TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Mariarosaria Stanzione

PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
FINO 1 SECURITISATION S.r.l.
CONTRO
XXXXXXXXX

INTERVENTI
CRISFIN S.p.a.
DEUTSCHE BANK S.p.a.
AGENZIA DELLE ENTRATE
R.G. 823/18
PERIZIA IMMOBILIARE

OMISSIS Lotto 1

LOTTO 2 - LOCALE ADIBITO A BOX AUTO Napoli - p. S1 - via Ponti Rossi n. 232
N.C.E.U. del comune di Napoli: **Sezione SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 15**

LOTTO 3 - LOCALE ADIBITO A BOX AUTO Napoli - p. S1 - via Ponti Rossi n. 232
N.C.E.U. del comune di Napoli: **Sezione SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 24**

LOTTO 4 - LOCALE ADIBITO A BOX AUTO Napoli - p. S1 - via Ponti Rossi n. 232
N.C.E.U. del comune di Napoli: **Sezione SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 19**

LOTTO 5 - LOCALE ADIBITO A BOX AUTO Napoli - p. S1 - via Ponti Rossi n. 232
N.C.E.U. del comune di Napoli: **Sezione SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 20**

LOTTO 6 - LOCALE ADIBITO A BOX AUTO Napoli - p. S1 - via Ponti Rossi n. 232
N.C.E.U. del comune di Napoli: **Sezione SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 22**

LOTTO 7 - LOCALE ADIBITO A BOX AUTO Napoli - p. S1 - via Ponti Rossi n. 232
N.C.E.U. del comune di Napoli: **Sezione SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 21**

LOTTO 8 - LOCALE ADIBITO A BOX AUTO Napoli - p. S1 - via Ponti Rossi n. 232
N.C.E.U. del comune di Napoli: **Sezione SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 23**

Napoli, lì 4 ottobre 2020

L'Esperto Stimatore
arch. Raoul Massimiliano De Bono

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

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Mariarosaria Stanzione

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
FINO 1 SECURITISATION S.r.l.

CONTRO
XXXXXXXX

INTERVENTI
CRISFIN S.p.a.
DEUTSCHE BANK S.p.a.
AGENZIA DELLE ENTRATE

R.G. 823/18

PERIZIA IMMOBILIARE

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Mariarosaria Stanzione nel procedimento indicato in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 8941, rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

PREMESSA

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono riceveva l'incarico di Esperto nel procedimento di cui in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato in data 2.9.2019.
Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

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

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 14.12.2018 ai nn. 34185/25852, in danno della XXXXXX con sede in Napoli p.iva XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, è il seguente compendio immobiliare in Napoli:

OMISSIS

UNITÀ NEGOZIALE N.2

- Immobile n.1 - Catasto fabbricati comune di Napoli Sez. SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 15 - cat. C/6;
- Immobile n.2 - Catasto fabbricati comune di Napoli Sez. SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 24 - cat. C/6;
- Immobile n.3 - Catasto fabbricati comune di Napoli Sez. SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 19 - cat. C/6;
- Immobile n.4 - Catasto fabbricati comune di Napoli Sez. SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 20 - cat. C/6;
- Immobile n.5 - Catasto fabbricati comune di Napoli Sez. SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 22 - cat. C/6;
- Immobile n.6 - Catasto fabbricati comune di Napoli Sez. SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 21 - cat. C/6;
- Immobile n.7 - Catasto fabbricati comune di Napoli Sez. SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 23 - cat. C/6;

OMISSIS

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

OSSERVAZIONI RIGUARDO AI BENI PIGNORATI

In seguito alle indagini effettuate dall'Esperto, come dettagliato ai paragrafi successivi, si rappresenta quanto segue:

OMISSIS

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Analizzate le caratteristiche tipologiche degli immobili e la condizione urbanistica e catastale di cui si dettaglierà in seguito, valutata la maggiore appetibilità degli immobili laddove venduti singolarmente, si ritiene maggiormente congrua la formazione di n. **8 LOTTI** individuati come di seguito:

- **LOTTO 1 OMISSIS**
- **LOTTO 2**

Locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq.

- in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 15 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 27 mq - Superficie catastale 31 mq - Rendita € 86,45 - intestato a XXXXXX con sede in NAPOLI - C.F. XXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi
  n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 1 della trascrizione del pignoramento.

- **LOTTO 3**

Locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq.

- in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 24 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 27 mq - Superficie catastale 29 mq - Rendita € 86,45 - intestato a XXXXXX. con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi
  n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 2 della trascrizione del pignoramento.

- **LOTTO 4**

Locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 28.00 mq.

- in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 19 -

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

categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 28 mq - Superficie catastale 31 mq - Rendita € 89,66 - intestato a XXXXXXX. con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 3 della trascrizione del pignoramento.

- **LOTTO 5**

Locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 28.00 mq.

- in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 20 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 28 mq - Superficie catastale 31 mq - Rendita € 89,66 - intestato a XXXXXX con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 4 della trascrizione del pignoramento.

- **LOTTO 6**

Locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 28.00 mq.

- in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 22 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 28 mq - Superficie catastale 34 mq - Rendita € 89,66 - intestato a XXXXXX con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 5 della trascrizione del pignoramento.

- **LOTTO 7**

Locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq.

- in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 21 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 29 mq - Superficie catastale 33 mq - Rendita € 92,86 - intestato a XXXXXXX. con sede in NAPOLI - C.F. XXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 6 della trascrizione del pignoramento.

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

➢ **LOTTO 8**

Locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 27.60 mq.

- in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 23 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 31 mq - Superficie catastale 37 mq - Rendita € 99,26 - intestato a XXXXXX con sede in NAPOLI - C.F. XXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 7 della trascrizione del pignoramento;

a. **verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.**

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in data 14.1.2019, nella quale viene attestata la proprietà dei beni pignorati in capo alla società esecutata, quanto all'unità negoziale n.1 e n. 3 in virtù di atto di compravendita del 19.11.2008 per Notaio Dr. Paolo Morelli rep. 118294/19654 del quale lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia (cfr. Allegato 5 - doc. 1); quanto all'unità negoziale n.2 in virtù di atto di compravendita del 6.6.2007 per Notaio Dr. Paolo Morelli rep. 114575/17606 del quale lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia (cfr. Allegato 5 - doc. 6).

Nella detta certificazione notarile si da atto delle attuali risultanze catastali e della variazione catastale del 9.7.2014 in virtù della quale l'immobile pignorato in NCT foglio 130 p.lla 680 (immobile n. 2 - unità negoziale n. 3) è stato soppresso per generare gli immobili identificati al catasto fabbricati alla Sez. AVV - foglio 15 - p.lla 997 sub dal n. 1 al n. 68.

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

√ nella certificazione notarile agli atti si da atto delle formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili pignorati nel ventennio preso in esame dal Notaio;

√ nella certificazione notarile agli atti si risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio, solo per l'unità negoziale n. 2, costituito da atto di compravendita per notaio dott. Michel Diliegro del 27.5.1988 (cfr. Allegato 5 - doc. 7);

√ nella certificazione notarile agli atti, per le unità negoziali n. 1 e n. 3 non si risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio, in quanto si giunge all'atto di divisione per notaio Lucia Cannaviello del 17/9/2003, repertorio n.22881 (cfr. Allegato 5 - doc. 2).

Lo scrivente ha pertanto provveduto ad acquisire i seguenti titoli di provenienza anteriori al ventennio:

- per i diritti pari a 4/5:
  - atto a rogito del Notaio Nicola Angrisano di Napoli del 5/7/1941 rep. 2405;
- per i rimanenti diritti pari a 1/5:
  - atto a rogito del Notaio Nicola Angrisano di Napoli del 1/9/1941 rep. 2454;

dei quali si darà atto ai paragrafi successivi.

Lo scrivente ha riscontrato quanto riportato nella certificazione, ha provveduto ad effettuare le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari (cfr. Allegato 2 - doc.19), ed al fine di individuare univocamente l'immobile pignorato, ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale e mappa terreni (cfr. Allegato 2 - da doc. 1 a doc. 18).

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

OMISSIS LOTTO 1

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

LOTTO 2
LOCALE ADIBITO A BOX AUTO IN NAPOLI VIA PONTI ROSSI N. 232 - PIANO S1
NCEU del comune di Napoli Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 15

LOTTO 3
LOCALE ADIBITO A BOX AUTO IN NAPOLI VIA PONTI ROSSI N. 232 - PIANO S1
NCEU del comune di Napoli Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 24

LOTTO 4
LOCALE ADIBITO A BOX AUTO IN NAPOLI VIA PONTI ROSSI N. 232 - PIANO S1
NCEU del comune di Napoli Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 19

LOTTO 5
LOCALE ADIBITO A BOX AUTO IN NAPOLI VIA PONTI ROSSI N. 232 - PIANO S1
NCEU del comune di Napoli Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 20

LOTTO 6
LOCALE ADIBITO A BOX AUTO IN NAPOLI VIA PONTI ROSSI N. 232 - PIANO S1
NCEU del comune di Napoli Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 22

LOTTO 7
LOCALE ADIBITO A BOX AUTO IN NAPOLI VIA PONTI ROSSI N. 232 - PIANO S1
NCEU del comune di Napoli Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 21

LOTTO 8
LOCALE ADIBITO A BOX AUTO IN NAPOLI VIA PONTI ROSSI N. 232 - PIANO S1
NCEU del comune di Napoli Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 23

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

a. **Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.**

Beni pignorati DA LOTTO 2 A LOTTO 8 (come da atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione)

I beni pignorati di cui al **LOTTO 2** vengono indicati nel pignoramento trascritto in data 14.12.2018 ai nn. 34185/25852, come segue:

UNITÀ NEGOZIALE N.2

- Immobile n.1 - Catasto fabbricati comune di Napoli
  Sez. SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 15 - cat. C/6.

I beni pignorati di cui al **LOTTO 3** vengono indicati nel pignoramento trascritto in data 14.12.2018 ai nn. 34185/25852, come segue:

UNITÀ NEGOZIALE N.2

- Immobile n.2 - Catasto fabbricati comune di Napoli
  Sez. SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 24 - cat. C/6.

I beni pignorati di cui al **LOTTO 4** vengono indicati nel pignoramento trascritto in data 14.12.2018 ai nn. 34185/25852, come segue: UNITÀ NEGOZIALE N.2

- Immobile n.3 - Catasto fabbricati comune di Napoli
  Sez. SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 19 - cat. C/6.

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

I beni pignorati di cui al **LOTTO 5** vengono indicati nel pignoramento trascritto in data 14.12.2018 ai nn. 34185/25852, come segue: UNITÀ NEGOZIALE N.2

- Immobile n.4 - Catasto fabbricati comune di Napoli
  Sez. SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 20 - cat. C/6.

I beni pignorati di cui al **LOTTO 6** vengono indicati nel pignoramento trascritto in data 14.12.2018 ai nn. 34185/25852, come segue: UNITÀ NEGOZIALE N.2

- Immobile n.5 - Catasto fabbricati comune di Napoli
  Sez. SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 22 - cat. C/6.

I beni pignorati di cui al **LOTTO 7** vengono indicati nel pignoramento trascritto in data 14.12.2018 ai nn. 34185/25852, come segue: UNITÀ NEGOZIALE N.2

- Immobile n.6 - Catasto fabbricati comune di Napoli
  Sez. SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 21 - cat. C/6.

I beni pignorati di cui al **LOTTO 8** vengono indicati nel pignoramento trascritto in data 14.12.2018 ai nn. 34185/25852, come segue: UNITÀ NEGOZIALE N.2

- Immobile n.7 - Catasto fabbricati comune di Napoli
  Sez. SCA - Foglio 16 - p.lla 401 - sub 23 - cat. C/6.

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano i cespiti all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione, e con quelli che li individuano all'attualità. Dopo il pignoramento non sono intervenute modifiche catastali sostanziali.

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

Formazione dei Lotti

Analizzate le caratteristiche degli immobili pignorati di cui all'unità negoziale n.2 della trascrizione del pignoramento, costituiti da singoli locali adibiti a box auto ed inseriti in un fabbricato a destinazione autorimessa, considerata la maggiore appetibilità sul mercato se venduti singolarmente, si è provveduto alla formazione di n. 7 lotti, in particolare **da LOTTO 2 a LOTTO 8**, come di seguito individuati:

- **LOTTO 2**

Locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq.

- in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 15 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 27 mq - Superficie catastale 31 mq - Rendita € 86,45 - intestato a XXXXxxxX. con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi
  n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 1 della trascrizione del pignoramento.

Confini

L'immobile di cui al LOTTO 2 confina, a nord con locale sub 16, a sud con area di manovra e locale sub 14, ad est con proprietà aliena p.lla 344, ad ovest con area di manovra sub 9.

- **LOTTO 3**

Locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq.

- in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 24 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 27 mq - Superficie catastale 29 mq - Rendita € 86,45 - intestato a XXxxxxXX. con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi
  n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 2 della trascrizione del pignoramento.

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

Confini

L'immobile di cui al LOTTO 3 confina, a nord con locale sub 23, a sud con locali sub 26 e sub 25, ad est con area di manovra sub 9, ad ovest con rampa di accesso.

- **LOTTO 4**

Locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 28.00 mq.

- in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 19 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 28 mq - Superficie catastale 31 mq - Rendita € 89,66 - intestato a XXXXXXXXX. con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 3 della trascrizione del pignoramento.

Confini

L'immobile di cui al LOTTO 4 confina, a nord con locale sub 20, a sud con locale sub 18, ad est con proprietà aliena p.lla 343, ad ovest con area di manovra sub 9.

- **LOTTO 5**

Locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 28.00 mq.

- in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 20 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 28 mq - Superficie catastale 31 mq - Rendita € 89,66 - intestato a XXXXXXX con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 4 della trascrizione del pignoramento.

Confini

L'immobile di cui al LOTTO 5 confina, a nord con locale sub 21, a sud con locale sub 19, ad est con proprietà aliena p.lla 343, ad ovest con area di manovra sub 9.

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

➢ **LOTTO 6**

Locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 28.00 mq.

- in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 22 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 28 mq - Superficie catastale 34 mq - Rendita € 89,66 - intestato a XXxXXXXXX. con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 5 della trascrizione del pignoramento.

Confini

L'immobile di cui al LOTTO 6 confina, a nord con proprietà aliena p.lla 339, a sud con locale sub 21, ad est con proprietà aliena p.lla 343, ad ovest con area di manovra sub 9.

➢ **LOTTO 7**

Locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq.

- in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 21 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 29 mq - Superficie catastale 33 mq - Rendita € 92,86 - intestato a XXXXXXX con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 6 della trascrizione del pignoramento.

Confini

L'immobile di cui al LOTTO 7 confina, a nord con locale sub 22, a sud con locale sub 20, ad est con proprietà aliena p.lla 343, ad ovest con area di manovra sub 9.

➢ **LOTTO 8**

Locale adibito a box auto, ubicato al primo piano seminterrato, sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, composta da un unico locale, di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq.

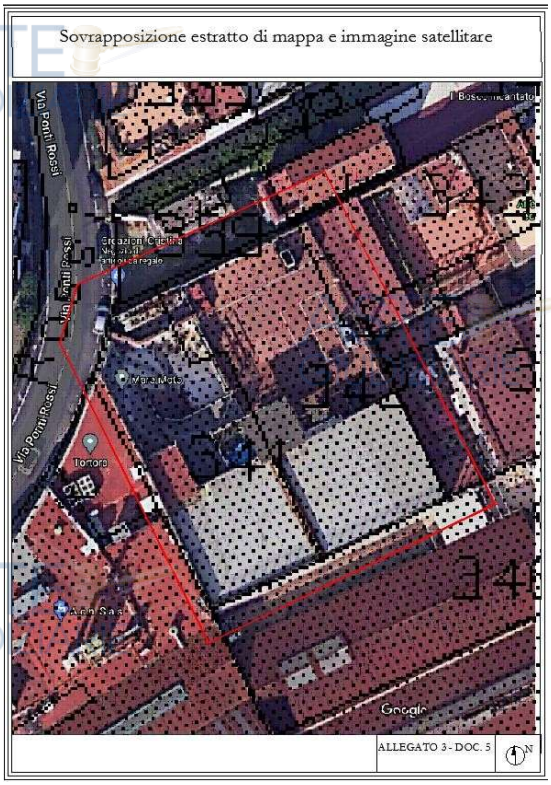
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- in NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 23 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 31 mq - Superficie catastale 37 mq - Rendita € 99,26 - intestato a XXXXXXX. con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 7 della trascrizione del pignoramento.

Confini

L'immobile di cui al LOTTO 8 confina, a nord con proprietà aliena p.lla 339, a sud con locale sub 24, ad est con area di manovra sub 9, ad ovest con rampa di accesso.

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale, dalla quale si evince che vi è corrispondenza con lo stato dei luoghi.



Sovrapposizione estratto di mappa e ripresa satellitare

La p.lla di terreno sulla quale sono stati edificati gli immobili pignorati è la p.lla 342.

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

b. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), 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, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno 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. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il 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_____, cat._____, classe ____ , rendita _____(or.d_____ , r.a._____) ; 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

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

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..

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà e corrisponde al diritto in titolarità alla società esecutata in forza di atto di compravendita del 6.6.2007 per Notaio Dr. Paolo Morelli rep. 114575/17606 (Allegato 5 - doc. 6) trascritto a Napoli 1 il 19.6.2007 ai nn. 27048/12397.

DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI (dal n. 2 al n. 8)

Gli immobili dal LOTTO 2 al LOTTO 8 sono ubicati al piano seminterrato di un complesso immobiliare in parte destinato ad autorimessa, con accesso da un cancello carrabile collocato sulla via Ponti Rossi (parte bassa verso via S. Maria ai Monti).

Dal suddetto cancello, mediante una rampa carrabile, si giunge al piano seminterrato in cui sono ubicati i locali adibiti a box, in particolare all'area di manovra che distribuisce i locali, dotata di pavimentazione in parte in battuto ed in parte in mattonelle di cls.

Foto 3 - Rampa di accesso al piano seminterrato da via Ponti Rossi n. 232

Foto 5 - Locali box - corsia di manovra

Foto 2 - Rampa di accesso al piano seminterrato da via Ponti Rossi n. 232

Foto 4 - Rampa di accesso al piano seminterrato da via Ponti Rossi n. 232

Foto 6 - Locali box - corsia di manovra

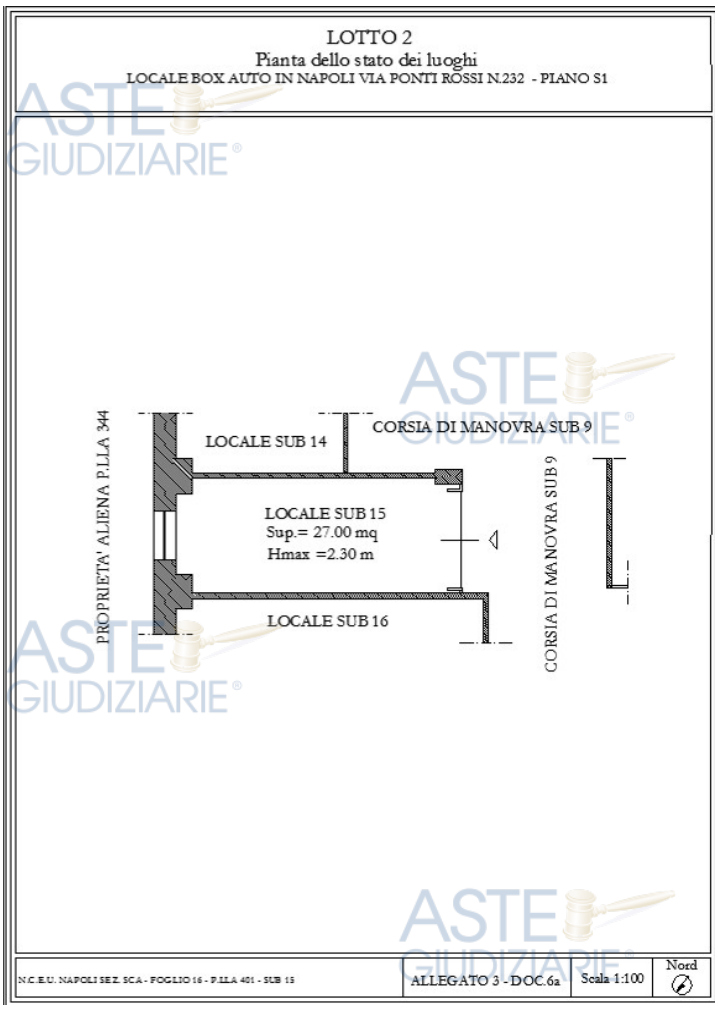
Di seguito si riporta la descrizione dei singoli beni.

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

LOTTO 2 - quota di 1/1 del diritto di proprietà

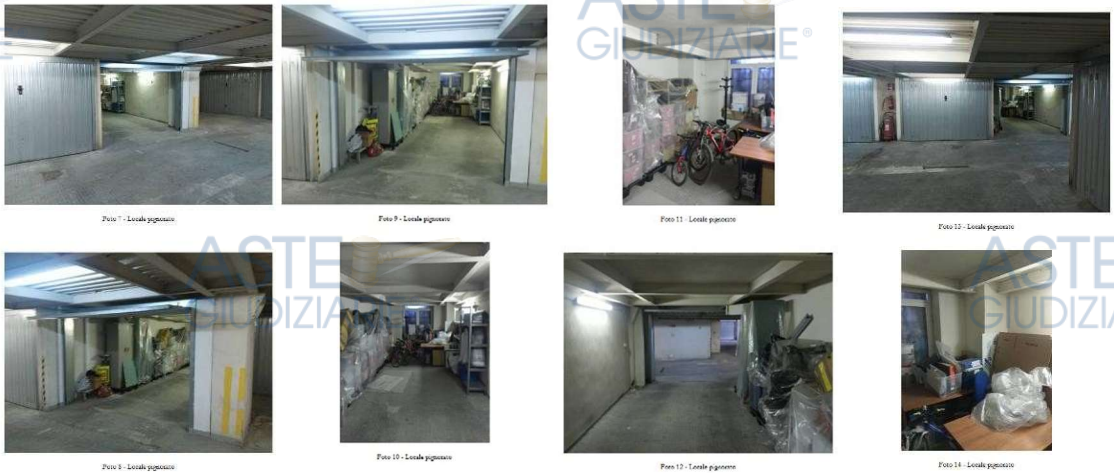
Quota di 1/1 del diritto di proprietà di locale adibito a box auto sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, ubicato al primo piano seminterrato e composto da un unico locale di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq. Il locale, al sub 15, è composto da un unico ambiente a pianta rettangolare con altezza interna massima, alla copertura in lamiera, pari a 2.30 m, ed altezza minima, sotto trave, pari a 2.15 m. Il locale è accessibile mediante una serranda ad apertura manuale basculante realizzata in lamiera zincata, ha le pareti intonacate al civile e tinteggiate in colore bianco, e presenta una finestra in alluminio con affaccio nell'intercapedine di distacco con l'aliena proprietà adiacente.

Il locale è dotato di impianto di illuminazione e di una presa di forza motrice, ed in particolare l'impianto è allacciato ad un'unica fornitura elettrica comune anche agli altri locali adibiti a box.



LOTTO 2 - Planimetria dello stato dei luoghi

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



Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 250,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., data la destinazione d'uso a locale autorimessa, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **LOTTO 2**, sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	**Sup.calpestabile**	Coeff.	Sup.Ragguagliata
1) LOCALE SUB 15					
Box	S1	Box auto	27.00 mq	1	27.00 mq
Tot. sup. netta			**27.00 mq**		

per una superficie netta calpestabile pari a 27.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **31.00 mq**, data dalla superficie lorda del locale comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

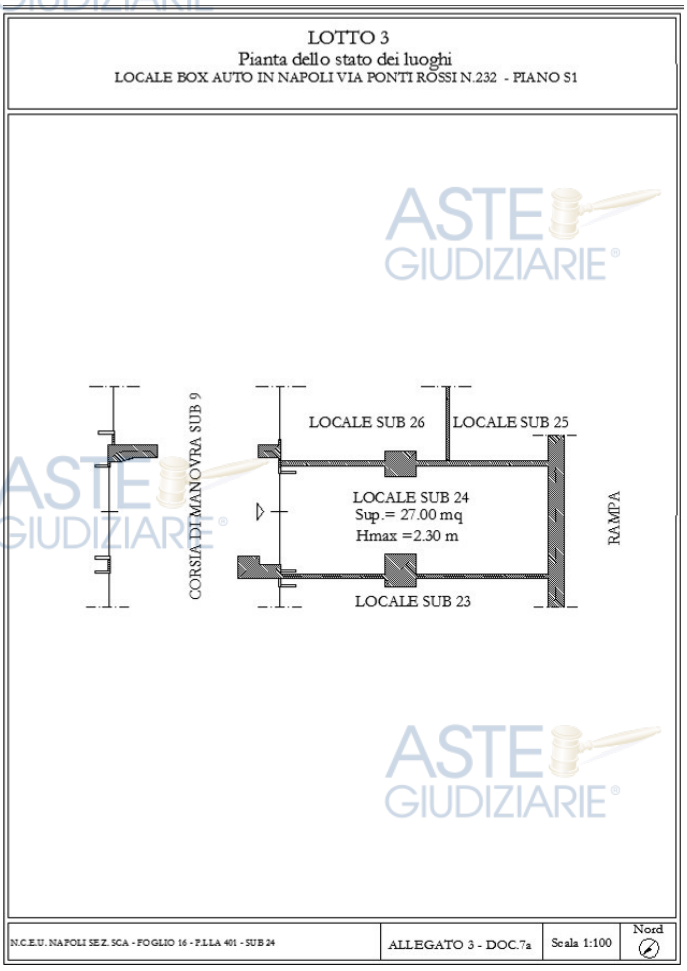
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

LOTTO 3 - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di locale adibito a box auto sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, ubicato al primo piano seminterrato e composto da un unico locale di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq.

Il locale, al sub 24, è composto da un unico ambiente a pianta rettangolare con altezza interna massima, alla copertura in lamiera, pari a 2.30 m, ed altezza minima, sotto trave, pari a 2.15 m. Il locale è accessibile mediante una serranda ad apertura manuale basculante realizzata in lamiera zincata, ha le pareti intonacate al civile e tinteggiate in colore bianco, su un lato si rinvengono mattonelle di colore bianco, e sulla parete di fondo si rinvengono alcune macchie di umidità. Il locale è dotato di impianto di illuminazione e di una presa di forza motrice, ed in particolare l'impianto è allacciato ad un'unica fornitura elettrica comune anche agli altri locali adibiti a box.



LOTTO 3 - Planimetria dello stato dei luoghi

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

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 250,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., data la destinazione d'uso a locale autorimessa, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **LOTTO 3**, sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	**Sup.calpestabile**	Coeff.	Sup.Ragguagliata
1) LOCALE SUB 24					
Box	S1	Box auto	27.00 mq	1	27.00 mq
Tot. sup. netta			**27.00 mq**		

per una superficie netta calpestabile pari a 27.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **29.00 mq**, data dalla superficie lorda del locale comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

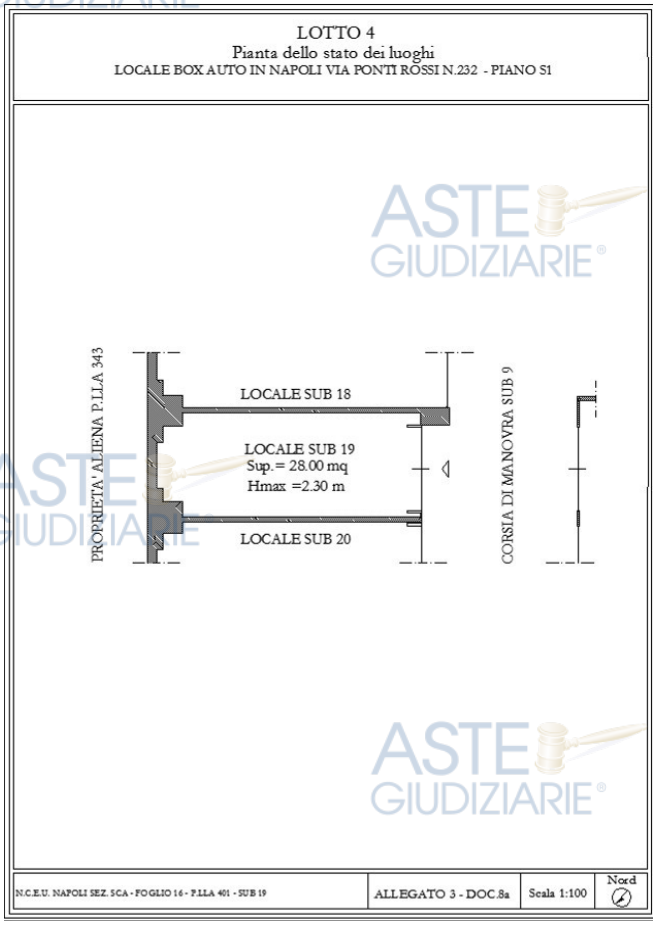
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

LOTTO 4 - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di locale adibito a box auto sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, ubicato al primo piano seminterrato e composto da un unico locale di sup. netta calpestabile pari a 28.00 mq.

Il locale, al sub 19, è composto da un unico ambiente a pianta rettangolare con altezza interna massima, alla copertura in lamiera, pari a 2.30 m, ed altezza minima, sotto trave, pari a 2.15 m. Il locale è accessibile mediante una serranda ad apertura manuale basculante realizzata in lamiera zincata, ha le pareti intonacate al civile e tinteggiate in colore bianco ed è privo di aperture. Il locale è dotato di impianto di illuminazione e di una presa di forza motrice, ed in particolare l'impianto è allacciato ad un'unica fornitura elettrica comune anche agli altri locali adibiti a box.



LOTTO 4 - Planimetria dello stato dei luoghi

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

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 250,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., data la destinazione d'uso a locale autorimessa, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **LOTTO 4**, sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	**Sup.calpestabile**	Coeff.	Sup.Ragguagliata
1) LOCALE SUB 19					
Box	S1	Box auto	28.00 mq	1	28.00 mq
Tot. sup. netta			**28.00 mq**		

per una superficie netta calpestabile pari a 28.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **31.00 mq**, data dalla superficie lorda del locale comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

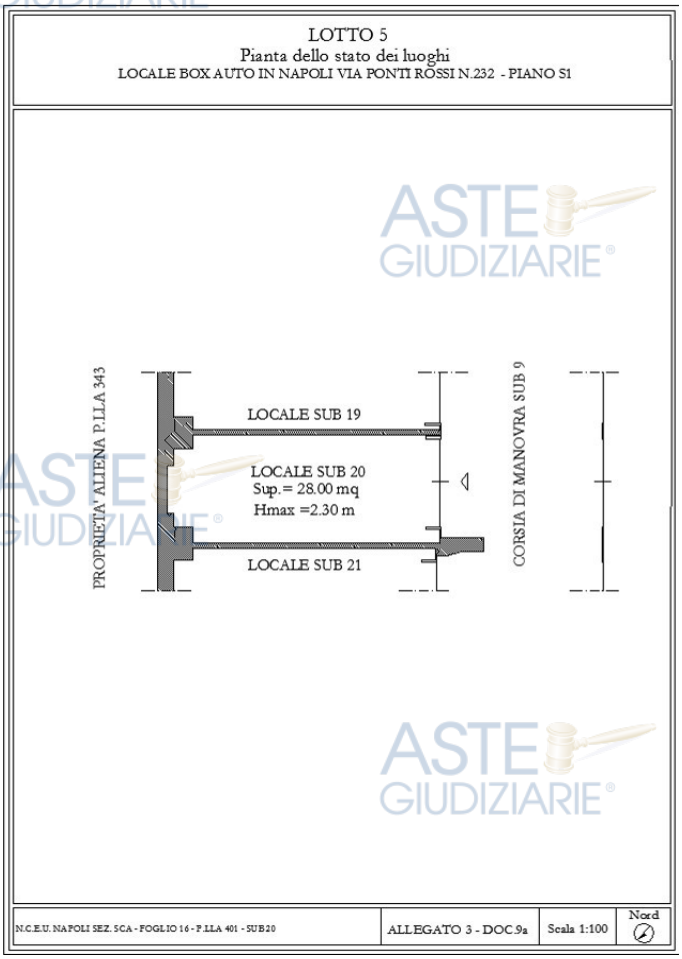
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

LOTTO 5 - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di locale adibito a box auto sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, ubicato al primo piano seminterrato e composto da un unico locale di sup. netta calpestabile pari a 28.00 mq.

Il locale, al sub 20, è composto da un unico ambiente a pianta rettangolare con altezza interna massima, alla copertura in lamiera, pari a 2.30 m, ed altezza minima, sotto trave, pari a 2.15 m. Il locale è accessibile mediante una serranda ad apertura manuale basculante realizzata in lamiera zincata, ha le pareti intonacate al civile e tinteggiate in colore bianco ed è privo di aperture. Il locale è dotato di impianto di illuminazione e di una presa di forza motrice, ed in particolare l'impianto è allacciato ad un'unica fornitura elettrica comune anche agli altri locali adibiti a box.



LOTTO 5 - Planimetria dello stato dei luoghi

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

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 250,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., data la destinazione d'uso a locale autorimessa, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **LOTTO 5**, sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	**Sup.calpestabile**	Coeff.	Sup.Ragguagliata
1) LOCALE SUB 20					
Box	S1	Box auto	28.00 mq	1	28.00 mq
Tot. sup. netta			**28.00 mq**		

per una superficie netta calpestabile pari a 28.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **31.00 mq**, data dalla superficie lorda del locale comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

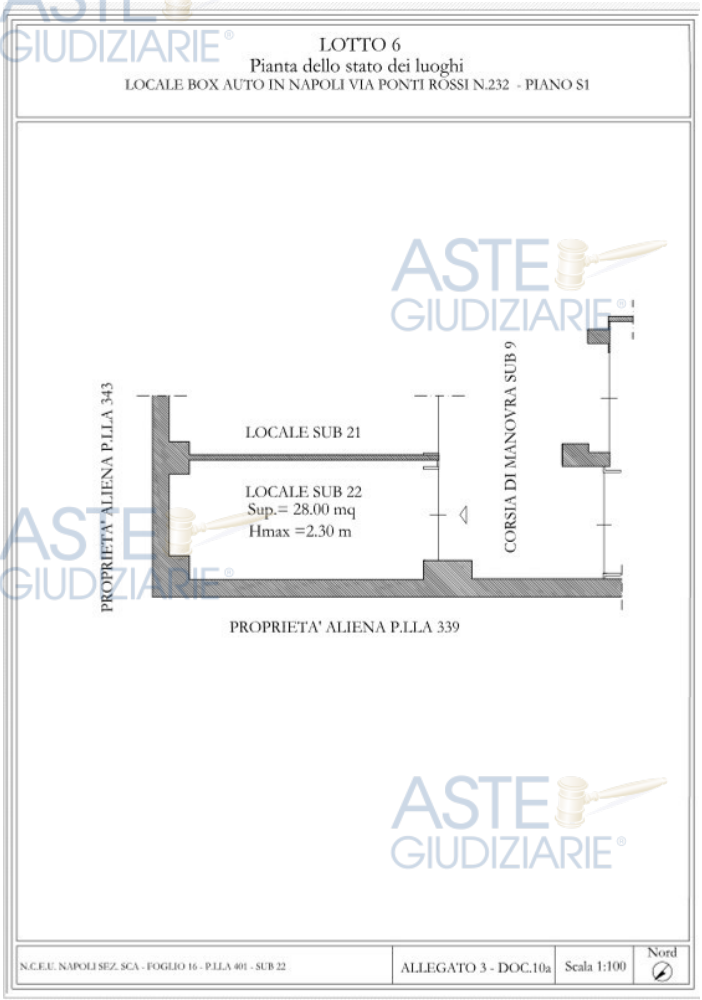
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

LOTTO 6 - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di locale adibito a box auto sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, ubicato al primo piano seminterrato e composto da un unico locale di sup. netta calpestabile pari a 28.00 mq.

Il locale, al sub 22, è composto da un unico ambiente a pianta rettangolare con altezza interna massima, alla copertura in lamiera, pari a 2.30 m, ed altezza minima, sotto trave, pari a 2.15 m. Il locale è accessibile mediante una serranda ad apertura manuale basculante realizzata in lamiera zincata, ha le pareti intonacate al civile e tinteggiate in colore bianco ed è privo di aperture. Il locale è dotato di impianto di illuminazione e di una presa di forza motrice, ed in particolare l'impianto è allacciato ad un'unica fornitura elettrica comune anche agli altri locali adibiti a box.



LOTTO 6 - Planimetria dello stato dei luoghi

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

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 250,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., data la destinazione d'uso a locale autorimessa, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **LOTTO 6**, sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	**Sup.calpestabile**	Coeff.	Sup.Ragguagliata
1) LOCALE SUB 22					
Box	S1	Box auto	28.00 mq	1	28.00 mq
Tot. sup. netta			**28.00 mq**		

per una superficie netta calpestabile pari a 28.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **33.00 mq**, data dalla superficie lorda del locale comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

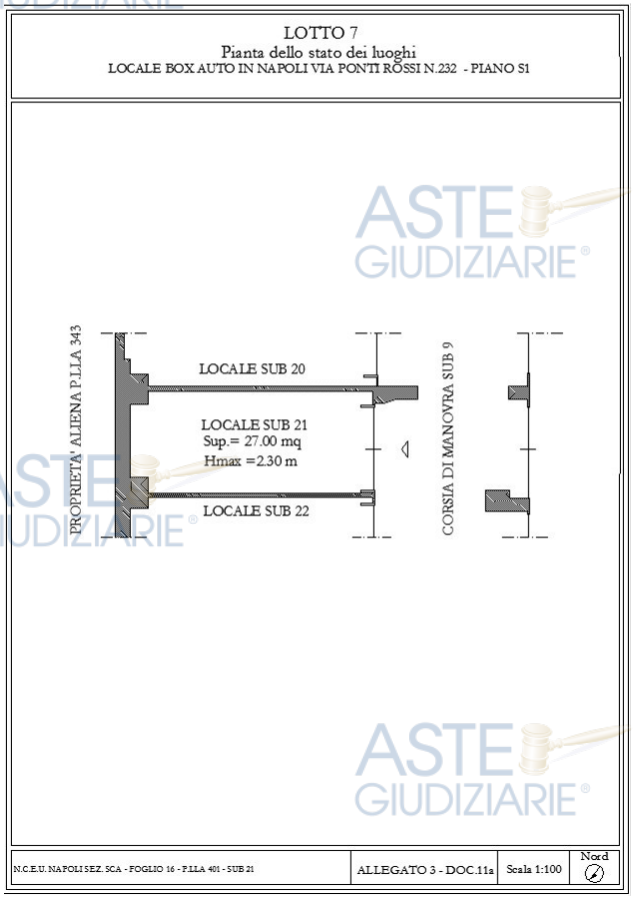
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

LOTTO 7 - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di locale adibito a box auto sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, ubicato al primo piano seminterrato e composto da un unico locale di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq.

Il locale, al sub 21, è composto da un unico ambiente a pianta rettangolare con altezza interna massima, alla copertura in lamiera, pari a 2.30 m, ed altezza minima, sotto trave, pari a 2.15 m. Il locale è accessibile mediante una serranda ad apertura manuale basculante realizzata in lamiera zincata, ha le pareti intonacate al civile e tinteggiate in colore bianco ed è privo di aperture. Il locale è dotato di impianto di illuminazione e di una presa di forza motrice, ed in particolare l'impianto è allacciato ad un'unica fornitura elettrica comune anche agli altri locali adibiti a box.



LOTTO 7 - Planimetria dello stato dei luoghi

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

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 250,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., data la destinazione d'uso a locale autorimessa, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **LOTTO 7**, sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	**Sup.calpestabile**	Coeff.	Sup.Ragguagliata
1) LOCALE SUB 21					
Box	S1	Box auto	27.00 mq	1	27.00 mq
Tot. sup. netta			**27.00 mq**		

per una superficie netta calpestabile pari a 27.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **30.00 mq**, data dalla superficie lorda del locale comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

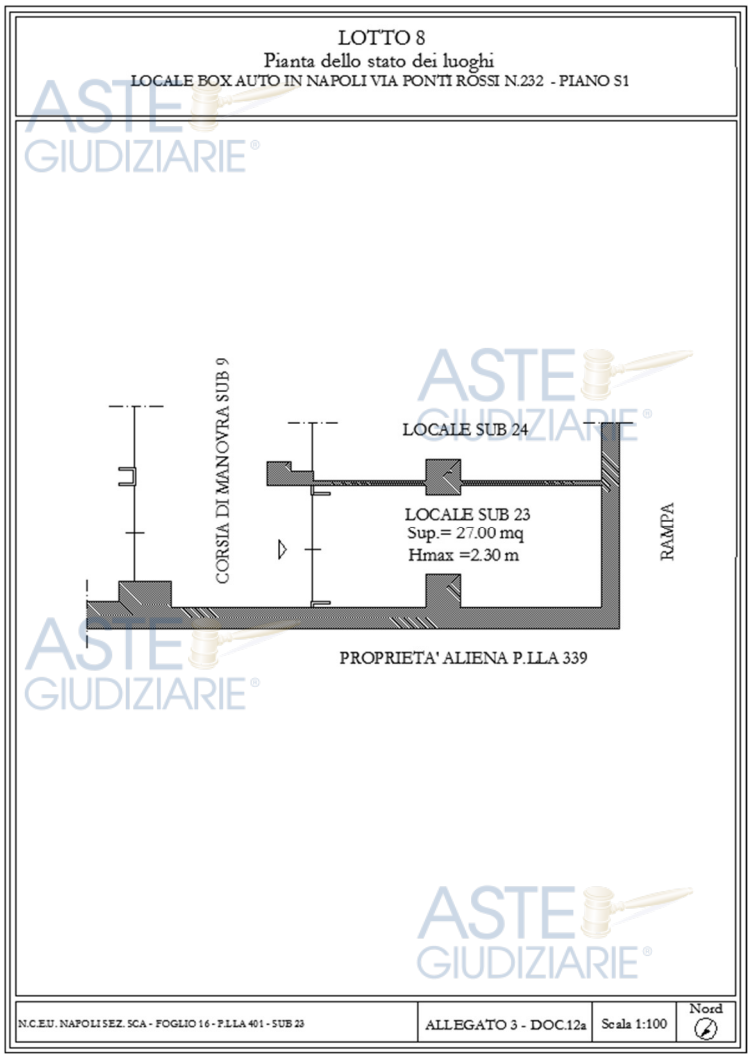
La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

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

LOTTO 8 - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di locale adibito a box auto sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, ubicato al primo piano seminterrato e composto da un unico locale di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq.

Il locale, al sub 23, è composto da un unico ambiente a pianta rettangolare con altezza interna massima, alla copertura in lamiera, pari a 2.30 m, ed altezza minima, sotto trave, pari a 2.15 m. Il locale è accessibile mediante una serranda ad apertura manuale basculante realizzata in lamiera zincata, ha le pareti intonacate al civile e tinteggiate in colore bianco, è privo di aperture e sulla parete laterale destra si rinvengono alcune macchie di umidità. Il locale è dotato di impianto di illuminazione e di una presa di forza motrice, ed in particolare l'impianto è allacciato ad un'unica fornitura elettrica comune anche agli altri locali adibiti a box.



LOTTO 8 - Planimetria dello stato dei luoghi

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

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 250,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., data la destinazione d'uso a locale autorimessa, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **LOTTO 8**, sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	**Sup.calpestabile**	Coeff.	Sup.Ragguagliata
1) LOCALE SUB 23					
Box	S1	Box auto	27.00 mq	1	27.00 mq
Tot. sup. netta			**27.00 mq**		

per una superficie netta calpestabile pari a 27.00 mq.

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

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **31.00 mq**, data dalla superficie lorda del locale comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

PROSPETTO SINTETICO

❖ **LOTTO 2 - quota di 1/1 del diritto di proprietà**

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di locale adibito a box auto sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, ubicato al primo piano seminterrato e composto da un unico locale di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 250,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., data la destinazione d'uso a locale autorimessa, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

L'immobile di cui al LOTTO 2 confina, a nord con locale sub 16, a sud con area di manovra e locale sub 14, ad est con proprietà aliena p.lla 344, ad ovest con area di manovra sub 9. In NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 15 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 27 mq - Superficie catastale 31 mq - Rendita € 86,45.

La superficie netta calpestabile è pari a 27.00 mq, e la superficie commerciale è pari a 31.00 mq.

❖ **LOTTO 3 - quota di 1/1 del diritto di proprietà**

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di locale adibito a box auto sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, ubicato al primo piano seminterrato e composto da un unico locale di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq.

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

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 250,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., data la destinazione d'uso a locale autorimessa, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

L'immobile di cui al LOTTO 3 confina, a nord con locale sub 23, a sud con locali sub 26 e sub 25, ad est con area di manovra sub 9, ad ovest con rampa di accesso.

In NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 24 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 27 mq - Superficie catastale 29 mq - Rendita € 86,45

La superficie netta calpestabile è pari a 27.00 mq, e la superficie commerciale è pari a 29.00 mq.

❖ **<u>LOTTO 4</u> - quota di 1/1 del diritto di proprietà**

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di locale adibito a box auto sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, ubicato al primo piano seminterrato e composto da un unico locale di sup. netta calpestabile pari a 28.00 mq. Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 250,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., data la destinazione d'uso a locale autorimessa, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

L'immobile di cui al LOTTO 4 confina, a nord con locale sub 20, a sud con locale sub 18, ad est con proprietà aliena p.lla 343, ad ovest con area di manovra sub 9.

In NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 19 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 28 mq - Superficie catastale 31 mq - Rendita € 89,66

La superficie netta calpestabile è pari a 28.00 mq, e la superficie commerciale è pari a 31.00 mq.

❖ **<u>LOTTO 5</u> - quota di 1/1 del diritto di proprietà**

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di locale adibito a box auto sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, ubicato al primo piano seminterrato e composto da un unico locale

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

di sup. netta calpestabile pari a 28.00 mq. Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 250,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., data la destinazione d'uso a locale autorimessa, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

L'immobile di cui al LOTTO 5 confina, a nord con locale sub 21, a sud con locale sub 19, ad est con proprietà aliena p.lla 343, ad ovest con area di manovra sub 9.

In NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 20 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 28 mq - Superficie catastale 31 mq - Rendita € 89,66.

La superficie netta calpestabile è pari a 28.00 mq, e la superficie commerciale è pari a 31.00 mq.

❖ **<u>LOTTO 6</u> - quota di 1/1 del diritto di proprietà**

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di locale adibito a box auto sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, ubicato al primo piano seminterrato e composto da un unico locale di sup. netta calpestabile pari a 28.00 mq. Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 250,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., data la destinazione d'uso a locale autorimessa, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente. L'immobile di cui al LOTTO 6 confina, a nord con proprietà aliena p.lla 339, a sud con locale sub 21, ad est con proprietà aliena p.lla 343, ad ovest con area di manovra sub 9. In NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 22 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 28 mq - Superficie catastale 34 mq - Rendita € 89,66.

La superficie netta calpestabile è pari a 28.00 mq, e la superficie commerciale è pari a 33.00 mq.

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

❖ **LOTTO 7 - quota di 1/1 del diritto di proprietà**

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di locale adibito a box auto sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, ubicato al primo piano seminterrato e composto da un unico locale di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq. Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica. La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 250,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., data la destinazione d'uso a locale autorimessa, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente. L'immobile di cui al LOTTO 7 confina, a nord con locale sub 22, a sud con locale sub 20, ad est con proprietà aliena p.lla 343, ad ovest con area di manovra sub 9. In NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 21 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 29 mq - Superficie catastale 33 mq - Rendita € 92,86. La superficie netta calpestabile è pari a 27.00 mq, e la superficie commerciale è pari a 30.00 mq.

❖ **LOTTO 8 - quota di 1/1 del diritto di proprietà**

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di locale adibito a box auto sito in Napoli alla via Ponti Rossi n. 232, ubicato al primo piano seminterrato e composto da un unico locale di sup. netta calpestabile pari a 27.00 mq. Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica. La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 250,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., data la destinazione d'uso a locale autorimessa, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente. L'immobile di cui al LOTTO 8 confina, a nord con proprietà aliena p.lla 339, a sud con locale sub 24, ad est con area di manovra sub 9, ad ovest con rampa di accesso. In NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 23 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 31 mq - Superficie catastale 37 mq - Rendita € 99,26. La superficie netta calpestabile è pari a 27.00 mq, e la superficie commerciale è pari a 31.00 mq.

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

Lo stato dei luoghi attuale, per i lotti nn. 2, 3, 6, 7, 8, coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali.

Per il LOTTO n. 4 e per il LOTTO n. 5 si riscontrano le seguenti difformità: 1) chiusura della finestra rappresentata nella planimetria catastale.

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico.

Il fabbricato in cui sono ubicati i cespiti pignorati, come documentato dalle foto aeree dell'IGM relative ai voli sul comune di Napoli e dalla lettura dei più remoti titoli di provenienza, è costituito da un fabbricato industriale (originariamente accessibile anche da via N. Nicolini mediante cortile interno) edificato tra il 1943 ed il 1956.

Si rappresenta che dalla lettura dei titoli di trasferimento, non si è rinvenuto alcun estremo di pratica edilizia e che, a causa di inaccessibilità dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016), non è possibile accedere all'archivio ed alle pratiche edilizie cartacee risalenti al periodo citato.

In seguito a richiesta inoltrata all'Ufficio Condono del comune di Napoli si sono rinvenute due istanze di condono, una è stata presentata ai sensi della L. 47/85 in data 31.3.1987 al prot. n. 114047 e l'altra è stata presentata ai sensi della L. 724/94 in data 1.3.1995 al prot. n. 4728.

Le due istanze di condono citate riguardano abusi commessi sul fabbricato in cui ricadono i cespiti pignorati, ma aventi ad oggetto altre costruzioni non oggetto di pignoramento.

In particolare, l'istanza presentata ai sensi della L. 47/85 (diniegata con disposizione dirigenziale n. 210/2011 per errata compilazione dei modelli di autocertificazione) riguarda due manufatti (il primo ad uso ufficio ed il secondo adibito a casa del custode) per una superficie complessiva pari a 98 mq, mentre l'istanza presentata ai sensi L. 724/94, ad oggi pendente e non ancora definita, riguarda "*la realizzazione in ampliamento di una superficie già parzialmente coperta per un terzo, la sopraelevazione del solaio ottenuto, altro ampliamento avvenuto realizzando un tettoia in lamiera che configura un nuovo corpo di fabbrica posto al piano rialzato e posto perpendicolarmente al vecchio edificio*".

Le due istanze di condono, come è possibile riscontrare dai grafici integrativi allegati, riguardano altre porzioni del vecchio fabbricato industriale in cui ricadono i cespiti

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

pignorati. Tuttavia, dall'analisi dei grafici integrativi protocollati nel 2002, è possibile riscontrare la presenza del volume al piano seminterrato (ampio locale di altezza pari a 5.40 m) in cui sono oggi realizzati i cespiti pignorati, ma non si riscontra né la suddivisione dell'ampio locale in singoli locali, nè la presenza del solaio di copertura degli attuali locali destinati a box auto che oggi hanno un'altezza pari a 2.30 m (attualmente l'intero volume al piano seminterrato di altezza pari a 5.40 è stato suddiviso in due volumi tra piano seminterrato e piano terra).

La circostanza evidenziata nei grafici delle istanze di condono, trova riscontro anche nelle planimetrie catastali dell'originario sub 3, poi variato in sub 5 (nel 1987) e sub 6 (nel 1996) rinvenute allegate alla seconda istanza di condono, nelle quali il locale in cui sono stati ricavati i cespiti pignorati, è sempre rappresentato come un unico ambiente rettangolare con altezza pari a 5.40 m.

Per il fabbricato in cui ricadono i beni in oggetto risultano presentate tre pratiche edilizie: nell'anno 2003 pratica n. 249, prot. n. 2081; nell'anno 2004 pratica n. 292 prot. 2456; nell'anno 2011 pratica Scia n. 13/11 prot. n. 71749.

Tali pratiche però non sono state fornite allo scrivente pertanto, allo stato attuale, non è possibile verificare l'oggetto delle opere relative alle autorizzazioni, nè verificare se siano state assentite o diniegate, nè verificare se siano state chiuse con certificato di ultimazione lavori.

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, si è rinvenuto fascicolo di contenzioso amministrativo n. 1395/04 sull'immobile in via Ponti Rossi n. 232, relativo ad accertamenti di abusi edilizi, ma ad oggi non reperibile dall'ufficio. Non è possibile pertanto verificare l'oggetto degli accertamenti relativi al contenzioso citato e le opere contestate. Gli unici grafici riconducibili agli immobili dal LOTTO 2 al LOTTO 8, risultano essere all'attualità, le planimetrie catastali (cfr. Allegato 2) le quali, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi delle trasformazioni subite dall'immobile.

Confronto tra lo stato dei luoghi attuale e le planimetrie catastali dell'originario sub 3 e dei sub 5 e sub 6 generati dalla soppressione del sub 3.

Le planimetrie catastali del sub 3, poi variato nel sub 5 (nel 1987) e nel sub 6 (nel 1996), rappresentavano solo l'ampio locale al piano seminterrato di altezza pari a 5.40 m, mentre attualmente si riscontra la suddivisione dell'ampio locale in singoli locali destinati a box auto, e la presenza del solaio di copertura degli attuali locali destinati a box auto che oggi hanno un'altezza pari a 2.30 m (attualmente l'intero volume al piano

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

seminterrato di altezza pari a 5.40 è stato suddiviso in due volumi tra piano seminterrato e piano terra).

Confronto tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale del sub 103

1) La planimetria catastale del sub 103 del 2003 rappresenta ancora un unico locale di altezza non più pari a 5.40 bensì pari a 2.30 m, altezza che si rinviene attualmente nei singoli locali adibiti a box auto.

2) Successivamente in data 24/06/2005, il sub 103 viene frazionato per generare i box auto tra i quali sono compresi gli immobili pignorati.

Confronto tra lo stato dei luoghi attuale e le planimetrie catastali del sub 15, del sub 19, del sub 20, del sub 21, del sub 22, del sub 23, del sub 24

Lo stato dei luoghi attuale, per i lotti 2, 3, 6, 7, 8, coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali (cfr. Allegato 3 - doc. 3).

Per il LOTTO n. 4 e per il LOTTO n. 5, si riscontrano le seguenti difformità: chiusura della finestra rappresentata nella planimetria catastale.

Circa la possibilità di procedere ad un'eventuale regolarizzazione urbanistica, va dunque osservato che, per quanto il frazionamento dei singoli locali (avvenuto nel 2005) di cui al punto 2) sarebbe suscettibile di sanatoria mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 380/01, allo stato, poichè le norme di attuazione del prg non consentirebbero le trasformazioni riscontrate di cui al punto 1), non sarebbe possibile regolarizzare nemmeno il frazionamento.

Non è possibile però allo stato, data l'inaccessibilità delle pratiche edilizie, verificare se le pratiche edilizie citate del 2003, del 2004 e del 2011, abbiano riguardato il frazionamento e l'aumento di superficie di cui ai punti 1) e 2), pertanto si è ritenuto opportuno determinare l'incidenza degli oneri economici (pari al 15% del valore di mercato) relativi al ripristino dello stato dei luoghi, in maniera da decurtare prudenzialmente al valore di mercato l'onere della regolarizzazione più gravosa.

Considerato inoltre lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, stante anche l'impossibilità di verificare la corrispondenza delle opere assentite nelle citate pratiche edilizie, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Pervenuti alla società esecutata in virtù di atto di compravendita del Notaio Paolo Morelli del 6/6/2007 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 19/6/2007 ai nn.27048/12397.

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

c. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

Dati catastali

Gli immobili pignorati di cui ai LOTTI da n. 2 a n. 8 sono identificati al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

LOTTO 2

- NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 15 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 27 mq - Superficie catastale 31 mq - Rendita € 86,45 - intestato a XXXXXXXX. con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi
  n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 1 della trascrizione del pignoramento.

LOTTO 3

- NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 24 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 27 mq - Superficie catastale 29 mq - Rendita € 86,45 - intestato a XXXxxxxXX. con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi
  n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 2 della trascrizione del pignoramento.

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

LOTTO 4

- NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 19 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 28 mq - Superficie catastale 31 mq - Rendita € 89,66 - intestato a XXxxxxXX. con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 3 della trascrizione del pignoramento.

LOTTO 5

- NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 20 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 28 mq - Superficie catastale 31 mq - Rendita € 89,66 - intestato a XxxxxxXXX con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 4 della trascrizione del pignoramento.

LOTTO 6

- NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 22 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 28 mq - Superficie catastale 34 mq - Rendita € 89,66 - intestato a XXXXXXXXXX. con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 5 della trascrizione del pignoramento.

LOTTO 7

- NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 21 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 29 mq - Superficie catastale 33 mq - Rendita € 92,86 - intestato a XXXXXXXXX. con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 6 della trascrizione del pignoramento.

LOTTO 8

- NCEU del comune di Napoli: Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 23 - categoria C/6 - classe 5 - Consistenza 31 mq - Superficie catastale 37 mq - Rendita

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

€ 99,26 - intestato a XXXXXXX. con sede in NAPOLI - C.F. XXXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà, indirizzo catastale via Ponti Rossi
n. 232 piano S1, di cui all' Unità negoziale n. 2 - immobile n. 7 della trascrizione del pignoramento.

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).
Dopo il pignoramento non sono intervenute modifiche catastali sostanziali.
Nel titolo di acquisto a favore dell'esecutato i dati catastali (quanto a foglio, p.lla, subalterno) sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Storia catastale

Gli immobili dal LOTTO 2 al LOTTO 8 hanno subito le seguenti trasformazioni catastali:

- Con Variazione del 24/06/2005 protocollo n. NA0439006 in atti dal 24/06/2005 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 90796.1/2005), il sub 103, di consistenza pari a 654 mq, viene soppresso per generare i sub di cui ai presenti lotti.
- Il sub 103 aveva subito le seguenti variazioni:
  - √ variazione per divisione - ristrutturazione n.54520.1/2003 del 26/05/2003 protocollo n.466171, con cui viene soppresso il sub 102 per generare il sub 103;
  - √ variazione per errata rappresentazione dei confini n.22752.1/2004 del 07/09/2004 protocollo n. NA0509958;
  - √ variazione per verifica d'ufficio - ripristino u.i.u. originaria per annullamento docfa 509958/04 per causale inaccettabile n. 23756.1/2004 del 15/09/2004 protocollo n.NA0538406.
- Il sub 102 aveva subito le seguenti variazioni:
  con variazione della destinazione negozio (C/1)-autorimessa (C/6) n. 52680.1/2003 del 30/04/2003 protocollo n.413262 viene generato il sub 102 in seguito a soppressione del sub 6.
- Il sub 6 aveva subito le seguenti variazioni:
  - √ con variazione per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni

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

n.193.1/1996 del 05/01/1996 e variazione per frazionamento e variazione della destinazione n.B/5689.1/1989 del 30/05/1989 in atti dal 23/04/1996, viene generato il sub 6 in seguito a soppressione del sub 5;

- Il sub 5 aveva subito le seguenti variazioni:

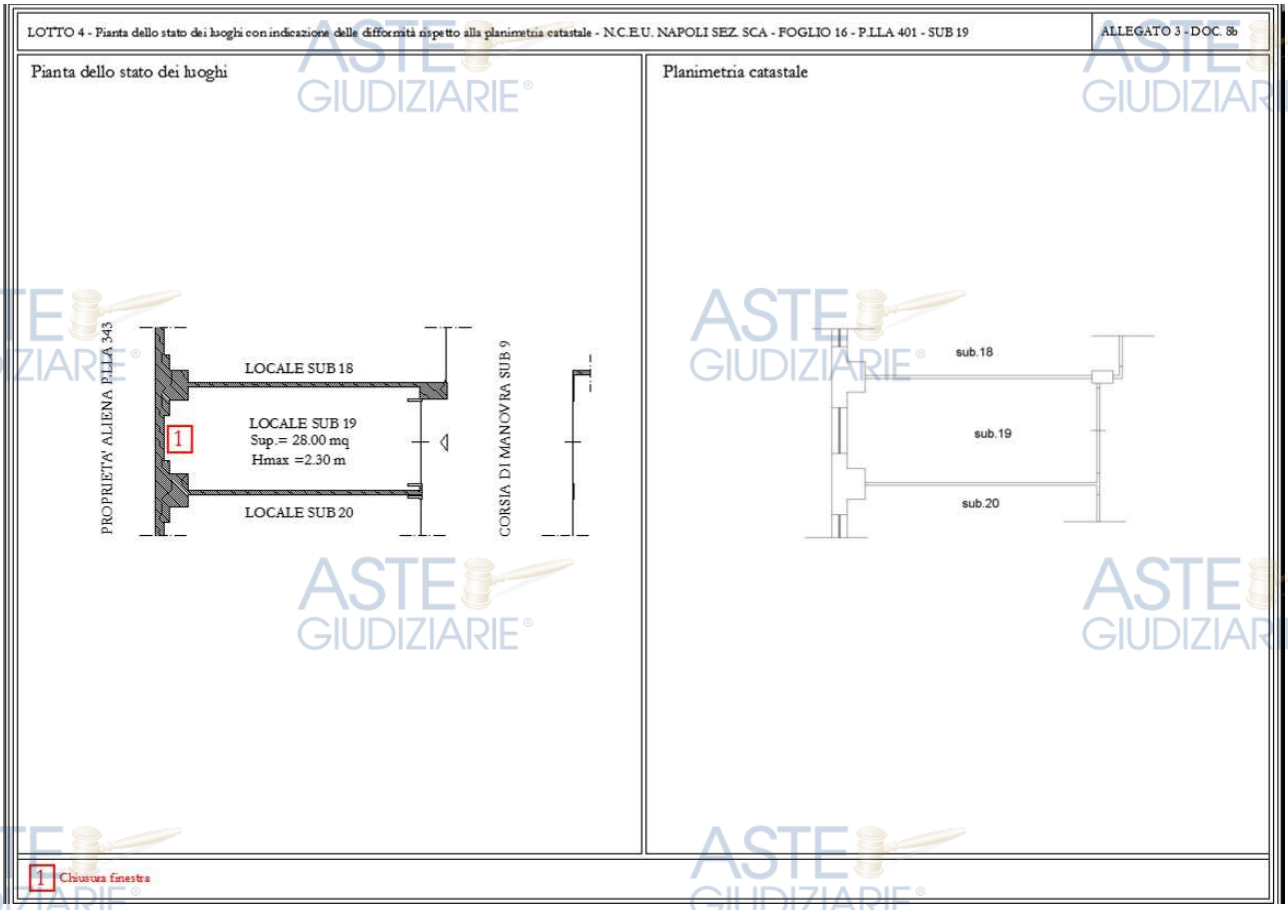
  √ il sub 5 deriva dalla soppressione degli originari sub 1, sub 2 e sub 3 per variazione per frazionamento, fusione, sopraelevazione n.04331.900/1987del 18/12/1987.

Difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi

Lo stato dei luoghi attuale, per i lotti nn. 2, 3, 6, 7, 8, coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali (cfr. Allegato 3 - doc. 6b-7b-10b-11b-12b).

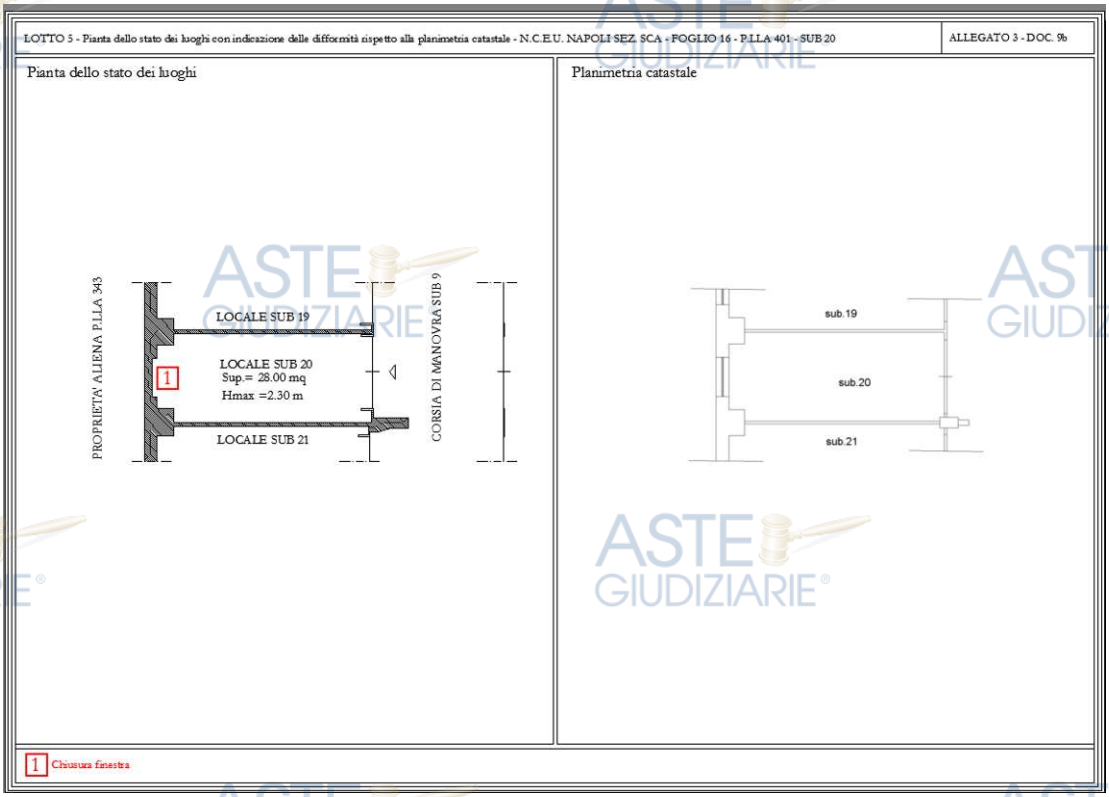
Per il LOTTO n. 4 e per il LOTTO n. 5, (cfr. Allegato 3 - doc. 8b-9b) si riscontrano le seguenti difformità:

1) chiusura della finestra rappresentata nella planimetria catastale.



LOTTO 4 - Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità catastali

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



LOTTO 5 - Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità catastali

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico.

d. **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**

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

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

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 14.12.2018, data di trascrizione del pignoramento ai nn. 34185/25852, sino alla data del primo titolo di provenienza a carattere traslativo anteriore al ventennio, risultano i seguenti passaggi di proprietà verificati dallo scrivente attraverso le opportune indagini presso i Registri Immobiliari di Napoli 1 (cfr. Allegato 2 - doc.19 e Allegato 5):

Atto di compravendita (a favore della società esecutata) (cfr. Allegato 5 - doc. 6)

Atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Morelli di Napoli del 6/6/2007, repertorio n. 114575, raccolta n.17606, registrato a Napoli e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 19/6/2007 Registro Generale 27048 Registro Particolare 12397

a favore

XXXXXXXX. con sede in Napoli, C.F. XXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro

AXXXXXX con sede in Napoli C.F. XXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

immobili (tra altri):

1) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 15 - Cat. C/6 - Consistenza 27 mq (immobile pignorato);
2) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 19 - Cat. C/6 - Consistenza 28 mq (immobile pignorato);
3) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 20 - Cat. C/6 - Consistenza 28 mq (immobile pignorato);
4) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 21 - Cat. C/6 - Consistenza 29 mq (immobile pignorato);
5) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 22 - Cat. C/6 - Consistenza 28 mq (immobile pignorato);

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

6) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 23 - Cat. C/6 - Consistenza 31 mq (immobile pignorato);
7) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 24 - Cat. C/6 - Consistenza 27 mq (immobile pignorato);

NOTE

Nel quadro D si legge: "*La vendita avviene ...con i proporzionali diritti sulle parti comuni, per legge e/o per destinazione e, tra queste, sulle aree di manovra a servizio di tutti i garages del piano seminterrato, per patto espresso sottoposte fin dalla data di stipula del trascrivendo atto dalle parti in atto costituite al vincolo della esclusiva destinazione ad area di manovra per l'ingresso e l'uscita dai garages, esclusa ogni altra destinazione, uso, utilizzo anche temporaneo... Pertanto le parti comuni sono costituite da: a) le aree di manovra al piano seminterrato contraddistinte catastalmente con il subalterno 9; b) il cancello ed il piazzale di ingresso del complesso immobiliare; c) la rampa discendente al piano seminterrato sino al varco che delimita l'ingresso al subalterno catastale 30".*

Atto di compravendita (ultraventennale) (cfr. Allegato 5 - doc. 6)

Atto di compravendita a rogito del Notaio Michele Diliegro di Torre Annunziata del 27/5/1988, repertorio n.79183, raccolta n.12194, registrato a Castellammare di Stabia il 17/6/1988 al n.2032, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 3/6/1988 Registro Generale 12823 Registro Particolare 8579

a favore

XXXXXXX., con sede in Napoli C.F. XXXXXXXX

contro

XXXXXXXXX con sede in Pompei C.F. XXXXXX

immobili (tra altri):

complesso immobiliare sito alla Via Ponti Rossi n.232, già adibito a stabilimento industriale e poi a destinazione commerciale, per un totale di mq 1270, identificato in catasto alla sez. SCA, foglio 16, particella 401 sub 1, 2 e 3 e a seguito di variazione per frazionamento, fusione, sopraelevazione denunciato all'U.T.E. con scheda del 18/12/1987 n.4331 con i dati SCA, foglio 16, particella 401 sub 4 e 5.

NOTE

Il sub 5 ha generato il sub 6 giusta variazione per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni n.193.1/1996 del 05/01/1996 e variazione per frazionamento e variazione della destinazione n.B/5689.1/1989 del 30/05/1989 in atti dal 23/04/1996.

Il sub 6 ha generato il sub 102 giusta variazione della destinazione negozio (c/1)-autorimessa (c/6) n. 52680.1/2003 del 30/04/2003 protocollo n.413262.

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

Il sub 102 ha generato il sub 103 giusta variazione per divisione - ristrutturazione n.54520.1/2003 del 26/05/2003 protocollo n.466171, variazione per errata rappresentazione dei confini n.22752.1/2004 del 07/09/2004 protocollo n. NA0509958, variazione per verifica d`ufficio - ripristino uiu originaria per annullamento docfa 509958/04 per causale inaccettabile n. 23756.1/2004 del 15/09/2004 protocollo n.NA0538406.

Il sub 103 con variazione del 24/06/2005 protocollo n. NA0439006 divisione- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 90796.1/2005), ha generato i sub dal LOTTO 2 al LOTTO 8 .

e. **Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

Il fabbricato in cui sono ubicati i cespiti pignorati, come documentato dalle foto aeree dell'IGM relative ai voli sul comune di Napoli e dalla lettura dei più remoti titoli di provenienza, è costituito da un fabbricato industriale (originariamente accessibile anche da via N. Nicolini mediante cortile interno) edificato tra il 1943 ed il 1956.

Si rappresenta che dalla lettura dei titoli di trasferimento non si è rinvenuto alcun estremo di pratica edilizia e che, a causa di inaccessibilità dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016), non è possibile accedere all'archivio ed alle pratiche edilizie cartacee risalenti al periodo citato (cfr. Allegato 1 - doc 3).

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato nella Zona "A - insediamenti di interesse storico" (art. 26 Norme tecniche di attuazione) della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, in Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco (art. 92 Norme tecniche di attuazione). La zona in cui il fabbricato è ubicato ricade poi: nella Zona III della zonizzazione acustica; nella "zona stabile" dei vincoli geomorfologici si cui alla TAV. 12 del PRG; in zona B del piano del rischio aeroportuale; Vincolo aeroporto L. 58/1963 in superficie di avvicinamento - pendenza 1:50.

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

f. 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 seguito a richiesta inoltrata all'Ufficio Condono del comune di Napoli si sono rinvenute due istanze di condono, una presentata ai sensi della L. 47/85 in data 31.3.1987 al prot. n. 114047 ed una presentata ai sensi della L. 724/94 in data 1.3.1995 al prot. n. 4728 (cfr. Allegato 1 - doc 7).

Le due istanze di condono citate riguardano abusi commessi sul fabbricato in cui ricadono i cespiti pignorati, ma aventi ad oggetto altre costruzioni non oggetto di pignoramento.

In particolare, l'istanza presentata ai sensi della L. 47/85 (diniegata con disposizione dirigenziale n. 210/2011 per errata compilazione dei modelli di autocertificazione) riguarda due manufatti (il primo ad uso ufficio ed il secondo adibito a casa del custode) per una superficie complessiva pari a 98 mq, mentre l'istanza presentata ai sensi L. 724/94, ad oggi pendente e non ancora definita, riguarda "*la realizzazione in ampliamento di una superficie già parzialmente coperta per un terzo, la sopraelevazione del solaio ottenuto, altro ampliamento avvenuto realizzando un tettoia in lamiera che configura un nuovo corpo di fabbrica posto al piano rialzato e posto perpendicolarmente al vecchio edificio*".

Le due istanze di condono, come è possibile riscontrare dai grafici integrativi allegati, riguardano altre porzioni del vecchio fabbricato industriale in cui ricadono i cespiti pignorati.

Tuttavia, dall'analisi dei grafici integrativi protocollati nel 2002, è possibile riscontrare la presenza del volume al piano seminterrato (ampio locale di altezza pari a 5.40 m) in cui sono oggi realizzati i cespiti pignorati, ma non si riscontra né la suddivisione dell'ampio locale in singoli locali, nè la presenza del solaio di copertura degli attuali locali destinati a box auto che oggi hanno un'altezza pari a 2.30 m (attualmente l'intero volume al piano seminterrato di altezza pari a 5.40 è stato suddiviso in due volumi tra piano seminterrato e piano terra).

La circostanza evidenziata nei grafici delle istanze di condono, trova riscontro anche nelle planimetrie catastali dell'originario sub 3, poi variato in sub 5 (nel 1987) e sub 6 (nel 1996) rinvenute allegate alla seconda istanza di condono, nelle quali il locale in cui sono stati ricavati i cespiti pignorati, è sempre rappresentato come un unico ambiente rettangolare con altezza pari a 5.40 m.

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

Per il fabbricato in cui ricadono i beni in oggetto risultano presentate tre pratiche edilizie: nell'anno 2003 pratica n. 249, prot. n. 2081; nell'anno 2004 pratica n. 292 prot. 2456; nell'anno 2011 pratica Scia n. 13/11 prot. n. 71749.

Tali pratiche però, non sono state fornite allo scrivente (cfr. Allegato 2 - doc 3) pertanto, allo stato attuale, non è possibile verificare l'oggetto delle opere relative alle autorizzazioni, nè verificare se siano state assentite o diniegate, nè verificare se siano state chiuse con certificato di ultimazione lavori.

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, si è rinvenuto fascicolo di contenzioso amministrativo n. 1395/04 sull'immobile in via Ponti Rossi n. 232, relativo ad accertamenti di abusi edilizi, ma ad oggi non tale fascicolo non è reperibile dall'ufficio (cfr. Allegato 2 - doc 3). Non è possibile pertanto verificare l'oggetto degli accertamenti relativi al contenzioso citato e le opere contestate.

g. **In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto 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..**

Gli unici grafici riconducibili agli immobili dal LOTTO 2 al LOTTO 8, risultano essere all'attualità, le planimetrie catastali (cfr. Allegato 2) le quali, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi delle trasformazioni subite dall'immobile.

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

Confronto tra lo stato dei luoghi attuale e le planimetrie catastali dell'originario sub 3 e dei sub 5 e sub 6 generati dalla soppressione del sub 3.

Le planimetrie catastali del sub 3, poi variato nel sub 5 (nel 1987) e nel sub 6 (nel 1996), rappresentavano solo l'ampio locale al piano seminterrato di altezza pari a 5.40 m, mentre attualmente si riscontra la suddivisione dell'ampio locale in singoli locali destinati a box auto, e la presenza del solaio di copertura degli attuali locali destinati a box auto che oggi hanno un'altezza pari a 2.30 m (attualmente l'intero volume al piano seminterrato di altezza pari a 5.40 è stato suddiviso in due volumi tra piano seminterrato e piano terra).

Confronto tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale del sub 103

1) La planimetria catastale del sub 103 del 2003 rappresenta ancora un unico locale di altezza non più pari a 5.40 bensì pari a 2.30 m, altezza che si rinviene attualmente nei singoli locali adibiti a box auto.

2) Successivamente in data 24/06/2005, il sub 103 viene frazionato per generare i box auto tra i quali sono compresi gli immobili pignorati.

Confronto tra lo stato dei luoghi attuale e le planimetrie catastali del sub 15, del sub 19, del sub 20, del sub 21, del sub 22, del sub 23, del sub 24

Lo stato dei luoghi attuale, per i lotti 2, 3, 6, 7, 8, coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali (cfr. Allegato 3 - doc. 3).

Per il LOTTO n. 4 e per il LOTTO n. 5, si riscontrano le seguenti difformità:
chiusura della finestra rappresentata nella planimetria catastale.

Circa la possibilità di procedere ad un'eventuale regolarizzazione urbanistica, va dunque osservato che, per quanto il frazionamento dei singoli locali (avvenuto nel 2005) di cui al punto 2) sarebbe suscettibile di sanatoria mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 380/01, allo stato, poichè le norme di attuazione del PRG non consentirebbero le trasformazioni riscontrate di cui al punto 1), non sarebbe possibile regolarizzare nemmeno il frazionamento.

Non è possibile però allo stato, data l'inaccessibilità delle pratiche edilizie, verificare se le pratiche edilizie citate del 2003, del 2004 e del 2011, abbiano riguardato il frazionamento e l'aumento di superficie di cui ai punti 1) e 2), pertanto si è ritenuto opportuno determinare l'incidenza degli oneri economici (pari al 15% del valore di mercato) relativi

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

al ripristino dello stato dei luoghi, in maniera da decurtare prudenzialmente al valore di mercato l'onere della regolarizzazione più gravosa.

Considerato inoltre lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, stante anche l'impossibilità di verificare la corrispondenza delle opere assentite nelle citate pratiche edilizie, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

h. **verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.**

Gli immobili dal LOTTO 2 al LOTTO 8 risultano attualmente privi di certificato di abitabilità e/o agibilità.

L'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., data la destinazione d'uso a locale autorimessa, ricade nei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

i. **Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.**

In seguito a richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate si è riscontrato che nel periodo compreso dal 2012 al 2019 non vi sono contratti di locazione riguardanti gli immobili pignorati, mentre dal 2007 al 2012 vi sono numerosi contratti di locazione a nome della società esecutata (che compare come dante causa), per i quali l'Agenzia delle Entrate non può fornirne i dati catastali in quanto non indicati nelle interrogazioni telematiche.

Va segnalato che in sede di sopralluogo gli immobili pignorati risultavano nella disponibilità della società esecutata.

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

j. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 – doc.19)

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 1 in data 12/7/2007Registro Generale 30907 Registro Particolare 10636, derivante da contratto di mutuo a rogito del Notaio Paolo Morelli di Napoli del 5/7/2007 repertorio n.114796, raccolta n.17738

a favore Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma C.F.06978161005, per la quota di 1/1 della proprietà

contro contro XXXXXXXX, con sede in Napoli, C.F. XXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà

somma capitale: € 450.000,00

somma iscritta: € 900.000,00

durata: 15 anni

grava su (tra altri):

1) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 15 - Cat. C/6 - Consistenza 27 mq (immobile pignorato) Capitale €31.000,00 - Ipoteca € 62.000,00;
2) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 19 - Cat. C/6 - Consistenza 28 mq (immobile pignorato) Capitale €31.000,00 - Ipoteca € 62.000,00;
3) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 20 - Cat. C/6 - Consistenza 28 mq (immobile pignorato) Capitale €31.000,00 - Ipoteca € 62.000,00;
4) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 21 - Cat. C/6 - Consistenza 29 mq (immobile pignorato) Capitale €33.000,00 - Ipoteca € 66.000,00;
5) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 22 - Cat. C/6 - Consistenza 28 mq (immobile pignorato) Capitale €34.000,00 - Ipoteca € 68.000,00;

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

6) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 23 - Cat. C/6 - Consistenza 31 mq (immobile pignorato) Capitale €37.000,00 - Ipoteca € 74.000,00;

7) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 24 - Cat. C/6 - Consistenza 27 mq (immobile pignorato) Capitale €29.000,00 - Ipoteca € 58.000,00.

Annotazioni

- Annotazione del 4/12/2007 Registro Generale 48360 Registro Particolare 9587 - Quietanza e conferma
- Annotazione del 4/12/2007 Registro Generale 48361 Registro Particolare 9588 - Frazionamento in quota

Comunicazioni

- Comunicazione n.3096 del 26/11/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/11/2014
- Cancellazione parziale eseguita in data 9/12/2014

NOTE

Le restrizioni e la cancellazione parziale non riguardano gli immobili pignorati.

Iscrizioni

Ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 1 in data 18/12/2013, Registro Generale 39251 Registro Particolare 3575, derivante da provvedimento del 16/12/2013 repertorio n.1848/7113

a favore Equitalia Sud S.p.A. con sede in Roma, C.F. 11210661002 per la quota di 1/1 della proprietà

contro contro XXXXXXXX, con sede in Napoli, C.F: XXXXX, per la quota di 1/1 della proprietà

somma capitale: € 986.560,24

somma iscritta: € 1.973.120,48

grava su (tra altri):

1) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 15 - Cat. C/6 - Consistenza 27 mq (immobile pignorato)

2) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 19 - Cat. C/6 - Consistenza 28 mq (immobile pignorato)

3) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 20 - Cat. C/6 - Consistenza 28 mq (immobile pignorato)

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

4) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 21 - Cat. C/6 - Consistenza 29 mq (immobile pignorato)
5) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 22 - Cat. C/6 - Consistenza 28 mq (immobile pignorato)
6) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 23 - Cat. C/6 - Consistenza 31 mq (immobile pignorato)
7) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 24 - Cat. C/6 - Consistenza 27 mq (immobile pignorato)

Annotazioni

- Annotazione del 28/1/2015 Registro Generale 1726 Registro Particolare 143 – Riduzione di somma
- Annotazione del 28/5/2020 Registro Generale 10619 Registro Particolare 1371 – Restrizione di beni
- Annotazione del 28/5/2020 Registro Generale 10624 Registro Particolare 1376 - Restrizione di beni

NOTE

Le annotazioni non riguardano gli immobili pignorati.

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 1 in data 9/5/2014, Registro Generale 14573 Registro Particolare 1075 nascente da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 5/5/2014 repertorio n.2849

a favore Unicredit S.p.A. con sede in Roma, C.F. 00348170101 per la quota di 1/1 della proprietà

contro contro XXXXXXXX, con sede in Napoli C.F. XXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà

somma capitale: € 500.000,00

somma iscritta: € 500.000,00

grava su (tra altri):

1) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 15 - Cat. C/6 - Consistenza 27 mq (immobile pignorato)
2) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 19 - Cat. C/6 - Consistenza 28 mq (immobile pignorato)
3) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 20 - Cat. C/6 - Consistenza 28 mq (immobile pignorato)

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

4) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 21 - Cat. C/6 - Consistenza 29 mq (immobile pignorato)
5) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 22 - Cat. C/6 - Consistenza 28 mq (immobile pignorato)
6) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 23 - Cat. C/6 - Consistenza 31 mq (immobile pignorato)
7) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 24 - Cat. C/6 - Consistenza 27 mq (immobile pignorato)

Annotazioni

Annotazione del 23/11/2016 nn.30306/3087 – Restrizioni di beni
Annotazione del 24/1/2017 nn.1779/196 – Restrizioni di beni
Annotazione del 25/1/2017 nn.1915/217 – Restrizioni di beni
Annotazione del 25/1/2017 nn.1918/220 – Restrizioni di beni
Annotazione del 3/3/2017 nn.5771/632 – Restrizioni di beni
Annotazione del 3/3/2017 nn.5814/654 – Restrizioni di beni
Annotazione del 29/3/2017 nn.8141/895 – Restrizioni di beni
Annotazione del 26/4/2017 nn.11037/1163 – Restrizioni di beni
Annotazione del 2/5/2017 nn.11507/1214 – Restrizioni di beni
Annotazione del 3/5/2017 nn.11685/1229 – Restrizioni di beni
Annotazione del 4/5/2017 nn.11845/1254 – Restrizioni di beni
Annotazione del 12/5/2017 nn.12694/1336 – Restrizioni di beni
Annotazione del 28/5/2020 nn.10620/1372 – Restrizioni di beni
Annotazione del 28/5/2020 nn.10625/1377 – Restrizioni di beni
Annotazione del 29/5/2020 nn.10748/1409 – Restrizioni di beni
Annotazione del 9/7/2020 nn.14595/1960 – Restrizioni di beni
Annotazione del 12/8/2020 nn.19140/2624 – Restrizioni di beni
Annotazione del 2/9/2020 nn.19852/2841 – Restrizioni di beni

NOTE

Le annotazioni non riguardano gli immobili pignorati.

Trascrizione

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 1 in data 14/12/2015 Registro Generale 28447 Registro Particolare 21918

favore Unicredit S.p.A. con sede in Roma, C.F. 00348170101 per la quota di 1/1 della proprietà

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

contro (tra altri) XXXXXXXX. con sede in Napoli C.F. XXXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n.1

grava su (tra altri):

UNITA' NEGOZIALE N.1

1) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 15 - Cat. C/6 - Consistenza 27 mq (immobile pignorato);
2) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 19 - Cat. C/6 - Consistenza 28 mq (immobile pignorato);
3) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 20 - Cat. C/6 - Consistenza 28 mq (immobile pignorato);
4) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 21 - Cat. C/6 - Consistenza 29 mq (immobile pignorato);
5) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 22 - Cat. C/6 - Consistenza 28 mq (immobile pignorato);
6) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 23 - Cat. C/6 - Consistenza 31 mq (immobile pignorato);
7) Autorimessa alla via Ponti Rossi n. 232 - piano S1 in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 24 - Cat. C/6 - Consistenza 27 mq (immobile pignorato).

NOTE

Da verifiche effettuate in cancelleria, si è rinvenuta la procedura R.G. 783/2015 (G.E. Dott.ssa S. Correale) per la quale in data 31.1.2017 è stata rigettata l'istanza di vendita e per la quale vi è opposizione non accolta. Allo stato la procedura sembrerebbe riservata.

Trascrizione

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 1 in data 14/12/2018 Registro Generale 34185 Registro Particolare 25852 nascente da verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Napoli del 14/11/2018 repertorio n.27621

favore Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede in Milano C.F. 09966380967 per la quota di 1/1 della proprietà

contro XXXXXXX. con sede in Napoli C.F. XXXXXXX per la quota di 1/1 della proprietà

grava su (tra altri):

UNITA' NEGOZIALE N.2

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

1) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 15 - Cat. C/6 - (immobile pignorato);
2) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 19 - Cat. C/6 - (immobile pignorato);
3) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 20 - Cat. C/6 - (immobile pignorato);
4) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 21 - Cat. C/6 - (immobile pignorato);
5) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 22 - Cat. C/6 - (immobile pignorato);
6) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 23 - Cat. C/6 - (immobile pignorato);
7) Autorimessa in N.C.E.U. Sez. SCA - Foglio 16 - P.lla - 401 - Sub 24 - Cat. C/6 - (immobile pignorato).

NOTE

Trattasi del pignoramento di cui alla presente procedura.

k. **Verificare 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.** Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

l. **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; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. 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**

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

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 presupposi 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.

Il cespite non è gravato da usi civici coma da Decreto Commissariale di archiviazione atti per la liquidazione degli usi civici della Campania del 11.6.1934.

Va segnalato che nel titolo a favore della società esecutata è riportato: "*La vendita avviene ...con i proporzionali diritti sulle parti comuni, per legge e/o per destinazione e, tra queste, sulle aree di manovra a servizio di tutti i garages del piano seminterrato, per patto espresso sottoposte fin dalla data di stipula del trascrivendo atto dalle parti in atto costituite al vincolo della esclusiva destinazione ad area di manovra per l'ingresso e l'uscita dai garages, esclusa ogni altra destinazione, uso, utilizzo anche temporaneo... Pertanto le parti comuni sono costituite da: a) le aree di manovra al piano seminterrato contraddistinte catastalmente con il subalterno 9; b) il cancello ed il piazzale di ingresso del complesso immobiliare; c) la rampa discendente al piano seminterrato sino al varco che delimita l'ingresso al subalterno catastale 30*".

m. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) domande giudiziali (precisando se

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

la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

In riferimento agli oneri giuridici gravanti sul bene si rimanda alla risposta ai quesiti alla lettera K.

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive, nonchè la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c., dal regolamento di condominio depositato in atti del Notaio Paolo Morelli di Napoli con verbale in data 16 luglio 2014 rep. n. 130522/26228, trascritto a Napoli 1 il 7 agosto 2014 ai n.ri 23775/16758 e dal titolo di provenienza in favore della società esecutata (cfr. Allegato 1 - doc. 2 - Allegato 5 - doc. 6)

Vincoli e oneri di natura urbanistica che resteranno a carico dell'acquirente

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato nella variante al PRG in:

- Zona "A - insediamenti di interesse storico"(art. 26 Norme tecniche di attuazione) della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco (art. 92 Norme tecniche di attuazione);
- Zona III della zonizzazione acustica; nella "zona stabile" dei vincoli geomorfologici si cui alla TAV. 12 del PRG;
- Zona B del piano del rischio aeroportuale;
- Vincolo aeroporto L. 58/1963 in superficie di avvicinamento - pendenza 1:50.

Vincoli e oneri di natura condominiale

Gli immobili sono parte del condominio di via Ponti Rossi n. 232, il cui regolamento di condominio e tabelle millesimali sono allegate al verbale di deposito per atto notaio Paolo Morelli di Napoli del 16.7.2014 rep. 130522, racc. 26228, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio territoriale di Napoli 1 il 6.8.2014 n. 15236/T, cui si rimanda integralmente (cfr. Allegato 1 - doc. 2).

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

Alla data del sopralluogo, da informazioni assunte sui luoghi, risulta che non sussistono oneri condominiali a carico dei beni in oggetto, in quanto le quote ordinarie non vengono ancora riscosse.

I locali pignorati sono dotati di impianto di illuminazione allacciato ad un'unica fornitura elettrica comune anche agli altri locali adibiti a box posti al piano seminterrato.

n. **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 cause in corso.**

Vincoli e oneri di natura condominiale

L'immobile è parte del condominio di via Ponti Rossi n. 232, il cui regolamento di condominio e tabelle millesimali sono allegate al verbale di deposito per atto notaio Paolo Morelli di Napoli del 16.7.2014 rep. 130522, racc. 26228, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio territoriale di Napoli 1 il 6.8.2014 n. 15236/T, cui si rimanda per ogni indicazione circa i regolamenti.

I valori dei millesimi relativi alla Tabella generale A sono i seguenti

1) LOTTO 2 - Autorimessa Sub 15 - 8,86 mm;
2) LOTTO 3 - Autorimessa Sub 24 - 8,86 mm;
3) LOTTO 4 - Autorimessa Sub 19 - 9,19 mm;
4) LOTTO 5 - Autorimessa Sub 20 - 9,19 mm;
5) LOTTO 6 - Autorimessa Sub 22 - 8,95 mm;
6) LOTTO 7 - Autorimessa Sub 21- 9,51 mm;
7) LOTTO 8 - Autorimessa Sub 23 - 10,17 mm.

o. **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**

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

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.

Premessa

Allo scopo di pervenire al più probabile valore di mercato dei lotti oggetto del pignoramento, caratterizzati da locali aventi caratteristiche tra essi similari, si è proceduto attraverso l'applicazione del metodo del confronto MCA Market Comparison Approch per ogni lotto, effettuando un'unica indagine di mercato.

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approch

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato e sono state consultati la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:
valore min € 1.300,00 valore max € 2.000,00

Indagini dirette:
valore medio € 1.500,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La ricerca delle offerte in vendita di immobili siti tra via Ponti Rossi, via N. Nicolini evidenzia uno scarso livello di scambi con valori unitari medi di 1.200,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 1.500,00/mq (sul prezzo offerto).

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

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Box auto - Via Ponti Rossi - 29 mq	€ 36.500,00	€ 31.025,00	€ 1.069,83	€ 1.258,62
N.2- Box auto - Via Ponti Rossi - 24 mq	€ 33.000,00	€ 28.050,00	€ 1.168,75	€ 1.375,00
N.3- Box auto - Via Ponti Rossi - 20 mq	€ 29.000,00	€ 24.650,00	€ 1.232,50	€ 1.450,00
N.4- Box auto - Via N. Nicolini - 20 mq	€ 28.000,00	€ 23.800,00	€ 1.190,00	€ 1.400,00
N.5- Box auto - Via C. De Marco - 20 mq	€ 35.000,00	€ 29.750,00	€ 1.487,50	€ 1.750,00
N.6- Box auto - Via M. Guadagno - 12 mq	€ 19.000,00	€ 16.150,00	€ 1.345,83	€ 1.583,33
N.7- Box auto - Via Ponti Rossi - 21 mq	€ 30.000,00	€ 25.500,00	€ 1.214,29	€ 1.428,57
Valori medi			€ 1.244,10	€ 1.463,65

Per la zona a ridosso di Via Ponti Rossi si rileva dunque dalle indagini dirette, un valore medio arrotondato pari a € 1.500,00/mq in linea con il valore medio riportato dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

Determinazione di Vma

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili).

La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica.

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

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

Determinazione di Vma LOTTO n. 2

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle relative al LOTTO 2:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	36.500	33.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	29	24	31
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)	0	0	0
Servizi (n)	0	0	0
Stato di manutenzione edificio (n)	5	5	5
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	5

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	36.500,00	33.000,00
Data (mesi)	-91,25	-82,50
Superficie principale (mq)	1.258,62	1.258,62
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	730	660
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	0,00	0,00
Stato di manutenzione immobile (n)	3.500,00	3.500,00

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

- Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	36.500,00	33.000,00
Data (mesi)	1.095,00	990,00
Superficie principale (mq)	2.517,24	8.810,34
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	3.500,00	3.500,00
Prezzo corretto	**€ 43.612,24**	**€ 46.300,34**

PREZZO MEDIO UNITARIO	**€ 1.450,00**
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	**€ 45.000,00**

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

Determinazione di Vma LOTTO n. 3

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle relative al LOTTO 3:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	36.500	33.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	29	24	29
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)	0	0	0
Servizi (n)	0	0	0
Stato di manutenzione edificio (n)	5	5	5
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	5

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	36.500,00	33.000,00
Data (mesi)	-91,25	-82,50
Superficie principale (mq)	1.258,62	1.258,62
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	730	660
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	0,00	0,00
Stato di manutenzione immobile (n)	3.500,00	3.500,00

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

- Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	36.500,00	33.000,00
Data (mesi)	1.095,00	990,00
Superficie principale (mq)		6.293,10
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	3.500,00	3.500,00
Prezzo corretto	**€ 41.095,00**	**€ 43.783,10**

PREZZO MEDIO UNITARIO	**€ 1.450,00**
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	**€ 42.000,00**

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

Determinazione di Vma LOTTO n. 4

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle relative al LOTTO 4:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	36.500	33.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	29	24	31
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)	0	0	0
Servizi (n)	0	0	0
Stato di manutenzione edificio (n)	5	5	5
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	5

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	36.500,00	33.000,00
Data (mesi)	-91,25	-82,50
Superficie principale (mq)	1.258,62	1.258,62
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	730	660
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	0,00	0,00
Stato di manutenzione immobile (n)	3.500,00	3.500,00

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

- Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	36.500,00	33.000,00
Data (mesi)	1.095,00	990,00
Superficie principale (mq)	2.517,24	8.810,34
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	3.500,00	3.500,00
Prezzo corretto	**€ 43.612,24**	**€ 46.300,34**

PREZZO MEDIO UNITARIO	**€ 1.450,00**
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	**€ 45.000,00**

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

Determinazione di Vma LOTTO n. 5

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle relative al LOTTO 5:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	36.500	33.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	29	24	31
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)	0	0	0
Servizi (n)	0	0	0
Stato di manutenzione edificio (n)	5	5	5
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	5

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	36.500,00	33.000,00
Data (mesi)	-91,25	-82,50
Superficie principale (mq)	1.258,62	1.258,62
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	730	660
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	0,00	0,00
Stato di manutenzione immobile (n)	3.500,00	3.500,00

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

- Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	36.500,00	33.000,00
Data (mesi)	1.095,00	990,00
Superficie principale (mq)	2.517,24	8.810,34
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	3.500,00	3.500,00
Prezzo corretto	**€ 43.612,24**	**€ 46.300,34**

PREZZO MEDIO UNITARIO	**€ 1.450,00**
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	**€ 45.000,00**

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

Determinazione di Vma LOTTO n. 6

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle relative al LOTTO 6:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	36.500	33.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	29	24	33
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)	0	0	0
Servizi (n)	0	0	0
Stato di manutenzione edificio (n)	5	5	5
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	5

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	36.500,00	33.000,00
Data (mesi)	-91,25	-82,50
Superficie principale (mq)	1.258,62	1.258,62
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	730	660
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	0,00	0,00
Stato di manutenzione immobile (n)	3.500,00	3.500,00

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

- Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	36.500,00	33.000,00
Data (mesi)	1.095,00	990,00
Superficie principale (mq)	5.034,48	11.327,59
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	3.500,00	3.500,00
Prezzo corretto	**€ 46.129,48**	**€ 48.817,59**

PREZZO MEDIO UNITARIO	**€ 1.450,00**
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	**€ 47.000,00**

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

Determinazione di Vma LOTTO n. 7

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle relative al LOTTO 7:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	36.500	33.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	29	24	30
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)	0	0	0
Servizi (n)	0	0	0
Stato di manutenzione edificio (n)	5	5	5
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	5

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	36.500,00	33.000,00
Data (mesi)	-91,25	-82,50
Superficie principale (mq)	1.258,62	1.258,62
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	730	660
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	0,00	0,00
Stato di manutenzione immobile (n)	3.500,00	3.500,00

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

- Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	36.500,00	33.000,00
Data (mesi)	1.095,00	990,00
Superficie principale (mq)	1.258,62	7.551,72
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	3.500,00	3.500,00
Prezzo corretto	**€ 42.353,62**	**€ 45.041,72**

PREZZO MEDIO UNITARIO	**€ 1.470,00**
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	**€ 44.000,00**

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

Determinazione di Vma LOTTO n. 8

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle relative al LOTTO 8:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	36.500	33.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	29	24	31
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)	0	0	0
Servizi (n)	0	0	0
Stato di manutenzione edificio (n)	5	5	5
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	5

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	36.500,00	33.000,00
Data (mesi)	-91,25	-82,50
Superficie principale (mq)	1.258,62	1.258,62
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	730	660
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	0,00	0,00
Stato di manutenzione immobile (n)	3.500,00	3.500,00

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

- Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	36.500,00	33.000,00
Data (mesi)	1.095,00	990,00
Superficie principale (mq)	2.517,24	8.810,34
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	3.500,00	3.500,00
Prezzo corretto	**€ 43.612,24**	**€ 46.300,34**

PREZZO MEDIO UNITARIO	**€ 1.450,00**
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	**€ 45.000,00**

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

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato dei singoli beni detratto dei seguenti oneri economici:

√ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 250,00;

√ incidenza degli oneri economici (pari al 15% del valore di mercato) relativi al ripristino dello stato dei luoghi, al fine di decurtare prudenzialmente al valore di mercato l'onere della regolarizzazione più gravosa.

pertanto :

al valore di mercato del LOTTO n. 2 vanno detratti tali oneri:

V lotto 2= € 45 000,00 - € 250,00 - 15% = € 38 000,00

al valore di mercato del LOTTO n. 3 vanno detratti tali oneri:

V lotto 3= € 42 000,00 - € 250,00 - 15% = € 35 450,00

al valore di mercato del LOTTO n. 4 vanno detratti tali oneri:

V lotto 4= € 45000,00 - € 250,00 - 15% = € 38 000,00

al valore di mercato del LOTTO n. 5 vanno detratti tali oneri:

V lotto 5= € 45 000,00 - € 250,00 - 15% = € 38 000,00

al valore di mercato del LOTTO n. 6 vanno detratti tali oneri:

V lotto 6= € 47 000,00 - € 250,00 - 15% = € 39 700,00

al valore di mercato del LOTTO n. 7 vanno detratti tali oneri:

V lotto 7= € 44 000,00 - € 250,00 - 15% = € 37 150,00

al valore di mercato del LOTTO n. 8 vanno detratti tali oneri:

V lotto 8= € 45 000,00 - € 250,00 - 15% = € 38 000,00

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

√ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, in particolare il mancato rinvenimento di pratiche edilizie agli atti del comune;

√ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**

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

√ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**

√ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;

√ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;

√ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano, per ogni immobile, per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

Per il LOTTO n.2

€ 38 000,00 x 10 % = € 3 800,00

Pertanto il

VALORE A BASED'ASTA DEL LOTTO n. 2 è pari a:

V= € 38 000,00 - € 3 800,00 = € 34 200,00

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2	**€ 34.000,00**

Per il LOTTO n.3

€ 35 450,00 x 10 % = € 3 545,00

Pertanto il

VALORE A BASED'ASTA DEL LOTTO n. 3 è pari a:

V= € 35 450,00 - € 3 545,00 = € 31 905,00

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 3	**€ 32.000,00**

Per il LOTTO n.4

€ 38 000,00 x 10 % = € 3 800,00

Pertanto il

VALORE A BASED'ASTA DEL LOTTO n. 4 è pari a:

V= € 38 000,00 - € 3 800,00 = € 34 200,00

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 4	**€ 34.000,00**

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

Per il LOTTO n.5

€ 38 000,00 x 10 % = € 3 800,00

Pertanto il

VALORE A BASED'ASTA DEL LOTTO n. 5 è pari a:

V= € 38 000,00 - € 3 800,00 = € 34 200,00

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 5 **€ 34.000,00**

Per il LOTTO n.6

€ 39 700,00 x 10 % = € 3 970,00

Pertanto il

VALORE A BASED'ASTA DEL LOTTO n. 6 è pari a:

V= € 39 700,00 - € 3 970,00 = € 35 730,00

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 6 **€ 36.000,00**

Per il LOTTO n.7

€ 37 150,00 x 10 % = € 3 715,00

Pertanto il

VALORE A BASED'ASTA DEL LOTTO n. 7 è pari a:

V= € 37 150,00 - € 3 715,00 = € 33 435,00

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 7 **€ 33.000,00**

Per il LOTTO n.8

€ 38 000,00 x 10 % = € 3 800,00

Pertanto il

VALORE A BASED'ASTA DEL LOTTO n. 8 è pari a:

V= € 38 000,00 - € 3 800,00 = € 34 200,00

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 8 **€ 34.000,00**

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

p. 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.

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà.

q. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà 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.

Agli atti del fascicolo non si è rinvenuta visura camerale della società esecutata pertanto lo scrivente ha provveduto ad acquisirla (cfr. Allegato 1 –doc.5).

r. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite risulta che i medesimi beni sono oggetto di un verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 1 in data 14/12/2015 Registro Generale 28447 Registro Particolare 21918 a favore Unicredit S.p.A. con sede in Roma, C.F. 00348170101 per la quota di 1/1 della proprietà, contro (tra altri) XxxxXxXX con sede in Napoli C.F. XXXXXX.

Da verifiche effettuate in cancelleria, associato al pignoramento citato risulta la procedura R.G. 783/2015 (G.E. Dott.ssa S. Correale) per la quale in data 31.1.2017 è stata rigettata l'istanza di vendita cui ha fatto seguito opposizione non accolta. Allo stato la procedura sembrerebbe riservata.

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

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

Allegato 1 - Corrispondenza

doc.1 – OMISSIS

doc.2 – Regolamento di condominio via Ponti Rossi (comune ai Lotti da n.2 a n.8)

doc.3 – Attestazione UTC - Attestazione Condono ed Antiabusivismo comune di Napoli

doc.4 – Corrispondenza Agenzia del Territorio ufficio del Catasto

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

doc.5 – Visura Camera di commercio
doc.6 – Interrogazione contratti di locazione Agenzia delle Entrate

Allegato 2 – Visure catastali ed Ispezioni ipotecarie

LOTTO 1
doc.1a – Visura catastale Sezione AVV - foglio 15 - p.lla 370 - sub 10
doc.1b – Visura catastale Sezione AVV - foglio 15 - p.lla 934 - sub 10
doc.1c – Visura catastale foglio 130 - p.lla 996
doc.2 – Planimetria catastale Sezione AVV - foglio 15 - p.lla 370 - sub 10
doc.3 – Estratto di mappa attuale
LOTTO 2
doc.3 – Visura catastale Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 15
doc.4 – Planimetria catastale Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 15
LOTTO 3
doc.5 – Visura catastale Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 24
doc.6– Planimetria catastale Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 24
LOTTO 4
doc.7 – Visura catastale Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 19
doc.8 – Planimetria catastale Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 19
LOTTO 5
doc.9 – Visura catastale Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 20
doc.10 – Planimetria catastale Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 20
LOTTO 6
doc.11 – Visura catastale Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 22
doc.12 – Planimetria catastale Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 22
LOTTO 7
doc.13 – Visura catastale Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 21
doc.14 – Planimetria catastale Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 21
LOTTO 8
doc.15 – Visura catastale Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 23
doc.16 – Planimetria catastale Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 23
COMUNI AI LOTTI da n.2 a n.8
doc.17 – Planimetrie catastali antecedenti alle attuali Sezione SCA - foglio 16 - p.lla 401 - sub 101-102-103
doc.18 – Estratto di mappa attuale
COMUNI AI LOTTI da n.1 a n.8
doc.19 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

LOTTO 1
OMISSIS
COMUNI AI LOTTI da n.2 a n.8
doc.4 – Inquadramento urbano
doc.5 – Sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa
LOTTO 2
doc.6a – Pianta di rilievo dello stato di fatto
doc.6b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale
LOTTO 3

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

doc.7a – Pianta di rilievo dello stato di fatto
doc.7b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale
LOTTO 4
doc.8a – Pianta di rilievo dello stato di fatto
doc.8b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale
LOTTO 5
doc.9a – Pianta di rilievo dello stato di fatto
doc.9b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale
LOTTO 6
doc.10a – Pianta di rilievo dello stato di fatto
doc.10b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale
LOTTO 7
doc.11a – Pianta di rilievo dello stato di fatto
doc.11b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale
LOTTO 8
doc.12a – Pianta di rilievo dello stato di fatto
doc.12b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale

Allegato 4 – Rilievo fotografico

doc.1 – OMISSIS
doc.2 – Rilievo fotografico LOTTO 2
doc.3 – Rilievo fotografico LOTTO 3
doc.4 – Rilievo fotografico LOTTO 4
doc.5 – Rilievo fotografico LOTTO 5
doc.6 – Rilievo fotografico LOTTO 6
doc.7 – Rilievo fotografico LOTTO 7
doc.8 – Rilievo fotografico LOTTO 8

Allegato 5 – Titoli di provenienza

LOTTO 1
OMISSIS
COMUNI AI LOTTI da n.2 a n.8
doc.6 – Atto di compravendita Notaio Dr. Paolo Morelli del 6.6.2007 rep. 114575/17606
doc.7 – Atto dott. Michel Diliegro del 27.5.1988

Allegato 6 – Documentazione urbanistica Lotto 1

OMISSIS

Allegato 7 – Documentazione urbanistica Lotto da n. 2 a n. 8

doc.1 – Istanze di condono
doc.2 – Istanze di condono

Allegato 8 – Foto aeree IGM

Con osservanza
Napoli, lì 4 ottobre 2020

L'Esperto Stimatore
arch. Raoul Massimiliano De Bono

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