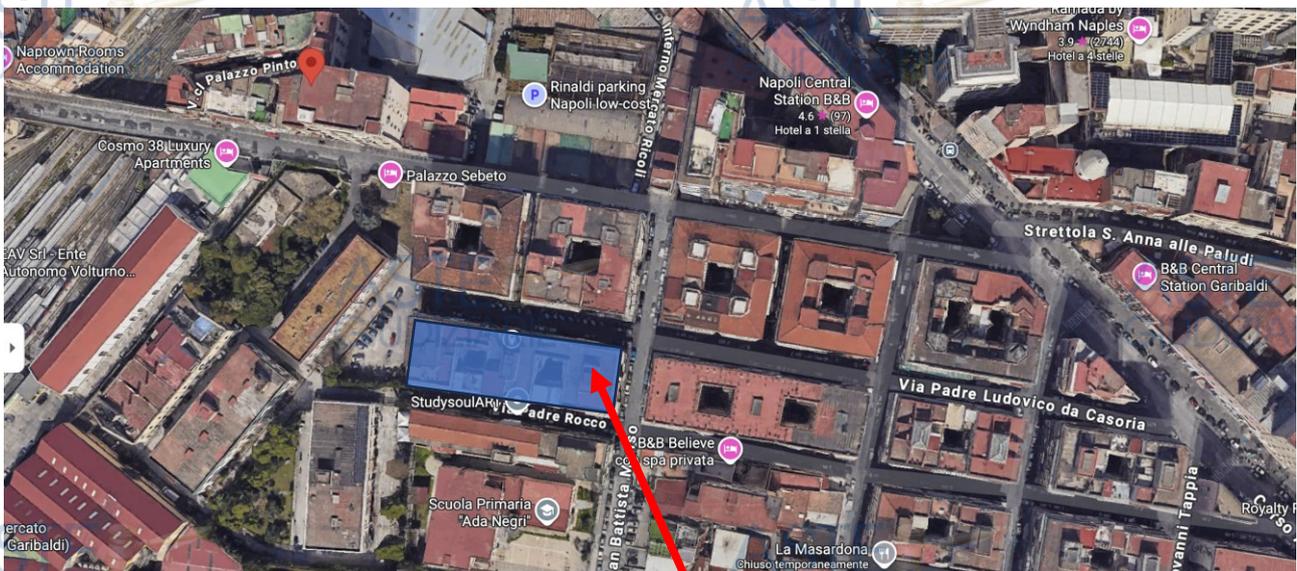


FIGURA 1: FABBRICATO DI VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA, 73- CON INDICATA LA SCALA

RIF. 1 –CESPITE AD USO ABITATIVO UBICATO A NAPOLI (NA)– VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA N.73-SCALA A- PIANO 3- INT. 2

Un portone in ferro e vetro introduce nell'androne principale, dove sulla sinistra un collegamento conduce ad un cortile interno e, da qui, al vano scala A; al piano 3, salendo la rampa di scale, sul ballatoio di sinistra è ubicata la porta di accesso alla U.i.U pignorata.

L'indirizzo riportato sulla planimetria catastale, VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA N.73-SCALA A- PIANO 3- INT. 2 corrisponde a quello attuale.

Il cespite è composto da: zona giorno-cucina, una camera e un locale igienico.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene si sviluppa su un unico livello costituito da:

1. n. 1 ingresso- pranzo;
2. n. 1 cucina;
3. n. 1 camera da letto;
4. n. 1 locale igienico.

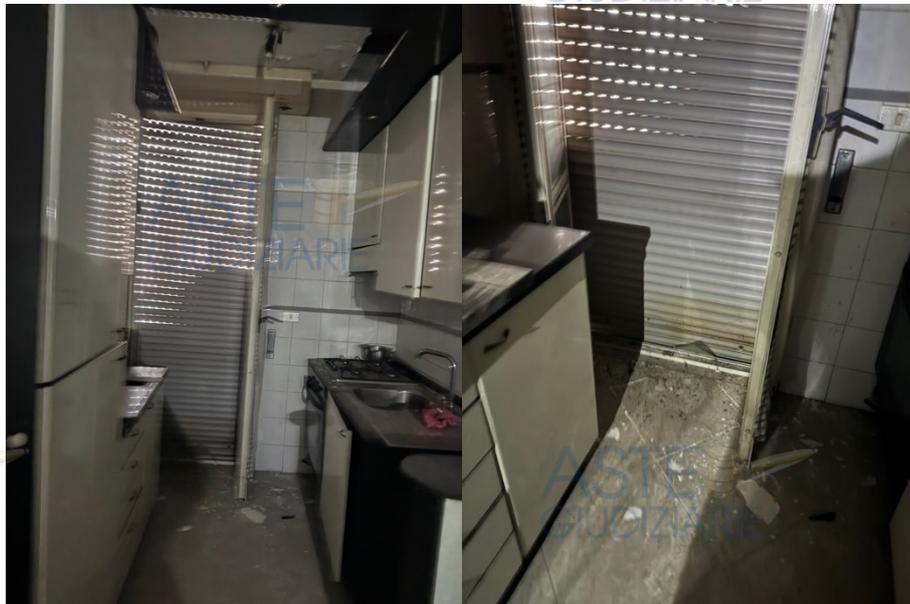
Dalla porta di ingresso si accede direttamente ad una piccola zona giorno e alla cucina. Questo ambiente è servito da un balcone attrezzato con una piccola armadiatura in alluminio.



Essendo la tapparella a protezione del balcone abbassata e rotta non è stato possibile visionare dall'interno il balcone, ma si è provveduto a effettuare un rilievo fotografico dalla via principale dove si affaccia.



La cucina è attrezzata con lavello, fuochi, forno e frigo e presenta un rivestimento in gres fino all'altezza di circa 1,40 m, la pavimentazione in gres caratterizza l'intero immobile.



Sulla destra entrando, un piccolo corridoio permette di accedere al servizio igienico e la camera da letto.

Il bagno è pavimentato e rivestito a tutt'altezza con rivestimenti in gres di colore chiaro ed è fornito di lavabo, bidet, wc e vasca/doccia. Un piccolo finestrino alta di apertura postuma illumina e crea areazione al bagno.





Le camere sono tutte areate ed illuminate con luce diretta.

Il cespite presenta un'altezza di circa 4,00m, risulta controsoffittato all'ingresso e presenta una zona soppalcata che copre il bagno.



Gli infissi sono in pvc e vetro, protetti da napoletane in pvc. Vertono in mediocre stato di manutenzione.

Le pavimentazioni sono in gres in tutti gli ambienti.

Il cespite non è fornito di impianto di riscaldamento né è provvisto di impianto di climatizzazione.

La porta di ingresso è una porta in blindata con rivestimento impiallacciato in legno.

Internamente il cespite risulta in mediocre stato di manutenzione, abbandonato e fornito degli arredi minimi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite è sito al piano terzo di un fabbricato in muratura della Scala A del fabbricato individuato al civico 73, privo di ascensore e di servizio guardiania.

Il bene presenta caratteristiche di residenza, con rifiniture di media qualità, in un fabbricato che presenta le caratteristiche costruttive e materiali tipici di un'edilizia degli inizi del novecento. Mediocre lo stato del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non si è a conoscenza dell'esistenza dell'attestato di prestazione energetica il cui costo è di **circa 250,00€**;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CONDIZIONI

Il cespite è minimamente arredato ed è caratterizzato da una cubatura piccola, da pavimenti e rifiniture di media qualità. Mediocre lo stato di conservazione. Si rimanda al rilievo fotografico allegato.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MER	8	42	119		A/5	2	2,5 vani	Sup. Cat. Totale: 53 m ² Totale: escluse aree scoperte: 51 m	Euro 684.43	3	

Il fabbricato è edificato sulla particella terreno, identificata al NCT del Comune di Napoli al F. 145- particella 35 ed è ubicato alla Via Padre Ludovico da Casoria , 73 Scala A piano 3.

Trattasi di cespite ad uso abitativo inserito in uno stabile di edificazione risalente alla Risanamento.

Di seguito si procede ad individuare univocamente le U.i.U pignorate.

RIF.1: DATI CATASTALI

- ❖ **RIF.1**-cespite ad uso abitativo ubicato a NAPOLI in PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 -Scala A-Piano 3- interno 2- identificato al NCEU Comune di Napoli(Na),

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000).

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale di impianto risulta coincidere con quella attuale presente in atti.

Si specifica che la planimetria catastale di primo impianto all'atto di accettazione dell'incarico del 13/01/2025 non era presente negli atti digitali.

Si è proceduto presentando formale istanza nelle date 31/01/2025 e 04/06/25 per la ricerca e acquisizione della stessa.

Dopo aver proceduto con le dovute ricerche negli archivi cartacei catastali, la planimetria di impianto è stata dichiarata reperibile ed è stato comunicato via mail che non era possibile acquisire la detta planimetria digitalmente, ma si rendeva necessario il ritiro della copia cartacea presso gli uffici preposti, a seguito del versamento dei relativi costi. La sottoscritta, previo il versamento dovuto, ha provveduto ad acquisire del grafico d'impianto ed allegarne copia.

Essa riporta quale data di presentazione il 01/02/1940.

Si è provveduto ad effettuare un raffronto tra la planimetria di impianto, quella attuale nonché di entrambe con lo stato attuale dei luoghi.

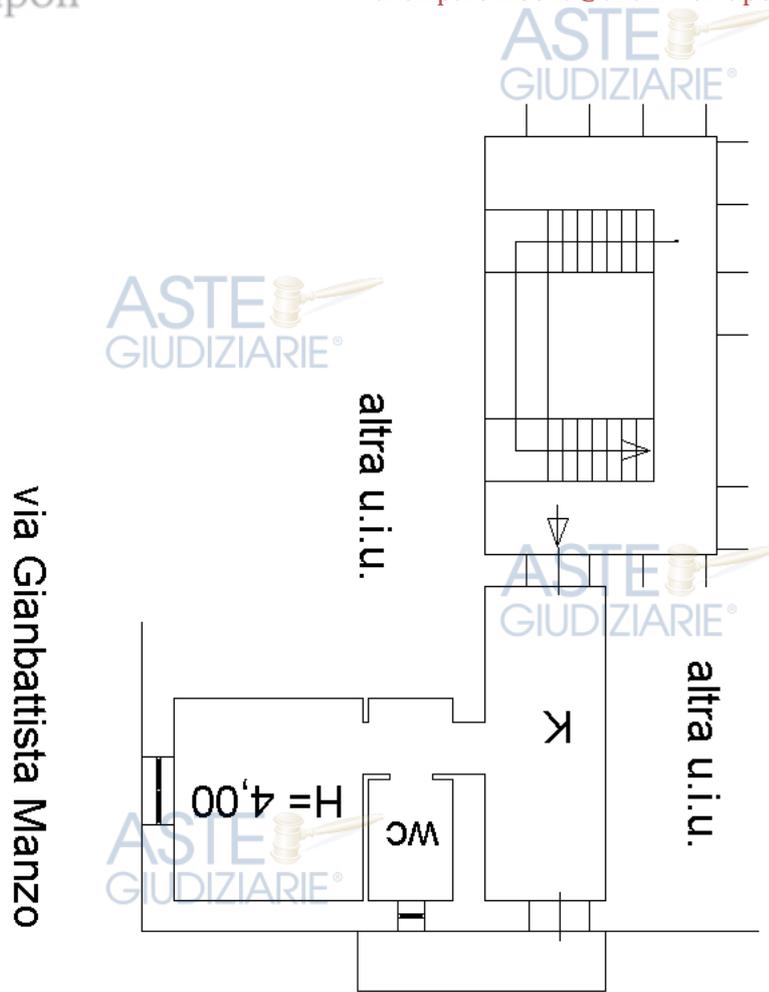
La UTU rappresentata sulla planimetria catastale di primo impianto corrisponde alla planimetria catastale attuale nonché a quanto descritto nell'atto di pignoramento e allo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per :

- **la presenza di un balcone con accesso dall'attuale cucina non presente sulla planimetria d'impianto;**
- **l'apertura di una piccola apertura ad areazione dell'attuale locale igienico;**
- **la chiusura di uno dei due vani finestra della camera da letto, come rinvenuta sulla planimetria d'impianto e da modifiche visibili attualmente ad occhio nudo.**
- **Internamente, è presente un tramezzo di divisione a delimitazione del locale igienico spostato rispetto al grafico impianto.**

L'elaborato grafico catastale attuale, corrispondente allo stato dei luoghi.

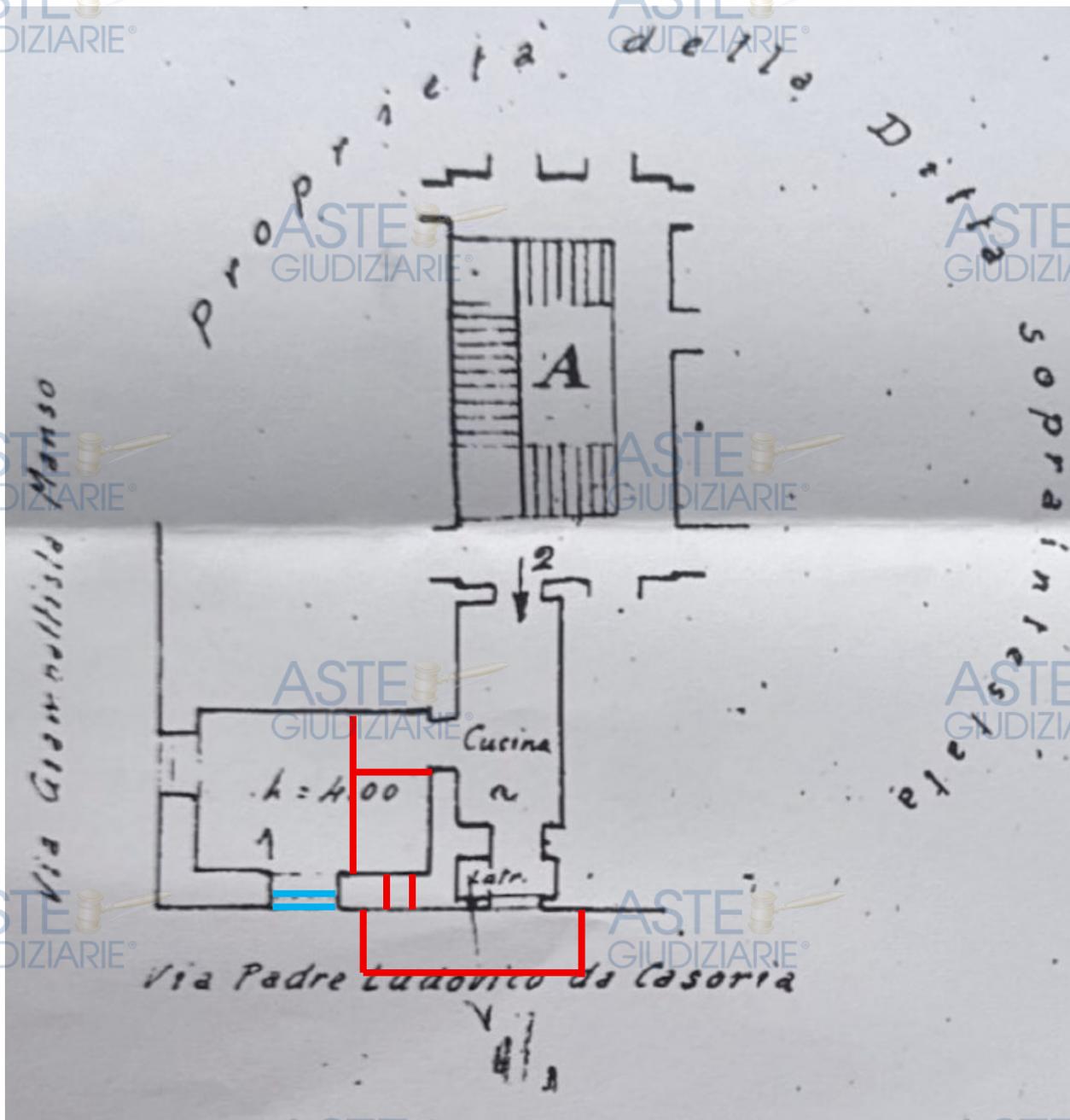
Si rimanda agli atti allegati.

Di seguito si riporta la planimetria catastale attuale e quella di impianto con indicate le difformità rinvenute.



PIANO TERZO

Planimetria catastale di attuale coincidente con lo stato attuale dei luoghi al 01/04/2025



Planimetria di impianto datata 01/02/1940

Si riporta in rosso, sul grafico che precede, la realizzazione del balcone non presente sulla planimetria d'impianto, l'apertura di un piccolo vano di illuminazione e areazione del wc e alcune modifiche di distribuzione interna, nonché la tamponatura di un vano finestra, indicata sul grafico in azzurro.

Ai paragrafi che seguono verranno descritti tutti gli elementi caratterizzanti la U.i.U. concorrenti alla formulazione della stima (vedi all.ti).

RIF. 1-CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito la cronistoria del cespite pignorato individuato al NCEU del **Comune di Napoli-Sez. Mer- F.8-p.lla 42-s. 219** derivante dal soppresso sub.48 che ha originato dal 01/01/1992 l'attuale subalterno:

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/06/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)	SOCIETA' PER IL RISANAMENTO DI NAPOLI SPA sede in NAPOLI (NA) 00273650630 fino al 28/10/1991	Catasto Fabbricati Sez. MER- F.8-P.IIa 42-s. 48- Cat. A/5-cl. 2- cons. 2.5 vani- Rend. L. 700 VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 Scala A Interno 2 Piano III	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/06/1986 in atti dal 17/11/1998 PF 98 (n.Y2280.1/1986)
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 30/06/1987	SOCIETA' PER IL RISANAMENTO DI NAPOLI SPA sede in NAPOLI (NA) 00273650630 fino al 28/10/1991	Catasto Fabbricati Sez. MER- F.8-P.IIa 42-s. 48- Cat. A/5-cl. 2- cons. 2.5 vani- Rend. L. 700 VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 61 Piano 3	DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987
Situazione degli intestati dal 28/10/1991	STELLA POLARE S.R.L. CON SEDE IN NAPOLI PIAZZA NICOLA AMORE N.10 sede in NAPOLI (NA) 06409840631 Proprietà fino al 29/12/1995	Catasto Fabbricati Sez. MER- F.8-P.IIa 42-s. 48- Cat. A/5-cl. 2- cons. 2.5 vani- Rend. L. 700 VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 61 Piano 3	Atto del 28/10/1991 Pubblico ufficiale NOTAIO V.CASTALDO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 214850 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 22718 registrato in data 19/11/1991 - C/ VENDITA Voltura n.23671.1/1992 in atti dal 15/12/1994
Situazione degli intestati dal 06/03/2013	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. MER- F.8-P.IIa 42-s. 219- Cat. A/5-cl. 2- cons. 2.5 vani- Rend. EURO 68,43 VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 Scala A Interno 2 Piano III	Atto del 17/04/2007 Pubblico ufficiale LICENZIATI MARCO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 2282 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8040.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 23/04/2007 AMPLIAMENTO del 06/03/2013 Pratica n. NA0088702 in atti dal 06/03/2013 AMPLIAMENTO (n. 15486.1/2013)
Unità immobiliare dal 09/11/2015	OMISSIS	Catasto Fabbricati Sez. MER- F.8-P.IIa 42-s. 219- Cat. A/5-cl. 2- cons. 2.5 vani-Sup. Cat. Totale: 53 m2Totale:esluse Aree scoperte -Rend. EURO 68,43 VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 Scala A Interno 2 Piano III	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- L'unità immobiliare originaria, individuata con il subalterno 48 è stato costituito catastalmente in data 30/06/1987;
- la visura indica la soppressione dell'originario sub 48 che ha generato l'attuale sub. 219 datata 01/01/1992;
- Sussiste perfetta corrispondenza tra la visura catastale e i passaggi di proprietà.
- Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, modifiche sono invece state riscontrate in raffronto con la planimetria di impianto: **all'atto del sopralluogo è stato rinvenuto un balcone esterno non di datazione coeva al fabbricato, l'apertura di un piccolo vano alto di areazione e illuminazione del bagno e il tompagnamento di un vano finestra. Inoltre internamente è stato spostato ed ampliato il locale igienico. Dette difformità sono presenti nell'attuale planimetria catastale ma non rispecchiano quanto riportato sulla planimetria d'impianto.**

RIF.: 1 CONFINI

Il cespite confina:

- A Nord, con Via Padre Ludovico da Casoria;
- a Est, via Giambattista Manso;
- a Sud, con vano scala e altra U.i.U;
- a Ovest, con altra U.i.U.

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Si procedere alla predisposizione del prospetto sintetico del LOTTO costituito da un'unica U.I.U ad uso abitativo :

RIF. 1

È pignorata la piena ed intera proprietà di cespite ad uso abitativo ubicato in al piano terzo di uno stabile inserito nel complesso edilizio di via Padre Ludovico da Casoria 73 in Napoli. Il fabbricato è privo di guardiania, presenta un accesso sia carrabile che pedonale dalla via principale. Il cespite è composto da un'unità immobiliare di un unico livello, di 2,5 vani catastali e un balcone. Confina a Nord, Via Padre Ludovico da Casoria; a Est, via Giambattista Manso; a Sud, con vano scala e altra U.i.U; a Ovest con altra U.i.U.

Il cespite è riportato al N.C.E.U. del Comune di NAPOLI in NAPOLI in VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 -Scala A-Piano 3- interno 2- identificato al NCEU Comune di Napoli(Na), SEZ. Mer-F.8- p.lla 42-S.219- cat. A/5- cl.2-cons. 2.5 vani- Sup. Cat. Totale: 53 m² Totale: escluse aree scoperte:51 m -Rendita € 684,43

Il bene ad uso abitativo viene descritto nell'atto di compravendita del Notaio LICENZIATI MARCO di NAPOLI (NA) Repertorio n. 2282 acquisito e allegato agli atti.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulla planimetria catastale attuale, ma presenta modifiche rispetto alla planimetria di primo impianto rinvenuta negli archivi catastali, acquisita ed allegata alla presente.

IL PREZZO BASE € . 63.000,00

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

PROVENIENZE VENTENNALI

Si riportano di seguito le provenienze come riscontrabili dalla certificazione notarile e dagli estratti dell'Agenzia delle Entrate a cui si rimanda integralmente:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1995	OMISSIS	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta
		De Vivo Claudio di Napoli	29/7/1995	13752	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII Na 1	11/01/1996	663	553
Dal 17/04/2007	OMISSIS	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Volume
		atti pubblici di Nola	18/01/1996	144	
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta
		Marco Licenziato di Napoli	17/04/2007	2282	1591
Dal 17/04/2007	OMISSIS	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII Na 1	20/04/2007	17305	8040
		Registrazione			
Dal 17/04/2007	OMISSIS	Presso	Data	Reg. N°	Volume

		atti pubblici di Napoli 3	19/04/2007	3227-1T	
--	--	------------------------------	------------	---------	--

Per quanto riguarda LOTTO oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Le compravendite si riferiscono al subalterno 48 che ha generato l'attuale subalterno 219 pignorato;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 aggiornate al 17/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI**
ISCRIZIONE del 11/01/1996 - Registro Particolare 54 Registro Generale 664
Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 13752 del 29/12/1995
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**
ISCRIZIONE del 23/04/1999 - Registro Particolare 2016 Registro Generale 8552
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 37/99 del 09/04/1999
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. *Annotazione n. 929 del 08/03/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)*
- **IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01**
ISCRIZIONE del 27/10/2006 - Registro Particolare 18649 Registro Generale 47857
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 187875/71 del 20/10/2006

Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. *Annotazione n. 1004 del 03/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)*
- **IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)**
ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/2011 - Registro Particolare 3143 Registro Generale 19507
Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. Repertorio 259/7111 del 09/05/2011
- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
ISCRIZIONE del 05/12/2006 - Registro Particolare 22455 Registro Generale 55554
Pubblico ufficiale LICENZIATI MARCO Repertorio 1960/1318 del 01/12/2006
- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

ISCRIZIONE del 20/04/2007 - Registro Particolare 5918 Registro Generale 17306
Pubblico ufficiale LICENZIATI MARCO Repertorio 2283/1592 del 17/04/2007

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**
TRASCRIZIONE del 06/08/1994 - Registro Particolare 10636 Registro Generale 15504
Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 38 del 15/07/1994
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
TRASCRIZIONE del 11/01/1996 - Registro Particolare 553 Registro Generale 663
Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 13752 del 29/12/1995
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
TRASCRIZIONE del 27/11/1997 - Registro Particolare 14770 Registro Generale 21528
Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 31469 del 05/11/1997
- **ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
TRASCRIZIONE del 23/07/2001 - Registro Particolare 11334 Registro Generale 16567
Pubblico ufficiale ACONE EGLE Repertorio 27679 del 05/07/2001
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili precedenti
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
TRASCRIZIONE del 20/04/2007 - Registro Particolare 8040 Registro Generale 17305
Pubblico ufficiale LICENZIATI MARCO Repertorio 2282/1591 del 17/04/2007
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
TRASCRIZIONE del 18/04/2012 - Registro Particolare 7641 Registro Generale 10214
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 7861 del 22/03/2012
- **ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE**
TRASCRIZIONE del 05/12/2013 - Registro Particolare 25015 Registro Generale 35976
Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA Repertorio 4984 del 13/09/1934
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
TRASCRIZIONE del 03/12/2024 - Registro Particolare 26283 Registro Generale 34055
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI NAPOLI
Repertorio 14569 del 30/09/2024

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITA DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini urbanistiche effettuate, da copia delle norme tecniche d'attuazione reperite, da quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica acquisito e allegato alla presente a cui si rimanda integralmente, l'immobile in Napoli al NCT f.145- p.lla 35, vista la Variante al Piano Regolatore Generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998), vista la Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018), è stato possibile ottenere le informazioni di seguito riportate:

l'area, su cui insiste il cespite in questione, rientra nel **perimetro del centro edificato**, individuato con delibera consiliare del **04.07.1972** ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

l'area, su cui insiste il cespite in questione, ricade secondo la zonizzazione la Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, **in zona A- insediamenti di interesse storico**, disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico la zona orientale e la zona nord-occidentale;

l'area, su cui insiste il cespite in questione, come risulta dalla tavola 7 - **Classificazione Tipologica**, è classificata come **Unità edilizia di base otto novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte – art.86;**

Circa il regime vincolistico, come risulta dalla tavola 12 - **vincoli geomorfologici – in area stabile;** circa il regime vincolistico, è stato accertato che il LOTTO **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate dal **Dlgs n.42/2004 parte terza**-“Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” ex L. 1497/1939, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile **non è soggetto** ai vincoli specifici (vincoli puntuali) di cui al D. lgs 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di lotto inserito in un fabbricato in muratura di 4 piani fuori terra oltre il lastrico solare ed eventuali piani interrati.

Il fabbricato, stando agli atti rinvenuti, è stato edificato successivamente al 1/09/1967, come è riportato sull'atto di compravendita.

Dall'acquisita planimetria catastale di impianto, data **01.02.1940**, si è riscontrata che il fabbricato è di **certa edificazione precedente al febbraio 1940.**

Da quanto riportato sulla visura catastale, il fabbricato è stato edificato ed è di prima intestazione della **"Società Risanamento di Napoli" fondata nel 1888 per la Realizzazione delle opere di risanamento**, tra cui la costruzione del Corso Umberto I e della Galleria Umberto I.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Napoli del 09/06/2026 lo stabile in cui è inserito il cespite pignorato, **da quanto indicato sul PRG dal Comune di Napoli è classificato e come Unità edilizia di base otto novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte.**

Non avendo riscontrato ulteriori documentazioni relative all'epoca di edificazione del fabbricato, si può solo affermare che la sua edificazione risale al periodo che va dal 1888, nascita della Società per il Risanamento di Napoli Spa, e il 01/02/1940, datazione rinvenuta sulla planimetria catastale d'impianto, e presumibilmente è di edificazione della prima ventina degli anni novanta.

Si rimanda alle documentazioni allegate alla presente.

CONDONO

Dalle indagini svolte, si è riscontrato che, per il lotto di interesse, non sono state riscontrate istanze di condono a nome dell'esecutato né dei precedenti intestatari del cespite.

ABITABILITÀ

Non si è a conoscenza dell'esistenza del certificato di abitabilità.

SANABILITÀ DELLE OPERE

Dopo l'acquisizione dei certificati catastali, degli atti e delle documentazioni ipocatastali, è stato effettuato un **confronto tra la planimetria catastale di impianto con lo stato attuale dei luoghi**: il grafico catastale d'impianto che rappresentava l'U.I.U. alla data del 01/02/1940 mostra un cespite corrispondente allo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per alcune modifiche sulla facciata principale di via Padre Ludovico da Casoria, consistenti nella tompagnatura di una originaria finestra, la realizzazione postuma di un balcone aggettante nonché l'apertura di un ulteriore piccolo vano finestra nell'attuale bagno. Internamente è stato riscontrato lo spostamento del locale igienico, tramite la realizzazione di due tramezzi quali divisori del vano principale. La zona del locale igienico risulta altresì servita da un mezzanino anch'esso non rinvenuto sulla documentazione grafica catastale.

Non sono state rinvenute con le informazioni in possesso del CTU documentazioni autorizzative relativamente al cespite pignorato.

L'edificazione del fabbricato risale al periodo di fine Ottocento- inizi del Novecento ad opera della Società del Rinascimento di Napoli. Prima **datazione certa** della sua presenza è quella rinvenuta sulla planimetria catastale d'impianto **1° febbraio 1940.** **Non si hanno informazioni sulla eventuale presenza di licenze edilizie, se dovute.**

Per le modifiche in facciata, il CTU non ritiene che le stesse possano essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'attuale normativa tecnico-urbanistica. Si ritiene ammissibile effettuare una decurtazione pari 10.000,00 € del valore finale di stima, in considerazione dei costi necessari per il ripristino dello stato quoante con l'abbattimento dell'attuale balcone, la chiusura del vano finestra che oggi serve il locale igienico, nonché il ripristino del vano finestra tompagnato.

Per quanto riguarda le modifiche interne su descritte, di evidente realizzazione postuma alla edificazione, sembrano essere state realizzate in autonomia, ma le stesse rientrano tra le opere conformi alle normative vigenti, soggette alla presentazione della Cila e sanabili in conformità all'Art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001 e ssmii con un'ammenda di € 1.000,00.

PERTINENZE CONDOMINIALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, con la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c., dal regolamento di condominio ove esistente e dai titoli di provenienza, come riportato nell'atto di provenienza allegato a cui si rimanda.

Esiste un condominio costituito e si allega il regolamento condominiale redatto dal costruttore acquisito.

Non sussistono dotazioni condominiali oltre alle parti comuni del fabbricato.

I millesimi sono i seguenti

Scala : 26,56

Generali : 5,80

Si fa presente che il locale seminterrato non è di proprietà del condominio ma della ditta costruttrice.

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile risulta **libero e in parte arredato**. Nella valutazione il Lotto verrà considerato come libero e disponibile.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

L'Esperto, non è a conoscenza dell'esistenza di vincoli gravanti sul bene.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Da indagini urbanistiche svolte presso gli uffici tecnici di competenza, non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da indagini urbanistiche svolte non sono state rinvenute servitù, censo, livello.

Non risulta soggetto a vincoli storico-artistici, censo, livello o uso civico.

Nel Comune di NAPOLI non vi sono usi civici in base a quanto stabilito con Regio Decreto di archiviazione degli usi civici del 21/03/1928.

VERIFICA L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Il Lotto è stato inserito nella **DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA Del COMPENSORIO CONSORTILE DALLA REGIONE CAMPANIA** -Repertorio 4984 del 13/09/1934- TRASCRIZIONE del 05/12/2013 - Registro Particolare 25015 Registro Generale 35976.

Inoltre si segnala che risulta ancora in essere **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 7861 del 22/03/2012-** TRASCRIZIONE del 18/04/2012 - Registro Particolare 7641 Registro Generale 10214, come da ispezione ipotecaria a cui si rimanda.

Da indagini svolte non risulta che sul bene pignorato esistano pesi o oneri di altro tipo.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Risulta esservi una gestione condominiale delle parti comuni.

La Sottoscritta ha provveduto ad inviare formale raccomandata AR in data 30.04.2025 all'attenzione dell'amministratore del Condominio dello stabile, rimasta in giacenza e rispedita al mittente in data 13.06.25, come da attestati allegati alla presente.

Il CTU ha provveduto a richiedere riscontro al numero di cellulare acquisito da un abitante del fabbricato e successivamente, ottenuta la pec, l'esperto ha inviato formale istanza all'attenzione dell'amministratore p.t in data 08/08/2025 ed ha ottenuto immediata risposta compreso l'invio contestuale del relativo regolamento di condominio che si allega a cui si rimanda integralmente.

All'attualità il debito condominiale per il cespite in questione ammonta a € **1.111,86 (si allega prospetto analitico).**

Ad oggi a preventivo l'importo della **quota condominiale annuale ammonta a € 181,00.**

Il fabbricato **ha necessità di lavori straordinari** ma l'assemblea continua a rimanere inerte sul punto.

In relazione agli oneri dovuti al **Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla:**

- **L'importo medio annuo al 2024 è pari a circa 2,70€.**
- **Risultano in essere avviso**

- Anno 2016/18 di € 149.14, riferito alle annualità 2016-2017-2018;
- Anno 2024 di € 12.53, riferito alle annualità 2019-2020-23-24.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

LOTTO - cespite ad uso abitativo sito in NAPOLI in VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 -Scala A-Piano 3- interno 2- identificato al NCEU Comune di Napoli(Na),

- **RIF.1- SEZ. Mer-F.8- p.lla 42-S.219-** cat. A/5- cl.2-cons. 2.5 vani- Sup. Cat. Totale: 53 m²
Totale: escluse aree scoperte:51 m -Rendita € 684,43
 - VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 Scala A Interno 2 Piano 3**Intestato a**

OMISSIS

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000).

CONSISTENZA-LOTTO UBICATO A NAPOLI(NA)- VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA N. 73 -SCALA A-PIANO 3- INTERNO 2

Al principale scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell' immobile in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)**, così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (grafici in all.to), confrontati con le planimetrie catastali (vedi all.to), tenendo conto che, nel calcolo sono state computate, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%, i patii, balconi e terrazze coperti al 35%, balconi e terrazzi al 25% e spazi a giardino al 10%. A detta superficie verranno poi applicati idonei coefficienti di adeguamento ed in particolare il coefficiente di deprezzamento che tiene conto della vetustà della struttura e del suo stato di conservazione, nonché dell'eventuale stato di locazione, per pervenire in tal modo alla definizione della Superficie Commerciale sulla base della quale verrà effettuata la stima.

RIF.1: CONSISTENZA

RIF.1

SEZ. Mer-F.8- p.lla 42-S.219- cat. A/5- cl.2-cons. 2.5 vani- Sup. Cat. Totale: 53 m² Totale:
escluse aree scoperte:51 m -Rendita € 684,43

- VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 Scala A Interno 2 Piano 3

Coefficiente Di Stato Manutentivo (Ccons)

- 1,00 se lo stato è normale;
- 0,80 se lo stato è mediocre;
- 0,60 se lo stato è scadente.

stato di conservazione qui applicato è :0.8

il balcone non sarà calcolato al 25% in quanto da svellere

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cespite	48,00 mq	51,00 mq	0,8	40,80 mq	4,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				40,80 mq		
Superficie convenzionale complessiva in cifra tonta:				41,00 mq		

Il BENE 1 non è comodamente divisibile in natura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima degli immobili sarà riferita alla Superficie Commerciale Totale appena individuata nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle singole unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, salubrità della zona, etc.), nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali - International Valuation Standard IVS. European Valuation Standard EVS- nella presente relazione si adotta il Metodo di stima sintetico comparativo, che consiste nel confrontare gli immobili oggetto della stima con transazioni effettuate nel mercato immobiliare di beni consimilari per caratteristiche intrinseche e localizzazione, per la definizione del più probabile valore di mercato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato, quindi, sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Esso sarà così dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da osservatorio del mercato immobiliare ("Quotazioni Immobiliari" all.to) e mediante indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.). Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, concorrono a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Cespite: NAPOLI **Semicentrale/ CORSO GARIBALDI-VASTO-STAZIONE**

RIF.1: QUOTAZIONE PARAMETRICA

Con riferimento a

"Abitazioni di tipo economico" di stato normale

- ❖ Quotazioni Immobiliari OMI 2/2024- €/mq. 1.250,00 ÷ 1.900,00

"Abitazioni di tipo civile" di stato normale

- ❖ Quotazioni Immobiliari OMI 2/2024- €/mq. 1.850,00 ÷ 2.800,00

• INDAGINI DI MERCATO (Tecnocasa, Tempocasa, ecc.)

In particolare:

- borsinoimmobiliare.it fascia media €/mq. 1.000,00 ÷ 1.455,00 ÷ 3.200,00

La quotazione per l'intero BENE a destinazione abitativa in oggetto, tenuto conto dei luoghi, degli accessi, delle caratteristiche morfologiche, delle rifiniture, dei servizi, del fatto che trattasi di un

cespite di fascia media, del mercato attualmente stabile nonché che la valutazione effettuata è sempre prudentiale, è da ritenersi pari a **€/mq 1.900,00**.

IL VALORE DI STIMA

RIF.1: VALORE DI STIMA

Trattasi di un BENE 1 ad uso abitativo di medie dimensioni, ubicato nella zona semicentrale del Comune di San Giorgio a Cremano di un unico livello:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
RIF. 1 –cespite abitativo in Napoli (Na)	41,00 mq	1900,00 €/mq	€ 77.900,00	100,00	€ 77.900,00
Totale BENE 1:					€ 77.900,00

Valore di Stima dell'intero **BENE 1: € 77.900,00**

➤ **Valore di TOTALE DI STIMA DELL'INTERO BENE 1: € 77.900,00**

RIF.1 : DEFINIZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA

1° DEPREZZAMENTO

Si procede alla definizione del Valore Base d'Asta, considerando la mancanza di informazioni certe sulla leicità dell'edificazione del fabbricato nonché il conseguente rischio dell'acquirente, considerando altresì eventuali vizi occulti, si è ritenuto di effettuare una decurtazione pari al 5% del valore stimato.

Per cui:

Valore di Stima dell'intero LOTTO: € 77.900,00

Deprezzamento: 5%

RIF.1- Valore stima 1° deprezzamento: € 74.005,00

DECURTAZIONI

Considerando infine la necessità di regolarizzare lo stato dei luoghi, la mancanza della certificazione energetica, il sottoscritto CTU, riporta i costi da dover decurtare al valore di mercato su indicato:

- Per **certificazione energetica** € **250,00**
- Per **regolarizzare opere interne a sanatoria** € **1.000,00**
- Per il **ripristino dello stato quo ante per le opere esterne non sanabili** € **10.000,00**

COSTI TOTALI DA DECURTARE, come su specificati: € 11.250,00

RIF. 1: VALORE FINALE BASE D'ASTA

Quindi si procede alla definizione del Valore Base d'asta:

Valore di stima deprezzato: € 74.005,00

Costi da decurtare: € 11.250,00

Valore Base d'asta € 62.755,00

Valore Base d'Asta dell'Intero BENE 1 , in cifra tonda: € 63.000,00

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

I Beni pignorati non sono pignorati proquota.

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Si è proceduto acquisendo i certificati anagrafici e di stato civili allegati e cui si rimanda.

Il **certificato di residenza dell'esecutato** rilasciato dal Comune di Napoli in data 31.03.2025, risulta risiedere presso il Comune di Napoli.

Dal **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune di Napoli in data 31.03.2025, risulta che in data **28/06/2001** hanno contratto matrimonio :

- Il sig. **OMISSIS in regime di comunione dei beni** con **OMISSIS**
- Con atto in data 17/04/2007 N. Rep. 2281 del Dr. MARIO LICENZIATI Notaio in NAPOLI gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile annotato il 01/06/2007.
- Con provvedimento del Tribunale di Napoli-Nord in data 11.10.2016 n.9620/2015 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 01/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Palombella Maria Giella

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO PIGNORATO

Il Lotto sorge in una zona **Semicentrale** nelle immediatezze dell'autostrada, della stazione Centrale e del porto della città di Napoli.

Trattasi di zona semicentrale del Comune di Napoli a carattere principalmente residenziale e commerciale. L'area è dotata di adeguati servizi, si trova nelle immediate vicinanze del sistema pubblico di trasporti su gomma e ferro.

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di ubicazione, la vicinanza ad attività commerciali;
- in termini di accessibilità, buoni i principali collegamenti stradali a servizio della zona e all'autostradale.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- in termini di vivibilità, trattasi di zona abbastanza trafficata;
- in termini di vivibilità, trattasi di zona residenziale di carattere economico-popolare.

Il fabbricato è fornito di una corte interna pavimentata e di più scale. Non è presente ascensore né un servizio di guardiania.

Il fabbricato è edificato sulla particella terreno, identificata al NCT del Comune Napoli al **F. 145-particella 35**

Lotto - costituito da un cespite ad uso abitativo sito in NAPOLI in VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 -Scala A-Piano 3- interno 2- identificato al NCEU Comune di Napoli(Na),

- **RIF.1- SEZ. Mer-F.8- p.lla 42-S.219-** cat. A/5- cl.2-cons. 2.5 vani- Sup. Cat. Totale: 53 m²
Totale: escluse aree scoperte:51 m -Rendita € 684,43
 - VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA n. 73 Scala A Interno 2 Piano 3;

Intestato a

- **OMISSIS** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000).

Trattasi di un appartamento posto al piano 3 della scala A in uno stabile muratura di edificazione anteriore al 1.2.1940 non fornito di ascensore.

Un portone in alluminio e vetro introduce androne principale, dove sulla sinistra un collegamento conduce ad un cortile interno e da qui al vano scala A; al piano 3, salendo la rampa di scale, sul ballatoio di sinistra è ubicata la porta di accesso alla U.i.U pignorata.

L'indirizzo riportato sulla planimetria catastale, VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA N.73-SCALA A- PIANO 3- INT. 2 corrisponde a quello attuale.

Il cespite è composto da: zona giorno-cucina, una camera e un locale igienico.

I dati catastali che identificano il bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale attuale.

L'atto di pignoramento riporta quanto indicato sulla visura catastale.

La planimetria catastale attuale rappresenta perfettamente con lo stato attuale del cespite pignorato.

La planimetria catastale d'impianto rappresenta il cespite pignorato, ma è possibile riscontrare alcune modifiche sulla facciata delimitata da via Padre Ludovico da Casoria. Infatti è stato realizzato un balcone aggettante e una piccola finestra non presenti all'atto dell'edificazione; è stata altresì tompagnata la preesistente apertura che serviva il vano principale.

Internamente è stato spostato il locale igienico e si è realizzato un mezzanino sulla zona di servizio. Di dette modifiche non si hanno indicazioni circa i titoli abilitativi.

Vi è un condominio costituito di cui sono state acquisite indicazioni e il regolamento a cui si rimanda. Il lotto viene posto in vendita per la Piena ed intera Proprietà (1/1)

RIF. 1: CESPITE AD USO ABITATIVO Prezzo base d'asta: € 63.000,000



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 549/204

RIF 1- PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00

Bene N° 1 – Cespite ad uso abitativo			
Ubicazione:	Napoli VIA PADRE LUDOVICO DA CASORIA N.73-SCALA A- PIANO 3- INT. 2		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cespite Identificato al catasto fabbricati del Comune di Napoli: SEZ. Mer-F.8- p.lla 42-S.219- cat. A/5- cl.2-cons. 2.5 vani- Sup. Cat. Totale: 53 m² Totale: escluse aree scoperte:51 m -Rendita € 684,43 VIA ALDO MORO n. 33 -Scala E- Interno 18, Piano 3	Superficie	53 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	buono lo stato di manutenzione, rifiniture di media qualità		
Descrizione:	Trattasi di cespite adibito a residenza oggi disabitato e con arredi essenziali posto all'interno della scala A al Piano 3 ed identificato con l'interno 2.		
Vendita soggetta a IVA:			

ASTE
GIUDIZIARIE®

