
TRIBUNALE DI NAPOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pugliese Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2020 del
R.G.E. Giudice Dott.ssa Monica Cacace

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
[Redacted Name]

ASTE
GIUDIZIARIE®

+Altri

contro

[Redacted Name]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala B, interno 28, piano 4	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala A, interno 20, piano 5	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala A, interno 17, piano 4	8
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala B, interno 29, piano 5	8
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via Giuseppe Orsi, 33, scala C, interno 7, piano T-S3	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16

Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	22
Patti.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 4.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità.....	25
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26



Dati Catastali.....	26
Precisazioni.....	27
Patti.....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 5.....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità.....	30
Confini.....	30
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali.....	31
Precisazioni.....	32
Patti.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Stima / Formazione lotti.....	38
Lotto 1.....	38
Lotto 2.....	40
Lotto 3.....	42
Lotto 4.....	44
Lotto 5.....	45



Riepilogo bando d'asta	50
Lotto 1.....	50
Lotto 2.....	51
Lotto 3.....	52
Lotto 4.....	53
Lotto 5.....	54
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2020 del R.G.E.	59
Lotto 1.....	59
Lotto 2.....	59
Lotto 3.....	60
Lotto 4.....	61
Lotto 5.....	62
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	63
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala B, interno 28, piano 4.....	63
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala A, interno 20, piano 5.....	63
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala A, interno 17, piano 4.....	63
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala B, interno 29, piano 5.....	64
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via Giuseppe Orsi, 33, scala C, interno 7, piano T-S3.....	64



INCARICO

All'udienza del 06/10/2020, il sottoscritto Ing. Pugliese Sergio, con studio in Via Orsi, 36 - 80100 - Napoli (NA), email [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala B, interno 28, piano 4
- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala A, interno 20, piano 5
- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala A, interno 17, piano 4
- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala B, interno 29, piano 5
- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via Giuseppe Orsi, 33, scala C, interno 7, piano T-S3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA SAN DOMENICO, 15, SCALA B, INTERNO 28, PIANO 4

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via San Domenico, 15 e trattasi di un appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione.

L'appartamento è ubicato al piano 4, scala B, int 28 e misura una superficie di circa 163 mq. È composto da salone suddiviso in due stanze, tre camere da letto, una cucina, due bagni, corridoio, due ripostigli, un disimpegno e l'ingresso.

L'immobile risulta essere di proprietà [REDACTED] per la quota di 1.000/1.000.

L'appartamento risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta [REDACTED] lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 13 particella 947 subalterno 63, categoria A/2 classe 7, vani 8,5, rendita catastale € 1.602,31.

L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale, protetto da una porta blindata. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso, il quale da accesso difronte ad un corridoio, e a destra ad un salone doppio e a una stanzetta. Da tale corridoio si accede a sinistra alla cucina, poi a due camere da letto, difronte si accede al bagno, e a destra ad un ripostiglio, al salone doppio collegato ad una stanzetta (secondo accesso), e ad una camera da letto. Dalla cucina si ha accesso ad un disimpegno, al secondo bagno, e ad un ripostiglio.

La cucina, la camera da letto infondo a sinistra, il salone suddiviso in due stanze a destra, e l'altra cameretta adiacente al salone, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre.

Inoltre al fine di una corretta valutazione immobiliare si specifica che è stato effettuato un frazionamento dove la terza stanza del salone è stata accorpata all'unità immobiliare adiacente. Tali lavori si cvincono dalla variazione DOCFA per frazionamento e fusione del 08/06/2017 protocollo n. NA0216192. Detto frazionamento ha soppresso i sub 38 (sub indicato nella istanza di pignoramento) e il sub 37 dando origine a due nuovi sub 62 e 63 (quest'ultimo oggetto di pignoramento). Si precisa che detto frazionamento risulta essere solo a livello catastale e va quindi sanata con pratica di mancata Cila.

Attualmente, l'appartamento risulta essere non occupato.

Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, sicuramente, di una ristrutturazione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale del vomero, ed è ubicato a pochi passi dalla centrale via Cilea ed è posizionato adiacente al Teatro Cilea.

Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo.

L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Sud, uno verso Sud-est, ed uno verso Nord-ovest.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA SAN DOMENICO, 15, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 5

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via San Domenico, 15 e trattasi di un appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione.

L'appartamento è ubicato al piano 5, scala A, int 20 e misura una superficie di circa 130 mq. È composto da salone, due camere da letto, una cucina, due bagni, un anti bagno, un corridoio, due ripostigli, un disimpegno e l'ingresso.

L'immobile risulta essere di proprietà

per la quota di 1.000/1.000.

L'appartamento risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 13 particella 947 subalterno 29, categoria A/2 classe 7, vani 7,5, rendita catastale € 1.413,80.

L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale, protetto da una porta blindata. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso, il quale da accesso di fronte ad un corridoio, a destra ad un disimpegno ed a sinistra al salone. Dal salone si ha accesso ad un ripostiglio. Dal disimpegno si ha accesso alla cucina, ad un antibagno e al bagno. Dal corridoio si accede a sinistra al salone, poi ad una camera da letto, di fronte si accede al ripostiglio, e a destra alla cucina, poi al bagno e poi ad una camera da letto.

La cucina, e la camera da letto infondo a sinistra del corridoio, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre.

Attualmente, l'appartamento risulta essere occupato.

Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, sicuramente, di una ristrutturazione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale del vomero, ed è ubicato a pochi passi dalla centrale via Cilea ed è posizionato adiacente al Teatro Cilea.

Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo, presenta balconi e frontalini dei balconi in condizioni precarie

L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Nord-est, ed uno verso Sud-ovest.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA SAN DOMENICO, 15, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via San Domenico, 15 e trattasi di un appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione.

L'appartamento è ubicato al piano 4, scala A, int 17 e misura una superficie di circa 130 mq. È composto da salone diviso in due stanze, due camere da letto, una cucina, due bagni, un corridoio, due ripostigli, un disimpegno e l'ingresso.

L'immobile risulta essere di proprietà

per la quota di 1.000/1.000.

L'appartamento risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 13 particella 947 subalterno 26, categoria A/2 classe 7, vani 7,5, rendita catastale € 1.413,80.

L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale, protetto da una porta blindata. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso, il quale da accesso difronte ad un corridoio, a destra ad un disimpegno ed a sinistra ad un ripostiglio e al salone. Dal disimpegno si ha accesso alla cucina e ad un bagno. Dal corridoio si accede a sinistra al salone, poi ad una camera da letto, difronte si accede al ripostiglio, e a destra alla cucina, poi al bagno e poi ad una camera da letto.

La cucina, e la camera da letto infondo a sinistra del corridoio, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre.

Attualmente, l'appartamento risulta essere occupato.

Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, di una leggera manutenzione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale del vomero, ed è ubicato a pochi passi dalla centrale via Cilea ed è posizionato adiacente al Teatro Cilea.

Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo.

L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Nord-est, ed uno verso Sud-ovest.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA SAN DOMENICO, 15, SCALA B, INTERNO 29, PIANO 5

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via San Domenico, 15 e trattasi di un appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione.

L'appartamento è ubicato al piano 5, scala B, int 29 e misura una superficie di circa 98 mq. È composto da salone diviso in due stanze, due camere da letto, una cucina, un bagno, un corridoio, e l'ingresso.

L'immobile risulta essere di proprietà

per la quota di 1.000/1.000.

L'appartamento risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 13 particella 947 subalterno 39, categoria A/2 classe 7, vani 6, rendita catastale € 1.131,04.

L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale, protetto da una porta blindata. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso, il quale da accesso a destra ad un corridoio, ed a sinistra e al salone. Dal corridoio si accede a sinistra ad una camera da letto, difronte

ad una camera da letto, e a destra alla cucina e poi al bagno.

La cucina, la prima stanza del salone e la camera da letto infondo a sinistra del corridoio, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre.

Attualmente, l'appartamento risulta essere non occupato.

Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, sicuramente, di una ristrutturazione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale del Vomero, ed è ubicato a pochi passi dalla centrale via Cilea ed è posizionato adiacente al Teatro Cilea.

Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo.

L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Nord-ovest, ed uno verso Sud-est.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA GIUSEPPE ORSI, 33, SCALA C, INTERNO 7, PIANO T-S3

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via Giuseppe Orsi, 33 e trattasi di un appartamento con annessa cantina, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione.

L'appartamento con annessa cantina è ubicato al piano T-S3, scala C, int 7 e misura una superficie di circa 104 mq l'appartamento e circa 5 mq la cantinola. L'appartamento è composto da salone diviso in due stanze, tre camere da letto, una cucina, due bagni, un corridoio, un ripostiglio, due disimpegni e l'ingresso.

L'immobile risulta essere di proprietà

per la quota di 1.000/1.000.

L'immobile risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 8 particella 734 subalterno 42, categoria A/2 classe 7, vani 8,5, rendita catastale € 1.602,31.

L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso e poi ad un corridoio, il quale da accesso difronte ad una camera, a destra ad un salone diviso in due stanze e ad una stanza, ed a sinistra ad un disimpegno, ad un bagno e poi ad una camera. Dal disimpegno si ha accesso alla cucina, ad un bagno e ad un altro disimpegno. Da quest'altro disimpegno si accede al ripostiglio.

La cucina, la seconda stanza del salone e la camera da letto infondo a destra del corridoio, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre.

Attualmente, l'appartamento risulta essere occupato.

Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, di una leggera manutenzione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale dell'arenella, ed è ubicato a pochi passi da Piazza Medaglie D'oro.

Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in buone condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo.

L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Nord-est, Sud-est e Sud.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala B, interno 28, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Lo scrivente, ha ricevuto copia del certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri (art. 567 II comma C.P.C.) a firma del Notaio Stefano Boccieri, iscritto nel ruolo dei distretti notarili di Napoli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e si è recato presso i preposti Uffici del Comune di Napoli, dove ha verificato la completezza della stessa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



CONFINI

L'immobile confina a Nord con interno 27 e vano scala, a Sud con cortile condominiale, a Est con cortile condominiale e a Ovest con cortile condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SUPERFICI INTERNE	162,94 mq	162,94 mq	1,00	162,94 mq	3,00 m	4
TRAMEZZATURE INTERNE	7,93 mq	7,93 mq	1,00	7,93 mq	3,00 m	4
TRAMEZZATURE ESTERNE	6,86 mq	6,86 mq	0,50	3,43 mq	3,00 m	4
SUPERFICI ESTERNI	46,48 mq	46,48 mq	0,20	9,29 mq	3,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				183,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,59 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/06/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. AVV, Fg. 13, Part. 947, Sub. 38, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 10,5 Superficie catastale 217 mq Rendita € 1.979,32 Piano 4
Dal 12/06/2017 al 04/06/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. AVV, Fg. 13, Part. 947, Sub. 63, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8 Superficie catastale 191 mq Rendita € 1.508,05 Piano 4
Dal 04/06/2018 al 05/02/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. AVV, Fg. 13, Part. 947, Sub. 63, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Superficie catastale 191 mq Rendita € 1.602,31 Piano 4

L'immobile risulta essere accatastato in ditta [REDACTED]

Tale incongruenza necessita di un ricorso per modifica nominativo da presentarsi presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
AVV	13	947	63	6	A2	7	8,5	191 mq	1602,31 €	4	

Corrispondenza catastale

In sede di accesso ho rilevato il sub 38, indicato nell'istanza di pignoramento, è stato soppresso in seguito ad una fusione di una stanza con l'appartamento adiacente, sub 37, anch'esso soppresso. Sono stati pertanto generati 2 nuovi sub: 62 e 63. Il sub 63 risulta pertanto l'immobile oggetto di pignoramento identificato da una nuova planimetria catastale e a nuovi dati identificativi, così come l'appartamento adiacente, non oggetto del pignoramento, risulta aumentato di una stanza con

planimetria catastale modificata, così come i dati identificativi. Per la regolarizzazione delle opere eseguite oltre alla variazione catastale si necessita di variazione urbanistica da fare presso il Comune di Napoli con attività di un tecnico qualificato stimate in circa euro 2000,00

PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto risulta essere libero, ma necessita di una ristrutturazione totale, ed avendo subito un frazionamento necessita di una regolarizzazione urbanistica per completare le opere di variazione catastale già avvenute.

PATTI

L'immobile risulta essere libero.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Le pareti interne sono verniciate con pittura lavabile di tipo economico, mentre gli infissi sono in legno. Il vano ingresso è protetto da una porta in ferro blindata con serratura a più mandate, mentre le bussole interne sono in legno di tipo economico. L'intero appartamento risulta essere pavimentato, con mattonelle in gres e nel bagno sono presenti i rivestimenti sulle pareti.

PARTI COMUNI

Risultano essere parti comuni del maggiore fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte, tutte le parti che per uso, e destinazione sono considerati comuni, come previsto dall'art 1117 e segg. del CC.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile in oggetto non sono gravanti servitù, censi ed usi civici di particolari entità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali dell'immobile sono in latero-cemento e l'intero appartamento si presenta attualmente, in scarse condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. Le tinte sono edificate con mattoni forati in parte e da lapil- cemento, mentre i solai sono costituiti da travetti in cca e tavelle.

L'impianto di riscaldamento è condominiale, sono presenti, ma in scarso stato di manutenzione, l'impianto elettrico, idrico e sanitario.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da quanto si evince dalla lettura della relazione notarile redatta dal Notaio Stefano Bocchieri, [REDACTED] a partire dalla data del 30/04/1962 non si rinviene alcun titolo di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 05/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1000/1000
A favore di [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della procedura ricade nella zona FE (Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo) della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno



Tale zona viene disciplinata dall' Art.50 Sottozona Fe – strutture pubbliche o di uso collettivo
Art. 50 (Sottozona Fe-Strutture pubbliche o di uso collettivo)

1. La sottozona Fe comprende gli immobili destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. I suddetti immobili sono acquisiti al patrimonio pubblico o assoggettati al vincolo di uso pubblico.
2. Riguardo le trasformazioni fisiche: - nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti; gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli occorrenti per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore - è consentita la realizzazione di parcheggi in misura non superiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie utile, salvo quanto previsto da specifiche disposizioni di legge. Per gli edifici di nuovo impianto, le aree scoperte interne ai lotti, che eccedano l'utilizzazione a parcheggi e viabilità interna, devono essere sistemate a verde. Nel caso in cui le aree scoperte siano contigue alla viabilità primaria così come individuate nella tavola 10, è ammessa la formazione di corridoi ecologici, così come definiti al successivo articolo 55. 3. Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti: - attrezzature per l'istruzione superiore - attrezzature sanitarie a carattere urbano e territoriale quali poliambulatori, day-hospital, strutture ospedaliere - attrezzature per il trasporto pubblico. 4. Sono inoltre consentite le seguenti utilizzazioni: - attrezzature per lo sport da competizione; - attrezzature culturali a carattere urbano e territoriale: strutture museali, biblioteche specialistiche, attrezzature per lo spettacolo; - attrezzature espositive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui si inserisce il Cespite è stato realizzato in difformità della licenza n. 186 del 1967 (prat. n. 488/1964) e risulta presentata pratica di condono ai sensi della legge 47/85 non esitata. Per quanto riguarda il cespite in oggetto, lo stesso presenta un diverso assetto distributivo e prospettiche dell'intero stabile.

Tali difformità sono sanabili previo parere favorevole e vincolante della Soprintendenza Paesaggistica mediante accertamento di conformità. Tale operazione ha un costo da me stimato in € 4.000,00 che verranno detratti dal valore commerciale stimato.

Inoltre la terza stanza del salone è stata frazionata ed accorpata all'appartamento adiacente. Tali lavori anch'essi realizzati in assenza di titoli abilitativi, possono essere sanati contestualmente al diverso assetto distributivo e prospettiche dell'intero stabile mediante accertamento di conformità, effettuando una mancata Cila con un costo da me stimato di circa euro 2000

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da estratto conto redatto [REDACTED] amministratore del condominio sito in Via San Domenico 15, si evidenzia che [REDACTED] è moroso nei confronti del condominio per un totale di € 1.835,27.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala A, interno 20, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Lo scrivente, ha ricevuto copia del certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri (art. 567 II comma C.P.C.) a firma del Notaio Stefano Boccieri, iscritto nel ruolo dei distretti notarili di Napoli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e si è recato presso i preposti Uffici del Comune di Napoli, dove ha verificato la completezza della stessa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

CONFINI

L'immobile confina a Nord-ovest con interno 19 e vano scala, a Nord-est con Via San Domenico, a Sud-est con Teatro Cilea, e Sud-ovest con cortile condominiale.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SUPERFICI INTERNE	130,30 mq	130,30 mq	1,00	130,30 mq	3,00 m	5
TRAMEZZATURE INTERNE	5,80 mq	5,80 mq	1,00	5,80 mq	3,00 m	5
TRAMEZZATURE ESTERNE	7,96 mq	7,96 mq	0,50	3,98 mq	3,00 m	5
SUPERFICI ESTERNI	16,78 mq	16,78 mq	0,20	3,36 mq	3,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				143,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/02/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. AVV, Fg. 13, Part. 947, Sub. 29, Zc. 6 Categoria A2 Cl. 7, Cons. 7,5 Superficie catastale 162 mq Rendita € 1.413,80 Piano 5

L'immobile risulta essere accatastrato in ditta [REDACTED] anziché [REDACTED].

Tale incongruenza necessita di un ricorso per modifica nominativo da presentarsi presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
AVV	13	947	29	6	A2	7	7,5	162 mq	1413,8 €	5	

Corrispondenza catastale

In sede di accesso ho rilevato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono state realizzate delle tramezzature interne. Tale operazione è stata effettuata senza le dovute autorizzazioni urbanistiche da presentare presso gli Uffici Tecnici del Comune di Napoli e successivamente presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli un DOCFA per Diversa Distribuzione degli Spazi Interni.

PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto risulta essere occupato, e lo stesso necessita di una leggera manutenzione totale.

PATTI

L'immobile risulta essere occupato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione. Le pareti interne sono verniciate con pittura lavabile di tipo economico, mentre gli infissi sono in legno. Il vano ingresso è protetto da una porta in ferro blindata con serratura a più mandate, mentre le bussole interne sono in legno di tipo economico. L'intero appartamento risulta essere pavimentato, con mattonelle in gres e nel bagno sono presenti i rivestimenti sulle pareti.

PARTI COMUNI

Risultano essere parti comuni del maggiore fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte, tutte le parti che per uso, e destinazione sono considerati comuni, come previsto dall'art 1117 e segg. del CC.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile in oggetto non sono gravanti servitù, censi ed usi civici di particolari entità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali dell'immobile sono in latero-cemento e l'intero appartamento si presenta attualmente, in discrete condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. Le tramezzature sono edificate con mattoni forati in parte e da latero-cemento, mentre i solai sono costituiti da travetti in cca e tavole.

L'impianto di riscaldamento è condominiale, sono presenti, l'impianto elettrico, idrico e sanitario.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

L'immobile risulta essere occupato da terzi con regolare contratto di locazione registrato al n. [redacted] serie 3T del 24/09/2013. Il contratto ha durata dal 04/07/2013 al 03/07/2017 con rinnovo automatico per ulteriori quattro anni, la scadenza del contratto è pertanto 3 luglio 2021. Si ritiene che tale contratto, in assenza di esplicita autorizzazione scadrà il 3 Luglio 2021, senza alcuna possibilità di proroga tacita, come confermato dalla Corte di Cassazione con Sentenze Sez. Unite, 16/05/2013 n. 11830, Sez. III, 29/05/2015, n. 11168; sez. III, 19/07/2019, n. 19522.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da quanto si evince dalla lettura della relazione notarile redatta dal Notaio Stefano Bocchieri, a Favore [redacted] a partire dalla data del 30/04/1962 non si rinviene alcun titolo di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 05/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli il 28/05/2020
Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]
Quota: 1000/1000

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della procedura ricade nella zona FE (Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo) della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004

Tale zona viene disciplinata dall' Art.50 Sottozona Fe – strutture pubbliche o di uso collettivo Art. 50 (Sottozona Fe-Strutture pubbliche o di uso collettivo)

1. La sottozona Fe comprende gli immobili destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. I suddetti immobili sono acquisiti al patrimonio pubblico o assoggettati al vincolo di uso pubblico.
2. Riguardo le trasformazioni fisiche: - nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti; gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli occorrenti per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore - è consentita la realizzazione di parcheggi in misura non superiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie utile, salvo quanto previsto da specifiche disposizioni di legge. Per gli edifici di nuovo impianto, le aree scoperte interne ai lotti, che eccedano l'utilizzazione a parcheggi e viabilità interna, devono essere sistemate a verde. Nel caso in cui le aree scoperte siano contigue alla viabilità primaria così come individuate nella tavola 10, è ammessa la formazione di corridoi ecologici, così come definiti al successivo articolo 55.
3. Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti: - attrezzature per l'istruzione superiore - attrezzature sanitarie a carattere urbano e territoriale quali poliambulatori, day-hospital, strutture ospedaliere - attrezzature per il trasporto pubblico.
4. Sono inoltre consentite le seguenti utilizzazioni: - attrezzature per lo sport da competizione; - attrezzature culturali a carattere urbano e territoriale: strutture museali, biblioteche specialistiche, attrezzature per lo spettacolo; - attrezzature espositive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui si inserisce il Cespite è stato realizzato in difformità della licenza n. 186 del 1967 (prat. n. 488/1964) e risulta presentata pratica di condono ai sensi della legge 47/85 non esitata. Per quanto riguarda il cespite in oggetto, lo stesso presenta un diverso assetto distributivo e prospettiche dell'intero stabile.

Tali difformità sono sanabili previo parere favorevole e vincolante della Soprintendenza Paesaggistica mediante accertamento di conformità. Tale operazione ha un costo da me stimato in € 4.000,00 che verranno detratti dal valore commerciale stimato. Inoltre

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da estratto conto redatto [redacted] amministratore del condominio sito in Via San Domenico 15, si evidenzia che [redacted] è moroso nei confronti del condominio per un totale di € 434,22.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala A, interno 17, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Lo scrivente, ha ricevuto copia del certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri (art. 567 II comma C.P.C.) a firma del Notaio Stefano Boccieri, iscritto nel ruolo dei distretti notarili di Napoli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e si è recato presso i preposti Uffici del Comune di Napoli, dove ha verificato la completezza della stessa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted]

CONFINI

L'immobile confina a Nord-ovest con interno 19 e vano scala, a Nord-est con Via San Domenico, a Sud-est con Teatro Cilea, e Sud-ovest con cortile condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SUPERFICI INTERNE	130,30 mq	130,30 mq	1,00	130,30 mq	3,00 m	4
TRAMEZZATURE INTERNE	5,90 mq	5,90 mq	1,00	5,90 mq	3,00 m	4
TRAMEZZATURE ESTERNE	7,96 mq	7,96 mq	0,50	3,98 mq	3,00 m	4
SUPERFICI ESTERNI	16,78 mq	16,78 mq	0,20	3,36 mq	3,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				143,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/02/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. AVV, Fg. 13, Part. 947, Sub. 26, Zc. 6 Categoria A2 CL7, Cons. 7.5 Superficie catastale 161 mq Rendita € 1.413,80 Piano 4

L'immobile risulta essere accatastato in ditta [REDACTED], anzichè [REDACTED]

Tale incongruenza necessita di un ricorso per modifica nominativo da presentarsi presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
AVV	13	947	26	6	A2	7	7.5	161 mq	1413,8 €	4	

Corrispondenza catastale

In sede di accesso ho rilevato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto è stata demolita una tramezzatura interna. Tale operazione è stata effettuata senza le dovute autorizzazioni urbanistiche da presentare presso gli Uffici Tecnici del Comune di Napoli e successivamente presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli un DOCFA per Diversa Distribuzione degli Spazi Interni.

PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto risulta essere occupato, e lo stesso necessita di una leggera manutenzione totale.

PATTI

L'immobile risulta essere occupato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione. Le pareti interne sono verniciate con pittura lavabile di tipo economico, mentre gli infissi sono in legno. Il vano ingresso è protetto da una porta in ferro blindata con serratura a più mandate, mentre le bussole interne sono in legno di tipo economico. L'intero appartamento risulta essere pavimentato, con mattonelle in gres e nel bagno sono presenti i rivestimenti sulle pareti.

PARTI COMUNI

Risultano essere parti comuni del maggiore fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte, tutte le parti che per uso, e destinazione sono considerati comuni, come previsto dall'art 1117 e segg. del CC.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile in oggetto non sono gravanti servitù, censi ed usi civici di particolari entità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali dell'immobile sono in latero-cemento e l'intero appartamento si presenta attualmente, in discrete condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. Le compagnature sono edificate con mattoni forati in parte e da lapil- cemento, mentre i solaio sono costituiti da travetti in cca e tavelle.

L'impianto di riscaldamento è condominiale, sono presenti, l'impianto elettrico, idrico e sanitario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

L'immobile risulta essere occupato da terzi con regolare contratto di locazione registrato al r. [REDACTED] serie 3T del 23/09/2013. Il contratto ha durata dal 04/07/2013 al 03/07/2017 con rinnovo automatico per ulteriori quattro anni.

la scadenza pertanto è 3 luglio 2021 senza alcuna possibilità di proroga tacita, come confermato dalla Corte di Cassazione Sez. Unite, 16/05/2013 n. 11830, Sez. III, 29/05/2015, n. 11168; sez. III, 19/07/2019, n. 19522

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da quanto si evince dalla lettura della relazione notarile redatta dal Notaio Stefano Bocchieri, a Favore [REDACTED] a partire dalla data del 30/04/1962 non si rinviene alcun titolo di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 05/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli il 28/05/2020
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1000/1000

[REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della procedura ricade nella zona FE (Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo) della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004

Tale zona viene disciplinata dall'Art.50 Sottozona Fe - strutture pubbliche o di uso collettivo Art. 50 (Sottozona Fe-Strutture pubbliche o di uso collettivo)

1. La sottozona Fe comprende gli immobili destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. I suddetti immobili sono acquisiti al patrimonio pubblico o assoggettati al vincolo di uso pubblico.

2. Riguardo le trasformazioni fisiche: - nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti, gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli occorrenti per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore - è consentita la realizzazione di parcheggi in misura non superiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie utile, salvo quanto previsto da specifiche disposizioni di legge. Per gli edifici di nuovo impianto, le aree scoperte interne ai lotti, che eccedano l'utilizzazione a parcheggi e viabilità interna, devono essere sistemate a verde. Nel caso in cui le aree scoperte siano contigue alla viabilità primaria così come individuate nella tavola 10, è ammessa la formazione di corridoi ecologici, così come definiti al successivo articolo 55. 3. Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti: - attrezzature per l'istruzione superiore - attrezzature sanitarie a carattere urbano e territoriale quali poliambulatori, day-hospital, strutture ospedaliere - attrezzature per il trasporto pubblico. 4. Sono inoltre consentite le seguenti utilizzazioni: - attrezzature per lo sport da competizione; - attrezzature culturali a carattere urbano e territoriale. strutture museali, biblioteche specialistiche, attrezzature per lo spettacolo; - attrezzature espositive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui si inserisce il Cespite è stato realizzato in difformità della licenza n. 186 del 1967 (prat. n. 488/1964) e risulta presentata pratica di condono ai sensi della legge 47/85 non esitata. Per quanto riguarda il cespite in oggetto, lo stesso presenta un diverso assetto distributivo e prospettive dell'intero stabile.

Tali difformità sono sanabili previo parere favorevole e vincolante della Soprintendenza Paesaggistica mediante accertamento di conformità. Tale operazione ha un costo da me stimato in € 4.000,00 che verranno detratti dal valore commerciale stimato.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da estratto conto redatto [redacted] amministratore del condominio sito in Via San Domenico 15, si evidenzia che [redacted] è moroso nei confronti del condominio per un totale di € 424,19.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala B, interno 29, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Lo scrivente, ha ricevuto copia del certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri (art. 567 II comma C.P.C.) a firma del Notaio Stefano Boccieri, iscritto nel ruolo dei distretti notarili di Napoli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e si è recato presso i preposti Uffici del Comune di Napoli, dove ha verificato la completezza della stessa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted]

L'immobile confina a Sud con interno 30 e vano scala, a Sud-est con cortile condominiale, a Nord-est con altra unità immobiliare della scala A e a Nord-ovest con Via San Domenico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SUPERFICI INTERNE	97,76 mq	97,76 mq	1,00	97,76 mq	3,00 m	5
TRAMEZZATURE INTERNE	4,95 mq	4,95 mq	1,00	4,95 mq	3,00 m	5
TRAMEZZATURE ESTERNE	5,80 mq	5,80 mq	0,50	2,90 mq	3,00 m	5
SUPERFICI ESTERNI	15,53 mq	15,53 mq	0,20	3,10 mq	3,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				108,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/02/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. AVV. Fg 13, Part. 947, Sub. 39, Zc. 6 Categoria A2 CL7, Cons. 6 Superficie catastale 119 mq Rendita € 1.131,04 Piano 5

L'immobile risulta essere accatastato in ditta [REDACTED] anzichè [REDACTED]

Tale incongruenza necessita di un ricorso per modifica nominativo da presentarsi presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

AVV	13	947	39	6	A2	7	6	119 mq	1131,04 €	5	
-----	----	-----	----	---	----	---	---	--------	--------------	---	--

Corrispondenza catastale

In sede di accesso ho rilevato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi e non è stata effettuata alcuna modifica interna.

PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto risulta essere libero, ma necessita di una ristrutturazione totale.

PATTI

L'immobile risulta essere libero.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione. Le pareti interne sono verniciate con pittura lavabile di tipo economico, mentre gli infissi sono in legno. Il vano ingresso è protetto da una porta in ferro blindata con serratura a più mandate, mentre le bussole interne sono in legno di tipo economico. L'intero appartamento risulta essere pavimentato, con mattonelle in gres e nel bagno sono presenti i rivestimenti sulle pareti.

PARTI COMUNI

Risultano essere parti comuni del maggiore fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte, tutte le parti che per uso, e destinazione sono considerati comuni, come previsto dall'art 1117 e segg. del CC.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile in oggetto non sono gravanti servitù, censi ed usi civici di particolari entità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali dell'immobile sono in latero-cemento e l'intero appartamento si presenta attualmente, in scarse condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. Le compagnature sono edificate con mattoni forati in parte e da lapil- cemento, mentre i solaio sono costituiti da travetti in cca e tavelle.

L'impianto di riscaldamento è condominiale, sono presenti, ma in scarso stato di manutenzione,

L'impianto elettrico, idrico e sanitario.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta essere libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da quanto si evince dalla lettura della relazione notarile redatta dal Notaio Stefano Boccieri, a Favore [REDACTED] a partire dalla data del 30/04/1962 non si rinviene alcun titolo di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 05/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli il 28/05/2020
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1000/1000

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della procedura ricade nella zona FE (Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo) della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004

Tale zona viene disciplinata dall'Art.50 Sottozona Fe - strutture pubbliche o di uso collettivo Art. 50 (Sottozona Fe-Strutture pubbliche o di uso collettivo)

1. La sottozona Fe comprende gli immobili destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. I suddetti immobili sono acquisiti al patrimonio pubblico o assoggettati al vincolo di uso pubblico.

2. Riguardo le trasformazioni fisiche: - nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti; gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli occorrenti per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore - è consentita la realizzazione di parcheggi in misura non superiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie utile, salvo quanto previsto da specifiche disposizioni di legge. Per gli edifici di nuovo impianto, le aree scoperte interne ai lotti, che eccedano l'utilizzazione a parcheggi e viabilità interna, devono essere sistemate a verde. Nel caso in cui le aree scoperte siano contigue alla viabilità primaria così come individuate nella tavola 10, è ammessa la formazione di corridoi ecologici, così come definiti al successivo articolo 55.

3. Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti: - attrezzature per l'istruzione superiore - attrezzature sanitarie a carattere urbano e territoriale quali poliambulatori, day-hospital, strutture ospedaliere - attrezzature per il trasporto pubblico.

4. Sono inoltre consentite le seguenti utilizzazioni: - attrezzature per lo sport da competizione; - attrezzature culturali a carattere urbano e territoriale: strutture museali, biblioteche specialistiche, attrezzature per lo spettacolo; - attrezzature espositive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui si inserisce il Cespitè è stato realizzato in difformità della licenza n. 186 del 1967 (prat. n. 488/1964) e risulta presentata pratica di condono ai sensi della legge 47/85 non esitata. Per quanto riguarda il cespitè in oggetto, lo stesso presenta un diverso assetto distributivo e prospettiche dell'intero stabile.

Tali difformità sono sanabili previo parere favorevole e vincolante della Soprintendenza Paesaggistica mediante accertamento di conformità. Tale operazione ha un costo da me stimato in € 4.000,00 che verranno detratti dal valore commerciale stimato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da estratto conto redatto [REDACTED] amministratore del condominio sito in Via San Domenico 15, si evidenzia che [REDACTED] è moroso nei confronti del condominio per un totale di € 1.145,42.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via Giuseppe Orsi, 33, scala C, interno 7, piano T-S3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Lo scrivente, ha ricevuto copia del certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri (art. 567 II comma C.P.C.) a firma del Notaio Stefano Boccieri, iscritto nel ruolo dei distretti notarili di Napoli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e si è recato presso i preposti Uffici del Comune di Napoli, dove ha verificato la completezza della stessa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

CONFINI

L'immobile confina a Nord-ovest con vano scala, a Nord-est, Sud-est, e Sud-ovest con cortile condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SUPERFICI INTERNE	103,81 mq	103,81 mq	1,00	103,81 mq	3,00 m	T
TRAMEZZATURE INTERNE	5,05 mq	5,05 mq	1,00	5,05 mq	3,00 m	T
TRAMEZZATURE ESTERNE	3,80 mq	3,80 mq	0,50	1,90 mq	3,00 m	T
SUPERFICI ESTERNI	8,87 mq	8,87 mq	0,20	1,77 mq	3,00 m	T
CANTINOLA	10,80 mq	10,80 mq	0,20	2,16 mq	3,00 m	S3
Totale superficie convenzionale:				114,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/02/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. AVV, Fg. 8, Part. 734, Sub. 42, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8.5 Superficie catastale 134 mq Rendita € 1.602,31 Piano T-S3

L'immobile risulta essere accatastato in ditta [REDACTED]

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
AVV	8	734	42	6	A2	7	8.5	134 mq	1602,31 €	T-S3	

In sede di accesso ho rilevato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono state realizzate due tramezzature interne, ed all'epoca dell'accatastamento è stato rappresentata erroneamente la posizione di un balcone, ed omesso la rappresentazione di un altro balcone. Al fine di una miglior commerciabilità dell'immobile occorre presentare presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli un DOCFA per ampliamento (se il titolo autorizzativo non presenta i balconi), oppure un DOCFA per esatta rappresentazione grafica (se all'epoca dell'accatastamento fu commesso un errore di rappresentazione, e se sul titolo autorizzativo è rappresentato l'immobile conforme allo stato dei luoghi).

PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto risulta essere occupato, e lo stesso necessita di una leggera manutenzione totale.

PATTI

L'immobile risulta essere occupato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione. Le pareti interne sono verniciate con pittura lavabile di tipo economico, mentre gli infissi sono in legno. Il vano ingresso è dotato di porta non blindata, mentre le bussole interne sono in legno di tipo economico. L'intero appartamento risulta essere pavimentato, con mattonelle in gres e nel bagno sono presenti i rivestimenti sulle pareti.

PARTI COMUNI

Risultano essere parti comuni del maggiore fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte, tutte le parti che per uso, e destinazione sono considerati comuni, come previsto dall'art 1117 e segg. del CC.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile in oggetto non sono gravanti servitù, censi ed usi civici di particolari entità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti verticali dell'immobile sono in latero-cemento e l'intero appartamento si presenta attualmente, in discrete condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. Le tampanature sono edificate con mattoni forati in parte e da lapil- cemento, mentre i solaio sono costituiti da travetti in cca e tavelle.

L'impianto di riscaldamento è condominiale, sono presenti, l'impianto elettrico, idrico e sanitario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato da terzi con regolare contratto di locazione registrato al n.10 serie 3T del 12/01/2011. Il contratto ha durata dal 04/05/2010 al 03/05/2014 con rinnovo automatico per ulteriori quattro anni, avendo scadenza pari al 3-5-2022. L'immobile non risulta occupato dall'avente diritto, essendo deceduta la firmataria del contratto. La Corte di Cassazione con Ordinanza del 10/11/2017 n. 26670 (all. sub 5), indica che tale diritto spetta all'erede convivente che attualmente risiede in località diversa, pertanto è da considerarsi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da quanto si evince dalla lettura della relazione notarile redatta dal Notaio Stefano Boccieri, a Favore [REDACTED] a partire dalla data del 30/04/1962 risulta la trascrizione del 10/02/1978 ai nn.2821/2519 della dichiarazione di successione n. 4112 vol.2378, con la quale [REDACTED] divenne nudo proprietario, e successivamente con il decesso dell'usufruttuaria, la nuda proprietà si è consolidata con l'usufrutto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 05/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli il 20/03/2012
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
[REDACTED]

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli il 28/05/2020
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1000/1000



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della procedura ricade nella zona A (Insediamenti di interesse storico) della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale

approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004

Tale zona viene disciplinata dall'Art.26 (Zona A - Insediamenti di interesse storico):

1. La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.
2. Gli interventi previsti nella zona A - centro storico sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione. Le parti di territorio non assoggettate alla suddetta normativa sono articolate nelle seguenti sottozone:

sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati

sottozona Ab - Siti archeologici

sottozona Ac - Porto storico

sottozona Ad - Agricolo in centro storico

Inoltre il fabbricato è disciplinato dall'Art.63 (Disciplina per l'attuazione degli interventi):

1. Nella zona A - insediamenti di interesse storico - come identificata nella tavola 6 il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico.

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

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

4. Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura



legittimante -DIA, permesso di costruire- corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione). Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano - sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.

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

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

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

Infine il fabbricato è disciplinato anche dall'Art.124 (Unità edilizia di recente formazione):

1. Per unità edilizia di recente formazione si intende:

- l'unità edilizia, sia a carattere residenziale sia destinata ad altri usi, costruita nel secondo dopoguerra su sedime libero o su sedime di demolizione;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente e avvenuti nel dopoguerra senza demolizione e sostituzione integrale della fabbrica, che abbiano dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva tale da configurare nuova costruzione, eliminando o modificando sostanzialmente gli elementi caratterizzanti l'assetto o gli assetti storici precedenti.

2. Per tutte le unità edilizie di recente formazione ricadenti al di fuori del perimetro del centro storico come delimitato dal Prg approvato con Dm 1829 del 31 marzo 1972, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.12 della parte I delle presenti norme, a parità di volume. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'art.481 c.p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti di cui al comma 3 a), b) e c) e in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati.

3. In relazione al rapporto conseguito con l'organizzazione morfologica del tessuto storico circostante, l'unità edilizia di recente formazione, ove non ricada nella fattispecie di cui al precedente comma 2, si intende coerente, e in quanto tale assoggettata alla disciplina di cui al successivo comma 5, ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) che l'unità edilizia sia conseguente a sostituzione di preesistenza e non a occupazione di lotto libero a tutto il 1943, oppure che sia risultante da processi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e sostituzione;
- b) che l'unità edilizia avente i suddetti requisiti abbia conservato gli allineamenti preesistenti sui fronti stradali, l'altezza del precedente corpo di fabbrica o in alternativa altezza uguale a quella di una delle unità edilizie contigue, con esclusione di quelle speciali, come definite dalle presenti norme, o di altre eventuali unità edilizie di recente formazione;
- c) che l'unità edilizia abbia conservato un preesistente modello di occupazione del lotto, ovvero sia stata impiantata nel sostanziale rispetto delle originarie aree libere di pertinenza, dell'originario sistema di accesso dalla strada o dalle strade interessate, e che inoltre abbia



immesso sulla cortina o sulle cortine urbane di appartenenza fronti di affaccio che non abbiano modificato il preesistente sistema di aderenze o viceversa di originarie distanze da altre unità
148

edilizie contigue.

4. In relazione al rapporto conseguito con l'organizzazione morfologica del tessuto storico circostante, l'unità edilizia di recente formazione si intende incoerente, e in quanto tale assoggettata alla disciplina di cui al successivo comma 6, ove non sussistano le condizioni di cui al precedente comma 3 a), b) e c).

5. Per tutte le unità edilizie coerenti di cui al precedente comma 3 le trasformazioni fisiche consentite comprendono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui agli articoli 9, 10 e 11 della Parte I delle presenti norme, nonché interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 12, comma 1 delle stesse, fermo restando che eventuali interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti sempreché si conseguano assetti a loro volta coerenti aventi i requisiti di cui al precedente comma 3 a), b) e c) del presente articolo. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia risultante dalle trasformazioni effettuate non devono eccedere il volume e l'altezza dell'unità edilizia interessata dalla ricostruzione. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'articolo 481 c.p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti di cui al comma 3 a), b) e c) e in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati.

6. Per tutte le unità edilizie incoerenti di cui al precedente comma 4 le trasformazioni fisiche consentite comprendono:

- a) per le unità edilizie conseguenti a occupazione di lotti liberi fino a tutto il 1943, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di cui agli articoli 9 e 10 della Parte I delle presenti norme, nonché interventi di demolizione senza ricostruzione, finalizzati al ripristino dell'impianto morfologico originario;
- b) per le unità edilizie conseguenti a sostituzioni non aventi i requisiti di cui al comma 3 b) c) del presente articolo, interventi di ulteriore sostituzione, da attuare sulla base di parametri ricavati da adeguata documentazione sull'assetto morfologico storico, preferibilmente preottocentesco, e comunque prenovecentesco; tali interventi devono in ogni caso tendere al raggiungimento dei suddetti requisiti. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia da ricostruire non devono eccedere il volume e l'altezza di quella preesistente all'unità edilizia incoerente oggetto di nuova sostituzione. In assenza di adeguata documentazione, la sostituzione non può eccedere né il volume attualmente presente, né la media delle altezze delle unità edilizie contigue, calcolato al netto di eventuali unità edilizie speciali, come definite dalla presente normativa parte II, nonché al netto di eventuali unità edilizie anch'esse successive al 1943.

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

8. Per le unità edilizie di recente formazione indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate:

149

- a) per le unità edilizie di recente formazione di cui al precedente comma 2, le utilizzazioni di cui all'articolo 21 a), c) e d) della parte I della presente normativa;
- b) per le unità edilizie di recente formazione coerenti, come definite al comma 3 del presente articolo, ove non se ne preveda la sostituzione e salvo che la specifica unità edilizia non ponga limitazioni alle seguenti utilizzazioni, nonché in quelle di cui si consegue la sostituzione: abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive, attrezzature pubbliche e private, attività direzionali o terziarie, parcheggi cosiddetti autosilos di cui all'articolo 19 della parte I delle presenti norme; è consentita altresì nelle aree di pertinenza dell'unità edilizia, la realizzazione di parcheggi a raso o interrati di cui agli articoli 16 e 17 delle stesse;



c) per le unità edilizie di recente formazione incoerenti, come definite al comma 4 del presente articolo conseguenti a occupazione di lotti liberi a tutto il 1943, il mantenimento delle utilizzazioni attuali, nonché, ove se ne consegua la demolizione, l'utilizzazione a spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, ovvero anche a verde privato;

d) per le unità edilizie di recente formazione incoerenti, come definite al comma 4 del presente articolo conseguenti a sostituzioni edilizie e oggetto di ulteriore sostituzione, abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive, attrezzature pubbliche e private, attività direzionali o terziarie, parcheggi cosiddetti autosilos di cui all'articolo 19 della parte I delle presenti norme; è consentita altresì nelle aree di pertinenza dell'unità edilizia, la realizzazione di parcheggi di cui agli articoli 16 e 17 delle stesse.

9. In presenza di più unità edilizie di recente formazione contigue, è consentito proporre piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica; gli interventi, con esclusione di ogni altro immobile diversamente classificato, possono essere estesi: agli immobili di cui al presente articolo, alle relative strette pertinenze, ove classificate nel precedente articolo 123 b), agli immobili di cui al successivo articolo 125. Detti piani, ove costituiti da unità edilizie di recente formazione ricadenti nella fattispecie di cui al presente articolo comma 2 a), conseguono l'obiettivo della formazione di impianti urbani a tessuto, nei limiti dei volumi esistenti; ove costituiti da unità edilizie di recente formazione diverse dalla fattispecie di cui al presente articolo comma 2 a), sono finalizzati al ripristino degli assetti storici preesistenti, nel rispetto della disciplina del presente articolo.

10. Gli immobili compresi nell'elenco di cui al D.M. del 1 aprile 2003 (pubblicato in G.U. N. 87 del 14/04/2003), costruiti dopo il 1943 e individuati nella tavola 7 come "unità edilizie di recente formazione", sono da considerarsi esterni al perimetro della Zona A - Centro storico ai fini del procedimento di valutazione di cui alla cartolarizzazione prevista dalla normativa vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Ad oggi, gli Uffici del Comune di Napoli, stanno provvedendo ad un trasloco dell'Ufficio Tecnico, che non mi ha permesso di visionare la licenza edilizia del maggiore fabbricato ove è sito l'immobile in oggetto.

Appena in possesso di tali elementi provvederò ad aggiornare la pratica in oggetto.

Evidenzio che rispetto alla planimetria catastale dell'epoca sono stati realizzati due tramezzi, un balcone risulta posizionato in modo errato, ed un altro balcone non è stato rappresentato. Se tali differenze sono in difformità con i titoli edilizi e realizzate in assenza delle dovute autorizzazioni, le stesse sono sanabili mediante accertamento di conformità. Tale operazione ha un costo da me stimato in € 2.000,00 che verranno detratti dal valore commerciale stimato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da estratto conto redatto [redacted] datato 22/12/2020, amministratore del condominio sito in Via G. Orsi 33, si evidenzia che [redacted] è moroso nei confronti del condominio per un totale di € 7.335,99.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala B, interno 28, piano 4

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via San Domenico, 15 e trattasi di un appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione. L'appartamento è ubicato al piano 4, scala B, int 28 e misura una superficie di circa 163 mq. È composto da salone suddiviso in due stanze, tre camere da letto, una cucina, due bagni, corridoio, due ripostigli, un disimpegno e l'ingresso. L'immobile risulta essere di proprietà

[redacted] per la quota di 1.000/1.000. L'appartamento risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta [redacted] lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 13 particella 947 subalterno 63, categoria A/2 classe 7, vani 8,5, rendita catastale € 1.602,31. L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale, protetto da una porta blindata. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso, il quale da accesso difronte ad un corridoio, e a destra ad un salone doppio e a una stanzetta. Da tale corridoio si accede a sinistra alla cucina, poi a due camere da letto, difronte si accede al bagno, e a destra ad un ripostiglio, al salone doppio collegato ad una stanzetta (secondo accesso), e ad una camera da letto. Dalla cucina si ha accesso ad un disimpegno, al secondo bagno, e ad un ripostiglio. La cucina, la camera da letto infondo a sinistra, il salone suddiviso in due stanze a destra, e l'altra cameretta adiacente al salone, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre. Inoltre al fine di una corretta valutazione immobiliare si specifica che è stato effettuato un frazionamento dove la terza stanza del salone è stata accorpata all'unità immobiliare adiacente. Tali lavori si evincono dalla variazione DOCFA per frazionamento e fusione del 08/06/2017 protocollo n. NA0216192. Detto frazionamento ha soppresso i sub 38 (sub indicato nella istanza di pignoramento) e il sub 37 dando origine a due nuovi sub 62 e 63 (quest'ultimo oggetto di pignoramento). Si precisa che detto frazionamento risulta essere solo a livello catastale e va quindi sanata con pratica di mancata

Cila. Attualmente, l'appartamento risulta essere non occupato. Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, sicuramente, di una ristrutturazione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale del vomero, ed è ubicato a pochi passi dalla centrale via Cilea ed è posizionato adiacente al Teatro Cilea. Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Sud, uno verso Sud-est, ed uno verso Nord-ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 947, Sub. 63, Zc. 6, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 544.000,00

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare innanzi descritta.

Trattasi di un appartamento sito nel territorio di Napoli, nella zona vomero.

Attualmente, in detta zona la domanda del mercato per gli appartamenti è abbastanza alta pur avendo risentito della crisi economica in atto.

Si è ritenuto opportuno effettuare la stima in base al procedimento estimativo detto "sintetico" e quindi attraverso il confronto di beni immobili analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, superficie totale, etc.) oggetto di recenti compravendite e di cui sono noti i prezzi di vendita, in base ad un parametro di confronto che per gli immobili a destinazione residenziale si identifica con il metro quadrato di superficie utile.

Il metodo di stima "sintetico" si esplica in due fasi:

Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.

Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche.

Per poter applicare il suddetto metodo la scrivente ha integrato la sua personale conoscenza dell'attuale mercato con numerosi accertamenti, anche presso agenzie di intermediazione immobiliare, ed ha visionato i prezzi di mercato indicati sul sito dell'Agenzia del Territorio; i valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle sue peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato delle abitazioni oscilla, con riferimento all'attualità, tra € 2.850,00 e € 4.300,00 per metro quadrato utile a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica (che comporta una riduzione inversamente proporzionale del prezzo unitario), della loro esposizione e luminosità, della posizione di piano ed infine delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene.

Per l'unità immobiliare in parola, tenute in debito conto le caratteristiche intrinseche, la metratura, la scrivente ritiene congruo, considerato il discreto stato di manutenzione, il piano, stimare, con riferimento all'attualità il valore di € 3.000,00 per metro quadrato "commerciale". La "superficie commerciale" è stata ottenuta considerando (norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria):

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

Inoltre, il computo delle superfici coperte è stato effettuato considerando:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Si consideri che sono da effettuare opere di sanatoria per sistemazione del frazionamento avvenuta ad oggi solo catastalmente, che hanno un costo da me stimato pari a circa € 2.000,00 che verranno detratti dal valore commerciale, ed in più vanno aggiunti i costi per sanare le difformità di circa euro 4.000,00, si può quindi definire la valutazione dell'immobile con un valore arrotondato pari a euro 550.000,00-4.000,00-2.000,00=euro 544.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala B, interno 28, piano 4	183,59 mq	3.000,00 €/mq	€ 550.770,00	100,00%	€ 544.000,00
Valore di stima:					€ 544.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala A, interno 20, piano 5

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via San Domenico, 15 e trattasi di un appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione. L'appartamento è ubicato al piano 5, scala A, int 20 e misura una superficie di circa 130 mq. È composto da salone, due camere da letto, una cucina, due bagni, un anti bagno, un corridoio, due ripostigli, un disimpegno e l'ingresso. L'immobile risulta essere di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1.000/1.000. L'appartamento risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta [REDACTED]; lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 13 particella 947 subalterno 29, categoria A/2 classe 7, vani 7,5, rendita catastale € 1.413,80. L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale, protetto da una porta blindata. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso, il quale da accesso di fronte ad un corridoio, a destra ad un disimpegno ed a sinistra al salone. Dal salone si ha accesso ad un ripostiglio. Dal disimpegno si ha accesso alla cucina, ad un antibagno e al bagno. Dal corridoio si accede a sinistra al salone, poi ad una camera da letto, di fronte si accede al ripostiglio, e a destra alla cucina, poi al bagno e poi ad una camera da letto. La cucina, e la camera da letto in fondo a sinistra del corridoio, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre. Attualmente, l'appartamento risulta essere occupato. Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, sicuramente, di una ristrutturazione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale del vomero, ed è ubicato a pochi passi dalla centrale via Cilea ed è posizionato adiacente al Teatro Cilea. Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo, presenta balconi e frontalini dei balconi in condizioni precarie. L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Nord-

est, ed uno verso Sud-ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 947, Sub. 29, Zc. 6, Categoria A2Valore di stima del bene: € 455.000,00

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare innanzi descritta.

Trattasi di un appartamento sito nel territorio di Napoli, nella zona vomero.

Attualmente, in detta zona la domanda del mercato per gli appartamenti è abbastanza alta pur avendo risentito della crisi economica in atto.

Si è ritenuto opportuno effettuare la stima in base al procedimento estimativo detto "sintetico" e quindi attraverso il confronto di beni immobili analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, superficie totale, etc.) oggetto di recenti compravendite e di cui sono noti i prezzi di vendita, in base ad un parametro di confronto che per gli immobili a destinazione residenziale si identifica con il metro quadrato di superficie utile.

Il metodo di stima "sintetico" si esplica in due fasi:

Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.

Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche.

Per poter applicare il suddetto metodo la scrivente ha integrato la sua personale conoscenza dell'attuale mercato con numerosi accertamenti, anche presso agenzie di intermediazione immobiliare, ed ha visionato i prezzi di mercato indicati sul sito dell'Agenzia del Territorio; i valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle sue peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato delle abitazioni oscilla, con riferimento all'attualità, tra € 2.850,00 e € 4.300,00 per metro quadrato utile a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica (che comporta una riduzione inversamente proporzionale del prezzo unitario), della loro esposizione e luminosità, della posizione di piano ed infine delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene.

Per l'unità immobiliare in parola, tenute in debito conto le caratteristiche intrinseche, la scrivente ritiene congruo, considerato il discreto stato di manutenzione, il piano, stimare, con riferimento all'attualità il valore di € 3.200,00 per metro quadrato "commerciale".

La "superficie commerciale" è stata ottenuta considerando (norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria):

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

Inoltre, il computo delle superfici coperte è stato effettuato considerando:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Si consideri che vanno aggiunti i costi per sanare le difformità di circa euro 4.000,00, si può quindi definire la valutazione dell'immobile con un valore arrotondato pari a euro 459.000,00 - 4000,00 = euro 455.000,00. Nel caso venisse prorogato di altri quattro anni il contratto di affitto, l'immobile subirebbe una decurtazione del prezzo di circa il 12% ed la valutazione sarebbe di euro 400.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala A. interno 20, piano 5	143,44 mq	3.200,00 €/mq	€ 459.008,00	100,00%	€ 455.000,00
Valore di stima:					€ 455.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala A, interno 17, piano 4

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via San Domenico, 15 e trattasi di un appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione. L'appartamento è ubicato al piano 4, scala A, int 17 e misura una superficie di circa 130 mq. È composto da salone diviso in due stanze, due camere da letto, una cucina, due bagni, un corridoio, due ripostigli, un disimpegno e l'ingresso. L'immobile risulta essere di proprietà

██████████ per la quota di 1.000/1.000. L'appartamento risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta ██████████ lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 13 particella 947 subalterno 26, categoria A/2 classe 7, vani 7,5, rendita catastale € 1.413,80. L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale, protetto da una porta blindata. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso, il quale da accesso di fronte ad un corridoio, a destra ad un disimpegno ed a sinistra ad un ripostiglio e al salone. Dal disimpegno si ha accesso alla cucina e ad un bagno. Dal corridoio si accede a sinistra al salone, poi ad una camera da letto, di fronte si accede al ripostiglio, e a destra alla cucina, poi al bagno e poi ad una camera da letto. La cucina, e la camera da letto infondo a sinistra del corridoio, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre. Attualmente, l'appartamento risulta essere occupato. Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, di una leggera manutenzione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale del vomero, ed è ubicato a pochi passi dalla centrale via Cilea ed è posizionato adiacente al Teatro Cilea. Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Nord-est, ed uno verso Sud-ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 947, Sub. 26, Zc. 6, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 455.000,00

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare innanzi descritta.

Trattasi di un appartamento sito nel territorio di Napoli, nella zona vomero.

Attualmente, in detta zona la domanda del mercato per gli appartamenti è abbastanza alta pur avendo risentito della crisi economica in atto.

Si è ritenuto opportuno effettuare la stima in base al procedimento estimativo detto "sintetico" e quindi attraverso il confronto di beni immobili analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità,

superficie totale, etc.) oggetto di recenti compravendite e di cui sono noti i prezzi di vendita, in base ad un parametro di confronto che per gli immobili a destinazione residenziale si identifica con il metro quadrato di superficie utile.

Il metodo di stima "sintetico" si esplica in due fasi:

Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.

Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche.

Per poter applicare il suddetto metodo la scrivente ha integrato la sua personale conoscenza dell'attuale mercato con numerosi accertamenti, anche presso agenzie di intermediazione immobiliare, ed ha visionato i prezzi di mercato indicati sul sito dell'Agenzia del Territorio; i valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle sue peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato delle abitazioni oscilla, con riferimento all'attualità, tra € 2.850,00 e € 4.300,00 per metro quadrato utile a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica (che comporta una riduzione inversamente proporzionale del prezzo unitario), della loro esposizione e luminosità, della posizione di piano ed infine delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene.

Per l'unità immobiliare in parola, tenute in debito conto le caratteristiche intrinseche, la scrivente ritiene congruo, considerato il buono stato di manutenzione, il piano 1, stimare, con riferimento all'attualità il valore di € 3.200,00 per metro quadrato "commerciale".

La "superficie commerciale" è stata ottenuta considerando (norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria):

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

Inoltre, il computo delle superfici coperte è stato effettuato considerando:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Si consideri che sono da aggiungere i costi per sanare le difformità di circa euro 4.000,00, si può quindi definire la valutazione dell'immobile con un valore arrotondato pari a euro 459.000,00 - 4000,00 = euro 455.000,00. Nel caso venisse prorogato di altri quattro anni il contratto di affitto, l'immobile subirebbe una decurtazione del prezzo di circa il 12% ed la valutazione sarebbe di euro 400.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala A, interno 17, piano 4	143,54 mq	3.200,00 €/mq	€ 459.328,00	100,00%	€ 455.000,00
Valore di stima:					€ 455.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala B, interno 29, piano 5

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via San Domenico, 15 e trattasi di un appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione. L'appartamento è ubicato al piano 5, scala B, int 29 e misura una superficie di circa 98 mq. È composto da salone diviso in due stanze, due camere da letto, una cucina, un bagno, un corridoio, e l'ingresso. L'immobile risulta essere di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1.000/1.000. L'appartamento risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta [REDACTED]

[REDACTED] lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 13 particella 947 subalterno 39, categoria A/2 classe 7, vani 6, rendita catastale € 1.131,04. L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale, protetto da una porta blindata.

Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso, il quale da accesso a destra ad un corridoio, ed a sinistra e al salone. Dal corridoio si accede a sinistra ad una camera da letto, di fronte ad una camera da letto, e a destra alla cucina e poi al bagno. La cucina, la prima stanza del salone e la camera da letto infondo a sinistra del corridoio, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre. Attualmente, l'appartamento risulta essere non occupato. Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi

scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, sicuramente, di una ristrutturazione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale del vomero, ed è ubicato a pochi passi dalla centrale via Cilea ed è posizionato adiacente al Teatro Cilea. Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Nord-ovest, ed uno verso Sud-est.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 947, Sub. 39, Zc. 6, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 344.000,00

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare innanzi descritta.

Trattasi di un appartamento sito nel territorio di Napoli, nella zona vomero.

Attualmente, in detta zona la domanda del mercato per gli appartamenti è abbastanza alta pur avendo risentito della crisi economica in atto.

Si è ritenuto opportuno effettuare la stima in base al procedimento estimativo detto "sintetico" e quindi attraverso il confronto di beni immobili analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, superficie totale, etc.) oggetto di recenti compravendite e di cui sono noti i prezzi di vendita, in base ad un parametro di confronto che per gli immobili a destinazione residenziale si identifica con il metro quadrato di superficie utile.

Il metodo di stima "sintetico" si esplica in due fasi:

Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.

Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche.

Per poter applicare il suddetto metodo la scrivente ha integrato la sua personale conoscenza dell'attuale mercato con numerosi accertamenti, anche presso agenzie di intermediazione immobiliare, ed ha visionato i prezzi di mercato indicati sul sito dell'Agenzia del Territorio; i valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari

44

all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle sue peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato delle abitazioni oscilla, con riferimento all'attualità, tra € 2.850,00 e € 4.300,00 per metro quadrato utile a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica (che comporta una riduzione inversamente proporzionale del prezzo unitario), della loro esposizione e luminosità, della posizione di piano ed infine delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene.

Per l'unità immobiliare in parola, tenute in debito conto le caratteristiche intrinseche, la scrivente ritiene congruo, considerato il mediocre stato di manutenzione, il piano, stimare, con riferimento all'attualità il valore di € 3.200,00 per metro quadrato "commerciale".

La "superficie commerciale" è stata ottenuta considerando (norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria):

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

Inoltre, il computo delle superfici coperte è stato effettuato considerando:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Si consideri che vanno aggiunti i costi per sanare le difformità di circa euro 4.000,00, si può quindi definire la valutazione dell'immobile con un valore arrotondato pari a euro 348.000,00 - 4.000,00 = euro 344.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala B, interno 29, piano 5	108,71 mq	3.200,00 €/mq	€ 347.872,00	100,00%	€ 344.000,00
Valore di stima:					€ 344.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via Giuseppe Orsi, 33, scala C, interno 7, piano T-S3

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via Giuseppe Orsi, 33 e trattasi di un appartamento con annessa cantina, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione. L'appartamento con annessa cantina è ubicato al piano T-S3, scala C, int 7 e misura una superficie di circa 104 mq l'appartamento e circa 5 mq la cantinola. L'appartamento è composto da salone diviso in due stanze, tre camere da letto, una cucina, due bagni, un corridoio, un ripostiglio, due disimpegni e l'ingresso. L'immobile risulta essere di proprietà

[REDACTED] per la quota di 1.000/1.000. L'immobile risulta censito presso il NCEU del

Comune di Napoli, in ditta [REDACTED] lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 8 particella 734 subalterno 42, categoria A/2 classe 7, vani 8,5, rendita catastale € 1.602,31. L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso e poi ad un corridoio, il quale da accesso difronte ad una camera, a destra ad un salone diviso in due stanze e ad una stanza, ed a sinistra ad un disimpegno, ad un bagno e poi ad una camera. Dal disimpegno si ha accesso alla cucina, ad un bagno e ad un altro disimpegno. Da quest'altro disimpegno si accede al ripostiglio. La cucina, la seconda stanza del salone e la camera da letto infondo a destra del corridoio, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre. Attualmente, l'appartamento risulta essere occupato. Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, di una leggera manutenzione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale dell'arenella, ed è ubicato a pochi passi da Piazza Medaglie D'oro. Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito a strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in buone condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Nord-est, Sud-est e Sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 734, Sub. 42, Zc. 6, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 365.000,00

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare innanzi descritta.

Trattasi di un appartamento sito nel territorio di Napoli, nella zona vomero.

Attualmente, in detta zona la domanda del mercato per gli appartamenti è abbastanza alta pur avendo risentito della crisi economica in atto.

Si è ritenuto opportuno effettuare la stima in base al procedimento estimativo detto "sintetico" e quindi attraverso il confronto di beni immobili analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, superficie totale, etc.) oggetto di recenti compravendite e di cui sono noti i prezzi di vendita, in base ad un parametro di confronto che per gli immobili a destinazione residenziale si identifica con il metro quadrato di superficie utile.

Il metodo di stima "sintetico" si esplica in due fasi:

Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.

Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche.

Per poter applicare il suddetto metodo la scrivente ha integrato la sua personale conoscenza dell'attuale mercato con numerosi accertamenti, anche presso agenzie di intermediazione immobiliare, ed ha visionato i prezzi di mercato indicati sul sito dell'Agenzia del Territorio; i valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle sue peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato delle abitazioni oscilla, con riferimento all'attualità, tra € 2.850,00 e € 4.300,00 per metro quadrato utile a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica (che comporta una riduzione inversamente proporzionale del prezzo unitario), della loro esposizione e luminosità, della posizione di piano ed infine delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene.

Per l'unità immobiliare in parola, tenute in debito conto le caratteristiche intrinseche, la scrivente ritiene congruo, considerato il mediocre stato di manutenzione, il piano, stimare, con riferimento all'attualità il valore di € 3.200,00 per metro quadrato "commerciale".

La "superficie commerciale" è stata ottenuta considerando (norma UNI 10750 e D.P.R. n.

138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria):

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

Inoltre, il computo delle superfici coperte è stato effettuato considerando:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Alla valutazione va sottratto accertamento di conformità di circa euro 2.000,00 pertanto la valutazione sarà di euro 367.000,00- 2.000,00= euro 365.000

Nei caso venisse considerato valido il contratto di locazione e quindi la scadenza del contratto al 3-5-2022 l'immobile subirebbe una decurtazione del prezzo di circa il 5% ed la valutazione sarebbe di circa euro 347.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Napoli (NA) - Via Giuseppe Orsi, 33, scala C, interno 7, piano T-S3	114,69 mq	3.200,00 €/mq	€ 367.008,00	100,00%	€ 365.000,00
Valore di stima:					€ 365.000,00

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

Napoli, li 14/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pugliese Sergio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 1-4 (Aggiornamento al 07/12/2020)

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - VAX CATASTALE LOTTO 1-4 (Aggiornamento al 01/12/2020)
- ✓ N° 1 Foto - ELABORATI FOTOGRAFICI CON PLANIMETRIA CONI OTTICI LOTTO 1 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Foto - ELABORATI FOTOGRAFICI CON PLANIMETRIA CONI OTTICI LOTTO 2 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Foto - ELABORATI FOTOGRAFICI CON PLANIMETRIA CONI OTTICI LOTTO 3 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Foto - ELABORATI FOTOGRAFICI CON PLANIMETRIA CONI OTTICI LOTTO 4 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Foto - ELABORATI FOTOGRAFICI CON PLANIMETRIA CONI OTTICI LOTTO 5 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Ortofoto - FOTO AEREFOTOGRAMMETRICA LOTTO 1-4 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 5 (Aggiornamento al 07/12/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - VAX CATASTALE LOTTO 5 (Aggiornamento al 01/12/2020)
- ✓ N° 1 Ortofoto - FOTO AEREFOTOGRAMMETRICA LOTTO 5 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 1 (Aggiornamento al 04/02/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 2 (Aggiornamento al 10/11/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 3 (Aggiornamento al 10/11/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 4 (Aggiornamento al 10/11/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 5 (Aggiornamento al 10/11/2020)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA LOTTO 1 (Aggiornamento al 09/11/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA LOTTO 2 (Aggiornamento al 09/11/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA LOTTO 3 (Aggiornamento al 09/11/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA LOTTO 4 (Aggiornamento al 09/11/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA LOTTO 5 (Aggiornamento al 09/11/2020)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 1-4 (Aggiornamento al 17/02/2020)

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 5 (Aggiornamento al 17/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - COPIA CONCESSIONE EDILIZIA LOTTO 1-4 (Aggiornamento al 17/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - RICHIESTA LICENZE EDILIZIE E PRATICHE EDILIZIE LOTTO 5 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Google maps - ESTRATTO GOOGLE MAPS LOTTO 1-4 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Google maps - ESTRATTO GOOGLE MAPS LOTTO 5 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONTRATTO DI FITTO LOTTO 2 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONTRATTO DI FITTO LOTTO 3 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONTRATTO DI FITTO LOTTO 5 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI LOTTO 1 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI LOTTO 2 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI LOTTO 3 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI LOTTO 4 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI LOTTO 5 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO AMMINISTRATORE CONDOMINIALE LOTTO 1-4 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO AMMINISTRATORE CONDOMINIALE LOTTO 5 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTI DI RICONOSCIMENTO
- ✓ Altri allegati - RICERCHE IPOTECARIE LOTTO 1 (Aggiornamento al 05/02/2021)
- ✓ Altri allegati - RICERCHE IPOTECARIE LOTTO 5 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ Altri allegati - VERBALE ACCESSO

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala B, interno 28, piano 4

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via San Domenico, 15 e trattasi di un appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione. L'appartamento è ubicato al piano 4, scala B, int 28 e misura una superficie di circa 163 mq. È composto da salone suddiviso in due stanze, tre camere da letto, una cucina, due bagni, corridoio, due ripostigli, un disimpegno e l'ingresso. L'immobile risulta essere di proprietà

per la quota di 1.000/1.000. L'appartamento risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta ; lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 13 particella 947 subalterno 63, categoria A/2 classe 7, vani 8,5, rendita catastale € 1.602,31. L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale, protetto da una porta blindata. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso, il quale da accesso di fronte ad un corridoio, e a destra ad un salone doppio e a una stanzetta. Da tale corridoio si accede a sinistra alla cucina, poi a due camere da letto, di fronte si accede al bagno, e a destra ad un ripostiglio, al salone doppio collegato ad una stanzetta (secondo accesso), e ad una camera da letto. Dalla cucina si ha accesso ad un disimpegno, al secondo bagno, e ad un ripostiglio. La cucina, la camera da letto infondo a sinistra, il salone suddiviso in due stanze a destra, e l'altra cameretta adiacente al salone, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre. Inoltre al fine di una corretta valutazione immobiliare si specifica che è stato effettuato un frazionamento dove la terza stanza del salone è stata accorpata all'unità immobiliare adiacente. Tali lavori si evincono dalla variazione DOCFA per frazionamento e fusione del 08/06/2017 protocollo n. NA0216192. Detto frazionamento ha soppresso i sub 38 (sub indicato nella istanza di pignoramento) e il sub 37 dando origine a due nuovi sub 62 e 63 (quest'ultimo oggetto di pignoramento). Si precisa che detto frazionamento risulta essere solo a livello catastale e va quindi sanata con pratica di mancata Cila. Attualmente, l'appartamento risulta essere non occupato. Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, sicuramente, di una ristrutturazione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale del vomero, ed è ubicato a pochi passi dalla centrale via Cilca ed è posizionato adiacente al Teatro Cilea. Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Sud, uno verso Sud-est, ed uno verso Nord-ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 947, Sub. 63, Zc. 6, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della procedura ricade nella zona FE (Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo) della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 Tale zona viene disciplinata dall'Art.50 Sottozona Fe - strutture pubbliche o di uso collettivo Art. 50 (Sottozona Fe-Strutture pubbliche o di uso collettivo) 1. La sottozona Fe comprende gli immobili destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. I suddetti immobili sono acquisiti al patrimonio pubblico o assoggettati al vincolo di uso pubblico. 2. Riguardo le trasformazioni fisiche: - nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione

ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti; gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli occorrenti per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore - è consentita la realizzazione di parcheggi in misura non superiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie utile, salvo quanto previsto da specifiche disposizioni di legge. Per gli edifici di nuovo impianto, le aree scoperte interne ai lotti, che eccedano l'utilizzazione a parcheggi e viabilità interna, devono essere sistemate a verde. Nel caso in cui le aree scoperte siano contigue alla viabilità primaria così come individuate nella tavola 10, è ammessa la formazione di corridoi ecologici, così come definiti al successivo articolo 55. 3. Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti: - attrezzature per l'istruzione superiore - attrezzature sanitarie a carattere urbano e territoriale quali poliambulatori, day-hospital, strutture ospedaliere - attrezzature per il trasporto pubblico. 4. Sono inoltre consentite le seguenti utilizzazioni: - attrezzature per lo sport da competizione; - attrezzature culturali a carattere urbano e territoriale: strutture museali, biblioteche specialistiche, attrezzature per lo spettacolo; - attrezzature espositive.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala A, interno 20, piano 5

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via San Domenico, 15 e trattasi di un appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione. L'appartamento è ubicato al piano 5, scala A, int 20 e misura una superficie di circa 130 mq. È composto da salone, due camere da letto, una cucina, due bagni, un anti bagno, un corridoio, due ripostigli, un disimpegno e l'ingresso. L'immobile risulta essere di proprietà [REDACTED] per la quota di 1.000/1.000. L'appartamento risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta [REDACTED] lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 13 particella 947 subalterno 29, categoria A/2 classe 7, vani 7,5, rendita catastale € 1.413,80. L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale, protetto da una porta blindata. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso, il quale da accesso difronte ad un corridoio, a destra ad un disimpegno ed a sinistra al salone. Dal salone si ha accesso ad un ripostiglio. Dal disimpegno si ha accesso alla cucina, ad un antibagno e al bagno. Dal corridoio si accede a sinistra al salone, poi ad una camera da letto, difronte si accede al ripostiglio, e a destra alla cucina, poi al bagno e poi ad una camera da letto. La cucina, e la camera da letto infondo a sinistra del corridoio, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre. Attualmente, l'appartamento risulta essere occupato. Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, sicuramente, di una ristrutturazione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale del vomero, ed è ubicato a pochi passi dalla centrale via Cilea ed è posizionato adiacente al Teatro Cilea. Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo, presenta balconi e frontalini dei balconi in condizioni precarie. L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Nord-est, ed uno verso Sud-ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 947, Sub. 29, Zc. 6, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della procedura ricade nella zona FE (Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo) della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con

decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. Tale zona viene disciplinata dall'Art.50 Sottozona Fe - strutture pubbliche o di uso collettivo Art. 50 (Sottozona Fe-Strutture pubbliche o di uso collettivo) 1. La sottozona Fe comprende gli immobili destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. I suddetti immobili sono acquisiti al patrimonio pubblico o assoggettati al vincolo di uso pubblico. 2. Riguardo le trasformazioni fisiche: - nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti; gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli occorrenti per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore - è consentita la realizzazione di parcheggi in misura non superiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie utile, salvo quanto previsto da specifiche disposizioni di legge. Per gli edifici di nuovo impianto, le aree scoperte interne ai lotti, che eccedano l'utilizzazione a parcheggi e viabilità interna, devono essere sistemate a verde. Nel caso in cui le aree scoperte siano contigue alla viabilità primaria così come individuate nella tavola 10, è ammessa la formazione di corridoi ecologici, così come definiti al successivo articolo 55. 3. Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti: - attrezzature per l'istruzione superiore - attrezzature sanitarie a carattere urbano e territoriale quali poliambulatori, day-hospital, strutture ospedaliere - attrezzature per il trasporto pubblico. 4. Sono inoltre consentite le seguenti utilizzazioni: - attrezzature per lo sport da competizione; - attrezzature culturali a carattere urbano e territoriale: strutture museali, biblioteche specialistiche, attrezzature per lo spettacolo; - attrezzature espositive.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala A, interno 17, piano 4

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via San Domenico, 15 e trattasi di un appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione. L'appartamento è ubicato al piano 4, scala A, int 17 e misura una superficie di circa 130 mq. È composto da salone diviso in due stanze, due camere da letto, una cucina, due bagni, un corridoio, due ripostigli, un disimpegno e l'ingresso. L'immobile risulta essere di proprietà

per la quota di 1.000/1.000. L'appartamento risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 13 particella 947 subalterno 26, categoria A/2 classe 7, vani 7,5, rendita catastale € 1.413,80. L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale, protetto da una porta blindata. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso, il quale da accesso difronte ad un corridoio, a destra ad un disimpegno ed a sinistra ad un ripostiglio e al salone. Dal disimpegno si ha accesso alla cucina e ad un bagno. Dal corridoio si accede a sinistra al salone, poi ad una camera da letto, difronte si accede al ripostiglio, e a destra alla cucina, poi al bagno e poi ad una camera da letto. La cucina, e la camera da letto infondo a sinistra del corridoio, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre. Attualmente, l'appartamento risulta essere occupato. Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, di una leggera manutenzione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale del vomero, ed è ubicato a pochi passi dalla centrale via Cilea ed è posizionato adiacente al Teatro Cilea. Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Nord-

est, ed uno verso Sud-ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 947, Sub. 26, Zc. 6, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della procedura ricade nella zona FE (Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo) della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. Tale zona viene disciplinata dall'Art.50 Sottozona Fe - strutture pubbliche o di uso collettivo Art. 50 (Sottozona Fe-Strutture pubbliche o di uso collettivo) 1. La sottozona Fe comprende gli immobili destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. I suddetti immobili sono acquisiti al patrimonio pubblico o assoggettati al vincolo di uso pubblico. 2. Riguardo le trasformazioni fisiche: - nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti; gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli occorrenti per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore - è consentita la realizzazione di parcheggi in misura non superiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie utile, salvo quanto previsto da specifiche disposizioni di legge. Per gli edifici di nuovo impianto, le aree scoperte interne ai lotti, che eccedano l'utilizzazione a parcheggi e viabilità interna, devono essere sistemate a verde. Nel caso in cui le aree scoperte siano contigue alla viabilità primaria così come individuate nella tavola 10, è ammessa la formazione di corridoi ecologici, così come definiti al successivo articolo 55. 3. Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti: - attrezzature per l'istruzione superiore - attrezzature sanitarie a carattere urbano e territoriale quali poliambulatori, day-hospital, strutture ospedaliere - attrezzature per il trasporto pubblico. 4. Sono inoltre consentite le seguenti utilizzazioni: - attrezzature per lo sport da competizione; - attrezzature culturali a carattere urbano e territoriale: strutture museali, biblioteche specialistiche, attrezzature per lo spettacolo; - attrezzature espositive.

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala B, interno 29, piano 5

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via San Domenico, 15 e trattasi di un appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione. L'appartamento è ubicato al piano 5, scala B, int 29 e misura una superficie di circa 98 mq. È composto da salone diviso in due stanze, due camere da letto, una cucina, un bagno, un corridoio, e l'ingresso. L'immobile risulta essere di proprietà [REDACTED] per la quota di 1.000/1.000. L'appartamento risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta [REDACTED] lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 13 particella 947 subalterno 39, categoria A/2 classe 7, vani 6, rendita catastale € 1.131,04. L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale, protetto da una porta blindata. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso, il quale da accesso a destra ad un corridoio, ed a sinistra e al salone. Dal corridoio si accede a sinistra ad una camera da letto, di fronte ad una camera da letto, e a destra alla cucina e poi al bagno. La cucina, la prima stanza del salone e la camera da letto infondo a sinistra del corridoio, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre. Attualmente, l'appartamento risulta essere non occupato. Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, sicuramente, di una ristrutturazione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale del vomero, ed è ubicato a pochi passi dalla centrale via Cilea ed è

posizionato adiacente al Teatro Cilea. Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Nord-ovest, ed uno verso Sud-est. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 947, Sub. 39, Zc. 6, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della procedura ricade nella zona FE (Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo) della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. Tale zona viene disciplinata dall'Art.50 Sottozona Fe - strutture pubbliche o di uso collettivo Art. 50 (Sottozona Fe-Strutture pubbliche o di uso collettivo) 1. La sottozona Fe comprende gli immobili destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. I suddetti immobili sono acquisiti al patrimonio pubblico o assoggettati al vincolo di uso pubblico. 2. Riguardo le trasformazioni fisiche: - nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti; gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli occorrenti per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore - è consentita la realizzazione di parcheggi in misura non superiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie utile, salvo quanto previsto da specifiche disposizioni di legge. Per gli edifici di nuovo impianto, le aree scoperte interne ai lotti, che eccedano l'utilizzazione a parcheggi e viabilità interna, devono essere sistemate a verde. Nel caso in cui le aree scoperte siano contigue alla viabilità primaria così come individuate nella tavola 10, è ammessa la formazione di corridoi ecologici, così come definiti al successivo articolo 55. 3. Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti: - attrezzature per l'istruzione superiore - attrezzature sanitarie a carattere urbano e territoriale quali poliambulatori, day-hospital, strutture ospedaliere - attrezzature per il trasporto pubblico. 4. Sono inoltre consentite le seguenti utilizzazioni: - attrezzature per lo sport da competizione; - attrezzature culturali a carattere urbano e territoriale: strutture museali, biblioteche specialistiche, attrezzature per lo spettacolo; - attrezzature espositive.

LOTTO 5

- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via Giuseppe Orsi, 33, scala C, interno 7, piano T-S3

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via Giuseppe Orsi, 33 e trattasi di un appartamento con annessa cantina, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione. L'appartamento con annessa cantina è ubicato al piano T-S3, scala C, int 7 e misura una superficie di circa 104 mq l'appartamento e circa 5 mq la cantinola. L'appartamento è composto da salone diviso in due stanze, tre camere da letto, una cucina, due bagni, un corridoio, un ripostiglio, due disimpegni e l'ingresso. L'immobile risulta essere di proprietà

per la quota di 1.000/1.000. L'immobile risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 8 particella 734 subalterno 42, categoria A/2 classe 7, vani 8,5, rendita catastale € 1.602,31. L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso e poi ad un corridoio, il quale da accesso difronte ad una camera, a destra ad un salone diviso in due stanze e ad una stanza, ed a sinistra ad un disimpegno, ad un bagno e poi ad una camera. Dal disimpegno si ha accesso alla cucina, ad un bagno e ad un altro disimpegno. Da quest'altro disimpegno si accede al ripostiglio. La cucina, la seconda stanza del salone e la camera da letto infondo a destra del corridoio, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre. Attualmente,

L'appartamento risulta essere occupato. Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, di una leggera manutenzione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale dell'arenella, ed è ubicato a pochi passi da Piazza Medaglie D'oro. Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in buone condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Nord-est, Sud-est e Sud. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 734, Sub. 42, Zc. 6, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della procedura ricade nella zona A (Insediamenti di interesse storico) della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 Tale zona viene disciplinata dall'Art.26 (Zona A - Insediamenti di interesse storico): 1. La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra. 2. Gli interventi previsti nella zona A - centro storico sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione. Le parti di territorio non assoggettate alla suddetta normativa sono articolate nelle seguenti sottozone: sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati sottozona Ab - Siti archeologici sottozona Ac - Porto storico sottozona Ad - Agricolo in centro storico Inoltre il fabbricato è disciplinato dall'Art.63 (Disciplina per l'attuazione degli interventi): 1. Nella zona A - insediamenti di interesse storico - come identificata nella tavola 6 il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico. 2. Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili. 3. La presente disciplina è distintamente riferita: a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali; c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125. 4. Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, permesso di costruire- corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione). Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano - sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica. 5. Nella zona A di cui al comma 1 il recupero

abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatura; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucatore esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia. 6. L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie. 7. Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge. Infine il fabbricato è disciplinato anche dall'Art.124 (Unità edilizia di recente formazione): 1. Per unità edilizia di recente formazione si intende: - l'unità edilizia, sia a carattere residenziale sia destinata ad altri usi, costruita nel secondo dopoguerra su sedime libero o su sedime di demolizione; - l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente e avvenuti nel dopoguerra senza demolizione e sostituzione integrale della fabbrica, che abbiano dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva tale da configurare nuova costruzione, eliminando o modificando sostanzialmente gli elementi caratterizzanti l'assetto o gli assetti storici precedenti. 2. Per tutte le unità edilizie di recente formazione ricadenti al di fuori del perimetro del centro storico come delimitato dal Prg approvato con Dm 1829 del 31 marzo 1972, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.12 della parte I delle presenti norme, a parità di volume. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'art.481 c.p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti di cui al comma 3 a), b) e c) e in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati. 3. In relazione al rapporto conseguito con l'organizzazione morfologica del tessuto storico circostante, l'unità edilizia di recente formazione, ove non ricada nella fattispecie di cui al precedente comma 2, si intende coerente, e in quanto tale assoggettata alla disciplina di cui al successivo comma 5, ove sussistano tutte le seguenti condizioni: a) che l'unità edilizia sia conseguente a sostituzione di preesistenza e non a occupazione di lotto libero a tutto il 1943, oppure che sia risultante da processi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e sostituzione; b) che l'unità edilizia avente i suddetti requisiti abbia conservato gli allineamenti preesistenti sui fronti stradali, l'altezza del precedente corpo di fabbrica o in alternativa altezza uguale a quella di una delle unità edilizie contigue, con esclusione di quelle speciali, come definite dalle presenti norme, o di altre eventuali unità edilizie di recente formazione; c) che l'unità edilizia abbia conservato un preesistente modello di occupazione del lotto, ovvero sia stata impiantata nel sostanziale rispetto delle originarie aree libere di pertinenza, dell'originario sistema di accesso dalla strada o dalle strade interessate, e che inoltre abbia immesso sulla cortina o sulle cortine urbane di appartenenza fronti di affaccio che non abbiano modificato il preesistente sistema di aderenze o viceversa di originarie distanze da altre unità edilizie contigue. 4. In relazione al rapporto conseguito con l'organizzazione morfologica del tessuto storico circostante, l'unità edilizia di recente formazione si intende incoerente, e in quanto tale assoggettata alla disciplina di cui al successivo comma 6, ove non sussistano le condizioni di cui al precedente comma 3 a), b) e c). 5. Per tutte le unità edilizie coerenti di cui al precedente comma 3 le trasformazioni fisiche consentite comprendono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui agli articoli 9, 10 e 11 della Parte I delle presenti norme, nonché interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 12, comma

1 delle stesse, fermo restando che eventuali interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti sempreché si conseguano assetti a loro volta coerenti aventi i requisiti di cui al precedente comma 3 a), b) e c) del presente articolo. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia risultante dalle trasformazioni effettuate non devono eccedere il volume e l'altezza dell'unità edilizia interessata dalla ricostruzione. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'articolo 481 c.p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti di cui al comma 3 a), b) e c) e in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati. 6. Per tutte le unità edilizie incoerenti di cui al precedente comma 4 le trasformazioni fisiche consentite comprendono: a) per le unità edilizie conseguenti a occupazione di lotti liberi fino a tutto il 1943, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di cui agli articoli 9 e 10 della Parte I delle presenti norme, nonché interventi di demolizione senza ricostruzione, finalizzati al ripristino dell'impianto morfologico originario; b) per le unità edilizie conseguenti a sostituzioni non aventi i requisiti di cui al comma 3 b) c) del presente articolo, interventi di ulteriore sostituzione, da attuare sulla base di parametri ricavati da adeguata documentazione sull'assetto morfologico storico, preferibilmente preottocentesco, e comunque prenovecentesco; tali interventi devono in ogni caso tendere al raggiungimento dei suddetti requisiti. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia da ricostruire non devono eccedere il volume e l'altezza di quella preesistente all'unità edilizia incoerente oggetto di nuova sostituzione. In assenza di adeguata documentazione, la sostituzione non può eccedere né il volume attualmente presente, né la media delle altezze delle unità edilizie contigue, calcolato al netto di eventuali unità edilizie speciali, come definite dalla presente normativa parte II, nonché al netto di eventuali unità edilizie anch'esse successive al 1943. 7. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti. 8. Per le unità edilizie di recente formazione indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate: 149 a) per le unità edilizie di recente formazione di cui al precedente comma 2, le utilizzazioni di cui all'articolo 21 a), c) e d) della parte I della presente norma tiva; b) per le unità edilizie di recente formazione coerenti, come definite al comma 3 del presente articolo, ove non se ne preveda la sostituzione e salvo che la specifica unità edilizia non ponga limitazioni alle seguenti utilizzazioni, nonché in quelle di cui si consegua la sostituzione: abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive, attrezzature pubbliche e private, attività direzionali o terziarie, parcheggi cosiddetti autosilos di cui all'articolo 19 della parte I delle presenti norme; è consentita altresì nelle aree di pertinenza dell'unità edilizia, la realizzazione di parcheggi a raso o interrati di cui agli articoli 16 e 17 delle stesse; c) per le unità edilizie di recente formazione incoerenti, come definite al comma 4 del presente articolo conseguenti a occupazione di lotti liberi a tutto il 1943, il mantenimento delle utilizzazioni attuali, nonché, ove se ne consegua la demolizione, l'utilizzazione a spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, ovvero anche a verde privato; d) per le unità edilizie di recente formazione incoerenti, come definite al comma 4 del presente articolo conseguenti a sostituzioni edilizie e oggetto di ulteriore sostituzione, abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive, attrezzature pubbliche e private, attività direzionali o terziarie, parcheggi cosiddetti autosilos di cui all'articolo 19 della parte I delle presenti norme; è consentita altresì nelle aree di pertinenza dell'unità edilizia, la realizzazione di parcheggi di cui agli articoli 16 e 17 delle stesse. 9. In presenza di più unità edilizie di recente formazione contigue, è consentito proporre piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica; gli interventi, con esclusione di ogni altro immobile diversamente classificato, possono essere estesi: agli immobili di cui al presente articolo, alle relative strette pertinenze, ove classificate nel precedente articolo 123 b), agli immobili di cui al successivo articolo 125. Detti piani, ove costituiti da unità edilizie di recente formazione ricadenti nella fattispecie di cui al presente articolo comma 2 a),



conseguono l'obiettivo della formazione di impianti urbani a tessuto, nei limiti dei volumi esistenti; ove costituiti da unità edilizie di recente formazione diverse dalla fattispecie di cui al presente articolo comma 2 a), sono finalizzati al ripristino degli assetti storici preesistenti, nel rispetto della disciplina del presente articolo. 10. Gli immobili compresi nell'elenco di cui al D.M. del 1 aprile 2003 (pubblicato in G.U. N. 87 del 14/04/2003), costruiti dopo il 1943 e individuati nella tavola 7 come "unità edilizie di recente formazione", sono da considerarsi esterni al perimetro della Zona A - Centro storico ai fini del procedimento di valutazione di cui alla cartolarizzazione prevista dalla normativa vigente.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala B, interno 28, piano 4		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 947, Sub. 63, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	183,59 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Le pareti interne sono verniciate con pittura lavabile di tipo economico, mentre gli infissi sono in legno. Il vano ingresso è protetto da una porta in ferro blindata con serratura a più mandate, mentre le bussole interne sono in legno di tipo economico. L'intero appartamento risulta essere pavimentato, con mattonelle in gres e nel bagno sono presenti i rivestimenti sulle pareti.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via San Domenico, 15 e trattasi di un appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione. L'appartamento è ubicato al piano 4, scala B, int 28 e misura una superficie di circa 163 mq. È composto da salone suddiviso in due stanze, tre camere da letto, una cucina, due bagni, corridoio, due ripostigli, un disimpegno e l'ingresso. L'immobile risulta essere di proprietà [REDACTED] al [REDACTED] per la quota di 1.000/1.000. L'appartamento risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta [REDACTED] lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 13 particella 947 subalterno 63, categoria A/2 classe 7, vani 8,5, rendita catastale € 1.602,31. L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale, protetto da una porta blindata. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso, il quale da accesso di fronte ad un corridoio, e a destra ad un salone doppio e a una stanzetta. Da tale corridoio si accede a sinistra alla cucina, poi a due camere da letto, di fronte si accede al bagno, e a destra ad un ripostiglio, al salone doppio collegato ad una stanzetta (secondo accesso), e ad una camera da letto. Dalla cucina si ha accesso ad un disimpegno, al secondo bagno, e ad un ripostiglio. La cucina, la camera da letto in fondo a sinistra, il salone suddiviso in due stanze a destra, e l'altra cameretta adiacente al salone, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre. Inoltre al fine di una corretta valutazione immobiliare si specifica che è stato effettuato un frazionamento dove la terza stanza del salone è stata accorpata all'unità immobiliare adiacente. Tali lavori si evincano dalla variazione DOCFA per frazionamento e fusione del 08/06/2017 protocollo n. NA0216192. Detto frazionamento ha soppresso i sub 38 (sub indicato nella istanza di pignoramento) e il sub 37 dando origine a due nuovi sub 62 e 63 (quest'ultimo oggetto di pignoramento). Si precisa che detto frazionamento risulta essere solo a livello catastale e va quindi sanata con pratica di mancata Cila. Attualmente, l'appartamento risulta essere non occupato. Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, sicuramente, di una ristrutturazione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale del vouiero, ed è ubicato a pochi passi dalla centrale via Cilea ed è posizionato adiacente al Teatro Cilea. Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Sud, uno verso Sud-est, ed uno verso Nord-ovest.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			

Ubicazione:	Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala A, interno 20, piano 5		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 947, Sub. 29, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	143,44 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione. Le pareti interne sono verniciate con pittura lavabile di tipo economico, mentre gli infissi sono in legno. Il vano ingresso è protetto da una porta in ferro blindata con serratura a più mandate, mentre le bussole interne sono in legno di tipo economico. L'intero appartamento risulta essere pavimentato, con mattonelle in gres e nel bagno sono presenti i rivestimenti sulle pareti.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via San Domenico, 15 e trattasi di un appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione. L'appartamento è ubicato al piano 5, scala A, int 20 e misura una superficie di circa 130 mq. È composto da salone, due camere da letto, una cucina, due bagni, un anti bagno, un corridoio, due ripostigli, un disimpegno e l'ingresso. L'immobile risulta essere di proprietà: [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] per la quota di 1.000/1.000. L'appartamento risulta censito presso il catasto del Comune di Napoli, in ditta [REDACTED] lo stesso è individuato alla Sezione AVV. foglio 13 particella 947 subalterno 29, categoria A/2 classe 7, vani 7,5, rendita catastale € 1.413,80. L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale, protetto da una porta blindata. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso, il quale dà accesso di fronte ad un corridoio, a destra ad un disimpegno ed a sinistra al salone. Dal salone si ha accesso ad un ripostiglio. Dal disimpegno si ha accesso alla cucina, ad un antibagno e al bagno. Dal corridoio si accede a sinistra al salone, poi ad una camera da letto, di fronte si accede al ripostiglio, e a destra alla cucina, poi al bagno e poi ad una camera da letto. La cucina, e la camera da letto in fondo a sinistra del corridoio, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre. Attualmente, l'appartamento risulta essere occupato. Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono intonacate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, sicuramente, di una ristrutturazione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale del Vomero, ed è ubicato a pochi passi dalla centrale via Cilea ed è posizionato adiacente al Teatro Cilea. Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo, presenta balconi e frontali dei balconi in condizioni precarie. L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Nord-est, ed uno verso Sud-ovest.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 3

Bene N°3 - Appartamento			
Ubicazione:	Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala A, interno 17, piano 4		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 947, Sub. 26, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	143,54 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione. Le pareti interne sono verniciate con pittura lavabile di tipo economico, mentre gli infissi sono in legno. Il vano ingresso è protetto da una porta in ferro blindata con serratura a più mandate, mentre le bussole interne sono in legno di tipo economico. L'intero appartamento risulta essere pavimentato, con mattonelle in gres e nel bagno sono presenti i rivestimenti sulle pareti.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via San Domenico, 15 e trattasi di un appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione. L'appartamento è ubicato al piano 4, scala A, int 17 e misura una superficie di circa 130 mq. È composto da salone diviso in		

	<p>due stanze, due camere da letto, una cucina, due bagni, un corridoio, due ripostigli, un disimpegno e l'ingresso. L'immobile risulta essere di proprietà [redacted] per la quota di 1.000/1.000. L'appartamento risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta [redacted] lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 13 particella 947 subalterno 26, categoria A/2 classe 7, vani 7,5, rendita catastale € 1.413,80. L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale, protetto da una porta blindata. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso, il quale da accesso di fronte ad un corridoio, a destra ad un disimpegno ed a sinistra ad un ripostiglio e al salone. Dal disimpegno si ha accesso alla cucina e ad un bagno. Dal corridoio si accede a sinistra al salone, poi ad una camera da letto, di fronte si accede al ripostiglio, e a destra alla cucina, poi al bagno e poi ad una camera da letto. La cucina, e la camera da letto infondo a sinistra del corridoio, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre. Attualmente, l'appartamento risulta essere occupato. Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita di una leggera manutenzione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale del vomero, ed è ubicato a pochi passi dalla centrale via Cilea ed è posizionato adiacente al Teatro Cilea. Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Nord-est, ed uno verso Sud-ovest.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Napoli (NA) - Via San Domenico, 15, scala B, interno 29, piano 5		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 947, Sub. 39, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	108,71 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione. Le pareti interne sono verniciate con pittura lavabile di tipo economico, mentre gli infissi sono in legno. Il vano ingresso è protetto da una porta in ferro blindata con serratura a più mandate, mentre le bussole interne sono in legno di tipo economico. L'intero appartamento risulta essere pavimentato, con mattonelle in gres e nel bagno sono presenti i rivestimenti sulle pareti.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via San Domenico, 15 e trattasi di un appartamento, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione. L'appartamento è ubicato al piano 5, scala B, int 29 e misura una superficie di circa 98 mq. È composto da salone diviso in due stanze, due camere da letto, una cucina, un bagno, un corridoio, e l'ingresso. L'immobile risulta essere di proprietà [redacted] per la quota di 1.000/1.000. L'appartamento risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta [redacted] lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 13 particella 947 subalterno 39, categoria A/2 classe 7, vani 6, rendita catastale € 1.131,04. L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale, protetto da una porta blindata. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso, il quale da accesso a destra ad un corridoio, ed a sinistra e al salone. Dal corridoio si accede a sinistra ad una camera da letto, di fronte ad una camera da letto, e a destra alla cucina e poi al bagno. La cucina, la prima stanza del salone e la camera da letto infondo a sinistra del corridoio, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestra. Attualmente, l'appartamento risulta essere non occupato. Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita, sicuramente, di una ristrutturazione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale del vomero, ed è ubicato a pochi passi dalla centrale via Cilea ed è posizionato adiacente al Teatro Cilea. Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Nord-</p>		

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S. P. A. NG CA 3 Serial#: 3b274486e9c3d1c651058e90487bc65

	ovest, ed uno verso Sud-est.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Napoli (NA) - Via Giuseppe Orsi, 33, scala C, interno 7, piano T-S3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 734, Sub. 42, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	114,69 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione. Le pareti interne sono verniciate con pittura lavabile di tipo economico, mentre gli infissi sono in legno. Il vano ingresso è dotato di porta non blindata, mentre le bussole interne sono in legno di tipo economico. L'intero appartamento risulta essere pavimentato, con mattonelle in gres e nel bagno sono presenti i rivestimenti sulle pareti.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Napoli, alla Via Giuseppe Orsi, 33 e trattasi di un appartamento con annessa cantina, facente parte di un maggiore fabbricato adibito a civile abitazione. L'appartamento con annessa cantina è ubicato al piano T-S3, scala C, int 7 e misura una superficie di circa 104 mq l'appartamento e circa 5 mq la cantinola. L'appartamento è composto da salone diviso in due stanze, tre camere da letto, una cucina, due bagni, un corridoio, un ripostiglio, due disimpegni e l'ingresso. L'immobile risulta essere di proprietà [REDACTED] per la quota di 1.000/1.000. L'immobile risulta censito presso il NCEU del Comune di Napoli, in ditta [REDACTED]; lo stesso è individuato alla Sezione AVV, foglio 8 particella 734 subalterno 42, categoria A/2 classe 7, vani 8,5, rendita catastale € 1.602,31. L'immobile presenta un ingresso principale, dal pianerottolo condominiale. Entrando dalla porta di caposcala si ha accesso ad un ingresso e poi ad un corridoio, il quale da accesso di fronte ad una camera, a destra ad un salone diviso in due stanze e ad una stanza, ed a sinistra ad un disimpegno, ad un bagno e poi ad una camera. Dal disimpegno si ha accesso alla cucina, ad un bagno e ad un altro disimpegno. Da quest'altro disimpegno si accede al ripostiglio. La cucina, la seconda stanza del salone e la camera da letto infondo a destra del corridoio, sono provviste di balcone, mentre tutti gli altri vani esterni sono provvisti di finestre. Attualmente, l'appartamento risulta essere occupato. Le condizioni di manutenzione dello stesso sono da considerarsi scarse, i pavimenti sono in segato di marmo, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e sono presenti i rivestimenti nel bagno. L'intero appartamento necessita di una leggera manutenzione. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato presso la zona centrale semicentrale dell'arenella, ed è ubicato a pochi passi da Piazza Medaglie D'oro. Il fabbricato ove è sito l'appartamento, è costruito con strutture portanti verticali in latero/cemento, si presenta attualmente in buone condizioni di manutenzione generali con finiture di basso costo. L'appartamento gode di una discreta esposizione, in quanto presenta un affaccio verso Nord-est, Sud-est e Sud.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A NAPOLI (NA) - VIA SAN DOMENICO, 15, SCALA B, INTERNO 28, PIANO 4

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli il 28/05/2020
Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1000/1000

[REDACTED]

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A NAPOLI (NA) - VIA SAN DOMENICO, 15, SCALA A, INTERNO 20, PIANO 5

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli il 28/05/2020
Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1000/1000

[REDACTED]

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A NAPOLI (NA) - VIA SAN DOMENICO, 15, SCALA A, INTERNO 17, PIANO 4

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli il 28/05/2020
Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1000/1000

[REDACTED]

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA SAN DOMENICO, 15, SCALA B,
INTERNO 29, PIANO 5

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli il 28/05/2020
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1000/1000

[REDACTED]

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA GIUSEPPE ORSI, 33, SCALA C,
INTERNO 7, PIANO T-S3

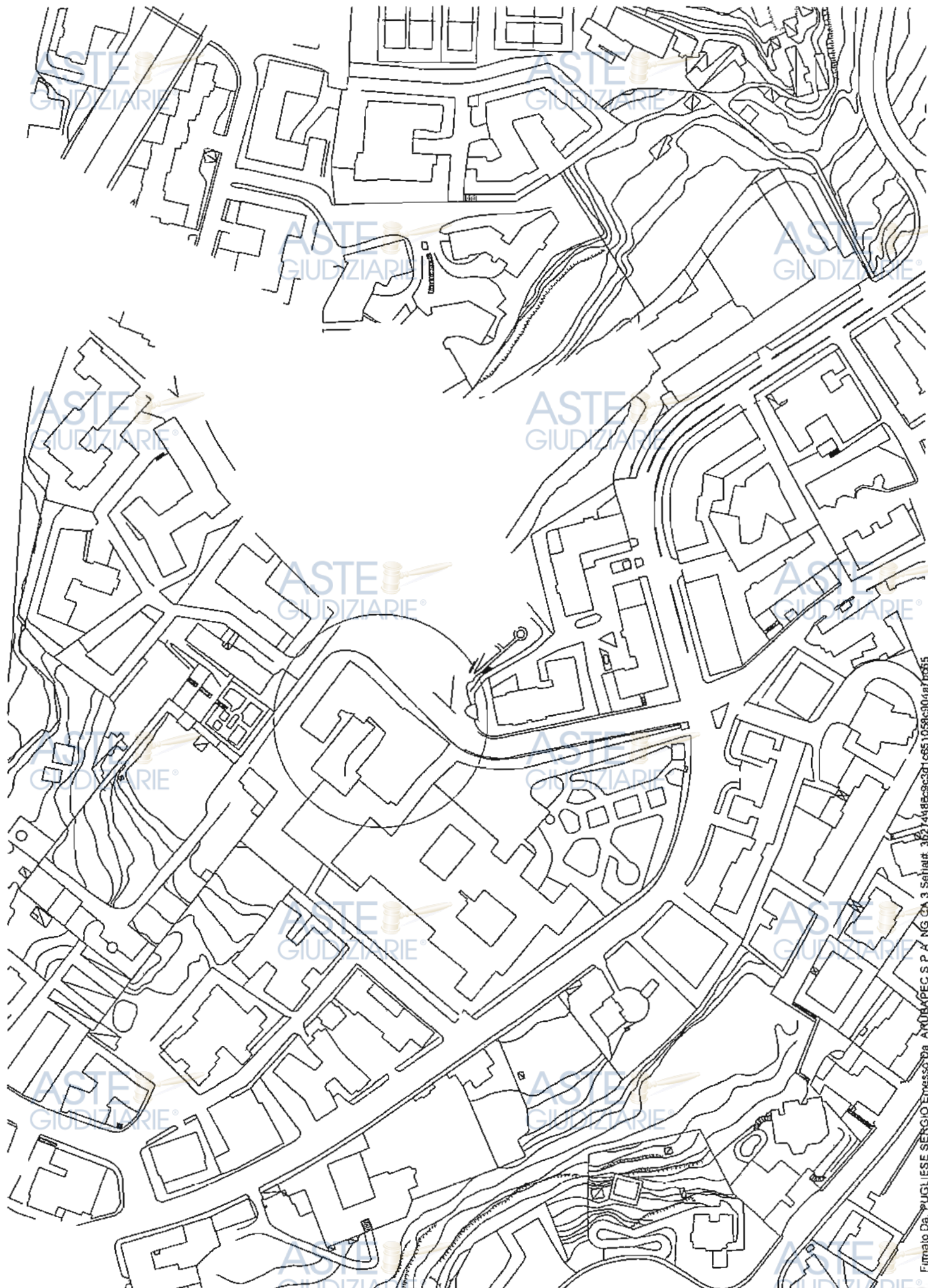
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli il 28/05/2020
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1000/1000

[REDACTED]



ALLEGATI





Firmato Da: VUCL I ESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S P A NG CA 3 Sellant. 3621448bc9c21c651058c901af7065

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/PZZA MEDAGLIE D'ORO, VIA CILEA, PZZA QUATTRO GIORNATE

Codice di zona: B10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2750	4200	L	7,4	11,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1900	2850	L	5,1	7,6	L
Abitazioni signorili	NORMALE	3000	4600	L	7	10,7	L
Autorimesse	NORMALE	1500	2300	L	5,3	8	L
Box	NORMALE	2400	3600	L	9,4	14,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	1400	2150	L	5,5	8,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1050	1600	L	4,2	6,2	L
Villa e Villini	NORMALE	2850	4400	L	7,6	11,7	L

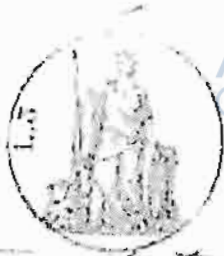
- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifiche.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio Q/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente



A

1510

Compimento

Numero del Repertorio 2931

Vittorio Emanuele Cervo

per proprio ed esclusivo diritto della Signora

Beata Stalia

Alleganda Diacota Morandini nella

capacità di giudice, in Napoli

nella Corte del Consiglio Nazionale della

Repubblica della Sicilia, Tribunale di

Avanti a Voi Car. Off. Gaetano per

caro fu Pannico, e l'altro iscritto presso

il Collegio Notarile di Napoli, questi

residenti con l'ufficio in via Stazio

in numero 56.

Si sono costituiti

1° ~~_____~~ Dott. Car. ~~_____~~ fu

~~_____~~ nato in ~~_____~~ giudice

~~_____~~ con domicilio

in Napoli ~~_____~~ mi obedi

ediate per l'incarico, debitamente auto

izzato a questo atto dal Consiglio di Amm

ministrazione del ~~_____~~

con delega propria del giorno otto settembre

mi presento e sottoscrivo, approvato

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S. P. A. NG CA 3 Serial#: 30274486c9c3d1c651058c904a7b665

[Handwritten signature]

deleghato dell'Altopiano con lettera
n. 101 del 15/12/1914, e con decreto
n. 1513/14, il cui estratto è allegato
nella sottostante lettera A.

2. ~~Il sottoscritto~~

~~è stato~~

~~in~~

~~con~~

~~in~~

~~per~~

~~di~~

~~la~~

~~per~~

~~la~~

~~per~~

~~la~~

~~per~~

~~la~~

~~per~~

~~la~~

~~per~~

Firmato Da PUGLIESE SERGIO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 3b274486c9c3d1c65 1058c904a7bc65

~~_____~~ della detta con-

tra istruca:

Chi, in relazione all'applicazione del
Decreto Legislativo del Titolo I, art. 1
R. decreto sul nuovo ordinamento del
l'istruzioni obbligatorie dei circoli
che a seguito della proposta di legge
sulle scuole elementari emanate dal
pe del ministero delle Pubblica
Istruzione, ~~_____~~

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

avute per rapporto a competenza la
istruzione infantile (giardini di infan-
zia) elementare e musicale a ciascun
circolo e per essere chiamato a provvedere
all'istruzione obbligatoria dei circoli
sul territorio di Italia.

Chi a seguito della soppressione dell'Aspi-
go di S. Giuseppe e Lucia e degli accordi
presi col governo del R. Regno di Sar-
degna di cui quell'Aspi è dipendente, tut-
t'altro gravami circoli debbono prendere
parte nei locali dell' ~~_____~~

~~_____~~ il quale dovrà scegliere
alla circoli che gli saranno mancati
dal R. e Regno così sta appreso.

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b274485c9c3d1c651058c904a7bc65



dello Stato.

Chè i supradetti proprietà esitanti
 di un valore non assai superiore
 acquistata dalli ~~.....~~
~~.....~~ per debiti a fronte di un
 loro marchio e personale. In quanto
 si infanzia per essere tutte sottoposte
 agli obblighi imposti dalla legge in vigore
 per la estrazione e la consegna dei
 cerchi e per i rami eccusati.

Il ~~.....~~ sulla
 predetta qualità di ~~.....~~
~~.....~~

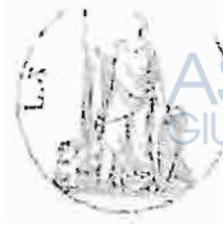
~~.....~~ di proprietà di un ~~.....~~ fab-
 bricato ed una ~~.....~~ per il luogo del
 custodia, situate in Napoli alla contrada
 S. Stefano al Vomero e riportate alla par-
 tita 246 del conto fabbricati ~~.....~~
 giorni ~~.....~~ in tutto al ~~.....~~
~~.....~~ sotto il n. 10
 n. 57 su mappa con l'impugn-
 ti da lire quindici mila e ~~.....~~
 e un tempo di ~~.....~~ ~~.....~~
~~.....~~ ~~.....~~ ~~.....~~
~~.....~~ ~~.....~~ ~~.....~~

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S. P.A. NG CA.3 Serial#: 3b274486c9c3d1c051058c90497bc65

venti, ~~cinque~~ della stessa estensione
 di. ~~Ma~~ cinque, are settantasette
 centese 15, pari a un po' di meno
 circa in cui ~~are~~ ~~centese~~ e centese
 13 sono attualmente tenuti a col-
 tivazione agricoli in campo sbocci
 fabbricati ed altri ~~edifici~~ rurali, ed
 are ottanta due e centese settantacinque
 e quarantuno, il tutto ripartito all'ora
 tolo ~~di~~ del ~~contorno~~ ~~di~~ ~~tenere~~
 della ~~stessa~~ ~~estensione~~ in testa al
~~contorno~~
 porta detta estensione sotto i numeri
 di ~~un~~ ~~po~~ 91. 92. 178. 94. 177/181
 e con il reddito ~~di~~ ~~un~~ ~~po~~ ~~di~~ ~~ca~~ ~~di~~ ~~lire~~
 2370. 04.

Che l'edificio ed il territorio sono
 attualmente interamente proprietà privata
 della pubblica ma ingessi indipen-
 denti, l'uno all'angolo della strada
 Comunale S. Stefano e della Chiesa S.
 Domenico e l'altro della Piazza
 S. Stefano. L'intero acquisto pro-
 prietà ~~di~~ ~~un~~ ~~po~~ ~~di~~ ~~ca~~ ~~di~~ ~~lire~~
 scale S. Stefano, ed le cinque ~~are~~ ~~centese~~

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S. P. A. NG CA 3 Serial# 3b274486c8c3d1c651058c9047bc65



l'istesso oggetto univocamente individuato, e con
 ordinanze del Giudice mandataro
 vennero cancellate tutte le trascrizioni
 e fidejussioni sulla medesima casa e
 sulle altre acquistate titolo garantito
 sugli immobili stessi come se certifi-
 cate dall'Ufficio della Pubblica Amministrazione
 di Napoli in data venti quattro maggio
 milleottocentotrentasette e numerate
 1143 e 1144.

Che successivamente il [redacted] di
 parte modifiche e trasformazioni ed
 aggiunse nuove opere alla proprietà
 come sopra acquistata, la quale per
 tanto venne ampliatasi di un gliorato
 con cui al presente si trova.

Lo stesso Rettore del [redacted] di detto
 no che sulla medesima delimitazione
 sopra anzidetta si trovano appoggiamenti
 di terreno e fabbricati che vennero espro-
 priati ed occupati dal Comune di
 Napoli con Decreto del Consiglio di
 Napoli e N. 1475, e su quattro maggio
 milleottocentotrentasette, comunico
 stato con questo Legato in Napoli.

Firmato Da PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S P A NG CA 3 Serial#: 30274486c9c3d1c651058c904a7bc65

11

quattro fogli n. 33. 10.

Questo documento ad osservarsi in parte contenente un'ipotesi provvisoria sulla validità della vendita suddetta e addizionale al presente contratto sociale di cui fatto che segue.

Articolo 1°

Il contenuto che precede in tutto il suo tenore dovrà considerarsi parte integrante del presente contratto ed è accettata in buona fede dalle parti contraenti.

Articolo 2°

~~Il sottoscritto~~ in e Napoli, rappresentato dal costituto tutore per ~~il~~ ~~debitamente~~ autorizzata ~~con~~ ~~recepimento~~ e trasferire all' ~~il~~ ~~in~~ ~~Napoli~~ ~~rappresentato~~ ~~dal~~ ~~costituto~~ ~~no~~ ~~Perito~~ ~~il~~ ~~sopra~~ ~~debitamente~~ ~~autorizzato~~ ~~il~~ ~~per~~ ~~la~~ ~~accetta~~ ~~in~~ ~~buona~~ ~~fede~~

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 3b274466c9c3d1c851058c904a7bc65



La vendita suddetta proposta per vendita
ad [redacted] in forza del titolo su cui esse
scade, con tutte le parti attive e pas-
sive, accessorie e dipendenze e nelle
state succedute, di fatto e di diritto, in
cui era la detta proposta, attualmente
si trova.

La vendita è fatta a corpo e non a
misura e con un prezzo ad unico
le parti ad ogni incidenza per qua-
rante annate, o di un numero di
superficie anche eccedente il prezzo
suo.

La proprietà venduta è accatastata
e confinante con i vicini si è
dichiarato in iscritta nella parte
enumerata del presente atto.

Chiuso esso [redacted]
[redacted]
[redacted]
come sopra descritto non sono
state mai rivendute in tutto o in par-
te e di essi si è avuto notizia nel
contorno d'ufficio per essere e sono
libere, assolute e libere dispor-
sibile essendo i medesimi liberi

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Ermesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 36274486c9c3d1c651058c904a7bc65

L'atto della presente vendita di lire un mili
 lionecentoventatremilaquattrocento per il
 pubblico di lire trecentotrenta
 tremila per l'acquisto in tutto, e
 complessivamente per la somma
 netta di lire un milione settecento
 lescotrenta e trecento / 1.716.000 /
 di lire ~~_____~~
~~_____~~ si obbliga di pa
 gare al ~~_____~~
~~_____~~ lire
 cinquecentomila prontamente e come si
 dirà in seguito e per lire un milione
 undicentotrentatremila entro il
 termine di sedici mesi dalla data
 della presente e consegnare il peso
 del possesso della proprietà venduta.
 Il pagamento delle lire cinquecento
 tremila viene soddisfatto dall'atto
 fatto sui questi per lire settecento
 trentatremila e 3/4 e 66 con la con
 sione di tre certificate dell'ammenda
 complessivamente di lire un mil
 le e centotrentatremila e trecento
 Libro del Debito pubblico del Regno

Firmato Da PUGLIESE SERGIO Emesso Da ARUBAPEC S. P. A. NO. CA. 3 Serial# 3b274486c9c31c651096c904a7bc65

15

di Stato esigibile al 3 3/4% ann.
 corrispondente al capitale nominale
 di lire Centocinquanta, ¹¹⁶¹ mil-
 lioni e verso l'interdizione e cioè a lire
 settantatré e quattro decimi e centesimi
 per lire quattrocentocinquanta e quattro
 e sei la somma di quattrocento e set-
 tentatré e quattro decimi e centesimi
 di lire ventisei mila ¹¹⁷³ e quattrocento
 novanta e due lire del Regno di Sicilia con
 solvibilità 5% corrispondente al ca-
 pitale nominale di lire Quattro
cento ¹¹⁷³ ventisei mila e quattrocento
 novanta e due lire e cioè a lire novanta
 tre e centesimi trenta e quattro certifi-
 cate tutte con apposto chiaro di mano
 propria di ~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~ e per esso ~~_____~~
 tanto ~~_____~~ ~~_____~~
~~_____~~ e dovute retrocedere per lire
 ottanta e sette e due decimi e quattro centesimi
 e completamente di lire Cinque
cento ¹¹⁷³ ventisei mila e quattrocento

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 3b274486c9c3d1c651058c90a7bc65

[Redacted] di una parte di vendita del
 Comune di Napoli, Casso P. Giacomo
 agosto 1885 n. 10813 al
 quale venne in testa al [Redacted]
 [Redacted] lo [Redacted] nel
 la qualità di Presidente dell [Redacted]
 [Redacted] giunta al
 [Redacted]
 in Napoli come sopra appresen-
 tata mediante apposizione della
 presente nota.
 "E per me pagate libere al [Redacted]
 [Redacted] in Napoli
 si relazioni all'intercanto di cui
 "preveduta per opera Gaetano Ferraro
 di pari data. [Redacted] una po-
 ghera di [Redacted] lire ottantasei
 e centotrentadue l. 100 al ditta [Redacted]
 " [Redacted] per esse al fatto se non a re-
 " gione di consenso espresso, che parte
 " ro qui in sede subito dopo la giunta
 " Ferraro, mediante consegna dei cer-
 " tificati ipotecari della [Redacted]
 " da incisione e trascrizione di carica con
 " [Redacted] relativamente ai beni

17

„venuti al [redacted] fono
„a tutto [redacted] [redacted]
„l'istrumento [redacted].
„Napoli 18 Novembre 1851
„il Presidente dell' [redacted]

[redacted]
[redacted]

La restante parte del prezzo in lire
due milioni duecento sedici mila
e comprese delle altre lire
un milione ottocento sedici mila,
[redacted]

[redacted] l'obbligo di pagare a [redacted]

[redacted] di [redacted]
il termine di [redacted] a partire
dal giorno della [redacted] [redacted]
e [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
per [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
di cui l'interesse a [redacted] del [redacted]
due per cento a [redacted] giorno al [redacted]
della imposta di [redacted] [redacted] che
resterà a carico dell' [redacted]

[redacted] „Bene per [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b274486c8c3d1c651058c904a7bc65

sulle parti del terreno ultimo come
 rappresentato obbligandosi a versare
 a [redacted] la somma di lire [redacted]
 in un'unica soluzione o in [redacted]
 occupazione di beni esentati, appresi
 la natura loro [redacted] [redacted]
 -le, nonché di eseguire i pagamenti
 di [redacted] di volta in volta alla misura
 di [redacted] della rendita su beni
 immobili [redacted] [redacted] [redacted]
 in [redacted] incasso ovvero ad un
 riscossione, erogazione o assite. All' [redacted]
 [redacted] [redacted] farsi subito
 un bilancio gli [redacted] [redacted]
 [redacted] sulla detta città di
 [redacted] su lire un milione due
 centosessantamila [redacted] in
 [redacted] [redacted] per legge o caso
 [redacted] negli stessi immobili
 [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
 [redacted] su cui alla detta [redacted] [redacted]
 [redacted], [redacted] le altre [redacted] [redacted]
 [redacted] del [redacted] [redacted] [redacted]
 [redacted] in [redacted] [redacted] [redacted]
 [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 30274486c9c3d1c651058c9d04a7bc65

13

tanto, presso l'ufficio di appalti del
 C. H. del registro centrale di detto C. H.
 firmate dal ~~_____~~
~~_____~~ uocabiamo ad in-
 vertire le somme in vendita pub-
 blica intestata con l'investimento
 ovvero la rendita stessa procedimen-
 te dalla vendita della proprietà
 in esenzione S. Stefano al Terreno.

Articolo 4°

Il ~~_____~~ alla
~~_____~~ nulla si esprime per
 lita ha consegnato al ~~_____~~
~~_____~~ per
~~_____~~ al suo ~~_____~~

che li hanno emessi i seguenti
certificati:

1° Certificato di incasso sul Gran
 Libro del Debito Pubblico Italiano con
 solidato 3,50% @ N° 421578 sulla
 rendita annua di lire ottocenti quar-
 taia e centesimi 50 intestata ~~_____~~

~~_____~~

2° Certificato d'incasso @ N° 383822

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO E messo Da: ARUBA PEC S P A NG CA 3 Serial# 3b274486c9c3d1c651059c80497bc65

1° Certificato di iscrizione sul Gran Libro del Debito Pubblico Italiano consolidato 3,50% sulla somma di lire duecentotrenta, intestato a [redacted]

3° Certificato di iscrizione n° 346042 (18) sulla somma di lire cento e cinquanta e sette cent. 50 intestato a [redacted]

4° Certificato di iscrizione sul Gran Libro del Debito Pubblico Italiano consolidato 5% n° 009 174 sulla somma di lire quindici, intestato a [redacted]

5° Certificato n° 048089 sul Gran Libro del Debito Pubblico Italiano consolidato 5% sulla somma di lire cinquecento settantacinque, intestato a [redacted]

6° Certificato di iscrizione n° 056294 sul Gran Libro del Debito Pubblico Italiano consolidato 5% su [redacted]

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30274486e9c3f1c651059c904a7bc85



12

una somma di lire settecento e due
due intanto all' [redacted]

[redacted]

7° Certificato d'iscrizione nel Gran Libro
del Debito Pubblico Nazionale consoli-

dato 5% al N° 036347 di annua cen-

te di lire centocinquanta intanto all' [redacted]

[redacted] (18)

8° Certificato d'iscrizione nel Gran Libro
del Debito Pubblico Nazionale

consolidato 5% di annua cen-

te di lire venticinque e 1/2 al N° 036346
intanto all' [redacted]

9° Certificato d'iscrizione nel Gran Libro
del Debito Pubblico Nazionale,

consolidato 5% al N° 036348 di an-

nuà cenote di lire duecentotrenta
to, intanto all' [redacted]

10° Certificato d'iscrizione nel Gran Libro
del Debito Pubblico Nazionale,

consolidato 5% al N° 036349 di an-

nuà cenote di lire quattrocento

Firmato Da PUGLIESE SERGIO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 36274485c9c3d1c65 1058c904a7bc85

circumstanti... [redacted]

[redacted]

11° certificato di iscrizione nel Gran Libro del Debito Pubblico Italiano

N° 184.991 di annua rendita di lire cinquecento sessanta, in

partato all' [redacted]

[redacted] (29)

12° certificato d'iscrizione nel Gran Libro del Debito Pubblico Italiano

consolidato 5% N° 128.890 di annua rendita di lire mille

cinquecento [redacted]

[redacted]

13° certificato d'iscrizione nel Gran Libro del Debito Pubblico Italiano

consolidato 5% N° 136.908 di annua rendita di lire

quattrocento [redacted]

[redacted]

14° certificato d'iscrizione nel Gran Libro del Debito Pubblico Italiano

consolidato 5% N° 229.240 di annua rendita di lire

duecento [redacted]

[redacted]

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG-CA 3 Serial#: 3b27448c9c3d1c651D58c904a7b665



[Redacted text]

15° certificato di iscrizione nel Libro del Debito Pubblico Italiano consolidato 5% al N° 280 180 di cui una annuità di lire venti restata intatta all' [Redacted]

[Redacted text]

16° certificato di iscrizione nel Libro del Debito Pubblico Italiano consolidato 5% al N° 298 880 di cui una annuità di lire novemila restata intatta all' [Redacted]

[Redacted text]

17° certificato di iscrizione nel Libro del Debito Pubblico Italiano consolidato 5% al N° 316 184 di cui una annuità di lire milleotto restata intatta all' [Redacted]

[Redacted text]

Tutti i detti certificati prestano il collo di pagamento delle rate semestrali scadute al primo Luglio dell'anno corrente e tutte cinque. Lo stesso [Redacted]

Firmato Da PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S. P. A. NG CA. 3 Serial#: 3b274486c9c3d1c651058c904a7bc65

teramo giudiziarmente di consentire,
essi consenti, dopo la trascrizione
del presente alla trascrizione di tutti
titoli in testa a [redacted]
[redacted] e Napoli.

All'atto espressamente autorizza
la Direzione Generale del Credito
Pubblica ad eseguire senz'altro la
trascrizione al prefato [redacted] con
l'autorizzazione di essere la raccolta per
mezzate della vendita della propo-
ta in Contratto S. Stefano al numero
ed autorizza altresì l'esecuzione delle
nuove cartelle al [redacted]
[redacted]

Articolo 5^o

Il [redacted]
[redacted] [redacted] all' [redacted]
[redacted] [redacted] presso al suo Preside
di [redacted]
i decreti prefettizi relativi agli appog-
giamenti su terreni occupati dal Ma-
nicipio di Napoli come in narrativa
anche tutti i documenti relativi alla
provenienza degli immobili suddetti

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a27448e29c3d1c651058e804a7b085

~~_____~~
 nel corso della esecuzione ed il relativo
 ammontare versati sul proprio conto
 corrente presso il Banco di Napoli sotto
 custodia allorquando si procedeva
 all'acquisto di rate all'epoca della
 detta consegna e per la somma
 di fatto versate nel frattempo, ~~_____~~
~~_____~~ farà suoi i frutti
 dovuti sulla somma risultata e l'ad-
~~_____~~ gli interessi
 dovuti conseguenti sui suoi e ten-
 neri soggetti.

Articolo 7°

Qualora gli stati ipotecari S. S. S.
 fono e trascritti, a cui non si
 debba non risultano dal tutto un
 gator di ~~_____~~ e quindi non si
 sente a carico di fare di proprio la obbliga-
 zione risultata sulla effezione ipote-
 caria tuttora esistente in officio quale
 obbligo ~~_____~~ uniducio assunse
 in confronto dei terzi e dall'atto stesso
 risultante.

Articolo 8°

Firmato Da: PUGL. ESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30274486c3d1c6510586c904a7b065

27

Il presente contratto unitamente all'originale
 tutti contenuti, quale accettiamo aver
 già esecuto soltanto dopo che sono state
 approvate dai rispettivi Consigli di Amministrazione
 e dopo che le relative deliberazioni sono state approvate
 dalle competenti Autorità tributarie, che
 sono per il ~~.....~~ la Giunta
 Regionale per le scuole medie ed il
 Ministero della Pubblica Istruzione
 e per il ~~.....~~ la
 Giunta Provinciale Amministrativa
 nos.

Il presente contratto unitamente all'originale
 l'approvazione stessa non si fa parte
 il presente contratto, in mancanza di
 altro risoluta come per legge si
 bisogno di alcuni atti o simili, messo
 in dichiarazione del Magistrate ed
 in conseguenza di ~~.....~~
~~.....~~
 in seguito la sua obbligato, e in si ob-
 bliga costituirsi al Presidente del
~~.....~~ e
 in quanto la parte stessa si costituisce

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b274486c9c3d1c651058c904a7b6b5



...invece a questo la festa di credito...
pagata che come sopra consegnata...
e la fede di credito... pagata...
Banco di Napoli all'...

...

police" Costo per me...
parte 1...

...sara obbligato come si obbligano...
stare al Banco di...

...tutti i documenti...
requisiti di occupazione...
proprie come sopra...
Articolo 9°

Appena intervenuto l'apparato...
del presente contratto...
e tutto, e quindi...
col pagamento...
col tenimento...
di...
referita...
...

...intende...
nel possesso...
negli immobili...
presenza...
a trascrivere...

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36274486c9c3d1c651059c90470c65

esecutare tutti gli atti processuali con
circondariazione giudiziaria e sul ruolo
che compete al rinvio.

Articolo 10^o

Qualora per la mancanza della in-
dennità di espropriazione a favore
dell' [redacted]

occorrano atti e formalità da
parte dell' [redacted], il co-
stituito Pubblico è obbligato ad assumpere
sempre però a spese dell' acquiren-
te.

Questa parte qualora per l'impedimen-
to trascrizione del titolo di [redacted]
Pubblico occorrono atti e formalità
da parte dell' [redacted]
il costituito Pubblico
è obbligato ad assumpere a spese del
titolo medesimo.

Articolo 11^o

Se spese tutte quelle presenti nella
giunta, la spesa di registro, di trascrizione,
espropria esecuzione, del rinvio, e
compratore, l'altro in contante. Tutte
le altre da presentarsi in contante.



... tutto a essere esclusivo del
... proprio legittimo che tutto a essere di un
senza dei costituenti.

Primo a carico del venditore sol
tutto le spese per gli atti ipotecari co
me sopra. Conseguentemente questi
quattro, o ventuno a cui potesse
dal luogo il pagamento di detto spese
dette saranno a carico dell'...

acquistante che si obbliga a rilevare
... da

qualunque in tutto o per parte
Medio tutti otto. Prima partita di due
parole costituite dalle parole: "Tutto"

(2) seguito di approssimazione sulla stessa o
eccitata in parte. Seconda partita di parole
due costituite alla parola: "Approssimato"

(3) di avere. Terza partita di parole approssimative

(4) Erro è circondato da un tenimento. Quarta
partita di parole se costituite alla
parola "noventi"

(5) Etiam quattro. Quinta partita di parole
aggiunte due.

... della partita di parole

scrittura alla parola "██████████"
 (7) L'undicesimo numero, l'ultima parola di
 parole aggiunte due.

(8) che l'undicesimo numero con ██████████ per
 un impiego di spillo e sul più breve termine
 possibile. Ottavo parola di parole aggiunte
 le quattordici.

(9) dieci due certificate sul numero ventuno
 complessivo di lire trecentosessanta e
 centomila 59. e nono parola di parole
 dieci scritte alla fine con parole dieci
 la prima dice: "e l'ultima" con il numero
 trecentosessanta.

(10) due diecimilatrecento. Dieci ma
 parola di una parola sostituita alla
 parola "trecentosessanta".

(11) dieci tredici - undicesimo parola di
 una parola sostituita alla parola
 quattordici.

(12) dieci ventuno mila e ottocento dieci.
 Dieci numero parola di una parola so
 stituita alla parola "ventimila e
 centomila".

(13) dieci quattrocento trenta quattordici
 miladuecento. tredicesimo parola

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36274486c9c3d1c651059c904a7bc65

di cui parole sostituita alla parola "quarantaseiesimo".

(14) Restano annullate le parole di cui la prima dice "12° e l'ultima dice "trenta e due ottanta e due" trecento trentuno quattordicesimo partitella di parole aggiunte.

(15) Restano annullate le parole di cui la prima dice "13° e l'ultima dice "trenta e due".

(16) Restano annullate le parole di cui la prima dice "14° e l'ultima dice "trenta e cinque" diciassettesimo partitella di parole aggiunte.

(17) Restano annullate le parole di cui la prima dice "15° e l'ultima dice "trenta e sei".

(18) Restano annullate le parole di cui la prima dice "16° e l'ultima dice "trenta e sette".

(19) Restano annullate le parole di cui la prima dice "17° e l'ultima dice "trenta e otto".

(20) Restano annullate le parole di cui la prima dice "18° e l'ultima dice "trenta e nove".

(21) Restano annullate le parole di cui la prima dice "19° e l'ultima dice "trenta e dieci".

(22) Restano annullate le parole di cui la prima dice "20° e l'ultima dice "trenta e undici".



parole" de quibusdam centis.
 (22) Cuius cartella est parva tria seu quatuor
 paginae sub Debito Publico Romano
 enumeratae 37 parvulis et numeris
 217608 et 217609, vultuque unum
 partitum de parva appiuntis

(23) Carta annullata de parva "Regione
 et Constitutione partitum de parva
 cinque.

Il presente atto da voi redatto e
 di fogli scritte in pagine scritte
 tutte di carattere di persona di vostro
 studio, tenuto la data di...
 proprio e non firmato in un...
 sottoscritto dalle parti ecc. e per...
 dell'atto e delle parti allegati...
 stato abbene dato lettura alle parti
 presenti tutte dopo di che le stesse...
 richieste furono dichiarate che questo
 atto è conforme alle loro volontà

ASTE GIUDIZIARIE

REGISTRO

...	27
...	25 50
...	3
...	
...	1635
...	50
...	776 50

~~...~~

~~...~~



Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 3b27448bc9c3d1c651058c904ar7bc05



ASTE GIUDIZIARIE
ASTE GIUDIZIARIE
ASTE GIUDIZIARIE
IL RICEVENTE 1/43/10





Consiglio di Amministrazione del [redacted]

Esatto dal registro delle deliberazioni -
Adunanza del giorno 20 ottobre 1915.

Partecipanti signori:

- 1. Car. [redacted] Pretore, Presidente,
- 2. Comm. [redacted] Consigliere,
- 3. Comm. [redacted] id.
- 4. Car. uff. [redacted] id.
- 5. Di Scalla [redacted] id.
- 6. Car. [redacted] Segretario.

Oggetto

Amministrazione della Villa al Vomero

Il sig. Pretore commise la seguente lettera
dell'ing. Architetto della "Municipale" in data 10
ottobre 1915, N. 12134:

" In relazione alla nota soprastante, il sottoscritto
 " mi ha appreso lo schema di contratto redatto
 " dal codesto Consiglio di Amministrazione
 " per la vendita della Villa al Vomero all' [redacted]
 " [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
 " che all'art. 6 recita: « Giunto regio-
 " nale per le esecuzioni » in [redacted] per [redacted]
 " [redacted] [redacted] »

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b274486c9c3d1c651058c90487bc65

« Autorizzata per questo la S. M. a stipulare con
 [redacted] suddetto regolare contratto di compra-
 vendita, dopo di che, si potrà procedere alla
 consegna dell'immobile alla (Credente) ed al
 delle [redacted] Il chimico - firmate. Petrola
 Il consiglio, procedendo alla comunicazione
 di [redacted] [redacted] a due volte, il
 sig. [redacted] del [redacted] a stipulare il contratto
 di compravendita con [redacted] [redacted]
 [redacted] in conformità delle subsona appese
 visto nell'adunanza del giorno 3 settembre
 ultima.

(seguono le firme)

Per copia conforme

[redacted signature]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Firmato Da PUGLIESE SERGIO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 36274486c8c3d1c651056c904a7bc65



37

[Redacted line]

[Redacted] = Napoli =

Estratte dal Registro bollato delle deliberazioni
del Consiglio Amministrativo =

= Tornata 12 Settembre 1925 =

Sono presenti: Il Presidente [Redacted]
Il Vice Presidente [Redacted], ed i Consi-
glieri [Redacted] ed [Redacted]

Sull'acquisto di Villa Ricciardi al Vomero

Il Consiglio
a relazione del Presidente

rilevato

che in applicazione del R. D. Legge 31 Dicembre 1923
N° 3126 sull'obbligo dell'istruzione estesa ai mi-
ochi, e del R.D. 30-12-1923 di modifica alla legge 17
luglio 1890 sulle istituzioni di Beneficenza, su
proposta della Commissione ispettiva nominata all'uo-
po dal Ministero dell'Istruzione, l'1 [Redacted]

[Redacted]
obbligate ad assolvere il compito dell'istruzione in-
fantile, elementare, media superiore e musicale, di
buona parte dei fanciulli ciechi dell'Italia meridio-
nale, col passaggio delle scuole alla dipendenza del
Ministero dell'Istruzione;
che d'altra parte a seguito della speciale convenzione

Correa

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO E messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b274486c9c3d1c651068c9047bc65

ne, deliberata ed approvata con il R. Albo dei Poveri, questo Istituto deve alloggiare 35 ciechi in educazione provenienti dall'abolito Ospizio di S. Giuseppe a Luoa ammontabili fino a 80, che divenuta di conseguenza per ~~il~~ indennabile la necessità; ancor prima gli palestrani, di dover svolgere la sua assistenza in più adatti e più ampi locali di quelli attualmente occupati, furono svolte trattative con l'assistenza e l'incoraggiamento del Ministero dell'Istruzione per la concessione in primo tempo della Villa Floridiana, e poi, per l'acquisto della Villa Ricciardi al Vomero di proprietà del ~~comune di~~ Villa che era per metterla in vendita all'asta pubblica sul prezzo base di lire L. 2 087 000 giusta perizia dell'Ufficio tecnico di finanza; che, dopo laboriose trattative sia col ~~comune di~~, sia col Ministero dell'Istruzione, si è ottenuta la compravendita a trattativa privata ed il ribasso del prezzo, con una nuova perizia del medesimo Ufficio tecnico di Finanza, a lire L. 716 000 (un milione settecentocinquanta mila); che adempiti dall'Amministrazione del ~~comune di~~ a tutte le formalità



31

per l'autorizzazione alla vendita, questo [redacted]
 è stato invitato con nota 6 Luglio corrente anno a
 sottoscrivere il contratto di compravendita;
 rilevato che l'onorevole Consiglio di Amministrazione
 del [redacted] è ben
 disposto a venire incontro [redacted] facilitan-
 do l'acquisto della Villa con dilazione nel pagamen-
 to merco corrispondenza degl'interessi a scolare del
 5% ;
 che [redacted] dispone attualmente di 14 Certifi-
 cati 5% del D.P.J. e di 120 certificati 5,60% per il
 valore complessivo nominale di L. 430 200 ;
 che [redacted] stesso potrà realizzare in breve an-
 che una considerevole somma dalla vendita a pubblica
 gara, già indetta, di gran parte della sua proprietà
 immobiliare per l'importo di L. 1 200 000;
 che infine non potrà tardare più di un anno ad im-
 metterci nel possesso dell'eredità del [redacted];
 che un'altra considerevole entrata si è realizzata
 prontamente con la parte spettante all' [redacted] dal
 ricavato della vendita del giardino del Vanto in
 L. 2 930 000;
 considerato quindi la possibilità del pagamento a
 tutto il 1926 della somma di lire 1 716 000 per
 l'acquisto della Villa Ricciardi, e di poterai con-



Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 36274486c9c3d1c6551056c904a7bc95

liquidare le somme occorrenti al pagamento delle imposte e tasse di registro ipotecarie, degli interessi e relativa tassa di ricchezza mobile, nonché della spesa di riattazione della Villa;

considerata la convenienza dell'operazione in quanto con l'alienazione dei titoli di rendita e di parte della proprietà immobiliare, la relativa rendita patrimoniale in bilancio verrebbe coperta da un

aumento del sussidio del Ministero dell'Istruzione fatto operare in luogo di un già progettato concorso annuale di L. 32 mila in un'operazione di mutuo per l'acquisto della Villa;

considerato inoltre che all'edificio della Villa oltre un parco che sarebbe destinato ad uso dei nichi è annesso anche un fondo di circa 18 moggia, con

un vasto territorio a fronte stradale che a tempo opportuno potrebbe alienarsi a buone condizioni, e che inoltre già un moggio di terreno è stato prelevato con deposito di oltre 100 mila lire dal Municipio di Napoli per la costruzione di un barbotto di un acquedotto;

ritenuto attendibile la seconda valutazione dell'ufficio tecnico di Finanza per L. 1 716 000;

viato le somme del contratto concordato col

per la comprav-



27

dita della Villa al Vomero;

con un voto di pieno e vivo compiacimento al presidente per la benemerita acquietata nella felice soluzione di uno dei più vitali problemi dell'Istituto

delibera

l'acquisto della villa al Vomero in contrada S. Stefano del [redacted] in [redacted] per il prezzo di L. 710 000, con la modalità del seguente contratto di compravendita, che si approva e si autorizza il Presidente di firmare per conto dell' [redacted] dopo l'approvazione della [redacted]

Si sono costituiti:

1° [redacted] fu Arcangelo, quale rappresentore del [redacted]

[redacted], con sede in Napoli, piazza Dante N°41, ivi

domiciliato per la carica debitamente autorizzato a questo atto dal Consiglio di Amministrazione del [redacted]

[redacted] medesimo con deliberazione del giorno 8 settembre 1925 approvata dal ministero dell'Istruzione

con lettera del 16 ottobre 1925 N°13137 il cui estratto al presente resta alligato sotto la lettera.....

2° [redacted]

[redacted] quale presidente [redacted]

Handwritten signature and a circular stamp on the right side of the page.

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b274486c6c3d1c651058c904a7bc65

[REDACTED]

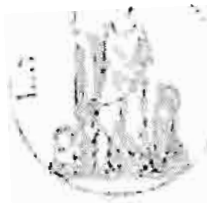
[REDACTED] Piazza Dante N° 93, via Romica-
lino per la carica debitamente autorizzato a questo
atto dal Consiglio d'Amministrazione dell'Istituto
stesso con deliberazione del 12 settembre 1925 ap-
provata dalla Giunta Provinciale Amministrativa ad-
di 20 ottobre N° 3624 il cui estratto al presente
si alliga sotto la lettera

3° = 1 costituito [REDACTED]

[REDACTED] della qualità, dichiara che, in relazione al-
l'applicazione dei Decreti LL. 30 e 31 dicembre 1923
sull'istruzione obbligatoria dei ciechi nonché a se-
guito delle proposte della Commissione ispettrice
nominata all'uopo dal Ministero della Pubblica Istru-
zione, [REDACTED]

po quello di impartire la istruzione infantile (gar-
dino d'infanzia), elementare e musicale a giovani
ciechi. È per essere chiamato a provvedere all'istru-
zione obbligatoria dei ciechi dal mezzogiorno d'Ita-
lia;

che, a seguito della soppressione dell'ospizio di
S. Giuseppe e Lucia e degli accordi presi col Gover-
no del R. Albergo dei Poveri di cui quell'ospizio è
dipendente, ai giovani ciechi debbono prendere posto
nei locali del [REDACTED] il qua-



la dovrà accogliere altri ciechi che gli saranno mandati dal R. Albergo, così da raggiungere, nei prossimi tre anni, il limite massimo di 60 ricoverati per conte di detta Opera;

che venne di conseguenza prospettata ai Ministeri dell'Interno e della Pubblica Istruzione la necessità per [redacted] di avere altri locali più adatti e più ampi di quelli attualmente occupati per perpetua concessione del Comune di Napoli; e merco il valido e favorevole appoggio delle dette Autorità nonché merco le benevoli annuense dell'Amministrazione [redacted]

[redacted] fu dato concordare la vendita a favore del [redacted] della Villa Ricciardi al Vomero Vedahio in Napoli, appartenente al detto benemerito [redacted] che con dispaccio del Ministero della P.I. N° 3694 del 18 maggio 1926 fu autorizzato a procedere a tale vendita a trattativa privata, in derogà alle norme sancite dalla legge sulla contabilità generale dello Stato;

4° che l'anzidetta proprietà costituita da un edificio, con annesso territorio viene acquistata dallo [redacted] per adibirlo a scuole elementari maschili e femminili ed a giardino d'infanzia promissivo, onde assolvere gli obblighi im-

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b274486c9c3d1c651058c904a7bc65

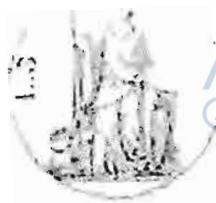
istigli dalle leggi in vigore per la istruzione e
la educazione dei ciechi, come immani cenato.

5° 11 [REDACTED] nella predetta qua-
lità dichiara che il [REDACTED]

[REDACTED] è proprietario di un grosso
fabbricato ed una casetta per alloggia del custode,
situati nel detto territorio, e riferiti alla par-
tita 2664 del catasto fabbricati della Sezione Av-
vocata in testa al B. [REDACTED]

[REDACTED] il N° 2457 di mappa con l'imponibile di
L. 15000 e con la consistenza di sotterranei vani 16,
terranei vani 23, primo piano vani 25, secondo piano
vani 20. Base è circondato da un territorio della in-
tera estensione di Et. 5,74,45, vani a mozza 18 cir-
ca di cui ettari 4,91,73 sono attualmente tenuti a
coltivazione agricola, ivi compresi alcuni fabbrica-
ti ed altri comodi rurali, ed ettari 0,35,72 a giar-
dino, il tutto riportato all'Art 276 del catasto dei
terreni della Sezione Avvocata in testa al [REDACTED]

[REDACTED] per la detta estensio-
ne sotto i numeri di mappa 91,92,178,94,177,181, e
con il reddito imponibile di lire 2370,04;
che l'edificio ed il territorio, comunicanti interna-
mente fra loro hanno dalla pubblica via ingressi in-
dipendenti l'uno all'angolo della strada Comunale



5. Confine della Cupa S. Domenico, e l'altro dalla
 Piazzetta S. Stefano. L'intera anzidetta proprietà
 confina: con la strada comunale S. Stefano, che la cin-
 ge dal lato Sud e Sud-Est, con la Cupa S. Domenico a
 Nord, col fondo di proprietà [redacted] ad Ovest, e
 con uno stretto cuneo di terreno di proprietà Tafano
 cappelato verso Sud e Sud-Ovest fra la cupa detta

" Fosso S. Stefano " ed il fondo del Convitto.

6° = Aggiunge il [redacted] che la
 suddetta proprietà rustica ed urbana pervenne al
 [redacted] nel seguente

modo:

Nella vendita volontaria e pubblica incanto in danno
 del [redacted] vedova in prime nozze
 del [redacted], [redacted]
 ed altri eredi [redacted], mercè senten-

za della 1° Sezione del Tribunale di Napoli in data
 22 Settembre 1864, registrata addì 3 Ottobre 1864

al N° 42567 e trascritta il 3 Marzo 1865 al N° 2582,
 la proprietà anzidetta rimane definitivamente aggio-
 dicata a [redacted]

Che il suddetto aggiudicatario con rogite per Notar.
 Francesco Saverio Mione di Napoli, in data 3 Gennaio
 1865 registrato addì 6 detto al N° 4194 - relativo
 a ratifica di scrittura privata del dì 7 ottobre

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b2744865c9c3d1c651058c904a7b685

1884 depositata presso il detto notaio registrata
il 25 detto al N° 4966 cedette e trasferì al [REDACTED]
[REDACTED] tutti i diritti
di cui gli appartenevano per l'aggiudicazione seguita
a suo favore nel 22 settembre 1884 con la sentenza
sopracitata, intendendosi esso [REDACTED] come il solo
ed effettivo aggiudicatario degli immobili anzidetti,
quale cessione o vendita venne trascritta il 3 marzo
1885 al N° 2590.

Che con verbale del 4 maggio 1885 il [REDACTED] venne
impresso nel materiale possesso degli immobili ripe-
tuti, e che con ordinanza del giudice graduatore ven-
nero cancellate tutte le iscrizioni a favore della
massa dei creditori e delle altre e qualsiasi titolo
gravitanti sugli immobili stessi, come da certificati
dall'Ufficio delle ipoteche di Napoli in data 24
marzo 1887 Eri 3423 e 3441.

Che, successivamente, il covitto apportò modifiche e
trasformazioni ed aggiunse nuove opere alla proprietà,
come sopra acquistata, la quale pertanto venne amplia-
ta e migliorata così come al presente si trova.

7° - Lo stesso rettore del [REDACTED] dichiara che nella
consistenza del territorio sopra descritto si trova-
no appertamenti di terreno e fabbriche che vennero
spropriati ed occupati dal Municipio di Napoli con

Decreto del Prefetto di Napoli N°14767 del 4 maggio 1923, comunicato addì 19 luglio 1923 e notificato per l'esecuzione addì 13 aprile 1925, nonché con altro decreto del Prefetto nel 31. ottobre 1923 notificato il 10 novembre 1923, per la superficie on e, risultata dai detti decreti e dai verbali di consegna e di presa di possesso, dei quali non ebbe copia, e che di queste occupazioni non ancora sono stati conformati i compensi e le indennità da corrispondere al convivito proprietario.

5° Dichiaro altresì che parte di detto territorio, e propriamente il terreno a cultura, è attualmente fittato ad ~~Germani~~ per la durata di un anno dal 3 novembre 1924 al 4 novembre 1925 per l'annuo estagio di lire undicimila giusta scrittura del 20/5/1924 registrata Ufficio Atti Privati N° 21 del 23/5/1924 lire 65910.

9° - Tutto ciò premesso ed essendosi le parti costituite intese pienamente sulla modalità della vendita anzidetta, si addivenga al presente contratto regolato dai patti che seguono

Art 1°

La narrativa che precede, in tutto il suo tenore deve considerarsi parte integrante del presente contratto ed è accettata in buona fede dalle parti con-



traenti.

= Art. 2° =

Il [redacted] "rappresentato dal costituito [redacted]

[redacted] debitamente autorizzato come

sopra, vende, cede e trasferisce a [redacted]

[redacted] in

Napoli rappresentato dal costituita suo Presidente

[redacted] come sopra

debitamente autorizzato, il quale accetta ed acqui-

sta in buona fede la intera suddetta proprietà per-

venuta al [redacted] in forza dei titoli anzi censati ;

con tutte le servitù attive e passive, accessioni e

dipendenze e nello stato di diritto, di fatto e ma-

teriale in cui la detta proprietà attualmente si trova

La vendita è fatta a corpo e non a misura e con ri-

nunzia da ambe le parti ad ogni indennità per qual-

siasi aumento o diminuzione di superficie anche es-

cedente il vigesimo.

La proprietà venduta è accatastata e confinante come

incausi ed è dichiarato e descritto nella parte nar-

rativa del presente atto.

Dichiara esso [redacted]

[redacted] che i beni, come sopra venduti, non so-

no mai alienati, in tutto ed in parte; che di essi :

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 3b274486c9c3d1c651058c904a7bc65

di avere sempre il legittimo e pacifico possesso
e ne ha la piena, assoluta e libera disponibilità
essendo i medesimi liberi da qualsiasi vincolo od
ipoteca, e che perciò l'Istituto acquirente subentra
completamente nei diritti e nelle azioni e ragioni
del [redacted] venditore, senza restrizioni o
limitazioni alcuna. E' chiara altresì a maggiore ga-
ranzia che la proprietà anzidetta si trova al pre-
sente libera da qualsiasi occupante ad eccezione
però del fondo che è fittato ai germani [redacted]
giusta regolare contratto di locazione in corso, co-
me innanzi detto; di due vani terranei, posti a sini-
stra sul principio del viale principale adibito ad
alloggio del portiere signor [redacted] ed
va la occupazione per pubblica utilità da parte del
Municipio, oggetto dei decreti prefettici dinanzi
cennati, i cui diritti, di rivalenza, vengono ceduti all'
Istituto acquirente.

Art. 3°

Il prezzo della vendita ed alienazione di che trat-
tasi è stato di comune accordo convenuto e stabilito
nella somma netta di lire un milione duecento-
medicimila (1.716.000) che l'acquirente [redacted]
[redacted] obbliga di pagare al
[redacted] in Napoli per L. (500 mila)

cinquecentomila prontamente, come si dirà in seguito,
e per lire unmilione duecentocinquanta (L. 215.000)
entro il termine di sedici mesi dalla data della
la materiale consegna e presa di possesso della pro-
prietà venduta.

Il pagamento delle lire cinquecentomila vien soddi-
sfatto dall' [redacted] per L. 14951.20
con la cessione di tre certificati dell'annua com-
plessiva rendita di lire 1176 iscritta nel gran li-
bro del Debito Pubblico del Regno d'Italia consoli-
dato 3,50% corrispondente al capitale nominale di
L. 33600, valutati al corso legale di ieri e cioè a
L. 74.20 ———, per L. 388.687.80 con la ces-
sione di 14 certificati dell'annua complessiva rendi-
ta di lire 20.830 iscritta nel gran libro del Debito
del Regno d'Italia, consolidato 5% corrispondente
al capitale nominale di lire 416.600, valutati al
corso legale di ieri e cioè a L. 93.30 ———
quali certificati tutti, qui appresso elencati ven-
gono dal predetto [redacted] consegnati al

[redacted] per caso al
costituito [redacted] e da
questi ritirati; e per L. 86.337 a completa-
mento di L. 600.000, con la consegna al [redacted]

[redacted] di una fede di credito del Banco di Napoli.

Class. in *Meccano* in data *17/11/07* No. *16.117*

di eguale somma, in testa al [redacted]

[redacted] nella qualità di [redacted]

[redacted] mirata a [redacted]

[redacted] come sopra

rappresentato, mediante apponizione della seguente

giura:

"E, per me pagate libere al [redacted]

[redacted] in relazione all'istrum-

mento di compravendita per *Valia* *Antonio*

l. n. 20 del *14/10/05* benvenuto Banco

non pagherete le disperse di lire *86.000*

[redacted] e [redacted], se non a

seguito di consenso espresso che presero qui in

calce subito dopo la giustificazione, mediante con-

segna dei certificati ipotecari, della inesistenza

di iscrizioni e trascrizioni a carico di [redacted]

[redacted] relativamente ai beni venduti all' [redacted]

[redacted], fino a tutto il dì in cui sarà stato trascri-

ta l'istrumento anzidetto. " Napoli - Firmato- Il

[redacted]

[redacted]

La restan e parte del prezzo di lire un milione duecento

toseddecimila (1 216 000) a compimento delle intere

lire 1716000 [redacted]

l'obbligo di pagare al [REDACTED]
[REDACTED] entro il termine di 10 mesi a partire dal
giorno della materiale consegna e presa di possesso

dei beni come sopra vendutigli in una od in più vol-
te con interessi a scalare del 5% del detto giorno
al netto della imposta di R/W, che resterà a carico
dell'[REDACTED]. Benvenuto però, [REDACTED]

[REDACTED] promette ed assicura che salderà
tale restante parte del prezzo anche prima del termi-
ne ultimo sopra citato, obbligandosi di versare al

[REDACTED] come parti di prezzo le indennità di espro-
priazione e di occupazione, anzi connate appena le
relative somme saranno esigibili, nonché di eseguire
versamenti di somme di volta in volta che andrà a

richiederne dalla vendita dei beni immobili propri
o pervenutigli da donazioni e lasciti in corso, ovvero
da nuove donazioni, elargizioni e lasciti. All'uopo
[REDACTED] farà subito nei bilanci gli
accantonamenti occorrenti.

A garanzia della detta parte di prezzo di lire
1.215.000 e relativi interessi verrà, come per legge,
adesso iscrizione, sugli stessi immobili venduti,
col presente atto. Tanto la somma di cui alla detta
fede di credito; quanto le altre da corrispondere al
saldo del prezzo, saranno pagate liberamente in valuta le-

gale al [redacted] che ne rilascerà regolare quietanza, previo deposito di apposita bolletta dal registro [redacted] di [redacted] lire, firmata dal Settore e dall'Economo, salvo al [redacted] medesimo ad invertire le somme in rendita pubblica intestata, [redacted] lire, l'avvertenza di essere la rendita stessa provveniente dalla rendita della proprietà in contrada S. Ste- fano al Vomero.

Art 4°

Il [redacted] nella sua espressa qualifica consegnato [redacted] e per esso al suo [redacted]

che di ha ritirati, i seguenti certificati:

1° Certificato d'iscrizione nel gran libro del registro Pubblico Italiano, consolidato 3,50%, numero 431578 della rendita annua di lire 815,50 (ottocentoquindici e cinquanta) intestato all [redacted]

2° Certificato idem N° 336 822 idem 1.203 (duecentotre) intestato a [redacted]

3° Certificato idem N° 540 042 idem di lire 157,50 (centocinquantesette e centesimi cinquanta) intestato all [redacted]

4° Certificato d'iscrizione sul gran Libro del Debito pubblico Italiano, consolidato N° 009 177 della rendita annua di L. quindici (15) [redacted]

5° Idem N° 049 089 id di L. 575 (cinquecentosettanta-
cinque intesato [redacted]

6° Idem idem N° 056 394 idem settecentoquindici
(715) idem intesato [redacted]

7° Id. Id. N° 056 395 id. L. Centodieci (110) idem

8° Id. Id. 056 398 " " Venticinque (25) "

9° " " 075 565 " " Duemilatrecento (2300) id

10° " " 104 990 " " Quattrocentocinquanta (450) id

11° " " 104 991 " " Cinquecentocessanta (560) id

12° " " 138 890 " " Milleseicento (1600) id

13° " " 186 905 " " Novantacinque (95) id

14° " " 229 340 " " Duemilacinquecentocessanta id

15° " " 250 180 " " Venti (20) idem

16° " " 296 880 " " Novemilanevecentottanta (9980) id

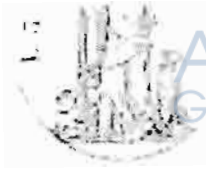
17° " " 316 124 " " Milleottocentoventicinque (1225) "

Tutti i detti certificati portano il bollo di pagamento alla rata mensuale scaduta il 1° luglio 1925

La utenza [redacted]

dichiarata di consentire, come consente, dopo la tra-

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S. P. A. NG CA 3 Serial#: 36274486c9c3d1c651058c804a7bc85



verzione del presente, alla traslazione di detti ti-
toli in testa al [redacted]

All'Uopo es. rec. [redacted] autorizza la Direzione Gene-
rale del Debito, pubblico ad eseguire senz'altro la
traslazione al prefato [redacted] con avvertenza di
passare la rendita proveniente dalla vendita della pro-
prietà in contrada S. Stefano al Vomero ad autorizza-
rasi la consegna delle nuove cartelle al Rettore
ed all'Economo del Convitto m. Realmo.

Art. 5°

Il [redacted], ha consegna-
to all' [redacted] e per esso al suo
Presidente [redacted] i decreti
prefettici relativi agli apprezzamenti di terreno oc-
cupati dal Municipio di Napoli, come in narrativa non-
chè tutti i documenti relativi alla presenza degli
immobili venduti, ed ha facultato, come fuolta [redacted]
[redacted] medesimo ad esigere nel proprio esclusivo

interesse la somma che rappresenta l'indennità della
seguita espropriazione, espondosi di dette indennità
tenute conto nella determinazione del prezzo di ven-
dita di lire Unmilionesettecentoquindici, ad socca-
zione però, degli interessi sull'intero indennità di
calcolare fino al giorno della materiale consegna e

[redacted]

[redacted]

Firmato Da PUGLIESE SERGIO Emesso Dal ARUBAPEC S. P. A. NC CA 3 Serial# 3b274486c9c3d1c6610592c904a7bc65

presa di possesso dei beni venduti, all' [REDACTED]
[REDACTED] interessi, costituendo
la garanzia dei beni occupati ed espropriati, sono
di competenza del [REDACTED]
e dal quale dovrà essere direttamente rimborsato
il relativo ammontare.

Art. 6°

Maturando delle mensuralità sui certificati, ricevuti
dal [REDACTED], nel periodo an-
teriore alla materiale consegna e presa di possesso
dei beni come sopra venduti il [REDACTED]
[REDACTED] ne curerà la riscossione, ed il re-
lativo ammontare verserà nel proprio conto corrente
presso il Banco di Napoli salvo conteggio allorquan-
do si procederà alle aggiuste di rata all'epoca del-
la detta consegna e presa di possesso e di fatto.
mentre nel frattempo, il [REDACTED] farà
suoi le rendite ed i frutti della cosa venduta e lo
[REDACTED] gli interessi dei titoli
consegnati nei modi e termini anzidetti.

Art. 7°

Qualora gli atti ipotecari di iscrizioni e trascri-
zioni a carico del venditore non risultassero del
tutto negativi, il [REDACTED] venditore sarà tenuto
a soddisfare del proprio le obbligazioni nascenti

dalle efficienze ipotecarie tuttora validi ed efficaci, quale obbligo di [redacted] medesimo assunto in confronto dei terzi e dell'attingente acquirente.

Art. 8°

Il presente contratto mentre obbliga gli Enti contraenti i quali accettano, diverrà esecutivo soltanto dopo che sia stato approvato dai rispettivi Consigli di Amministrazione e dopo che le relative deliberazioni siano state approvate dalle competenti Autorità tutorie, che sono per il [redacted], la Giunta Regionale per le scuole medie ed il Ministero della Pubblica Istruzione, e per il [redacted] la Giunta Provinciale Amministrativa.

Nel caso lontano ed impossibile che l'approvazione venisse non impartita, il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto come per legge, cioè senza bisogno di alcun atto e molto meno di dichiarazione del Magistrato, ed in conseguenza il Rettore del [redacted] sarà obbligato, come si obbliga, a restituire al Presidente [redacted]

di rendita, le rate mensurali, eventualmente riscosse, la fede di credito come sopra consegnatagli e tale fede di credito sarà pagata dal Banco di Napoli [redacted]

" Cassa per me " mentre d'altra parte [redacted]
[redacted], sarà obbligata come si obbliga a [redacted]
stituire al [redacted] tutti i
documenti di provenienza, di occupazione di espropria-
zione come sopra ricevuti.

Art. 9

Appena intervenuta l'approvazione del presente con-
tratto come sopra fatto, e quindi eseguita la vendita
col pagamento del prezzo, che avverrà col tramutamen-
to dei certificati di rendita e con lo svingolo della
su ripetuta fede di credito, [redacted]

[redacted] e' intendera' immesso, e sarà immesso nel possesso
pieno di fatto e di diritto degli immobili acquistati
ed in dipendenza del presente rogito; e oltre a tra-
scrivere lo stesso a suo favore potrà esercitare tut-
ti gli atti dominicali e di rivendicazione quiniari
e nel modo che competevano al venditore.

Art. 10°

Qualora per la riscossione della indennità di espropria-
zione a favore dell' [redacted]
occorresse atti o formalità da parte del [redacted]
[redacted], il costituito Rettore si obbliga di adempierli
sempre però a spese dell'acquirente.

D'altra parte, qualora, per l'operazione di trasla-
zione dei titoli di debito pubblico occorressero atti



57

o fornita da parte dell' [redacted]
[redacted] il costituito Presidente si obbliga ad adempiere
a spese dell' [redacted] medesimo.

Art. 11°

Le spese tutte della presente stipolazione, tasse di
registro, di trascrizione, copia esecutiva da rila-
sciarsi al compratore, voltura catastale e tutte le
altre dipendenti da detto contratto saranno tutte a
carico esclusivo del compratore; sono il compratore ad
proprio legale che resta a carico di ciascuno dei co-
attivi.

Saranno a carico del venditore soltanto le spese per
gli atti ipotecari come sopra. Conseguentemente
ogni questione o vertenza cui potesse dar luogo il
pagamento di dette spese e tasse sarà a carico del-
[redacted] acquirente che si obbliga di rilevare in
danno il [redacted] da qualsiasi molestia
potesse derivargli.

Div 2° B° 36248 = Vista, approvata dalla C.P.A. in
data del 20 ottobre 1925 Il Presidente firmato
[redacted] = Per copia conforme Napoli 27/10/1925
Il 1° Segretario firmato.

N° 36248 Div. 2° - I. ALFIO COMISSARIO PER LA PROVINCIA

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b274486c9c3d1c651058c90a7b665



...
 DIA DI NAPOLI -

Vista l'istanza in data 28 Ottobre con la quale il
 Presidente dell' [redacted]

[redacted], di essere autorizzato ad acqui-
 stare la Villa Picciardi al Vomero con l'annesso
 territorio in Napoli di proprietà del [redacted]
 [redacted] per il prezzo di lire 1.716.000,
 (un milione settecentosessidiecimila);

Vista la deliberazione del Consiglio Amministrativo
 di data [redacted] 24 Luglio u.s. approvata dalla
 G.P.A. in seduta 11 Agosto successiva concernente
 l'acquisto del suddetto immobile e quella del 18
 Settembre u.s. approvata dalla G.P.A. nella seduta
 del 20 Ottobre c.m. relativa al contratto di compra-
 vendita;

Vista la nota 27 u.s. N° 28040.36 A. 589057 con la
 quale il Ministero ha autorizzato [redacted] ad ali-
 nare i titoli di debito pubblico per pagamento del
 prezzo di acquisto;

Vista le relazioni di stima redatte dall'Ufficio
 Tecnico di Finanza in data 28/2/2023 e 12/6/2025;
 ritenuta la convenienza per [redacted] all'acquisto
 dell'immobile in parola, allo scopo di trasferire
 nei nuovi locali tutti i clienti che sono in condizio-
 ni penose nell'attuale sede e di accogliere inoltre

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b274486c9c5d1c65f1058c9d04e7bc85

61

un maggior numero di ricevuti;

Vista la leg. n. 21/1/1926, N. 216 ed il relativo regolamento;

Vista la R. D. n. 4/2/1925 N. 214;

INCHEIRO

[Redacted line]

[Redacted] è autorizzato ad acquistare dal [Redacted]

[Redacted] la Villa Ricciardi al Vomero in det-

ta Città, con l'adesso territorio riportato nel

catasto della Sezione Avvocata per la parte urbana

alla partita 2664 N. di mappa 24:7, con l'imponibi-

le di L. 37,50 e nella parte rustica all'Art. 276,

Fol. 13 N. 91, 92, 178, 94, 177, 161; per il prezzo di

L. 1.715.000 (un milione settecentocedecimila)

Napoli 27 Ottobre 1925

Per l'ALTO COMMISSARIO

[Redacted signature]

Letto ed approvato seduta stanta. Firmati: [Redacted]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Napoli, 15 novembre 1925 - Per copia conforme

Il Segretario

vo il Presidente

[Large handwritten signature]

Firmato Da PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b274496c8c3d1c651058c904a7bc65



Giunta per le cause giudiziali della Compagnia
Trattato di liberazione

L'anno millesimato e centesimo il giorno 29
del mese di gennaio rinnovando la validità del
l'adempimento, essendo per venti e digressi

Prof. [redacted], Prof. [redacted]
[redacted] Prof. [redacted]

risparmiati all'ordine della Giunta per gli atti relativi
all'oggetto:

Stipulato [redacted] la compravendita del
la Villa Incisardi al Tomero.

La Giunta

Vista la ratifica data nella precedente seduta alla
approvazione del [redacted] gli studi allo-

chiamo di contratto di compravendita precedentemente
tra il [redacted] e [redacted]

[redacted]

in virtù della sezione della Villa Incisardi al Tomero
no di proprietà del [redacted] al predetto [redacted]

[redacted] per il prezzo di lire
5.956.000,00;

è stato emesso il detto integrale del contratto il 20
numero 1953;

Chiedendo l'appartenenza e la conservazione della
compravendita;

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b274486c9c3d1e651068c904a7bc65

Atto d'at. 19 del P. O. di 6 settembre 1966 n. 209.

Contro il ~~_____~~

nei modi di legge, emanazione:

Delibera

di approvare, come approvato, il contratto di n. _____
n. _____ stipulato da _____ per i fini
di cui all'oggetto.

~~_____~~

in _____

Il Procuratore agli Studi per la Campania
Prot. 11998/4 - di Napoli 16 febbraio 1966 - Al
S. P. O. del ~~_____~~

Oggetto - Amministrazione della Villa Suardi al Fe-
moro =

Restituendo alla S. P. l'unito contratto di compravve-
sta della Villa Suardi al Femoro e allegando
la stessa deliberazione 29 gennaio 1966 della
Giunta della S. P. di approvazione del
contratto stesso. ~~_____~~

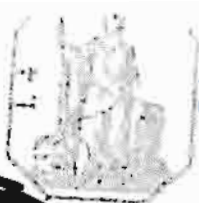
~~_____~~

La copia conforme all'originale

Il Notaio del Tribunale Nazionale di Napoli



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

64

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

Napoli 28 febbraio 1926
Signor Ottavio Gustavo Ferraro
Napoli.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Comunico alla S. P. e ad altri
provvedimenti in data 13000
una in 5 1911 (compensazione
per la). Per mezzo di Napoli ha
apposto il suo visto di esecutorietà
all'atto di comparibilità d'incendio
di cui il [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

[REDACTED] e questo [REDACTED] seguito
dalla S. P. il 18 novembre 1925

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Il Presidente [REDACTED]

L'originale copia è conforme all'originale
giudice esecutorietà, come fatto a me
settecento e ottaes, e dopo fattone
collazione è stata restituita al rappresentante il detto [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Napoli 16 Marzo 1926
(F. Ferraro)



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b274486c9c3d1c651038c904a7bc05



MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
NAPOLI

La presente fotocopia, che consta di n° 1432 fogli, è conforme all'originale
esistente presso questo Archivio.

Si rilascia in carta esente da bollo per uso art. 18 D.P.R. 115/02.

Napoli, 12/12/18

BOLLETTA N° 7774

del 10/12/18

ESATTE 10/10

BOLLETTA SUPPLEMENTIVA N°

del

ESATTE



Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S P A NG CA 3 Serial#: 3b274486c93d1c551058c904a7bc66





Comune di Napoli
 Area Urbanistica
 Servizio pianificazione urbanistica generale e beni comuni
 certificato di destinazione urbanistica

Rep. n. 422 del 02/12/2020
 visto l'istanza presentata da Pugliese Sergio in data 02/12/2020 PG/802463 per l'immobile individuato al NCT: Foglio 128 particella 947.

Visto l'art.30 comma 2 e 3 del Dpr n.380 del 05.06.2001 e s.m.i., vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998), vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 del 11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.468 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice del bene culturale e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018);

CERTIFICA

che le destinazioni urbanistiche relative alla particella oggetto della richiesta sono la seguenti:
La Particella 947 del Foglio 128:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonazione, nella **zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fa - strutture pubbliche o di uso collettivo** disciplinata dagli artt. 45 e 50 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
 - è individuata, come risulta dalla tavola B - Specificazioni, art.56, in parte, **tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi**;
 - è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area a bassa instabilità**;
 - risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art 157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal **dm 25 gennaio 1958**, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
 - rientra nell'area della **Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa** di cui al DPCM del 24.06.2016;
 - rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1977 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71
- È fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge

Il Dirigente
 arch. Andrea Ceudech

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

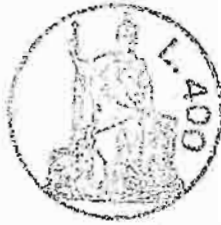
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. ING CA 3 Serial#: 3b27448689c3d1c851058c904a7bc85

Aut. Min. Giustizia
19/7/57



COMUNE DI NAPOLI

6^a DIVISIONE - LAVORI E SERVIZI STRADALI
I DIVISIONE - URBANISTICA

Mod. 2785

ASTE GIUDIZIARIE
205 / 2 30.4.57

Prot. n. 188/1957 Licenza n. 186 marzo 8.200 Rollo 8.400 Totale
8.600 (MIGLIAIO) *

Salvi i diritti dei terzi e sotto il parere della Commissione
Urbanistica espresso nella tornata del 7 marzo 1957 si con-
cede la licenza edilizia all'ing. ~~XXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXX~~, nella persona del presidente ~~XXXXXXXXXXXX~~

per la costruzione di un fabbricato composto di piani sei,
pianterreno compreso oltre il cantinato, su di un suolo sito
alla cura S. Rosarico al Vomero, in conformità dei grafici esi-
stenti ed allegati a firma dell'ing. ~~XXXXXXXXXXXX~~ e vistati
per il Comune dell'ing. capo Divisione rogante ~~XXXXXXXXXXXX~~

La presente licenza viene concessa alle seguenti condizioni:

1^a) che sia rispettato il numero dei piani e uno qualora, in
caso esecutivo, per qualsiasi ragione dovesse essere abbassa-
ta la quota di coperture di esso dovrà essere abbassata in
misura corrispondente *

2^a) che nel fabbricato vengano installate le macchine per
le lavorazioni *

3^a) che il concessionario otterrà all'obbligo di presen-
tare rispettando alle Prefettura di Napoli i calcoli per lo
impiego del corrente amento in relazione al R.D. 16-11-1930,

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Eneaso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 3b274486c8c3d1c651058c904e7bc55

n. 229, dandone contemporanea comunicazione alle sezioni di
vario edilizio del Comune di Napoli, almeno quindici giorni

prima dell'inizio dei lavori; * * * * *

4°) che l'interessato esprima, con lettera raccomandata, alla
Ispezione del Lavoro ed all'Ufficio Tecnico del Comune
la data di inizio dei lavori, il nome del Direttore dei lavori
e quello dell'Impresa appaltatrice coi rispettivi consiglieri;

5°) che l'interessato esprima la seguente tabella di cantiere
con la indicazione dei nomi e domicilia del proprietario, del
Direttore dei lavori e della ditta costruttrice; * * * * *

6°) che siano osservate tutte le disposizioni legislative con-
tate in materia di edilizia privata; * * * * *

7°) che per la esecuzione dei lavori di cui nella presente
licenza il concessionario si munisce anche della licenza per
le opere di fognatura approvate in base all'art. 16 ed altre
disposizioni dei vigenti regolamenti per la fognatura degli
edifici privati; * * * * *

8°) che siano osservate tutte le altre norme dei vigenti re-
golamenti Municipali; * * * * *

9°) che gli impianti della pubblica illuminazione, comunque
messenti in uso pubblico, ostacolino in tutto e in parte
la progettata costruzione, le opere per eventuali spostamen-
ti, sostituzioni e modifiche, saranno a carico del richieden-
te della licenza; le opere dovranno preventivamente essere
autorizzate dall'Ufficio per Servizi Tecnici (VII Div.) e la



esecuzione di esse sarà affidata esclusivamente all'U.E.S.A.;

10) che l'altezza netta dei piani non sia inferiore a metri
tre;

11) che gli scarichi delle acque nere e meteoriche della pro-
gettata costruzione, per gravità e per elevazione meccanica,
dovranno essere convogliati nella rete di fognatura pubblica
del Comune di Napoli;

12) che le scale si apriranno al piano terra, pertanto l'ac-
cesso al piano cantinato dovrà realizzarsi mediante scale in-
dipendenti;

13) che a tutti i piani sia installata una bocca da incendio
da 45 m/m del tipo UNI, derivante da tubazione da polietilene
e da un montante avente il diametro di almeno 50 m/m con-
nette da macchinetta e lancia;

14) che l'impianto sia tenuto costantemente sotto pressione
e che ad esso sia inserito un passo speciale per l'attacco
dello autopompa dei vigili del fuoco da collocarsi all'ingres-
so in posizione non visibile;

15) che l'esecuzione delle prescrizioni sopradette (12-13 e
14) sia accertata dal Comando Vigili del Fuoco prima del ri-
lascio delle licenze di abitabilità;

15) che l'esecuzione delle prescrizioni sopradette (12-13 e
14) sia accertata dal Comando Vigili del Fuoco prima del ri-
lascio delle licenze di abitabilità;

Validità mesi trentasei. Napoli, li 16 maggio 1966

Il Sindaco del Comune di Napoli - lavori e servizi sociali

Il Sindaco P. de Magistris - sigla 1966/11

per copia conforme
Napoli, li 20.10.66
Il SEGRETARIO

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
NAPOLI

488
GM

FABBRICATO DA ADIBIRE NEI PRIMI DUE PIANI
PER CASA DI RIPOSO DELLE CIECHE ANZIANE,
E PER ALLOGGIO DEL PERSONALE DIPENDENTE
NEGLI ALTRI QUATTRO

488/1960



~~_____~~

~~_____~~

~~_____~~

NAPOLI

~~_____~~

10 OTT 1964

Handwritten signature or initials

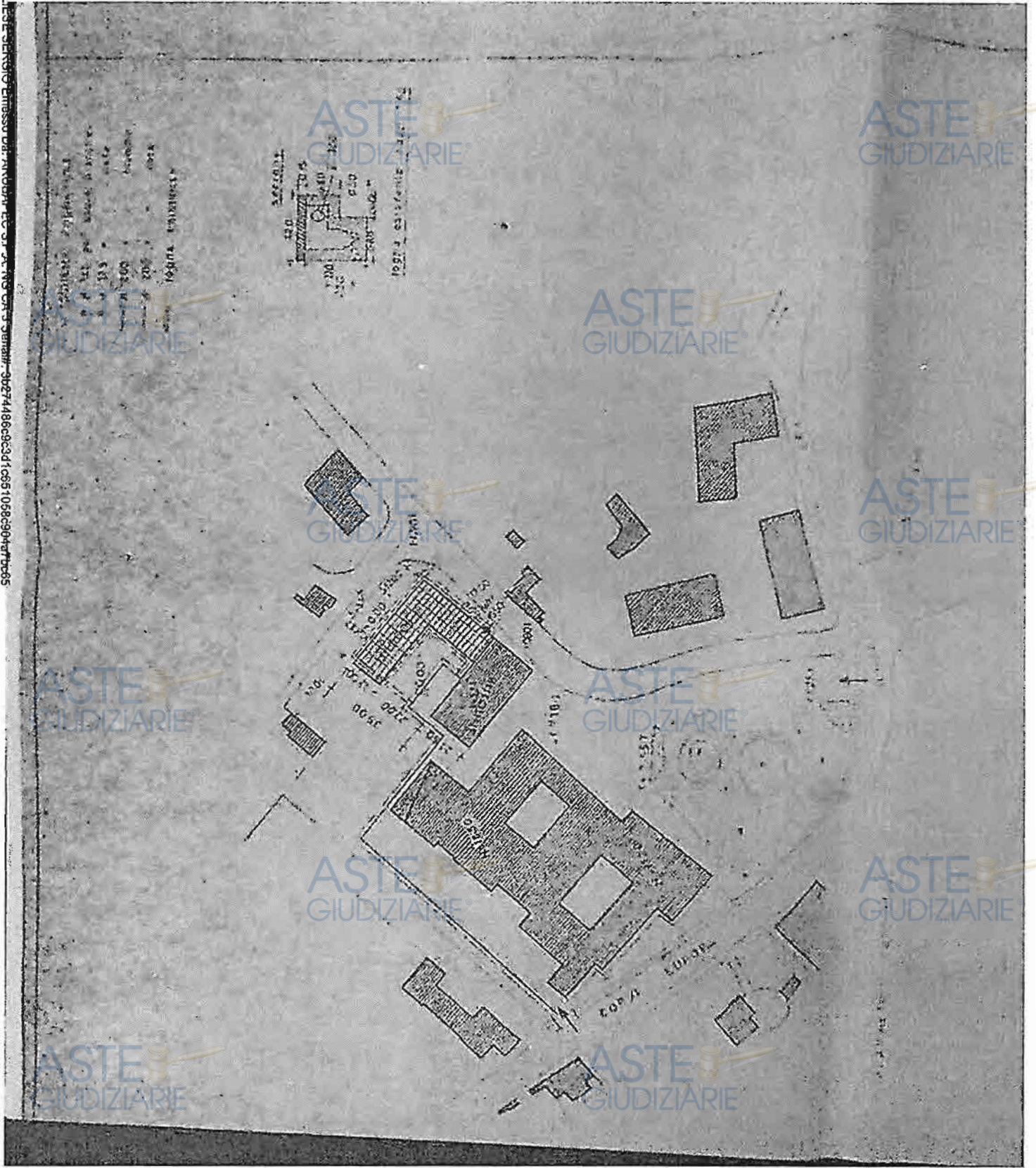
...Pubblicato dal PUSIESTE-SEREGIO Emesso dal: ARTOBAPRESST, SA, WS, CA, S, Sembrat, alzar, arbes, es, 1688105689047, 1688



Firmato Da: PUGLIESE SILENO Emesso da: ANONIMA ES di S. NS. CH. S. GIAMM. - 09274486833d1c66105883047f7b65

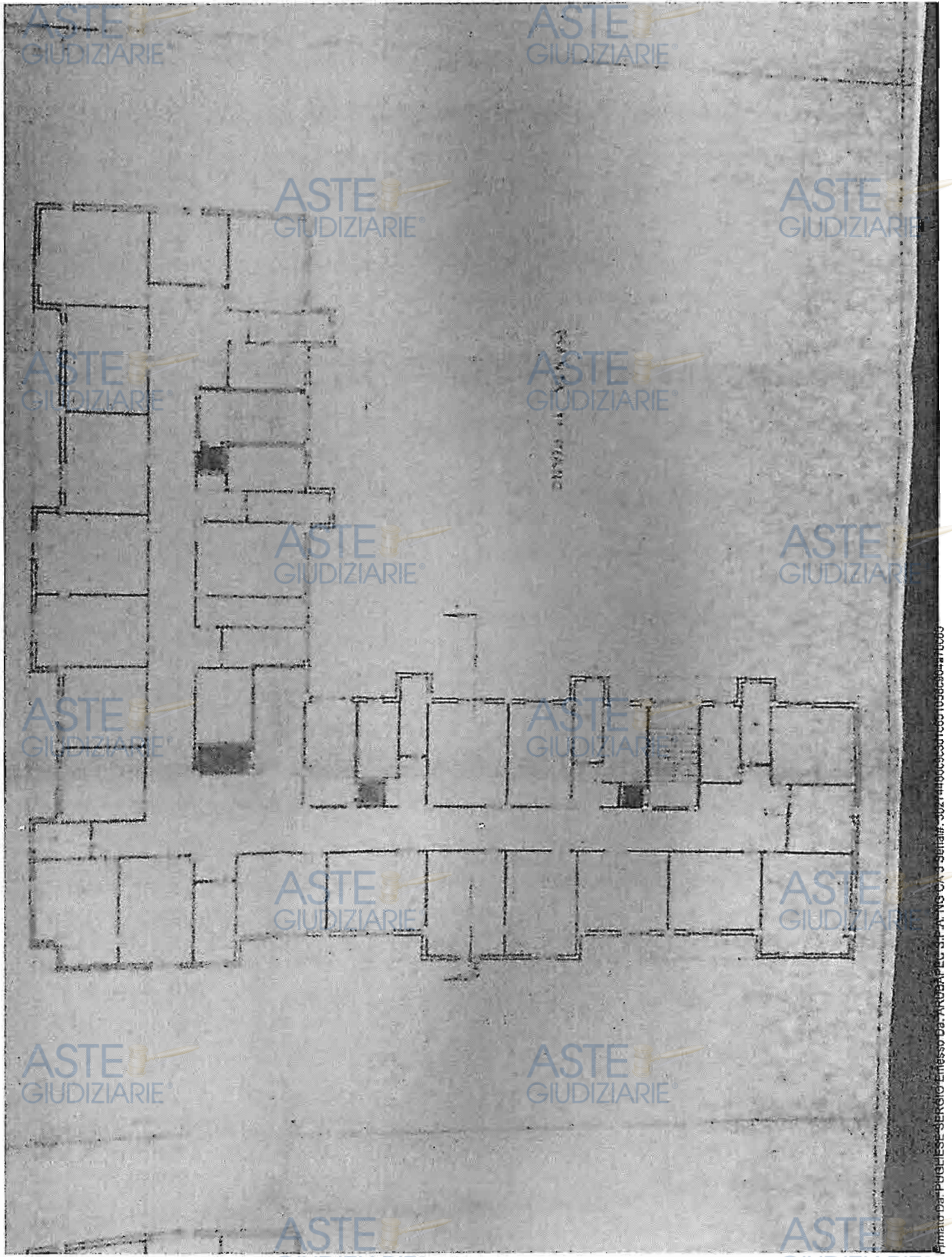
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAFI E S.p.A. - NS CA 3 Sellastr. - 3027440063001000103d8c8e9a7603



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

PROSPETTIV

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ORIGINALE PER IL COMUNE

Ufficio del Contabile di
A. POLI
21730

A

Comune di NAPOLI
 Provincia di NAPOLI
 N. Protocollo 28.086-19283
 Protocollo Generale

B

N. Progressivo 0099108302

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

Domanda di sanatoria per gli
 abusi edilizi di cui all'art. 28
 del D.P.R. n. 235 del 21 febbraio 1985, n. 47

INTEGRAZIONE

COGNOME E DECAPIVAZIONE

NOME

INDIZIO DI
 PROCESSIONE

RESIDENZA
 FRAZIONATA

PROFESSIONE

ATTIVITA' ECONOMICA

ATTIVITA' ECONOMICA ESISTENTE

MODELLI ADOPATE AMMINISTRATIVE DELLE ORLAZIONI

Modello allegati	Tipo	Numero	Debito in completo	Autorizzazioe delle orlazioni		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria in mq	N. Sanatoria per la quale è stata richiesta la sanatoria
				In unica soluzione	1- Rata		
4785-A		1	1.959.000	1.259.000		59,37	
4785-B							
4785-C		1	1.999.000	1.999.000		374,40	
4785-D							
TOTALE			1.758.000	1.758.000		424,77	

Il richiedente ha presentato altro domanda di sanatoria

in altro comune 1 2 3

DATA 08-5-86

Firma del richiedente



Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b274d86e9c3d1e651d58e30a7b685

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE
 di un versamento di L. 1.959.000

Una summa beneduce cent e nupunt
noventi

sui CIC N. 255000 Intestato a:

AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
 eseguito da [redacted]
 residente in [redacted]
 Codice Fiscale [redacted]

addi

991 27 88

UFFICIALE POSTALE

Bollo a casa

PIANTO

Se...

18 2019

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b274486c8cd1c651056c804a7bc65



Spazio per la causale del versamento
(La causale è obbligatoria per i versamenti a favore
di Enti e Uffici pubblici)

VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

VERSAMENTO RATEALE

RATA .N.



CONTI CORRENTI POSTALI
 ATTESTAZIONE L. 499.000
 sul CIC N. 255000 Intestato a:
 AMMINISTRAZIONE P.T.
 OBLAZIONE ARUBA
 eseguito da [REDACTED]
 residente in [REDACTED]
 Codice Fiscale [REDACTED]

UFFICIALE POSTALE
 N. 186 del 18/07/2019



Spazio per la causale del versamento.
(La causale è obbligatoria per i versamenti a favore di Enti e uffici pubblici)

VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

VERSAMENTO RATEALE

RATA N.

Firmato Da: PUGLIESE SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b274486c9cd1e651098c904a7bc85

18 FEB 2010



Direzione Centrale VI Riformulazione Tribuna - Edilizia - Periferie PROGETTO CONDOMIO EDILIZIO

Atto di comparso autorizzatorio ed autorizzatorio ai sensi del D.P.R. 445/2000 per la costruzione con ricorso del provvisorio...

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DELLA PRIMA PARTE

- 1) Le indicazioni vanno fornite solo nel caso in cui la domanda originariamente presentata ai sensi della legge 47/1985...
2) I soggetti legittimati sono il proprietario (originario o subentrato), il proprietario attuale (subentrato), il titolare di ab...

Direzione Centrale VI Riformulazione Tribuna - Edilizia - Periferie PROGETTO CONDOMIO EDILIZIO

Atto di comparso autorizzatorio ed autorizzatorio ai sensi del D.P.R. 445/2000 per la costruzione con ricorso del provvisorio...

3) dichiara di essere in possesso delle condizioni per la qualificazione degli oneri concessori complessivi dovuti in € 344.80...

4) dichiara che la domanda di condono penal n. 589/14/1986 è stata presentata per sanare n. 1 abusi...

5) determina: la misura dei diritti di segreteria e di istruttoria dovuti in € 440,00...

6) dichiara di non essere sottoposto a provvedimento penale per gli artt. 416 - bis, 648 bis e 648 ter del codice penale;

7) dichiara di non avere subito condanne con sentenza passata in giudicato per i reati di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e 648 ter del codice penale;

8) Il sottoscritto, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, dichiara, sotto la propria responsabilità, che tutto quanto dichiarato sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, nonché nelle n. schede abusive, corrisponde a verità...

Napoli, li _____ Firma _____

Allega fotocopia del documento autentico, anch'esso sottoscritto.

9) Il sottoscritto _____ tecnico abilitato iscritto all'Albo _____ ai sensi degli artt. 45 ss D.P.R. 445/2000, consapevole della responsabilità penale conseguente al rilascio di false dichiarazioni espressamente previste dall'art. 76 D.P.R. 28.12.2000 n. 415, e alla domanda di condono edilizio prot. n. _____, attesta sotto la propria responsabilità, con valore di perizia:

- che lo stato e le dimensioni delle opere, sono quelli dichiarati dal sig. _____ al punto 1), delle n. _____ schede allegate;

- certifica, infine, che l'opera è idonea dal punto di vista statico;

Napoli, li _____ Firma _____

Timbro del tecnico _____

Allega fotocopia del documento identità anagrafica _____

Firma del dichiarante _____

Firma del dichiarante _____