TRIBUNALE DI NAPOLI

14ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2021
Promosso da:
[redacted]
Contro
[redacted]

G.E. Dott.ssa Maria BALLETTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

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

Via Giuseppe Piazzi civ. 49 - Napoli
(Quartiere San Carlo all'Arena)

Vico Sant'Efrano Vecchio civ. 16 - Napoli

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

REDATTA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. Ing. Luigi DI MICCO [illegible]
VIA DUCA D'AOSTA N. 64 - 80016 CASORIA - NA [illegible]

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di NAPOLI n. 2116 catg. "Ingegneri"

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

CAUSA: *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2021*

CREDITORE PROCEDENTE: "[redacted]"

DEBITORE ESECUTATO: "[redacted]"

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

GIUDICE ESECUZIONE: *DOTT.SSA MARIA BALLETTI*

C.T.U.: *DOTT. ING. LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 24205*

-Premessa-

Con apposita ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 12 aprile 2023, la S.V. Ill.mo G.E. dott.ssa Maria BALLETTI nominava me sottoscritto ing. Luigi Di Micco, con studio in Casoria (NA) alla via Duca D'Aosta n. 64, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n. 24205, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 52/2021 del R.G.E. promossa dalla sig.ra "[redacted]" attivamente domiciliata in [redacted] alla via [redacted] nello studio dell'avv. [redacted], in danno del sig. "[redacted]", invitandomi secondo nuovo rito, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., a prestare giuramento telematico e fissando l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 05/07/2023 per la comparizione delle parti e per l'adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla vendita del bene pignorato.

In data 21/04/2023 prestavo giuramento di rito, mediante la compilazione e sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico in cancelleria dell'apposito modello n. 2 di cui all'ordinanza di nomina, per la valutazione

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

dell'immobile di cui all'atto di pignoramento e precisamente del seguente cespite:

1. Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'immobile ad uso Negozio/Bottega sito nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, Piano T (terra) censita in catasto alla:
   - ✓ **Sez. SCA, Foglio 23, Part.lla 493, sub 1, catg. C/1, classe 2, cons. 66m², Sup. Cat. 77m², r.c. Euro 1.380,49.**
2. Quota pari a 1/1 della piena proprietà di due unità immobiliari ad uso Deposito/Cantinato site nel Comune di Napoli, al Vico Sant'Eframo Vecchio civ. 16, Piano T (terra) censite in catasto con i seguenti identificativi:
   - ✓ **Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 7, catg. C/2, classe 4, cons. 34m², Sup. Cat. 52m², r.c. Euro 100,09.**
   - ✓ **Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 8, catg. C/2, classe 3, cons. 54m², Sup. Cat. 86m², r.c. Euro 136,65.**
3. [1]Quota di 1/2 delle unità immobiliare ad uso box auto, sita nel Comune di Napoli alla Via Macedonia n. 16H, piano T (terra), int. 3, scala D censita in catasto alla:
   - ✓ Sez. SCA, Foglio 21, p.lla 302, sub 4, cat. C/6, classe 5, cons. 23m²

   Sup. Cat. 24m², r.c. Euro 73,65;

Contestualmente alla nomina del sottoscritto veniva assegnata delega di custodia all'Avv. Patrizia INTONTI.

Successivamente all'assegnazione del mandato, per una serie di difficoltà connesse alla complessa natura dell'incarico, furono avanzate dallo scrivente richieste di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, tutte formulate

[1] Si precisa che tale immobile, di cui il debitore esecutato è comproprietario per la quota del 50% vista la cessazione del condizione precedente, [illegible] dall'Ill.mo G.E., è stato [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

all'Ill.mo G.E. a mezzo di istanze telematiche e regolarmente autorizzate, poiché suffragate da validi motivi.

Nello specifico, per poter accedere presso gli immobili pignorati, a causa dell'insorgere di alcune difficoltà dovute all'indisponibilità del debitore esecutato, in data 23/05/2023, 20/06/2023 ed infine 06/10/2023, venivano eseguiti gli accessi presso gli immobili pignorati e completate così le operazioni di rilievo sia grafiche che fotografiche dei beni staggiti.

Le difficoltà insorte, sia per accedere agli immobili pignorati, sia nel reperimento prima dei titoli di provenienza, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,

---

poiché non presenti in atti *istanza di tre fabbricati diversi in tre località differenti del Comune di Napoli*, necessari sia per poter rispondere allo specifico quesito del mandato sulla provenienza ultraventennale dei beni staggiti, sia per poter reperire le notizie circa i titoli abilitativi con i quali sarebbero stati realizzati i fabbricati di cui sono parte, e successivamente, per il reperimento dei titoli abilitativi degli immobili presso i competenti Uffici del Comune di Napoli, (Edilizia Privata – Ufficio Condono e Antiabusivismo), costringevano lo scrivente a dover presentare istanze di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, proroghe che veniva gentilmente concesse dalla S.V. Ill.ma, poiché basata su motivate difficoltà incontrate nel corso dell'espletamento del mandato con rinvio all'udienza prossima per il deposito della relazione peritale per il giorno 13/03/2025.

Dagli accertamenti eseguiti sulla documentazione storica ipocatastale acquisita dallo scrivente presso il sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Tecnico Erariale, emergeva che per due dei tre immobili pignorati e precisamente quelli siti in Napoli alla Via Giuseppe Piazzi n. 40 piano T (terra), censito in catasto alla Sez. SCA, Foglio 23, p.lla 493, sub 1, cat. C/1, e quelli in Napoli al Vico Sant'Efraimo Vecchio n. 16, piano T (terra), censiti in catasto alla

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Sez. SCA, Foglio 21, p.lla 115, sub 7 e sub 8, cat. C/2, **le relative Planimetrie Catastali non erano presenti agli atti e pertanto non estraibili in quanto non acquisite al sistema informatico**

Ricerche più approfondite venivano eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio UPT-Archivio cartaceo di Napoli dell'Agenzia del Territorio, l'Ufficio Erariale dopo una lunga attesa, dava riscontro alla richiesta formulata dallo scrivente precisando che mentre la Planimetria Catastale dell'immobile alla Via Giuseppe Piazzi n. 40 *(Sez. SCA, Foglio 21, p.lla 495, sub 1, cat. C/1)* era stata ritrovata e pertanto l'Ufficio avrebbe provveduto alla sua rastrezzazione e quindi acquisizione al sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Tecnico Erariale, quelle relative invece agli immobili al Vico Sant'Efrano Vecchio n. 16 *(Sez. SCA, Foglio 21, p.lla 115, sub 7 e sub 8, cat. C/2)* non erano più reperibili pertanto, si lo scrivente doveva procedere ad effettuare una variazione catastale per "inserimento di planimetrie mancanti" mediante procedura DOCFA.

-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-

In **data 12.05.2023**, previo avviso inviato al debitore esecutato a mezzo raccomandate postali, il custode giudiziario, fissava un primo accesso presso il primo degli immobili pignorati in Napoli alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40.

In tale data, alle ore 14,00, recatomi regolarmente presso i luoghi unitamente al custode giudiziario, nonostante l'avviso dato si constatava l'assenza del debitore esecutato, mentre si riveniva nell'immobile pignorato, costituito da un locale ad uso bottega, il sig. Ciro Grimaldi il quale pur qualificandosi come affittuario dell'immobile, rifiutava al momento di dare ulteriori notizie circa le sue generalità e la natura della sua occupazione, poiché all'esito della procedura in corso, chiedendo agli ausiliari, di rinviare ogni attività ad altra data al fine di consentirgli di poter rintracciare il proprietario dell'immobile, il sig. De Crescenzo Andrea, ove poter chiedere dettagli in merito. Gli ausiliari, convenivano quindi il giorno del 23/05/2023 ore 14,00, come data per il nuovo accesso, data per la quale il sig. Grimaldi [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

far accedere all'immobile, ed a far quindi eseguire tutte le attività di custodia e di rilievo sia grafico che fotografico, impegnandosi, altresì a dare notizia al debitore sig. Andrea De Crescenzo. Alle ore 15,00, il custode giudiziario redigeva regolare verbale di accesso che veniva regolarmente firmato in calce dal sottoscritto mentre il sig. Grimaldi rifiutava di firmare.

In data **23.05.2023**, come convenuto nel precedente accesso, alle ore 14,00, recatosi nuovamente unitamente al custode giudiziario, presso il primo degli immobili pignorati in Napoli alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, si riveniva la presenza del debitore esecutato il sig. [redacted] nonché quella del sig. [redacted] quest'ultimo qualificatosi come affittuario dell'immobile, "sino tardo", poiché da lui condotto senza alcun contratto di fitto, per un canone mensile di Euro 400,00. Intanto il debitore esecutato il sig. [redacted] confermava la circostanza che trattasi di locazione senza titolo, e di percepire un canone mensile di Euro 400,00 come dichiarato dal sig. [redacted] inoltre entrambi dichiaravano che l'immobile pur essendo inserito in un fabbricato plurifamiliare, essendo di vecchia fattura e trattandosi di una piccola bottega su facciata strada, risulta sia privo di oneri che di Amministrazione Condominiale.

Il custode giudiziario, dopo aver acquisito le dichiarazioni rese dal debitore esecutato e dal conduttore dell'immobile pignorato, illustrava loro i doveri e compiti della custodia in ordine all'immobile pignorato e dell'obbligo di quest'ultimo di conservare e mantenere l'immobile con diligenza fino alla sua eventuale liberazione. L'accesso quindi, veniva eseguito regolarmente e senza impedimento alcuno, il custode giudiziario provvedeva all'immissione in possesso del bene, e il sottoscritto, accompagnato dal debitore esecutato nei vari ambienti del locale pignorato, effettuava un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi, infine alle ore 16,00, il custode giudiziario redigeva regolare verbale di accesso che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti, stabilendo inoltre che il prossimo accesso si sarebbe tenuto in data

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

05/06/2023 alle ore 14,00, presso gli altri due immobili pignorati siti in Napoli al Vico Sant'Eframo Vecchio n. 16.

In data **05/06/2023**, come stabilito nel precedente accesso, veniva eseguito sopralluogo presso il secondo e terzo immobile pignorato, siti entrambi in Napoli al Vico Sant'Eframo Vecchio n. 16, costituiti da due locali interrati con ingresso posto al piano terra all'interno del cortile di un fabbricato plurifamiliare.

In tale data, alle ore 14,00, recatomi regolarmente presso i luoghi unitamente al custode giudiziario, si rinveniva la presenza del sig. [redacted], debitore esecutato, il quale dichiarava come in effetti si constatava, che i due locali interrati risultano da tempo disabitati ed in un totale stato di abbandono inoltre privi sia di fornitura di energia elettrica che idrica.

Il sottoscritto dopo aver effettivamente constatato l'impossibilità di poter effettuare qualsiasi attività di rilievo grafico essendo i due immobili completamente interrati e privi di luce naturale, non essendo al momento attrezzato per poter illuminare gli ambienti, chiedeva di rinviare l'accesso ad altra data, invitando il debitore esecutato di adoperarsi nel fornire un minimo di assistenza mediante qualche lampada portatile.

Il custode giudiziario, atteso l'impegno assunto dal debitore esecutato di fornire assistenza per illuminare i locali per un prossimo accesso, alle ore 15,00, redigeva regolare verbale di accesso che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti, stabilendo inoltre che il prossimo accesso si sarebbe tenuto in data 20/06/2023 alle ore 14,00, presso gli stessi immobili pignorati.

In data **20.06.2023**, come convenuto nel precedente accesso, alle ore 14,00, recatomi nuovamente unitamente al custode giudiziario, presso gli immobili pignorati in Napoli al Vico Sant'Eframo Vecchio n. 16, si rinveniva la presenza del debitore esecutato il sig. [redacted], il quale come da impegno assunto, aveva provveduto ad attrezzare gli immobili pignorati con illuminazione di fortuna, consentendo in tal modo al sottoscritto di poter procedere a rinvenire grafici che fotografici degli immobili.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Si constatava quindi, il totale stato di abbandono dei locali, nonché la presenza di massenzie che hanno reso non semplice l'attività di rilievo dei due immobili pignorati, costituiti da due ambienti interrati comunicanti tra loro. Si precisa che pur avendo i due locali indentificativi catastali diversi (sub 7 e sub 8) allo stato risultano completamente fusi tra loro costituendo di fatti un unico immobile. L'accesso, veniva eseguito regolarmente e senza impedimento alcuno, il custode giudiziario provvedeva all'immissione in possesso dei beni, chiedendo al debitore esecutato di fornire disponibilità per il prossimo accesso presso l'ultimo immobile pignorato, questo atteso che l'immobile risulta per 1/2 di proprietà della sorella, comunicava che la stessa al momento si trovava fuori Napoli, impegnandosi, altresì, di rendere possibile l'accesso per la data del 07/07/2023, data per la quale la sorella in possesso delle chiavi, avrebbe fatto ritorno in città. Alle ore 16,00, dichiaravo al custode giudiziario terminate le mie operazioni di rilievo, questo redigeva regolare verbale di accesso che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti, stabilendo inoltre che il prossimo accesso si sarebbe tenuto in data 07/07/2023 alle ore 14,00, presso l'ultimo immobile pignorato sito in Napoli, alla Via Macedonia n. 16H, piano terra, int. 3, scala D.

Infine in data **06.10.2023**, alle ore 15.00, unitamente al custode giudiziario, si procedeva all'accesso, presso l'immobile pignorato in Napoli, alla Via Macedonia n. 16H, piano terra, int. 3, scala D, costituito da un box auto.
Sui luoghi si rinveniva la presenza del debitore esecutato il sig. Andrea De Crescenzo, il quale consentiva il libero accesso al locale, dichiarando che lo stesso era nella disponibilità della sorella la sig.ra [redacted], poiché in comproprietà con la stessa al 50%.

Acquisite le dichiarazioni del debitore esecutato, attesa anche la sua piena collaborazione, l'accesso veniva eseguito regolarmente e senza impedimento alcuno, il custode giudiziario provvedeva ad immettere la procedura esecutiva

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

nel possesso di diritto, precisando che la il debitore [illegible] cui vi deteneva il possesso sarebbero rimaste nella mera detenzione dell'immobile pignorato, ante a diverso ordine del G.E. Il Sig. [redacted] si rendeva intanto disponibile a collaborare con la procedura per consentire i futuri accessi, dichiarando inoltre, a richiesta del custode giudiziario, che il fabbricato è munito di amministrazione condominiale e portierato.

Il sottoscritto, effettuava un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi, riservandomi la possibilità di effettuare eventuale ulteriore accesso lì dove sarebbe stato necessario.

Alle ore 15.30, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali: questo alla presenza di tutte le parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti *(Cfr. All.to n. 1 – Copia dei Verbali di sopralluogo redatti dal Custode Giudiziario durante gli accessi).*

1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

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

*a. In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati delle Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se, la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta la relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data precedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta la relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga [illegible]*

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Agli atti della procedura, è stata depositata in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., **certificazione notarile sostitutiva** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede **05/02/2021** ed il ventennio precedente.

Dall'esame della certificazione redatta dalla dott. Michele Nastri, Notaio in Ercolano (NA), depositato agli atti della procedura in data 01.04.2021, **si è verificato che la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea**.

Dalle certificazioni ipo-catastali, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in capo al debitore esecutato e che gli stessi dati catastali risultano tali dalla data di costituzione del 22/12/1939 e dal più recente impianto meccanografico del 30/06/1987.

Nello specifico è stato verificato che la certificazione notarile attestante le trascrizioni sia a favore che contro presenti sugli immobili oggetto di espropriazione, risale fino all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio.

Dall'esame della certificazione notarile si può dunque affermare che **vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento**, inoltre dall'esame dei documenti in atti riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Michele Nastri, depositata agli atti della procedura, nonché dalla continuità delle visure catastali e dei

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, si è accertato la **piena corrispondenza** tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. riportati nella relazione notarile e nella relativa copia della nota di trascrizione del pignoramento con quelli effettivi dei beni staggiti.

Nello specifico, risultano di proprietà del debitore esecutato il sig. "[redacted]" i seguenti beni:

1. Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'immobile ad uso Negozio/Bottega sito nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, Piano T (terra) censita in catasto alla:
   - ✓ **Sez. SCA, Foglio 23, Part.lla 493, sub 1, catg. C/1, classe 2, cons. 66m², Sup. Cat. 77m², r.c. Euro 1.380,49.**
2. Quota pari a 1/1 della piena proprietà di due unità immobiliari ad uso Deposito/Cantinato site nel Comune di Napoli, al Vico Sant'Efremo Vecchio civ. 16, Piano T (terra) censite in catasto con i seguenti identificativi:
   - ✓ **Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 7, catg. C/2, classe 4, cons. 34m², Sup. Cat. 52m², r.c. Euro 100,09.**
   - ✓ **Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 8, catg. C/2, classe 3, cons. 54m², Sup. Cat. 86m², r.c. Euro 136,65.**

dati che trovano piena corrispondenza nei documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. sia depositati in atti dal creditore procedente sia dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi del Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1.

Sulla base dei documenti depositati agli atti della procedura, costituiti dalla certificazione notarile sostitutiva ipo-catastale a firma del notaio dott. Michele Nastri, ma soprattutto, in via prudenziale, dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, si è

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

periodo intercorrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 05/02/2021 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili pignorati:

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 3044/2220 del 05/02/2021** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 20/01/2021, repertorio n. 1108/2021 a favore della sig.ra "[redacted]", contro "[redacted]", gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, dei seguenti immobili *(Cfr. All.to n. 2 - Visura ipotecaria telematica della Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della sig.ra "[redacted]" 3044/2220 del 05/02/2021)*:

1. Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'immobile ad uso Negozio/Bottega sito nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 46, Piano T (terra), censito in catasto alla:
   - ✓ **Sez. SCA, Foglio 23, Part.lla 493, sub 1, catg. C/1, cons. 66m²;**
2. Quota pari a 1/1 della piena proprietà di due unità immobiliari ad uso Deposito/Cantinato site nel Comune di Napoli, al Vico Sant'Efremo Vecchio civ. 16, Piano T (terra) censite in catasto, alla:
   - ✓ **Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 7, catg. C/2, cons. 34m²;**
   - ✓ **Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 8, catg. C/2, cons. 54m².**

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Considerato inoltre che ad oggi l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportate negli accertamenti ipotecari di cui alla certificazione notarile prodotta in atti risulta aggiornata fino alla data 30 maggio 2023, per una coerente completezza ***della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.*** ho ritenuto opportuno effettuare ulteriori accertamenti eseguendo, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale per soggetto con restrizione agli immobili pignorati sul debitore esecutato, al fine di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento per cui si procede 05/02/2021 e fino alla data del 22/02/2025 data dell'ispezione eseguita dal sottoscritto successiva a quella della trascrizione del pignoramento. Gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella Relazione Notarile prodotta in atti, **nel periodo esaminato dal 22/02/2025**, data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successive a quella della trascrizione del pignoramento, **a tutto il 12/11/1999**, data in cui la titolarità del bene relativamente all'immobile ad uso Negozio/Bottega sito nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, Piano T (terra), riportato nel Catasto fabbricati alla **Sez. SCA, Foglio 23, Part.lla 493, sub 1, catg. C/1**, si trasferisce al debitore esecutato per atto di acquisto per notaio dott. Paolo Scamacca di Napoli repertorio n. 41192/7927, **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati. Ulteriore verifica è stata effettuata nel periodo tra **22/02/2025**, data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto **a tutto il 20/02/1996**, data in cui la titolarità dei beni relativamente agli immobili ad uso Deposito/Cantinato site nel Comune di Napoli, al Vico Sant'Efremo Vecchio civ. 16, Piano T (terra) riportate nel Catasto fabbricati alla **Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, catg. C/2, subb 7 e 8**, si trasferisce al debitore esecutato per atto di acquisto per notaio dott. Paolo Scamacca di Napoli repertorio n. 30330, **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

eccezione di quelli precedentemente elencati (*Cfr. All.to n. 3 –Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 22.02.2025 al 20/02/1996 eseguita sul debitore esecutato relativamente ai beni pignorati*).

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

IMMOBILE N. 1
SEZ. SCA - FOGLIO 23 - PALLA 893 - SUB. 1 - CAT. C/1 - NEGOZIO/BOTTEGA
Napoli – Via Giuseppe Piazzi civ. 40 Piano Terra

Nel periodo di provenienza esaminato fino a quello **ante ventennale**, dalla visura ipotecaria generale, dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, eseguita sul sig. "[redacted] *proprietario per 1/1*", **dal 17/02/1992** data in cui il sig. "[redacted]" diventava titolare della intera proprietà del bene oggi oggetto di pignoramento, per successione a "[redacted]", deceduta in Napoli [redacted] regolata con testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio dott. Gennaro Incoronato in data 17/02/1992, **a tutto il 12/11/1999**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce al debitore esecutato "[redacted]" per atto di acquisto, relativamente al bene oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (*Cfr. All.to n. 4 –Visura Ipotecaria telematica generale per soggetto riferita all'immobile pignorato dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 12/11/1999 al 17/02/1992 eseguita sul soggetto dante causa del debitore esecutato*).

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Infine, per pari tuziorismo ho ritenuto opportuno effettuare, accertamenti anche sul soggetto "[redacted]", eseguendo presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale ristretta all'immobile pignorato, nel periodo di provenienza **oltra ventennale**. Nel periodo esaminato **dal 10.02.1978** data in cui la sig.ra "[redacted]" acquista dalla sig. "[redacted]" l'immobile oggi oggetto di pignoramento, giusto atto di compravendita del 10/02/1983 per notaio dott. Gennaro Incoronato di Napoli rep. 45669, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4606/5906 del 08/03/1978, **a tutto il 17/02/1992** data in cui il sig. "[redacted]" diventava titolare della intera proprietà del bene per successione, gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e **non** risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati *(Cfr. All.to n. 5 - Visura Ipovatastale telematica generale per soggetto ristretta all'immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 10/02/1978 al 17/02/1992 eseguita sul soggetto dante causa del dante causa del debitore esecutato).*

IMMOBILE N. 2 E N. 3
SEZ. SCA - FOGLIO 21 - P.LLA 115 - SUB. 7 – SUB. 8 - CAT. C/2 – DEPOSITO CANTINATO
Napoli - Vico Sant'Efrasia Vecchio civ. 16 Piano Terra

Nel periodo di provenienza esaminato fino a quello **ante ventennale**, dalla visura ipotecaria generale, dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, eseguita sui sigg. "[redacted] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di Comunione Legale con* [redacted] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/4; DE* [redacted] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di Comunione Legale con* [redacted] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/4*", dal

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

14/07/1983 data in cui i sig.ri "[redacted] diventavano titolari della piena proprietà pari a 1/1 dei beni oggi oggetto di pignoramento, per acquisto dai sig.ri "[redacted]" giusta atto di compravendita del 14/07/1983 per notaio dott. Vincenzo De Falco Giannone, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 18470/14521 del 04/08/1983, **a tutto il 20/02/1996**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce

al debitore esecutato "[redacted]" per atto di acquisto, relativamente ai beni oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (*Cfr. All.to n. 6 –Visura Ipocatastale telematica generale per soggetto ristretto agli immobili dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 20/02/1996 al 14/07/1983 eseguita sui soggetti dante causa del debitore esecutato*).

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

In particolare le unità immobiliari costituite da un negozio/bottega e due locali deposito sono pervenute al debitore esecutato per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, con i seguenti titoli:

- quanto all'**immobile n. 1** ad uso negozio/bottega, sito nel Comune di Napoli alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, Piano T (terra) censita in catasto alla **Sez. SCA, Foglio 23, Part.lla 493, sub 1, catg. 4/1, cons. 66m2**, fu acquisito dal

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

debitore esecutato "[redacted]" in regime patrimoniale di separazione dei beni, con atto di compravendita del 12/11/1999 a firma del notaio dott. Paolo Scamecchia, notaio in Napoli, rep. n. 41192 racc. n. 7927 dal sig. "[redacted] *proprietario per 1/1*" coniugato in regime di comunione legale dei beni *(Cfr. All.to n. 7 – Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato in Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, Piano T (terra) – Sez. SCA, Foglio 28, Part.lla 495, sub 1, catg. C/1, cons. 66m²)*;

- quanto all'**immobile n. 2** e all'**immobile n. 3** costituiti ad uso deposito, siti nel Comune di Napoli, al Vico Sant'Efremo Vecchio civ. 16, Piano T (terra), censiti in Catasto Fabbricati alla **Sez. SCA, Foglio 21, p.lla 115, sub. 7, catg. C/2, cons. 34m²** e **Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 8, catg. C/2, cons. 54m²**, pervenuti al debitore esecutato "[redacted]" in stato civile celibe, con atto di compravendita del 20/02/1996 a firma del notaio dott. Paolo Scamecchia, notaio in Napoli, rep. n. 30330 dai sig.ri "[redacted] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di Comunione Legale con* [redacted] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/4;* [redacted] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di Comunione Legale con* [redacted] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/4" (Cfr. All.ti n. 8 e n. 9 – Visure Storiche e Planimetria Catastale attuale degli immobili pignorati in Napoli, al Vico Sant'Efremo Vecchio civ. 16, Piano T (terra) - Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 7, catg. C/2, cons. 34m²; Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 8, catg. C/2, cons. 54m²)*

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- B -
Risposta ai specifici quesiti posti all'esperto

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

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota di ½, ¼, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

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

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

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

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

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

I beni oggetto di pignorato, sono costituiti da un locale ad uso negozio/bottega e due locali ad uso deposito attigui, e più precisamente:

IMMOBILE N. 1 SEZ. SCA - FOGLIO 23 - P.LLA 493 - SUB. 1 - CAT. C/1 – NEGOZIO/BOTTEGA
Napoli – Via Giuseppe Piazzi civ. 40 Piano Terra

Unità immobiliare ad uso negozio/bottega, sita nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, Piano T (terra), con accesso diretto dalla strada pubblica, facente parte di un vecchio fabbricato in condominio.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà della suddetta unità immobiliare, per la quota pari a 1/1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare il debitore esecutato in forza di atto di compravendita del 12/11/1999 a firma del notaio dott. Paolo Scarnecchia, notaio in Napoli, rep. n. 41192 racc. n. 7927 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 24680/[illegible] del 22/11/1999 (*Cfr. All.ti n. 10 – Copia atto di compravendita a firma del notaio*).

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

dott. Paolo Scarnecchia, notaio in Napoli, del 12/11/1999 rep. n. 41192 racc. n. 7927 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 24680/15014 del 22/11/1999 e relativa nota di trascrizione).

IMMOBILE N. 2 E N. 3
SEZ. SCA - FOGLIO 21 - P.LLA 115 - SUB. 7 – SUB. 8 - CAT. C/2 – DEPOSITO/CANTINATO
Napoli – Vico Sant'Efrano Vecchio civ. 16 Piano Terra.

Unità immobiliari ad uso deposito/cantinato, il tutto site nel Comune di Napoli, al Vico Sant'Efrano Vecchio civ. 16, Piano T (terra), entrambe con accesso dalla saletta comune avente ingresso dalla porta a destra entrando nel cortile dall'androne coperto condominiale del fabbricato.

Il diritto reale pignorato è la quota pari a 1/1 dell'intera piena proprietà delle suddette unità immobiliari.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare il debitore esecutato in forza di atto di compravendita del 20/02/1996 a firma del notaio dott. Paolo Scarnecchia, notaio in Napoli, rep. n. 30330 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4502/3205 del 07/03/1996 *(Cfr. All.ti n. 11 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Paolo Scarnecchia, notaio in Napoli, del 20/02/1996 rep. n. 30330 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4502/3205 del 07/03/1996 e relativa nota di trascrizione).*

Gli immobili pignorati, come riportati nelle Visure Catastali Storiche agli atti dell'Agenzia del Territorio, sono così individuati:

1. IMMOBILE N. 1 - SEZ. SCA - FOGLIO 23 - P.LLA 493 - SUB. 1 - CAT. C/1 NEGOZIO/BOTTEGA
Napoli – Via Giuseppe Piazzi civ. 40 Piano Terra.

Unità immobiliare ad uso negozio/bottega, sito nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, Piano T (terra) al N.C.E.U. in ditta a "[redacted] **per il diritto di proprietà pari a 1/1**, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo *(Cfr. All.ti n. [illegible] e Planimetria Catastale attuale dell'immobile [illegible])*.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

❖ **Sez. SCA, Foglio 23, Part.lla 493, sub 1, Catg. C/1**, classe: 2, **Cons. 66m²**,

Sup. Catast. 77m², R.C. Euro 1.380,40, Piano T.

l'immobile confina a:

- **sud** con Chiesa Cuore di Maria;
- **nord** con viale comune civico 39 già Vico Fosso;
- **est** con altra unità immobiliare del fabbricato;
- **ovest** con Via Giuseppe Piazzi.

2. *IMMOBILE N. 2 - SEZ. SCA - FOGLIO 21 - P.LLA 115 - SUB. 7 - CAT. C/2*

DEPOSITO/CANTINATO Napoli – Vico Sant'Efrano Vecchio civ. 16 Piano Terra

Unità immobiliare ad uso deposito/cantinato, sita nel Comune di Napoli, al Vico Sant'Efrano Vecchio civ. 16, Piano T (terra) al N.C.E.U. in ditta a "[redacted] **per il diritto di proprietà pari a 1/1**, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo *(Cfr. All.to n. 8 – Visure Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato)*:

❖ **Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 7, Catg. C/2**, classe: 4, **Cons. 34m²**,

Sup. Catast. 52m², R.C. Euro 100,09, Piano T.

l'immobile confina a:

- **sud** con saletta comune di accesso al sub 7 e sub 8 da cui ha accesso;
- **nord** con viale privato civico 17;
- **est** con altro locale deposito sub 8;
- **ovest** con altra unità immobiliare stesso fabbricato.

3. *IMMOBILE N. 3 - SEZ. SCA - FOGLIO 21 - P.LLA 115 - SUB. 8 - CAT. C/2*

DEPOSITO/CANTINATO Napoli – Vico Sant'Efrano Vecchio civ. 16 Piano Terra

Unità immobiliare ad uso deposito/cantinato, sita nel Comune di Napoli, al Vico Sant'Efrano Vecchio civ. 16, Piano T (terra) al N.C.E.U. in ditta a "[redacted] **per il diritto di proprietà pari a 1/1**, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo *(Cfr. All.to n. 9 – Visure Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato)*:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

❖ **Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 8, Catg. C/2**, classe 3, **Cons. 54m²**, Sup. Catast. 86m², R.C. Euro 136,65, Piano T.

L'immobile confina a:

- **sud** con androne e cortile condominiale da cui ha accesso attraverso la saletta comune di accesso al sub 7 e sub 8;
- **nord** con vicolo privato civico 17;
- **est** con Vico Sant'Efrasio Vecchio;
- **ovest** con saletta comune di accesso al sub 7 e 8.

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

Le planimetrie attualmente depositate in Catasto rispecchiano in modo adeguato l'originaria consistenza catastale degli immobili pignorati **sia per quanto concerne la sagoma esterna sia per quanto concerne la superficie in pianta**, tuttavia però l'odierno stato dei luoghi, per quanto concerne l'immobile n. 1, mostra alcune difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e quindi degli spazi interni a parità di superficie e volumi preesistenti.

Per una corretta identificazione dei beni pignorati, non essendo state depositate in atti della procedura, si è reperito presso l'UTE gli estratti di mappa relativi alle intere particelle su cui insistono i due fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati nello specifico:

IMMOBILE N. 1 SEZ. SCA - FOGLIO 21 - P.LLA 493 – SUB. 1 – CAT. C/1 - NEGOZIO/BOTTEGA
Napoli - Via Giuseppe Piazzi c.h. 40 Piano Terra

Il fabbrica di cui è parte l'immobile pignorato è riportato al foglio 78 p.lla 450 del Catasto Terreni del Comune di **Napoli** *(Cfr. Allato n. 12 - Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui è parte l'immobile n. 1 pignorato -Foglio 78 p.lla 450 del Catasto Terreni del Comune di Napoli)*. Si precisa che nel caso di immobili ricadenti sul territorio del Comune di Napoli, essendo lo stesso suddiviso in sezione, per reperire [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

riferimento ai Mappali Terreni correlati, pertanto al foglio 23 p.lla 493 della Sezione Urbana SCA (San Carlo all'Arena), corrisponde il Mappale Terreni correlato foglio 78 p.lla 450, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa.

Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.lla 450 fol. 78 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE e il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, identificato al N.C.E.U. con p.lla 493 fogl. 23, si è proceduto ad effettuare una sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (C).

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

All.to n. 13 – Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale - Napoli foglio 78 p.lla 450) . Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.

Figura 1: ***Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa al fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato -Napoli foglio 78 p.lla 450.***

IMMOBILE N. 2 E N. 3
SEZ. SCA - FOGLIO 21 - P.LLA 115 - SUB. 7 – SUB. 8 - CAT. C/2 – DEPOSITO/CANTINATO *Napoli – Vico Sant'Efremo Vecchio civ. 16 Piano Terra*

Il fabbrica di cui sono parte gli immobili pignorati è riportato al foglio 56 p.lla 137 del Catasto Terreni del Comune di Napoli (*Cfr. All.to n. 14 - Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui sono parte gli immobili n. 2 e n. 3 pignorati -Foglio 56 p.lla 137 del Catasto Terreni del Comune di Napoli*). Si precisa, anche in questo caso, che nel caso di immobili ricadenti sul territorio del Comune di Napoli, essendo lo stesso suddiviso in sezione, per reperire la relativa mappa censuaria bisogna far riferimento ai Mappali Terreni correnti, pertanto al

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

foglio 21 p.lla 113 della Sezione Urbana SCA (San Carlo all'Arena), corrisponde il Mappale Terreni correlato foglio 56 p.lla 137, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa.

Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.lla 137 fol. 56 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE e il fabbricato di cui gli immobili pignorati fanno parte, identificato al N.C.E.U. con p.lla 113 fogl. 21, si è

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

proceduti ad effettuare una sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale *(Cfr. All.to n. 15 – Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale -Napoli foglio 56 p.lla 137).* Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.

Figura 2: ***Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa al fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati -Napoli foglio 56 p.lla 137.***

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

I beni oggetto di pignorato, sono costituiti da tre immobili di cui uno ad uso negozio/bottega e due a deposito/cantinato tutti autonomamente utilizzabili posti in due fabbricati diversi, ricadenti entrambi nello stesso comune di appartenenza pertanto, in risposta al presente quesito, sulla base della

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà alla formazione di dei seguenti Lotti:

LOTTO 1 - Piena ed intera proprietà pari a 1/1, di unità immobiliare ad uso negozio/bottega, sita nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, Piano T (terra), con accesso diretto dalla strada pubblica, il tutto meglio contraddistinto in Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Sez. SCA, Foglio 23, Part.lla 493, sub 1, Catg. C/1**, classe 2, **Cons. 66m²**, Sup. Catast. 77m², R.C. Euro 1.380,49, Piano T.

L'immobile confina a:

- **sud** con Chiesa Cuore di Maria;
- **nord** con viale comune civico 39 già Vico Fosso;
- **est** con altra unità immobiliare del fabbricato;
- **ovest** con Via Giuseppe Piazzi.

LOTTO 2 - Piena ed intera proprietà pari a 1/1, costituito da due unità immobiliari ad uso deposito/cantinato, il tutto sito nel Comune di Napoli, al Vico Sant'Efremo Vecchio civ. 16, Piano T (terra), entrambe con accesso dalla saletta comune avente ingresso dalla porta a destra entrando nel cortile dall'androne coperto condominiale del fabbricato, il tutto meglio contraddistinto in Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

IMMOBILE N. 2

❖ **Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 7, Catg. C/2**, classe 4, **Cons. 34m²**, Sup. Catast. 52m², R.C. Euro 100,09, Piano T.

L'immobile confina a:

- **sud** con saletta comune di accesso al sub 7 e sub 8 da cui ha accesso;
- **nord** con viale privato civico 17;
- **est** con altro locale deposito sub 8;

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- **ovest** con altra unità immobiliare stesso fabbricato;

IMMOBILE N. 3

❖ **Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 8, Catg. C/2**, classe 3, **Cons. 54m²**, Sup. Catast. 80m², R.C. Euro 136,65, Piano T.

l'immobile confina a:

- **sud** con androne e cortile condominiale da cui ha accesso attraverso la saletta comune di accesso al sub 7 e sub 8;
- **nord** con viale privato civico 17;
- **est** con Vico Sant'Efrano Vecchio;
- **ovest** con saletta comune di accesso al sub 7 e 8.

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

Descrizione materiale *di ciascun bene, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun **immobile**, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla domanda di concessione presentata in comune, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonoma identificazione catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato **di attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'ottenimento dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscite sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad eventuali fabbricati per quali l'accesso con mezzi veicolari sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione delle aree dei lavori in riferimento al presente quesito, l'esperto deve comunque inserire nel corpo della relazione le non solamente tre (o comunque sufficienti) immagini di integrale. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a [illegible] agevolare la comprensione della descrizione formale. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In riferimento [illegible] alla predisposizione di planimetria [illegible]*

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione peritale), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, sono stati pignorati per **l'intera proprietà pari a 1/1**, sono costituiti da **un negozio/bottega** e da **due depositi/cantinati**, entrambi ubicati nel Comune di Napoli, quartiere San Carlo all'Arena, rispettivamente in Via Giuseppe Piazzi civico 40 (il negozio/bottega) e in Via Sant'Eframo Vecchio civico 16 (i due depositi/cantinati).

Il quartiere San Carlo all'Arena, insieme al quartiere Stella forma la 3° Municipalità del comune di Napoli, ospita circa 69.100 abitanti su una superficie di 7,64 km², con una densità abitativa pari a 9.044 abitanti/Km². Confina: a nord con i quartieri Piscinola, Miano, e Secondigliano; a est con i quartieri San Pietro a Patierno e Poggioreale; a sud-est con il quartiere Vicaria; sud con il quartiere

San Lorenzo; a sud-ovest con il quartiere Stella; a ovest con il quartiere Chiaiano. Numerosi i monumenti e luoghi d'interesse presenti nel quartiere, tra questi ricordiamo l'Orto Botanico di Napoli, la Chiesa di Santa Maria degli Angeli alle Croci, il Real Albergo dei Poveri, il Parco di Capodimonte con lo splendido Museo di Capodimonte e la Chiesa di Sant'Eframo Vecchio *(Foto n. 1)*

Fotografia 1 – Inquadramento [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Per meglio rappresentare la consistenza delle singole unità immobiliari procederò alla loro descrizione secondo l'ordine di seguito riportato:

IMMOBILE N. 1
SEZ. SCA - FOGLIO 23 - P.LLA 493 - SUB. 1 - CAT. C/1 - NEGOZIO/BOTTEGA *Napoli - Via Giuseppe Piazzi civ. 40 Piano Terra*

Unità immobiliare ad uso negozio/bottega, pignorata per **l'intera proprietà pari a 1/1** sita nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civico 40, posta al piano T (terra), avente accesso diretto dalla strada pubblica, facente parte di

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

un vecchio fabbricato in condominio, georeferenziato con *"latitudine 40.859198" e "longitudine 14.258723" (Foto n. 2, n. 3, n. 4, n. 5 e n. 6).*

Fotografia 2 – Inquadramento territoriale viario.

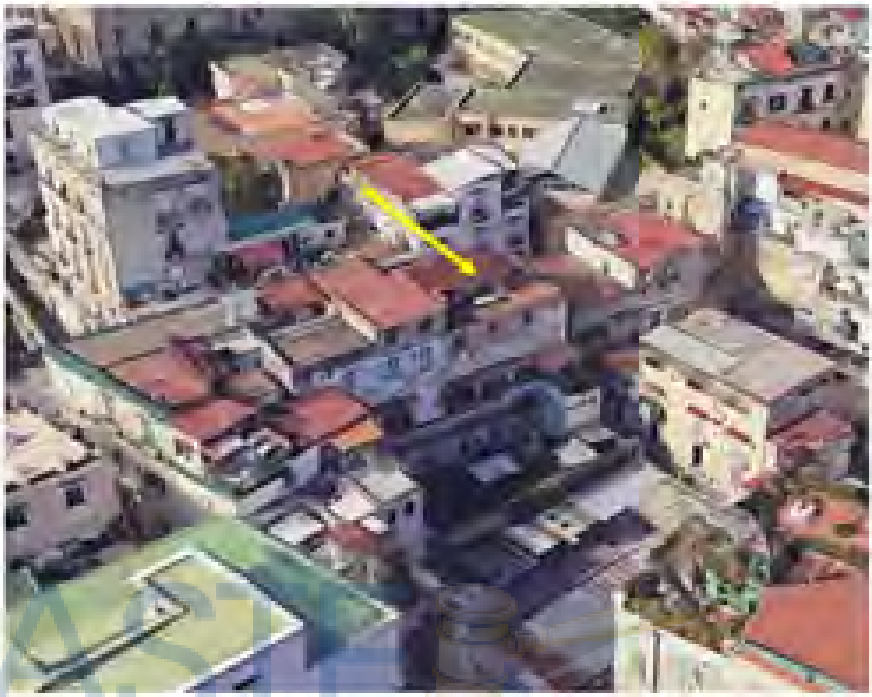
Fotografia 3 – Inquadramento territoriale lato Sud.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 4 – Inquadramento territoriale lato Nord.

Fotografia 5 – Inquadramento territoriale lato Ovest.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



Fotografia 5 – Inquadramento territoriale lato Est.

L'immobile pignorato è posto in un fabbricato urbano realizzato alla fine dell'800, tipico degli edifici della zona, costituita da insediamenti di interesse storico con Unità Edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco. Il corpo di fabbrica è costituito da un edificio in muratura portante, che si eleva complessivamente per tre livelli fuori terra compreso il piano terra.

La copertura del fabbricato, in parte è costituita da terrazzo piano e in parte a falda inclinata. Il corpo di fabbrica presenta una forma pressoché regolare, con strutture portanti costituite da elementi verticali in pietra di tufo di diversi spessori, ed orizzontamenti intermedi formati in parte da solai in ferro e tavelloni, volte in muratura ed archi portanti al primo impalcato, di varie dimensioni e forme.

Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura al quarzo, mentre le balconate sono in parte costituiti da mensole in marmo ed in parte da blocchi monolitici; il tutto si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione (Foto n. 7 ed 8).

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

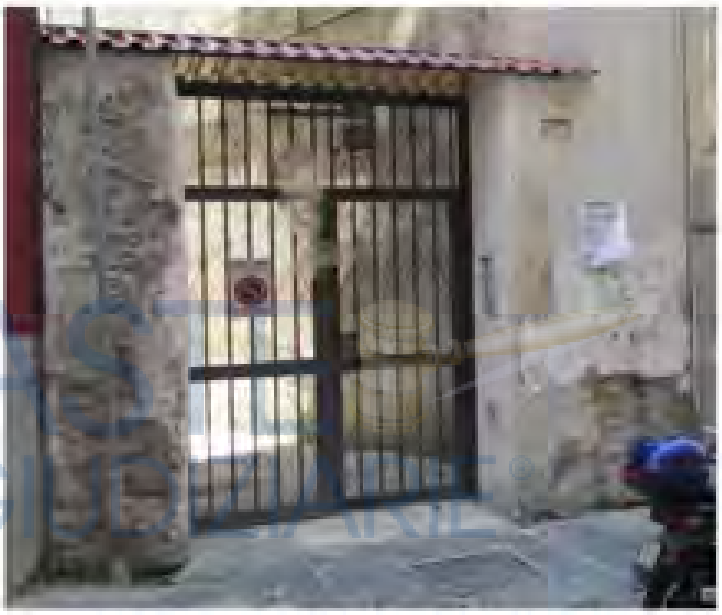
Fotografia 7 – Vista fabbricato da Via Giuseppe Piazzi.

Fotografia 8 – Altra vista del fabbricato da Via Giuseppe Piazzi.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
LUIGI DI MICCO
- SEZIONE A -
N° ISCRIZIONE:
24205

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

L'accesso al fabbricato avviene da Via Giuseppe Piazzi civico 39 (già Vico Fosso) attraverso un cancello in ferro a due ante munito di impianto citofonico, ad eccezione dell'immobile staggito e dell'immobile adiacente che hanno accesso indipendente dalla pubblica strada. Al piano terra dello stabile, oltre al negozio in esame insiste un locale di culto *(Chiesa Cuore di Maria)*, anch'esso con accesso autonomo da Via Giuseppe Piazzi *(Foto n. 9, n. 10, n. 11 e n. 12)*.



Fotografia 9 – L'accesso al fabbricato avviene da Via Giuseppe Piazzi civico 39 *(già Vico Fosso)* attraverso un cancello in ferro a due ante munito di impianto citofonico.

Fotografia 10 – L'immobile staggito ha accesso diretto ed indipendente dalla pubblica strada.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
LUIGI DI MICCO
INGEGNERE CIVILE AMBIENTALE
- SEZIONE A -
N° ISCRIZIONE
24205

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 11 – Altra vista dell'a ccesso dell'immobile pignorato da Via Giuseppe Piazzi.

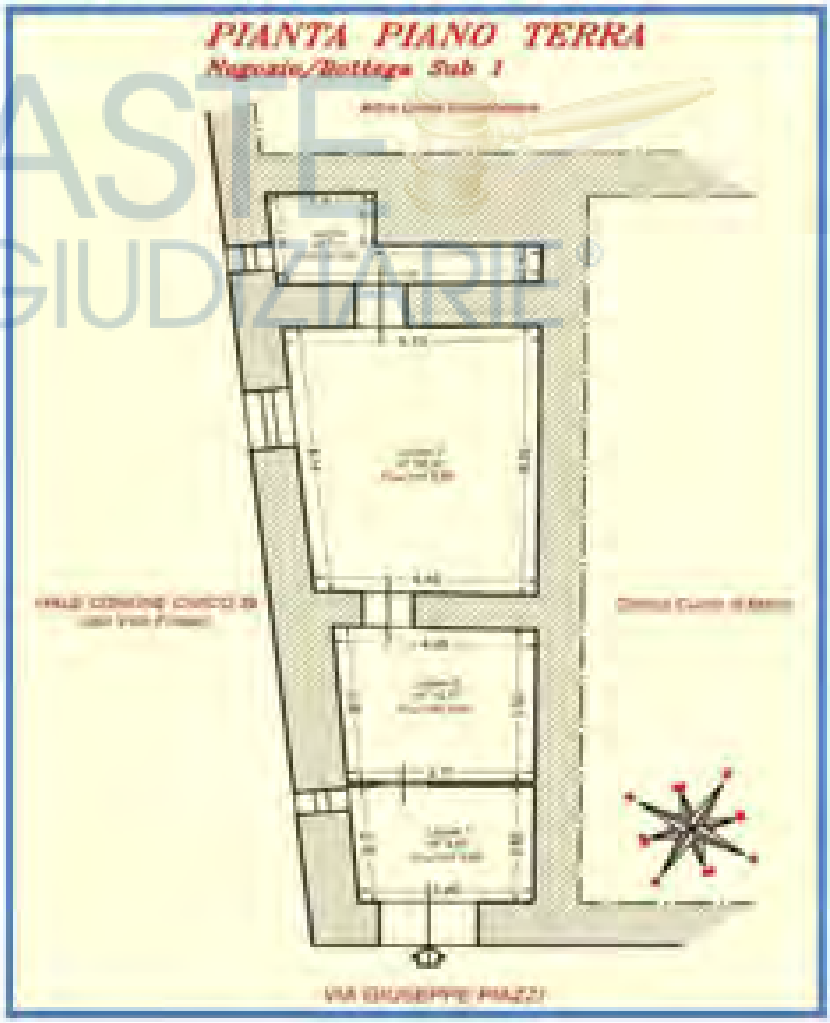
Fotografia 12 – Al piano terra dello stabile, oltre al negozio in esame insiste un locale di culto *(Chiesa Cuore di Maria)*, anch'esso con accesso autonomo da Via Giuseppe Piazzi.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un negozio/bottega ubicato al piano Terra, avente accesso diretto da Via Giuseppe Piazzi civico 40. Nel suo insieme è composto da: tre locali e un bagno, il tutto per una superficie

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

utile calpestabile totale pari a mq. 59,76 ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 69,89**[2].

Per rendere visibile la consistenza dell'unità immobiliare, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 *(Cfr. All.to n. 16 – Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'Immobile n. 1 -Lotto 1- Napoli Sez. SCA, fogl. 23, p.lla 493, sub 1, cat. C/1, cons. 66m²)*, riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso, inoltre uno stralcio fuori scala di detta planimetria dello stato dei luoghi è altresì riportata nella figura che segue:



[2] Per il calcolo puntuale della superficie [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Figura 3: Grafico fuori scala del rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato - LOTTO 1.

Locale 1: Vi si accede dal marciapiede di Via Giuseppe Piazzi civico 40, attraverso un serramento in ferro a due ante e comunica con il "*Locale 2*". Occupa una superficie utile netta pari a mq. 9,62 ed un'altezza dal piano di calpestio di m. 3,90. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono interamente rivestite con mattonci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è costituito da una volta a "*botte*" ed è intonacato e tinteggiato con pittura a tempera. Il locale dispone di un piccolo finestrino di luce, posto nella parte alta della parete a ridosso del soffitto che affaccia nell'adiacente viale comune dell'civico 39 (*Foto n. 13, n. 14, n. 15 e n. 16*).

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 13 – Locale 1: Vi si accede dal marciapiede di Via Giuseppe Piazzi civico 40, attraverso un serramento in ferro a due ante e comunica con il "*Locale 2*".

Fotografia 14 – *Locale 1:* Occupa una superficie utile netta pari a mq. 9,62 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,90. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
LUIGI DI MICCO
SEZIONE A
N° ISCRIZIONE
24205

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 15 – *Locale 1:* **le pareti sono interamente rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è costituito da una volta a "botte" ed è intonacato e tinteggiato con pittura a tempera.**

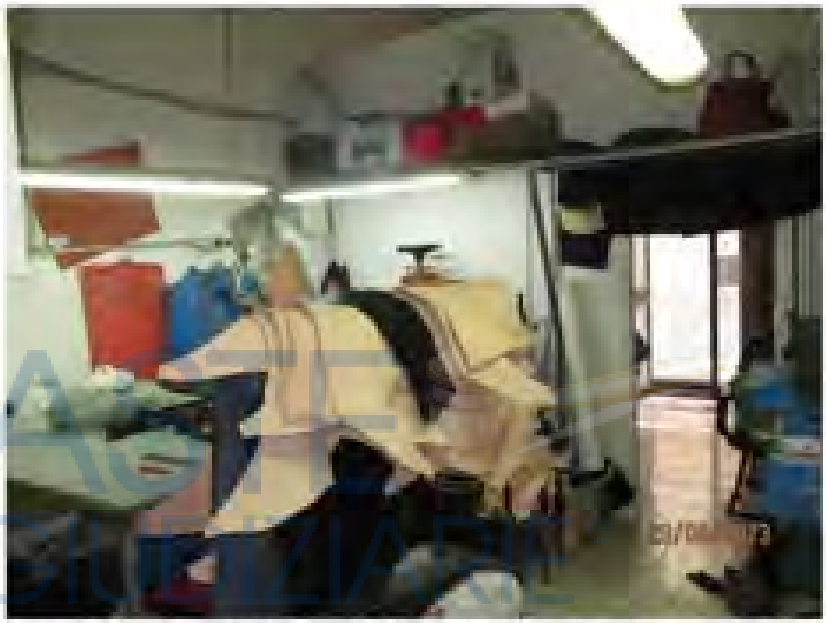
Fotografia 16 –

Locale 3: **Il locale dispone di un piccolo finestrino di luce, posto nella parte alta della parete a ridosso del soffitto che affaccia nell'adiacente viale comune dell'civico 39.**

Locale 2: Vi si accede dal "*Locale 1*" tramite una porta a soffietto e comunica con il "*Locale 3*". Occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,[illegible] ed un'altezza dal piano di calpestio di [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è costituito da una volta a "botte" ed è intonacato e tinteggiato con pittura a tempera *(Foto n. 17, n. 18 e n. 19)*.

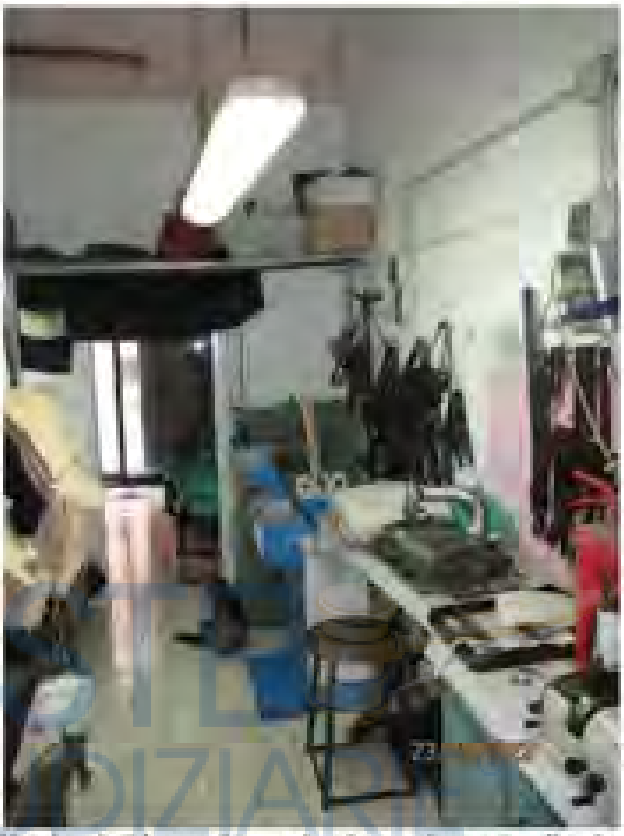


Fotografia 17 – *Locale 2*: **Vi si accede dal "*Locale 1*" tramite una porta a soffietto e comunica con il "*Locale 3*".**

Fotografia 18 – *Locale 2*: **Occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,71 ed un'altezza dal piano di calpestio di mt. 3,50. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata.**

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
LUIGI DI MICCO
SEZIONE A
N° ISCRIZIONE
24205

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



Fotografia 19 – *Locale 2* le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è costituito da una volta a "botte" ed è intonacato e tinteggiato con pittura a tempera.

Locale 3: Vi si accede dal *"Locale 2"* tramite un varco senza infisso e comunica con il *"Bagno"*, occupa una superficie utile netta pari a mq. 29,32 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,90. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono interamente rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è costituito da una volta a "botte" ed è intonacato e tinteggiato con pittura a tempera. Il locale è dotato di un finestrino di luce, protetto esternamente da una grata in ferro, posto nella parte alta della parete, con affaccio nel viale comune civico 39 *(Foto n. 20, n. 21 e n. 22)*.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 20 – *Locale 3*: **Vi si accede dal "*Locale 2*" tramite un varco senza infisso e comunica con il "*Bagno*", occupa una superficie utile netta pari a mq. 29,32 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,90.**

Fotografia 21 – *Locale 3*: **La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono interamente rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è costituito da una volta a "botte" ed è intonacato e tinteggiato con pittura a tempera.**

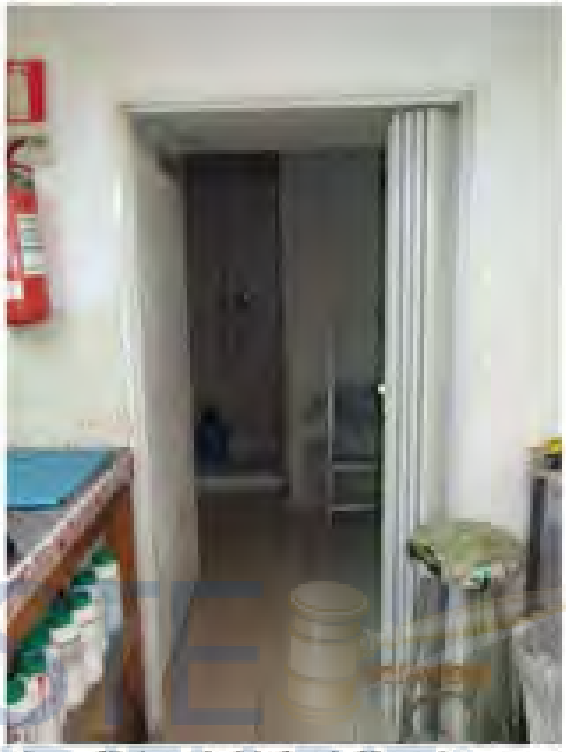
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
LUIGI DI MICCO
SEZIONE A
N° ISCRIZIONE
84205

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

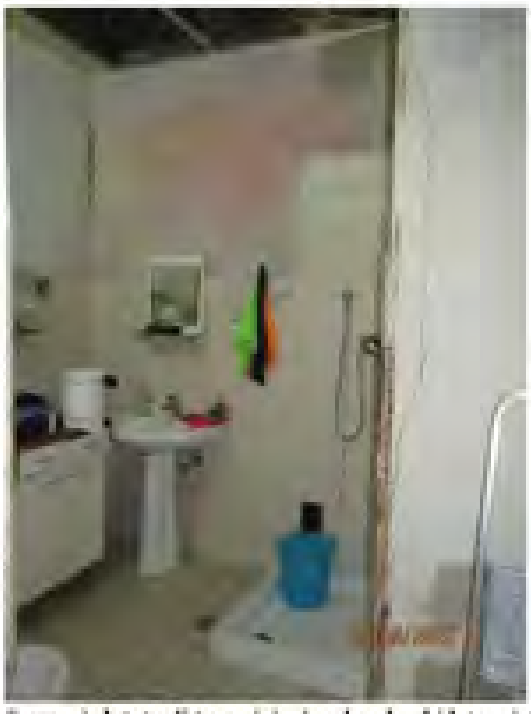
Fotografia 22 – *Locale 3*: Il locale è dotato di un finestrino di luce, protetto esternamente da una grata in ferro, posto nella parte alta della parete, con affaccio nel viale comune civico 39.

Bagno: Vi si accede dal "*Locale 3*" tramite una porta a soffietto, è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e piatto doccia. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 7.11 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3.90. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata: le pareti in parte sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata e in parte sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è costituito da una volta a "botte" ed è intonacato e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente dispone di un finestrino protetto esternamente da una grata in ferro con affaccio sul viale comune civico 39 *(Foto n. 23, n. 24, n. 25, n. 26 e n. 27)*.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



Fotografia 23 – *Bagno*; **Vi si accede dal "Locale 3" tramite una porta a soffietto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,11 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,90.**



Fotografia 24 – *Bagno*: **è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e piatto doccia. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata.**

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 25 – *Bagno*: le pareti in parte sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata e in parte sono rifinite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile.

Fotografia 26 – *Bagno*: il soffitto è costituito da una volta a "botte" ed è intonacato e tinteggiato con pittura a tempera.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
LUIGI DI MICCO
- SEZIONE A -
N° ISCRIZIONE
24205

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 27 – *Bagno*: L'ambiente dispone di una finestrino protetto esternamente da una grata in ferro con affaccio sul viale comune civico 39.

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da finestrini di luce in alluminio con vetro temperato, protetti da grate in ferro, l'ingresso invece è dotato di un serramento in ferro e vetri temperati protetto all'esterno da una porta a due ante sempre in ferro; gli infissi interni sono praticamente assenti, ad eccezione di quello che separa il "*Locale 1 dal Locale 2*" e di quello del "*Bagno*", entrambi costituiti da una porta a soffietto in pvc, il tutto in un scarso stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica ed impianto idrico; non è presente né impianto di riscaldamento né impianto di raffrescamento degli ambienti; per quanto concerne l'impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento e quindi nei limiti delle normative attuali.

Il grado di rifinitura degli ambienti è da considerare mediocre, la presenza di pavimentazione realizzata con piastrelle in [illegible] in più parti

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

danneggiata, la scarsa qualità dei servizi igienici utilizzati per il bagno, in unione alle pessime condizioni delle rifiniture di pareti e soffitti, rende la qualità dell'immobile pignorato di categoria appena sufficiente e mantenuto in un cattivo stato d'uso e manutenzione.

Per quanto attiene al fabbricato, del quale il locale negozio/bottega in esame costituisce unità immobiliare, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura in muratura portante con orizzontamenti intermedi a solai costituiti da volte in muratura ad archi portanti di vari spessori, travi in legno e/o putrelle in ferro e tavelloni;
- tetto piano con rivestimento in guaina bituminosa e zone costituite da falde a tetto;
- verticali con balconi a sbalzo;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonaci esterni ordinari a rifinitura liscia con pitture al quarzo il tutto in discreto stato di conservazione;

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

Gli atti catastali reperiti sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di accertamento, ad eccezione della planimetria catastale che rispetto allo stato dei luoghi presenta alcune difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e spazi degli spazi interni. Si rimanda al capitolo 3 l'esatta descrizione delle difformità riscontrate.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

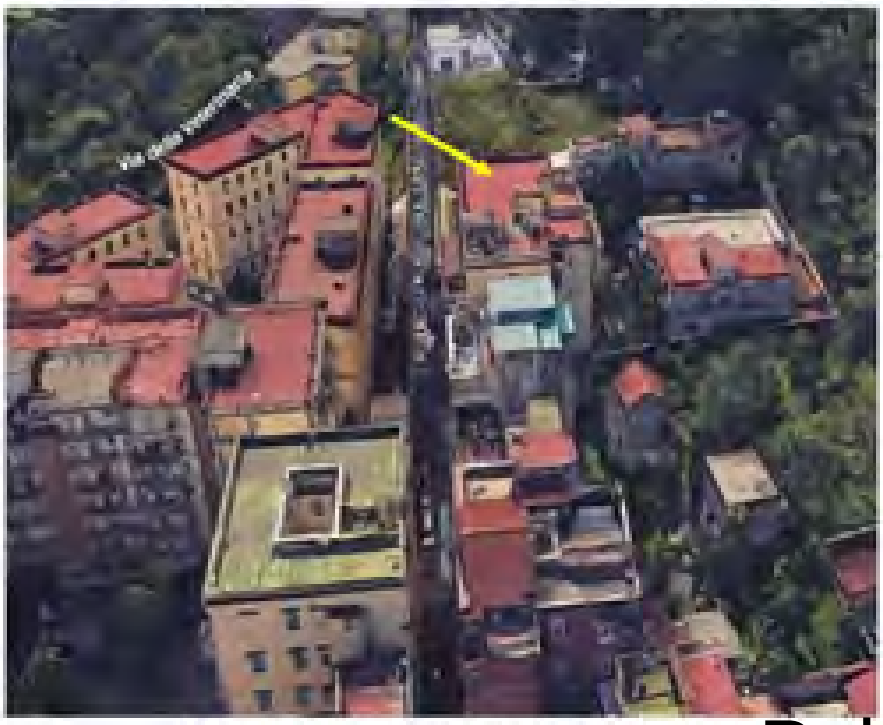
Per quanto concerne invece, ***eventuali dotazioni condominiali*** o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l'immobile oggetto di pignoramento, fa parte di un fabbricato plurifamiliare. Dalla lettura approfondita degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi uffici sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, si è potuto accertare che il fabbricato, come dichiarato dallo stesso debitore esecutato in sede di accesso nonché dai riscontri avuti da alcuni condomini del fabbricato intervistati sull'argomento, non è munito **né** di apposito Regolamento di Condominio interno **né** di Tabelle Millesimali **né** di Amministrazione Condominiale, per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile. Per quanto concerne eventuali dotazioni condominiali, occorre precisare come precedentemente descritto, che l'intera struttura e quindi il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, **non è dotato** di alcun accessorio o beni comuni. Per completezza, tuttavia, si evidenzia che per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile.

IMMOBILE N. 2 E N. 3
SEZ. SCA - FOGLIO 21 - PLLA 115 - SUB. 7 – SUB. 8 - CAT. C/2 – DEPOSITO/CANTINATO
Napoli – Vico Sant'Efrasio Vecchio civ. 16 Piano Terra

Due unità immobiliari atigue ad uso deposito/cantinato, pignorate per **l'intera proprietà pari a 1/1**, site nel Comune di Napoli, al Vico Sant'Efrasio Vecchio civ. 16, Piano T (terra), entrambe con entrata dalla stessa saletta comune di accesso avente ingresso dalla porta a destra entrando nel cortile dall'androne coperto condominiale del fabbricato, il tutto facente parte di un fabbricato georeferenziato alla *"latitudine 40.863898" e "longitudine 14.261450" (Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5)*

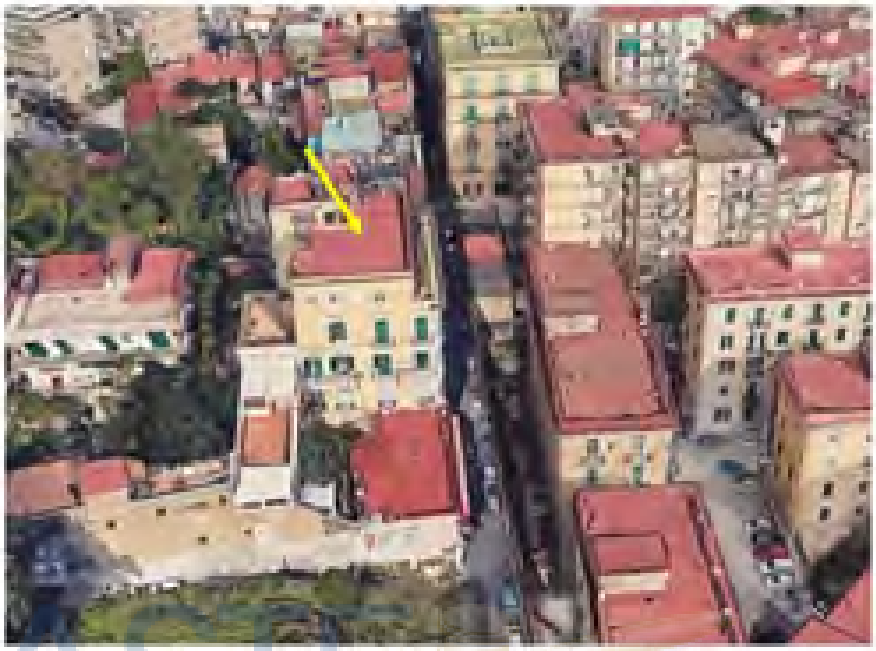
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 1 – Inquadramento territoriale viario.



Fotografia 2 – Inquadramento territoriale lato Sud.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



Fotografia 3 – Inquadramento territoriale lato Nord.

Fotografia 4 – Inquadramento territoriale lato Ovest.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
LUIGI DI MICCO
SEZIONE A
N° ISCRIZIONE 4795

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 5 – Inquadramento territoriale lato Est.

I due locali attigui ad uso deposito/cantinato pignorati sono posti in un fabbricato urbano realizzato agli inizi dell'800 sito nel comune di Napoli in Via Sant'Efrano Vecchio civico 16. Il corpo di fabbrica presenta una forma pressocché regolare assimilabile ad un rettangolo, è costituito da un edificio in muratura portante, che si eleva complessivamente per cinque livelli fuori terra, compreso il piano terra, più un piano interrato.

La copertura del fabbricato è composta da terrazzo piano; le strutture portanti dell'edificio sono costituite da elementi verticali in pietra di tufo di diversi spessori, con orizzontamenti intermedi formati in parte da solai in ferro e tavelloni, volte in muratura ed archi portanti al primo impalcato, di varie dimensioni e forme. La facciata principale con affaccio su Via Sant'Efrano Vecchio presenta balconi a sbalzo con ringhiere in ferro; pareti esterne rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura al quarzo, munite di cornici marcapiani, risvolti negli angoli, cornicione superiore e cimase sulle porte. All'interno del fabbricato vi si accede dal civico 16 di Via Sant'Efrano Vecchio, attraverso un ampio varco carrabile [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

cancelletto pedonale, munito di impianto citofonico collegato agli appartamenti del fabbricato. Il varco d'ingresso immette in un androne coperto, pavimentato con basoli pesanti in pietra di *"piperno vesuviano"*. Le pareti dell'androne sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura al quarzo, adornate da cornici. Il soffitto è costituito da una volta a *"botte"* con arcate in sporgenza munite di cornici decorative. Il fabbricato presenta una struttura tipica dell'architettura napoletana dei primi anni dell'800 a *"corte centrale"*, su cui affacciano gli appartamenti e i locali interni del fabbricato. I prospetti del fabbricato che affacciano nel cortile comune presentano le pareti rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo. La scala condominiale è accessibile dall'androne. Nel complesso lo stato di conservazione può definirsi buono *(Foto n. 6, n. 7, n. 8, n. 9, n. 10, n. 11, n. 12 e n. 13)*.

Fotografia 6 – Vista fabbricato da Via Sant'Efrano Vecchio.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 7 – Altra vista del fabbricato da Via Sant'Eframo Vecchio.

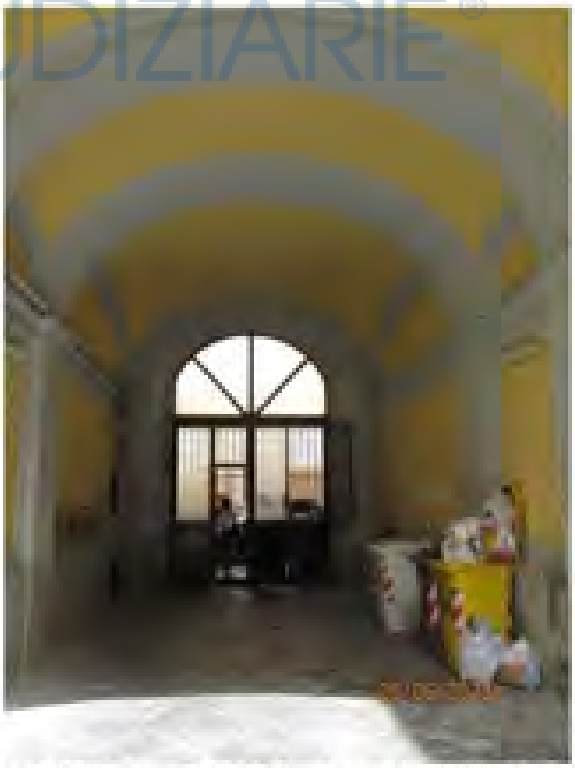
Fotografia 8 – All'interno del fabbricato vi si accede dal civico 16 di Via Sant'Eframo Vecchio, attraverso un ampio varco carrabile dotato di cancello in ferro a due ante e cancelletto pedonale, munito di impianto citofonico collegato agli appartamenti del fabbricato.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
LUIGI DI MICCO
SEZIONE A
24205

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 9 – Il varco d'ingresso immette in un androne coperto, pavimentato con basoli pesanti in pietra di *"piperno vesuviano"*.



Fotografia 10 –Le pareti dell'androne sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura al quarzo, adornate da cornici. Il soffitto è costituito da una volta a "botte" con arcate in sporgenza munite di cornici decorative.

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 11 – Il fabbricato presenta una struttura tipica dell'architettura napoletana dei primi anni dell'800 a *"corte centrale"*, su cui affacciano gli appartamenti e i locali interni del fabbricato.

Fotografia 12 – I prospetti del fabbricato che affacciano nel cortile comune presentano le pareti rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 13 – La scala condominiale è accessibile dall'androne.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento consistono in due locali attigui ad uso deposito/cantinato ubicati al piano interrato[5], accessibili da una saletta comune posta al piano terra del fabbricato con accesso dalla prima porta a destra entrando nel cortile condominiale per chi supera l'androne. Nel loro insieme sono composti da: quattro Locali (comunicanti tra loro) e un Bagno, il tutto per una **superficie utile calpestabile totale pari a mq. 104,05** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 121,70**[6].

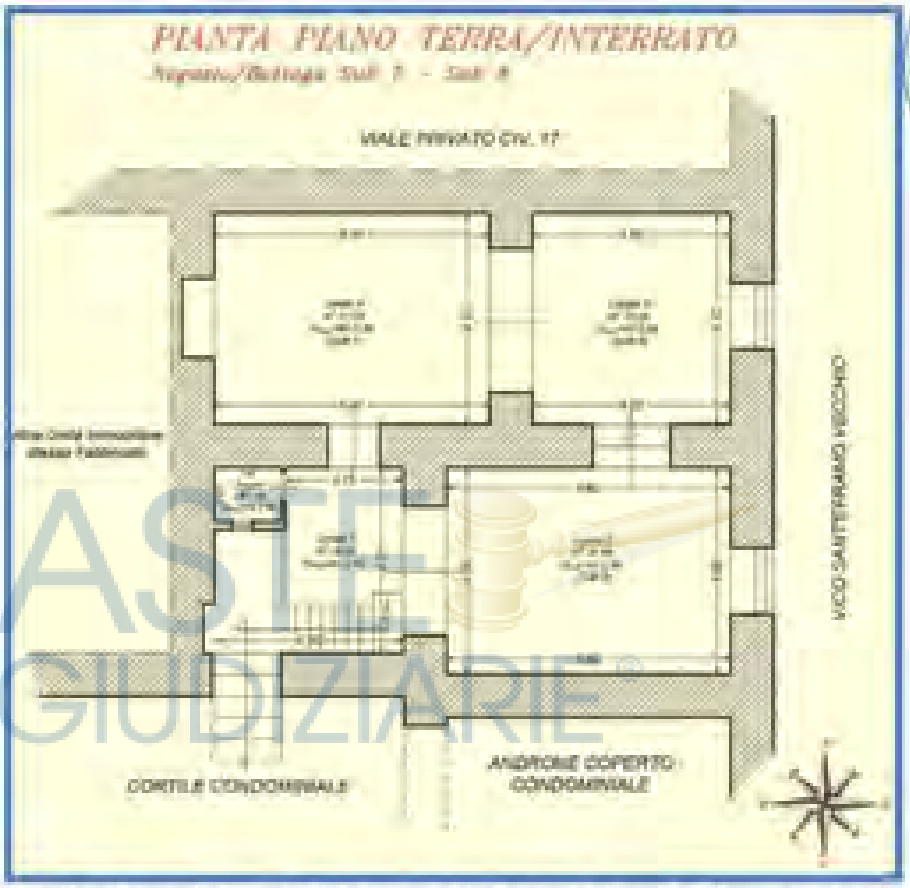
Per rendere visibile la consistenza dei due immobili, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 *(Cfr. All.to n. 17 – Allegato n° 17. Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'Immobile n. 2 e Immobile n. 3 -Lotto 2- Napoli Sez. SCA, fogl.*

[5] Catastalmente riportati al Piano Terra poiché il loro accesso avviene da una saletta comune posta al livello Terra.

[6] Per il calcolo puntuale della superficie [illegible] riguarda al capitolo "Valutazione".

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

riportata nella figura che segue:



21, p.lla 115, sub 7, cat. C/2, cons. 34m2 - sub 8, cat. C/2, cons. 54m2), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso.

inoltre uno stralcio fuori scala di detta planimetria dello stato dei luoghi è altresì

Figura 4: Grafico fuori scala del rilievo dello stato dei luoghi -LOTTO 2-. ***Locale 1:*** Vi si accede dal cortile condominiale, attraversando una porta in ferro a due ante posta in prossimità di una scala in muratura a due rampe con ballatoio intermedio che conduce al piano interrato. Il locale funge da saletta comune di ingresso alle due unità immobiliari sub 7 e sub 8, ed è dotato di un piccolo "*Bagno*" anch'esso comune alle due unità immobiliari sub 7 e sub 8. L'ambiente comunica con il "*Locale 2 (sub 8)*" e con il "*Locale 4 (sub 7)*". Ha una superficie utile netta pari a mq. 16,55 e un'altezza massima pari a ml. 2,90. La pavimentazione è costituita da piastrelle [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

rivestite con piastrelle in ceramica smaltata, in parte con doghe in legno e in parte con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura lavabile; il soffitto interamente intonacato e tinteggiato con pittura a tempera *(Foto n. 14, n. 15, n. 16 e n. 17)*.

Fotografia 14 – *Locale 1:* **Vi si accede dal cortile condominiale, attraversando una porta in ferro a due ante posta in prossimità di una scala in muratura a due rampe con ballatoio intermedio che conduce al piano interrato.**

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 15 – *Locale 1:* **Il locale funge da saletta comune di ingresso alle due unità immobiliari sub 7 e sub 8, ed è dotato di un piccolo "*Bagno*" anch'esso comune alle due unità immobiliari sub 7 e sub 8.**

Fotografia 16 – *Locale 1:* **L'ambiente comunica con il "*Locale 2 (sub 8)*" e con il "*Locale 4 (sub 7)*". Occupa una superficie utile netta pari a mq. 16,55 e un'altezza massima pari a ml. 2,90.**

Fotografia 17 – *Locale 1:* **La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica; le pareti in parte sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata, in parte con doghe in legno e in parte con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura lavabile; il soffitto interamente intonacato e tinteggiato con pittura a tempera.**

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
LUIGI DI MICCO
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE
- SEZIONE A -
N° ISCRIZIONE:
24205

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Bagno: Vi si accede dal *"Locale 1"* e risulta dotato di tazza igienica e lavabo, occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,94 e un'altezza interna di ml. 2,90. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura lavabile, ad eccezione dell'angolo lavabo che risulta rivestito con piastrelle in ceramica; il soffitto si presenta interamente intonacato e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente dispone di una finestra che affaccia nel *"Locale 1" (Foto n. 18 e n. 19)*.

Fotografia 18 – *Bagno*: Vi si accede dal "Locale 1" e occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,94 e un'altezza interna di ml. 2,90.

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 19 – *Bagno* è dotato di tazza igienica e lavabo; le pareti sono in parte rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura lavabile, in parte risulta rivestito con piastrelle in ceramica. L'ambiente dispone di una finestra che affaccia nel "Locale 1".

Locale 2: è il primo dei due ambienti dell'Immobile n. 3 *(catastalmente Sub 8)* pignorato della presente perizia, vi si accede dal *"Locale 1"* tramite un'arcata portante, comunica con il *"Locale 3"* ed occupa una superficie utile netta pari a mq. 31,68 ed ha una altezza utile interna massima dal piano di calpestio di ml. 2,90. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura lavabile; il soffitto è costituito da una volta a *"vela"*, rivestito con intonaco grezzo non rifinito e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente dispone di una lastriera a *"bocca di lupo"* prospiciente la strada pubblica di Vico Sant'Efrano Vecchio. L'ambiente si presenta in un totale stato di abbandono, occupato da diversi mobili e materiali di ogni genere, le pareti mostrano segni diffusi di efflorescenze di macchia di umidità da risalita, anche il soffitto presenta diffuse macchie di umidità con fenomeni di distacco dello strato superficiale degli intonaci *(Foto n. 20, n. 21 e n. 22)*.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 20 – *Locale 2*: è il primo dei due ambienti dell'immobile n. 3 (catastalmente Sub 8) della presente perizia, vi si accede dal "Locale 1" tramite un'arcata portante, comunica con il "Locale 3" ed occupa una superficie utile netta pari a mq. 31,68 ed ha una altezza utile interna massima dal piano di calpestio di ml. 2,90.

ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 21 – *Locale 2:* **La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura lavabile; il soffitto è costituito da una volta a "vela", rivestito con intonaco grezzo non rifinito e tinteggiato con pittura a tempera.**

Fotografia 22 – *Locale 2:* **L'ambiente dispone di una lustriera a "bocca di lupo" prospiciente la strada pubblica di Vico Sant'Eframo Vecchio. L'ambiente si presenta in un totale stato di abbandono, occupato da diversi mobili e materiali di ogni genere, le pareti mostrano segni diffusi di efflorescenze di macchia di umidità da risalita, anche il soffitto presenta diffuse macchie di umidità con fenomeni di distacco dello strato superficiale degli intonaci.**

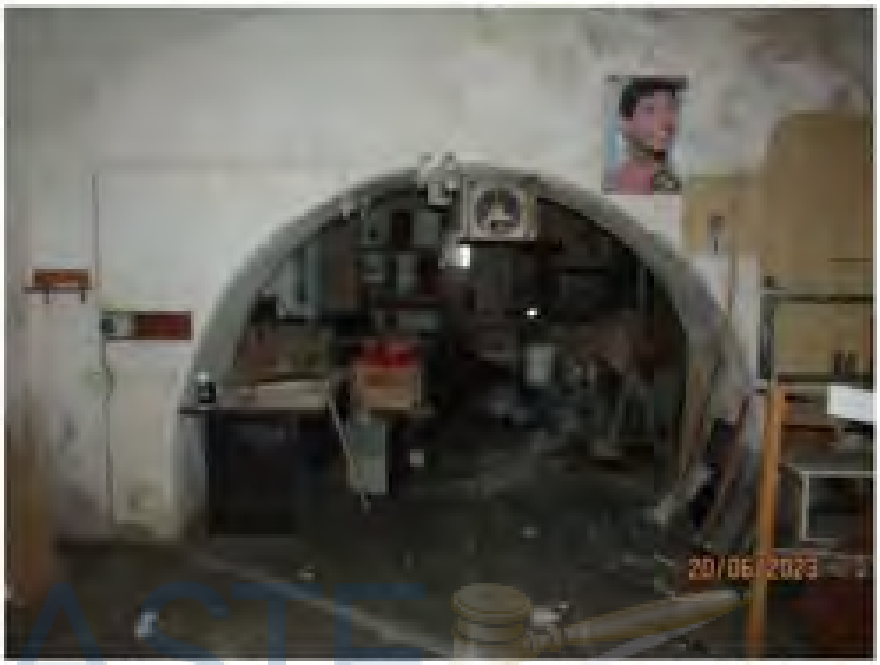
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
LUIGI DI MICCO
SEZIONE A
N° ISCRIZIONE
24205

AGIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Locale 3: è il secondo dei due ambienti dell'Immobile n. 3 *(catastalmente Sub 8)* pignorato della presente perizia, vi si accede dal *"Locale 2"* scendendo due gradini, attraverso un'arcata portante avente un'altezza massima di circa ml. 1,30, l'ambiente comunica direttamente con il *"Locale 4 (sub 7)"* tramite un'altra arcata avente un'altezza massima di circa ml. 1,50. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 22,55 e un'altezza massima dal piano di calpestio di ml. 3,30. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura lavabile; il soffitto è costituito da una volta a "vela", rivestito con intonaco grezzo non rifinito e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente dispone di una lustriera a *"bocca di lupo"* prospiciente la strada pubblica di Vico Sant'Efrano Vecchio. Anche in questo caso l'ambiente si presenta in un totale stato di abbandono, occupato da diversi mobili e materiali di ogni genere; le pareti mostrano segni diffusi di efflorescenze di macchia di umidità da risalita, anche il soffitto presenta diffuse macchie di umidità con fenomeni di distacco dello strato superficiale degli intonaci *(Foto n. 23, n. 24, n. 25 e n. 26)*.

Fotografia 23 - *Locale 3*: è il secondo dei due ambienti dell'Immobile n. [illegible] *(catastalmente Sub 8)* pignorato della presente perizia, vi si accede dal *"Locale 2"* [illegible] portante avente un[illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro



Fotografia 24 – *Locale 3:* **comunica direttamente con il** *"Locale 4 (sub 7)"* **tramite un'altra arcata avente un'altezza massima di circa ml. 1,50. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 22,55 e un'altezza massima dal piano di calpestio di ml. 3,30.**

-Fotografia 25 – *Locale 3:* **La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura lavabile; il soffitto è costituito da una volta a** *"vela"*, **rivestito con intonaco grezzo non rifinito e tinteggiato con pittura a tempera.**

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
LUIGI DI MICCO
SEZIONE A
N° ISCRIZIONE
24205

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 26 – *Locale 3* : **L'ambiente dispone di una lustriera a "*bocca di lupo*" prospiciente la strada pubblica di Vico Sant'Eframo Vecchio. Anche in questo caso l'ambiente si presenta in un totale stato di abbandono, occupato da diversi mobili e materiali di ogni genere, le pareti mostrano segni diffusi di efflorescenze di macchia di umidità da risalita, anche il soffitto presenta diffuse macchie di umidità con fenomeni di distacco dello strato superficiale degli intonaci.**

Locale 4: è l'unico ambiente che costituisce l'Immobile n. 2 *(catastalmente Sub 7)* pignorato della presente perizia. Vi si accede dal *"Locale 1"* e dal *"Locale 3"* attraverso due arcate portanti avente altezze massime rispettivamente di circa ml. 1,85 e ml. 2,10. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 31,33 e un'altezza massima pari a ml. 3,30. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica: le pareti sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura lavabile; il soffitto è costituito da una volta a *"vela"*, rivestito con intonaco grezzo non rifinito e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente non dispone di lustriere verso l'esterno, in quanto, probabilmente, quella originariamente esistente è stata murata. Anche in questo caso l'ambiente si presenta in un totale stato di abbandono, occupato da diversi mobili e materiali di ogni genere, le pareti mostrano segni diffusi di efflorescenze di macchia di umidità da risalita, anche il soffitto presenta diffuse macchie di umidità con fenomeni di distacco dello strato superficiale degli intonaci *(Foto n. 27, n. 28 e n. 29)*.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 27 – *Locale 4 :* **è l'unico ambiente che costituisce l'Immobile n. 2** *(catastalmente Sub 7)* **pignorato della presente perizia. Vi si accede dal "*Locale 1*" e dal "*Locale 3*" attraverso due arcate portanti avente altezze massime rispettivamente di circa ml. 1,85 e ml. 2,10. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 31,33 e un'altezza massima pari a ml. 3,30.**

Fotografia 28 – *Locale 4:* **La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura lavabile; il soffitto è costituito da una volta a "*vela*", rivestito con intonaco grezzo non rifinito e tinteggiato con pittura a tempera.**

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
LUIGI DI MICCO
SEZIONE A
N° ISCRIZIONE
14205

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Fotografia 29 – *Locale 4.* **L'ambiente non dispone di lastriere verso l'esterno, in quanto, probabilmente, quella originariamente esistente è stata murata. Anche in questo caso l'ambiente si presenta in un totale stato di abbandono, occupato da diversi mobili e materiali di ogni genere, le pareti mostrano segni diffusi di efflorescenze di macchia di umidità da risalita, anche il soffitto presenta diffuse macchie di umidità con fenomeni di distacco dello strato superficiale degli intonaci.**

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale degli immobili, sono dotati di porta di ingresso in ferro a due ante e grate in ferro di protezione alle lastriere, prive di ulteriori serramenti. la pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica, risulta usurata e diffusamente danneggiata, gli ambienti sono privi di impianto di distribuzione di energia elettrica e di impianto idrico; lo stato di manutenzione e conservazione degli ambienti e quello tipico di ambienti completamente abbandonati privi di qualsiasi forma di manutenzione.

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Per quanto concerne invece, ***eventuali dotazioni condominiali*** o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, gli immobili oggetto di pignoramento, fanno parte di un fabbricato plurifamiliare in condominio.

Dalla lettura approfondita degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, nonché presso l'Amministrazione Condominiale gestita e rappresentata dal Geom. Paolo Costa con studio presso il Condominio in Napoli al Vico Sant'Eframo Vecchio n. 16, a cui si è fatta specifica richiesta *(Cfr. All.to n. 26 – Copia della richiesta di informazioni condominiali formulate con mail in data 26/10/2024 all'Amministratore del Condominio del fabbricato)*, si è potuto accertare che il Condominio di ***"Vico Sant'Eframo Vecchio n. 16 -Napoli-"***, e quindi gli immobile pignorati, **è munito se pur non registrato**, di apposito Regolamento di Condominio interno con allegate Tabelle Millesimali, a cui ci si rifà per la disciplina delle parti comuni oltre che a quanto disposto dall'art. 1117 all'art. 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile *(Cfr. All.ti n. 27 – Certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio in data 31.10.2024 comprensiva di copia del Regolamento Condominiale Interno e Tabelle millesimali del Condominio "Vico Sant'Eframo Vecchio n. 16 Napoli)*.

Dalla lettura approfondita degli atti di trasferimento e dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, nonché dall'esame critico del Regolamento di Condominio interno fornito dall'Amministratore del Condominio, si evidenzia che, l'intera struttura e quindi il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, non è dotato di alcun accessorio o beni comuni ad eccezione di quelli normalmente in dotazione ad un edificio plurifamiliare ossia: tutti quelli esistenti nel complesso immobiliare così come tutto quanto stabilito in linea di massima in quelle parti dell'edificio di cui [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

disciplinate dall'art. 1117 c.c. e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile, e che come meglio riportato nei titoli di provenienza e nello specifico Regolamento di Condominio sopra richiamato, qui si intendono per interamente riportate e trascritte.

Per quanto concerne invece la ripartizione delle spese di gestione sia ordinarie che straordinari per la conduzione del fabbricato, come riferito dall'Amministratore del Condomini, esistono Tabelle Millesimali interne nelle quali per entrambi i depositi sub 7 e sub 8 oggetto di pignoramento, sono stati attribuiti un'unica quota di millesimi di parte comune pari a **11,30 millesimi per la Tabella generale "A"**, inoltre dalle indagini eseguite in loco durante l'accesso è stato accertato che il Condominio **non** è dotato di alcun servizio di portierato, infine sempre da una approfondita analisi degli atti di trasferimento, e da informazioni rese dall'Amministratore del Condominio, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, **non risultano** vincoli condominiali sugli immobili staggiti.

*3. **Identificazione catastale del bene pignorato.***

*Procederà preliminarmente all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun bene. Al riguardo, l'esperto procederà ad acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché le **planimetria catastale corrispondente** (procedendo **SOLPRE** al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione e prevedendo eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) diverse risultano successive alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto produrrà l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione. **Si procederà inoltre a ricostruire la storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e prevedendo – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.F. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A tal proposito, l'esperto descriverà tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.F. alla p.lla attuale del C.F. (prodducendo sempre la relativa documentazione di supporto). L'esperto deve precisare inoltre: **l'esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel seguito di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno): deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, prevedendo se a tali variazioni corrisponda una modifica [illegible] esempio, accorpamento o frazionamento [illegible]*

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

immobiliare che vengono accorpati ad un'altra fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul proseguo se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali ***difformità*** *tra la* ***situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale*** *corrispondente. Al riguardo, l'esperto, in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità predisporrà apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima, quantificando i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

Gli immobili pignorati, come riportati nelle Visure Catastali Storiche agli atti dell'Agenzia del Territorio, sono così individuati:

IMMOBILE N. 1 - NEGOZIO/BOTTEGA

Unità immobiliare ad uso negozio/bottega, sito nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, Piano T (terra) al N.C.E.U. in ditta a "[redacted]" **per il diritto di proprietà pari a 1/1**, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **Sez. SCA, Foglio 23, Part.lla 493, sub 1, Catg. C/1**, classe 2, **Cons. 66m²**, Sup. Catast. 77m², R.C. Euro 1.380,49, Piano T.

l'immobile confina a:

- **sud** con Chiesa Cuore di Maria;
- **nord** con viale comune civico 39 già Vico Fosso;
- **est** con altra unità immobiliare del fabbricato;
- **ovest** con Via Giuseppe Piazzi.

Dal confronto eseguito tra **i dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione** allegati agli atti della procedura, con le risultanze della **documentazione catastale attuale reperita presso l'Agenzia del Territorio** *(Cfr. All.to n. 7 – Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato)* nonché dall'esito del sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei luoghi

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

del bene pignorato *(Cfr. All.to n. 16 – Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato Tomo I- Napoli Sez. SCA, fogl. 23, p.lla 493 sub 1, cat. C/1, cons. 66m²)*, ho potuto accertare che:

"***sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicato nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica alle risultanze catastali attuali del bene, consentendo la sua univoca identificazione***".

Dal confronto invece eseguito tra **i dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione**, e i dati catastali e la descrizione del bene contenuta nel **titolo di trasferimento** in capo al debitore esecutato, grazie allo di corrispondenza a firma del notaio dott. Paolo Scamoccia, rogato in Napoli, del 12/11/1993 rep. n. 41192 racc. n. 7927 inscritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 24680/19014 del 22/11/1993 *(Cfr. All.to n. 10)*, ho potuto accertare che:

"***sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica sia nel titolo di trasferimento in capo al debitore esecutato sia nei titoli di provenienza anteriore al ventennio che precede la stessa, consentendo la univoca identificazione dell'attuale bene oggetto***".

Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale del bene pignorato e le eventuali variazioni intervenute nel tempo, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del Territorio di Napoli, è emerso quanto segue *(Cfr. All.to n. 7 –Visura Storica Catastale dell'immobile pignorato)*:

- **alla data del 14/11/2024**: si registra variazione d'Ufficio relativa a AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO, variazione del 14/11/2024 Pratica n. NA0379549 (n. 379549.1/2024), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 23, p.lla 493, sub. 1, Zona Cens. 3, Cat. C/1, Cl. 2, Cons. Cat. 66m², Sup. Cat. 77m², Rend. Euro 1.380,49** Via Giuseppe Piazzi [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- **alla data del 12/11/1999:** si registra il passaggio degli intestati a [redacted] **PROPRIETA' PER 1/1**, ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/1999 in atti dal 20/01/2000 COMPRAVENDITA (n. 36511.1/1999), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 23, p.lla 493, sub. 1, Zona Cens. 3, Cat. C/1, Cl. 2, Cons. Cat. 66m², Rend. Euro 1.380,49** Via Giuseppe Piazzi n. 40 Piano T;
- **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 23, p.lla 493, sub. 1, Zona Cens. 3, Cat. C/1, Cl. 2, Cons. Cat. 66m², Rend. Euro 1.380,49** Via Giuseppe Piazzi n. 40 Piano T;
- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:** si registra gli intestati [redacted] **PROPRIETA' PER 1/1 fino al 12/11/1999**, impianto meccanografico del 30/06/1987, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 23, p.lla 493, sub. 1, Zona Cens. 3, Cat. C/1, Cl. 2, Cons. Cat. 66m², Rend. Euro 1.380,49** Via Giuseppe Piazzi n. 40 Piano T;
- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:** si registra unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 23, p.lla 493, sub. 1, Zona Cens. 3, Cat. C/1, Cl. 2, Cons. Cat. 66m², Rend. L. 2.785** Via Giuseppe Piazzi n. 40 Piano T.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Sez. Sez. SCA, fogl. 23, p.lla 493, sub. 1, Cat. C/1, Cons. Cat. 66m²**, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, partita 7613 del Mod. 58 di presentazione di unità immobiliare ai sensi del Decreto Legge

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

13/04/1939XVII n. 652 di costituzione del **31/12/1939 scheda n. 10355985**, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

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

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

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

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

Le difformità precedentemente elencate *diversa distribuzione degli spazi interni*, consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti, non sono da ritenersi tali da inficiare l'idoneità degli atti catastali attuali né del grafico della planimetria catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Nell'ipotesi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le difformità riscontrate negli atti catastali, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, le variazioni relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la chiusura della balconata con struttura verandata e creazione di due piccoli w.c., quest'ultimo da eliminare mediante ripristino dello stato dei luoghi poiché come vedremo, opera in difformità alle norme edilizie non sanabili, rispetto a quanto riportato nella originaria planimetria catastale, per [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successive modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agenzia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non è** necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. L'eventuale procedura di aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica degli spazi interni all'appartamento), non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell'immobile.

Adempiuto, in risposta alla specifica domanda formulata nel seguente quesito, si precisa che qualora l'Ill.mo G.E. volesse procedere all'aggiornamento della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, occorrerebbe preventivare una spesa di Euro 600,00 *(il valore medio di mercato per l'implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore, ivi inclusi i tributi catastali, si aggira intorno a Euro 550,00 al lordo dell'I.V.A.; a questo bisogna aggiungere altri Euro 70,00 per tributi catastali).*

IMMOBILE N. 2 - DEPOSITO/CANTINATO

Unità immobiliare ad uso deposito/cantinato, sita nel Comune di Napoli, al Vico Sant'Efraimo Vecchio civ. 16, Piano T (terra) al N.C.E.U. in ditta a "[redacted] **per il diritto di proprietà pari a 1/1**, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 7, Catg. C/2**, classe 4, **Cons. 34m²**, Sup. Catast. 52m², R.C. Euro 100,04, Piano T;

L'immobile confina a:

- **sud** con salita comune di accesso al sub 7 e sub 8 da cui ha accesso;
- **nord** con viale privato civico [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- **est** con altro locale deposito sub 8;
- **ovest** con altra unità immobiliare stesso fabbricato.

Dal confronto eseguito tra **i dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione** allegati agli atti della procedura, con le risultanze della **documentazione catastale attuale reperita ed integrata presso l'Agenzia del Territorio** *(Cfr. All.to n. 8 – Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato)* nonché dall'esito del sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei luoghi del bene pignorato *(Cfr. All.ti n. 17 – Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato -Lotto 2- Napoli Sez. SCA, fogl. 21, p.lla 115 sub 7, cat. C/2, cons. 34m²)*, ho potuto accertare che:

"***sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicato nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica alle risultanze catastali attuali del bene, consentendo la sua univoca identificazione***".

Dal confronto invece eseguito tra **i dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione**, e i dati catastali e la descrizione del bene contenuta nel **titolo di trasferimento** in capo al debitore esecutato, giusto atto di compravendita a firma del notaio dott. Paolo Scamocchia, notaio in Napoli, del 20/02/1986 rep. n. 40330 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 al n. 4502/3205 del 07/03/1986 *(Cfr. All.to n. 11)*, ho potuto accertare che:

"***sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica sia nel titolo di trasferimento in capo al debitore esecutato sia nei titoli di provenienza anteriore al ventennio che precede la stessa, consentendo la univoca identificazione dell'attuale bene staggito***".

Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale del bene pignorato e le eventuali variazioni intervenute nel tempo, dalla consultazione sia

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

registri cronologici del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del Territorio di Napoli, è emerso quanto segue *(Cfr. Allegato n. 8 – Visura Storica Catastale dell'immobile pignorato)*:

- **alla data del 20/02/2025**: si registra variazione relativa a **PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE**, Variazione del 19/02/2025 Pratica n. NA0066392 in atti dal 20/02/2025 (n. 66392.1/2025), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 21, p.lla 115, sub. 7, Zona Cens. 3, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. Cat. 34m², Sup. Cat. 52m², Rend. Euro 100,09** Vico Sant' Eframo Vecchio n. 16 Piano T;
- **alla data del 19/02/1996**: si registra il passaggio degli intestati a [redacted] **PROPRIETA' PER 1/1**, Atto del 19/02/1996 Pubblico ufficiale [redacted] Sede BARANO D'ISCHIA (NA) Repertorio n. 30330 - Più Sede ISCHIA (NA) Registrazione n. 39 registrato in data 06/03/1996 - ROGITO Voltura n. 73389.1/1996 - Pratica n. 231224 in atti dal 21/11/2000, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 21, p.lla 115, sub. 7, Zona Cens. 3, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. Cat. 34m², Sup. Cat. 52m², Rend. Euro 100,09** Vico Sant' Eframo Vecchio n. 16 Piano T;
- **alla data del 01/01/1992**: si registra variazione d'ufficio relativa a **VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO** del 01/01/1992, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 21, p.lla 115, sub. 7, Zona Cens. 3, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. Cat. 34m², Rend. Euro 100,09** Vico Sant' Eframo Vecchio n. 16 Piano T;
- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**: si registra gli intestati [redacted] **PROPRIETA' PER 1/1 fino al 19/02/1996**, Impianto meccanografico del 30/06/1987, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 21, p.lla 115, sub. 7, Zona Cens. 3, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. Cat. 34m²**

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Rend. Euro 0,21 Vico Sant' Eframo Vecchio n. 16 Piano T;

- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987**: si registra unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 21, p.lla 115, sub. 7, Zona Cens. 3, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. Cat. 34m², Rend. Euro 0,21** Vico Sant' Eframo Vecchio n. 16 Piano T.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Sez. Sez. SCA, fogl. 21, p.lla 115, sub. 7, Cat. C/2, Cons. Cat. 34m²**, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, partita 42301 del Mod. 58 di presentazione di unità immobiliare ai sensi del Decreto Legge 13/04/1939XVII n. 652, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

Non risultano altre variazioni significative.

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

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

Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, ad eccezione del fatto che agli atti del sistema informatico dell'Agenzia del Territori, la relativa Planimetria catastale non è informatizzata e quindi non è estraibile telematicamente. Alcune ricerche più approfondite, eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio UPT-Archivio di Napoli dell'Agenzia del Territorio, hanno rilevato che la Planimetria catastale del sub. 38 non è reperibile neanche cartacea, pertanto come vedremo nei capitoli successivi, è stato necessario procedere all'inserimento di detta Planimetria catastale mediante [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

planimetria mancante. Considerato quindi che la originaria planimetria catastale del sub 7 agli atti dell'archivio, non risulta evadibile né cartacea né telematicamente e che le relative annotazioni inerenti la categoria e classe nonché a quella della consistenza catastale, presenti agli atti dell'Agenzia del Territorio, risultano conformi all'originario stato dei luoghi e che la mancata acquisizione al sistema informativo dell'Agenzia del Territorio risulta in contrasto con le disposizioni emanate dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successive modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto inoltre che la rettifica degli atti catastali relativa all'inserimento di planimetria **risulta necessaria**, tra l'altro, per l'eventuale successiva procedura di vendita del bene staggito, si è provveduto come richiesto all'aggiornamento degli atti attraverso variazione catastale mediante procedura DOCFA per "*Inserimento di planimetria mancante*" tenuto restando i dati relativi al classamento, consistenza originaria e censimento dell'unità immobiliare sub 7 (*Cfr. All.ti n. 18 – Procedura DOCFA relativa a Denuncia di Variazioni per inserimento di planimetria mancante dell'immobile pignorato Sez. SCA, Foglio 21, Particella 115, Sub. 7*).

L'effetto della variazione catastale per inserimento di planimetria mancante mediante procedura DOCFA, ha determinato l'aggiornamento degli atti catastali dell'unità immobiliare con scannerizzazione della scheda planimetrica originaria a sistema informatico della banca dati dell'Agenzia del Territori.

IMMOBILE N. 3 - DEPOSITO/CANTINATO

Unità immobiliare ad uso deposito/cantinato, sita nel Comune di Napoli, al Vico Sant'Efrasio Vecchio civ. 16, Piano T (terra) al N.C.E.U. in ditta a "[redacted]" **per il diritto di proprietà pari a 1/1**, con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Sez. SCA, Foglio 21, Particella 115, sub 6, Cat. C/2, Cl. 3, Rendita [illegible]**

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Sup. Catast. 86m², R.C.: Euro 136,68, Piano T.

L'immobile confina a:

- **sud** con sedime e cortile condominiale da cui ha accesso attraverso la servitù comune di accesso al sub 7 e sub 8;
- **nord** con viale privato civico 17;
- **est** con Vico Sant'Efrano Vecchio;
- **ovest** con saletta comune di accesso al sub 7 e 8.

Dal confronto eseguito tra **i dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione** allegato agli atti della procedura, con le risultanze della **documentazione catastale attuale reperita ed integrata presso l'Agenzia del Territorio** *(Cfr. All.ti n. 9 – Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato)* nonché dall'esito del sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei luoghi del bene pignorato *(Cfr. All.ti n. 17 – Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato - Lotto 2- Napoli Sez. SCA, fogl. 21, p.lla 115 sub 8, cat. C/2, cons. 54m²)*, ho potuto accertare che:

"sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicato nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica alle risultanze catastali attuali del bene, consentendo la sua univoca identificazione".

Dal confronto invece eseguito tra **i dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione**, e i dati catastali e la descrizione del bene contenuta nel **titolo di trasferimento** in capo al debitore esecutato, giusto atto di compravendita, a firma del notaio dott. Paolo Scamecchia, notaio in Napoli, del 20/02/1996 rep. n. 30330 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4502/3205 del 07/03/1996 *(Cfr. All.to n. 11)*, ho potuto accertare che:

"sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicato nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica alle risultanze catastali attuali del bene,

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

esecutato sia nei titoli di provenienza anteriore al ventennio che precede la stessa, consentendo la univoca identificazione dell'attuale bene staggito".

Per quanto concerne la verifica della continuità storica-catastale del bene pignorato e le eventuali variazioni intervenute nel tempo, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del Territorio di Napoli, è emerso quanto segue *(Cfr. All.to n. 9 –Visura Storica*

Catastale dell'immobile pignorato):

- **alla data del 20/02/2025:** si registra variazione relativa a **PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE**, Variazione del 19/02/2025 Pratica n. NA0066401 in atti dal 20/02/2025 (n. 66401.1/2025), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 21, p.lla 115, sub. 8, Zona Cens. 3, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. Cat. 54m², Sup. Cat. 86m², Rend. Euro 136,65** Vico Sant' Eframo Vecchio n. 16 Piano T;
- **alla data del 19/02/1996:** si registra il passaggio degli intestati a [redacted] **PROPRIETA' PER 1/1**, Atto del 19/02/1996 Pubblico ufficiale [redacted] Sede BARANO D'ISCHIA (NA) Repertorio n. 30330 - PU Sede ISCHIA (NA) Registrazione n. 39 registrato in data 06/03/1996 -ROGITO Voltura n. 23389.1/1996 - Pratica n. 231224 in atti dal 21/11/2000, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 21, p.lla 115, sub. 8, Zona Cens. 3, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. Cat. 54m², Rend. Euro 136,65** Vico Sant' Eframo Vecchio n. 16 Piano T;
- **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 21, p.lla 115, sub. 8, Zona Cens. 3, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. Cat. 54m², Rend. Euro 136,65** Vico Sant' Eframo Vecchio n. 16 Piano T
- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:** si registra gli

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

intestati [redacted] **PROPRIETA' PER 1/1 fino al 19/02/1996**, impianto meccanografico del 30/06/1987, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 21, p.lla 115, sub. 8, Zona Cens. 3, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. Cat. 54m², Rend. L. 529** Vico Sant' Eframo Vecchio n. 16 Piano T;

- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987**: si registra unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. SCA, fogl. 21, p.lla 115, sub. 8, Zona Cens. 3, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. Cat. 54m², Rend. L. 529** Vico Sant' Eframo Vecchio n. 16 Piano T.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Sez. Sez. SCA, fogl. 21, p.lla 115, sub. 8, Cat. C/2, Cons. Cat. 54m²**, sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, partita 87596 del Mod. 58 di presentazione di unità immobiliare ai sensi del Decreto Legge 13/04/1939XVII n. 652, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

Non risultano altre variazioni significative.

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, ad eccezione del fatto che agli atti del sistema informatico dell'Agenzia del Territori, la relativa Planimetria catastale non è informatizzata e quindi non è estraibile telematicamente. Alcune ricerche più approfondite, eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio UPT-Archivio di Napoli dell'Agenzia del Territorio, hanno rilevato che la Planimetria catastale del sub. 38 non è reperibile neanche cartacea, pertanto come vedremo nei capitoli successivi, è stato necessario procedere all'inserimento di detta Planimetria catastale mediante Variazione DOCFA per inserimento di planimetria mancante. Considerato quindi che la originaria planimetria catastale del sub 8 agli atti dell'archivio, non risulta evadibile né cartacea né telematicamente e che le relative annotazioni inerenti la categoria e classe nonché a quella della consistenza catastale, presenti agli atti dell'Agenzia del Territorio, risultano conformi all'originario stato dei luoghi e che la mancata acquisizione al sistema informatico dell'Agenzia del Territorio, risulta in contrasto con le disposizioni emanate dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successive modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto inoltre che la rettifica degli atti catastali relativa all'inserimento di planimetria **risulta necessaria**, tra l'altro, per l'eventuale successiva procedura di vendita del bene staggito, si è provveduto come richiesto all'aggiornamento degli atti attraverso variazione catastale mediante procedura DOCFA per *"inserimento di planimetria mancante"* fermo restando i dati relativi al classamento, consistenza originaria e censimento dell'unità immobiliare sub 8 *(Cfr. All.ti n. 19 – Procedura DO.C.FA. relativa a Denuncia di Variazioni per inserimento di planimetria mancante dell'immobile pignorato Sez. SCA, Foglio 21, Particella 115, Sub. 8).*

L'effetto della variazione catastale per inserimento di planimetria mancante mediante procedura DOCFA, ha determinato l'aggiornamento degli atti catastali

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

dell'unità immobiliare con scannerizzazione della scheda planimetrica originaria a sistema informatico della banca dati dell'Agenzia del Territori.

4. ***Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.***

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

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO 1

Piena ed intera proprietà pari a 1/1, di unità immobiliare ad uso negozio/bottega, sita nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, Piano T (terra), con accesso diretto dalla strada pubblica, composto nel suo insieme, da tre locali e un bagno, il tutto per una **superficie utile calpestabile totale pari a mq. 59,76** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 69,89**, avente altezza interna massima pari a ml. 3,90.

È riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli **Sez. SCA, Foglio 23, Part.lla 493, sub 1, Catg. C/1**, classe 2, **Cons. 66m²**, Sup. Catast. 77m², R.C. Euro 1.380,40, Piano T; confina a: **sud** con Chiesa Cuore di Maria; **nord** con viale comune civico 39 già Vico Fosso; **est** con altra unità immobiliare del fabbricato; **ovest** con Via Giuseppe Piazzi.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale ad eccezione di alcune difformità. È stato riscontrato che, l'immobile nella sua attuale consistenza ha subito, una *diversa distribuzione degli spazi interni*, consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti. Dalla lettura del titolo di provenienza più remoto emerge che, l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato fu edificato in data antecedente all'anno 1935 quindi antecedente all'entrata in vigore del R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 come modificato dal R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937 e dell'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942.

Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l'unità immobiliare pignorata è da ritenersi legittima nonché conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità.

L'immobile nella sua attuale consistenza ha subito, una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti, le difformità riscontrate all'immobile risultano **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona A (Insediamenti di interesse storico)** di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004

PREZZO BASE Euro 155.000,00 (centocinquanta cinque mila/00)

In risposta al presente quesito, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, considerato inoltre che l'immobile n. 1 composto da un unico locale ad uso negozio/bottega costituisce un unico immobile autonomamente utilizzabile, mentre l'immobile n. 2 e l'immobile n. 3, costituiti da due locali attigui [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

tipologiche dimensioni e conformazione, costituiscono nel loro insieme un unico locale, avente accesso da un'unica saletta comune, si procederà alla formazione di due lotti così composti:

LOTTO 2

Piena ed intera proprietà pari a 1/1, costituito da due unità immobiliari ad uso deposito/cantinato, il tutto sito nel Comune di Napoli, al Vico Sant'Eframo Vecchio civ. 16, Piano T (terra), entrambe con accesso dalla saletta comune avente ingresso dalla porta a destra entrando nel cortile dall'androne coperto condominiale del fabbricato, nel loro insieme sono composti da: quattro Locali (comunicanti tra loro) e un Bagno, il tutto per una **superficie utile calpestabile totale pari a mq. 104,05** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 121,70**, avente altezza interna massima pari a ml. 3,30 gli ambienti e ml. 2,90 il servizio igienico. Il tutto è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti identificativi:

- **Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 7, Catg. C/2**, classe 4, **Cons. 34m²**, Sup. Catast. 52m², R.C. Euro 100,09, Piano T: l'immobile confina a: **sud** con saletta comune di accesso al sub 7 e sub 8 da cui ha accesso; **nord** con viale privato civico 17; **est** con altro locale deposito sub 8; **ovest** con altra unità immobiliare stesso fabbricato.
- **Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 8, Catg. C/2**, classe 3, **Cons. 54m²**, Sup. Catast. 86m², R.C. Euro 136,65, Piano T: l'immobile confina a: **sud** con androne e cortile condominiale da cui ha accesso attraverso la saletta comune di accesso al sub 7 e sub 8; **nord** con viale privato civico 17; **est** con Vico Sant'Eframo Vecchio; **ovest** con saletta comune di accesso al sub 7 e 8.

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

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

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona A (Insediamenti di interesse storico)** di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

PREZZO BASE Euro 65.000,00 (sessantacinque mila/00)

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Ricostruire ***tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria,*** *relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso,* ***al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio*** *che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche* ***tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,*** *incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale la particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale sussistenza di comproprietà dei beni pignorati, anche con*

riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

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

IMMOBILE N. 1 SEZ. SCA - FOGLIO 23 - P.LLA 493 – SUB. 1 - CAT. C/1 - NEGOZIO BOTTEGA
Napoli – Via Giuseppe Pisani n. 4 Piano Terra

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- **al sig.** [redacted], in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, con **atto di compravendita** per notaio dott. Giuseppe Paolo Scarnecchia di Napoli, **del 12/11/1999** rep. n. 41192 racc. n. 7927 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 24680/15014 del 22/11/1999, pervenuto dal sig. "[redacted]" per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, l'intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso negozio/bottega sito nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, il tutto censito in N.C.E.U. alla **Sezione SCA, fogl. 23, p.lla 493, sub. 1, Cat. C/1, Cl. 2, Cons. Cat. 66m²**, R.C. [illegible] 2.675,000 *(Cfr. All.ti n. 10 -Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Paolo Scarnecchia, notaio in Napoli, del 12/11/1999 rep. n. 41192 racc. n. 7927 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 24680/15014 del 22/11/1999 e relativa nota di trascrizione)*;
- **al sig.** [redacted], per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, per successione a "[redacted]", deceduto in Napoli il [redacted] regolata con testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio dott. Gennaro Incoronato di Napoli, in data **17/02/1992** registrato a Napoli Ufficio atti pubblici il 18/02/1992 al n. 4171/A trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 8348/5584 il 12/05/1995 repertorio n. 4857/3453 del 14/04/1994 *"ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE"*, bene caduto in successione intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso negozio/bottega sito nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, il tutto censito in N.C.E.U. alla **Sezione SCA, fogl. 23, p.lla 493, sub. 1, Cat. C/1, Cons. Cat. 66m²** *(Cfr. All.ti n. 20 -Nota di Trascrizione testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio dott. Gennaro Incoronato di Napoli, in data 17/02/1992 nn. 8348/5584 il 12/05/1995*

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- **alla sig.ra** [redacted], per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, con **atto di compravendita** per notaio dott. Gennaro Iacovanno di Napoli, **del 10/02/1978** rep. n. 45669, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4606/3966 del 08/03/1978, pervenuto dal sig. "[redacted]" per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, l'intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso negozio/bottega sito nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, il tutto censito in N.C.E.U. alla **Sezione SCA, fogl. 23, p.lla 493, sub. 1, Cat. C/1, Cons. Cat. 66m²** *(Cfr. All.ti n. 21 -Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Gennaro Iacovanno di Napoli, del 10/02/1978 rep. n. 45669, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4606/3966 del 08/03/1978 e relativa nota di trascrizione)*;
- **al sig.** [redacted], per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, per successione al germano "[redacted]" deceduto in data [redacted] denunzia successione n. 399 volume 1571, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 808/621 il 09/01/1980, bene caduto in successione intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso negozio/bottega sito nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, il tutto censito in N.C.E.U. alla **Sezione SCA, fogl. 23, p.lla 493, sub. 1, Cat. C/1, Cons. Cat. 66m²** *(Cfr. All.ti n. 22 -Nota di Trascrizione denunzia successione n. 399 volume 1571, trascritti presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 808/621 il 09/01/1980)*;
- **al sig.** [redacted] per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, con **atto di divisione** per notaio dott. Gaetano Cosolano di Napoli, **del 31/07/1946** rep. n. 1552, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 15863/13453 il 10/09/1946, ne [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ed il germano [redacted], divisione di beni provenienti dalla successione di "[redacted]" deceduto in data [redacted] il quale con testamento olografo **del 21/10/1924** pubblicato con verbale del 6/11/1928 per notaio dott. Andrea Sanguigno aveva istituito quali eredi i due suoi figli con la quota di usufrutto a favore del coniuge [redacted] tra i beni oggetto di divisione vi è anche l'unità immobiliare ad uso negozio/bottega sito nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, il tutto censito in N.C.E.U. alla **Sezione SCA, fogl. 23, p.lla 493, sub. 1, Cat. C/1, Cons. Cat. 66m²**. La relativa successione risulta trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 04/05/1929 ai nn. 10744/6613 *(Cfr. All.ti n. 23 -Copia atto di divisione per notaio dott. Gaetano Catalano di Napoli, del 31/07/1946 rep. n. 1552, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 15861/11453 il 14/08/1946)*;

- **al sig.** [redacted], per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, con atto di donazione per notaio dott. Luigi Falconio di Napoli, **del 13/07/1907**, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 9096/4192 del 17/7/1907, oltre altri beni, l'immobile sito nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, il tutto censito in N.C.E.U. alla **Sezione SCA, fogl. 23, p.lla 493, sub. 1, Cat. C/1, Cons. Cat. 66m²**, pervenne dal padre e dall'eredità del [redacted] con verbale di incanto del 29.02.1916 per Notaio dott. Felice Giusti trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1, ai nn. 3816/1775 il 24/03/1916 *(Cfr. All.ti n. 24 -Copia Nota di Trascrizione nn. 9096/4192 del 17/7/1907 e nn. 3816/1775 il 24/03/1916)*.

IMMOBILE N. 2 E N. 3
SEZ. SCA - FOGLIO 21 - P.LLA 115 - SUB. 7 - SUB. 8 - CAT. C/2 - DEPOSITO/CANTINATO *Napoli - Vico Sant'Efraimo Vecchio civ. 16 Piano Terra*

- **al sig.** [redacted], in stato civile celibe, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, con atto di

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

compravendita per notaio dott. Giuseppe Paolo Scarnocchia di Napoli, **del 20/02/1996** rep. n. 50330 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4502/3205 del 07/03/1996, pervenne dai sig.ri [redacted] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di Comunione Legale con* [redacted] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/4;* [redacted] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di Comunione Legale con* [redacted] *per il diritto di proprietà per la quota di 1/4*". L'unica proprietà dell'unità immobiliare ad uso cantinato sito nel Comune di Napoli al Vico Sant'Efremo Vecchio civ. 16, il tutto censito in N.C.E.U. alla **Sezione SCA, fogl. 21, p.lla 115, sub. 8, Cat. C/2**, Cl. 3, **Cons. Cat. 54m²**; nonché alla **Sezione SCA, fogl. 21, p.lla 115, sub. 7, Cat. C/2**, Cl. 4, **Cons. Cat. 34m²** *(Cfr. All.ti n. 11 -Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Paolo Scarnocchia, notaio in Napoli, del 20/02/1996 rep. n. 50330 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4502/3205 del 07/03/1996 e relativa nota di trascrizione);*

- **ai sig.ri** [redacted], entrambi coniugati in regime patrimoniale comunione legale dei beni, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/2 ciascuno e quindi per l'intero**, con **atto di compravendita** per notaio dott. Vincenzo De Falco Giannone di Napoli, **del 14/07/1983**, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 18470/14521 del 04/08/1983, pervenne dai sig.ri "[redacted]", l'intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso cantinato sito nel Comune di Napoli, al Vico Sant'Efremo Vecchio civ. 16, il tutto censito in N.C.E.U. alla **Sezione SCA, fogl. 21, p.lla 115, sub.** [redacted] **C/2**, Cl. 3, **Cons. Cat. 54m**; nonché alla **Sezione SCA, fogl. 21, p.lla 115,**

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

sub. 7, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. Cat. 34m² *(Cfr. All.ti n. 25 «Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Vincenzo De Falco Giannone di Napoli, del 14/07/1983, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai rin. 18470/14521 del 04/08/1983 e relativa nota di trascrizione»).*

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

*Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi, in caso di esistenza di opere abusive. L'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conguaglio del totale in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, in ogni altro caso se l'abuso sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 ovvero sia condonabile ai sensi del combinato disposto dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326 e successive, chiarirà, quindi, se i vincoli mobiliari siano o meno sanabili, **indicando**, previa acquisizione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione delle stesse; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 21 c.p.c. L'esperto verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica.*

Per quanto concerne l'accertamento della conformità urbanistica dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare, dalle indagini eseguite presso gli uffici competenti del Comune di Napoli (*Edilizia Privata – Ufficio Condono e Antiabusivismo*), nonché da un attento esame degli atti traslativi di provenienza e dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 è risultato quanto segue:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, affaccia direttamente su Via Giuseppe Piazzi, un importante arteria viaria che unisce la parte alta del quartiere con quella più a valle dominata da importantissime testimonianze di edifici storici, s'interpica in una traversa di via Foria, in linea retta con la caserma Garibaldi. Via Giuseppe Piazzi è nota non solo per il suo carattere storico ma soprattutto per i gradini Piazzi, proseguimento dell'omonima via, noti come le scale "*de Vico Sapunaro*", fungono da primo accesso verso la collina di Capodimonte, in raccordo con il Moiariello. Un tempo tutti indicavano la zona come la via dei "*ceraiuoli*", per la presenza di fabbriche di candele. A ridosso spunta il vico Pacella, dove nell'Ottocento insisteva la succursale dell'Ospedale della pace, posizionata lì per l'aria buona, toccasana per i malati.

IMMOBILE N. 2 E N. 3
SEZ. SCA - FOGLIO 21 - PARTICELLA 115 - SUB. 7 – SUB. 8 - CAT. C/2 – DEPOSITO/CANTINATO
Napoli – Vico Sant'Efremo Vecchio civ. 15 Piano Terra

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, affaccia direttamente su Vico Sant'Efremo Vecchio, omonima arteria viaria che prende il nome per la sua vicinanza all'antichissimo complesso religioso di Sant'Efremo che ha dato il nome alla zona, parte alta del quartiere "San Carlo all'Arena", area insigne per le prime costruzioni in stile "Liberty", costituito da edifici realizzati nei primi anni dell'900 napoletana, soprattutto caratterizzata da ville isolate e piccoli edifici autonomi unifamiliari. Vico Sant'Efremo Vecchio rappresenta anche il baluardo di congiunzione con la salita del "Moiariello" strada costruita nel 1868 per volontà del medico Ferdinando Palasciano, collega Capodimonte a Via Foria. Il percorso è ricco di panorami mozzafiato, ma vico Sant'Efremo Vecchio, è interessante soprattutto quando lo si percorre andando da via Veterinaria proprio in direzione dell'antichissimo complesso religioso di Sant'Efremo che ha dato il nome alla zona, è molto facile non accorgersi di uno tra i gioiellini più famosi dell'architettura del Liberty napoletano villa Cuomo, edificata nel 1919 dall'ingegnere architetto Michele Capo, su una preesistente proprietà sempre della famiglia Cuomo (già riportata [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Entrambi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, sono pertanto inseriti in un area del capoluogo campano, il cui carattere Urbanistico della zona e quindi dei fabbricati che vi insediano, risultano realizzati già verso la fine del XVII secolo, infatti, la tipologia costruttiva è tipica degli edifici facenti parte dell'epoca della dominazione Spagnola sorti nel nucleo antico della città di Napoli inseriti in un itinerario viario turistico culturale.

L'intera zona, facente parte del quartiere "San Carlo all'Arena" III Municipalità di Napoli, nasce già intorno al V-IV secolo a.C., conservatosi quasi integralmente fino ai giorni nostri, rappresenta uno dei più ricchi patrimoni culturali d'Europa, soprattutto per la presenza di grandi complessi religiosi che, negli anni del vice regno spagnolo, concomitanti con quelli della Controriforma, ebbero diritto a espandersi praticamente senza vincoli urbanistici e spesso anche a scapito dell'edilizia civile. Malgrado le trasformazioni moderne e il carattere violento che la città ha assunto negli ultimi anni ottanta, dopo il terremoto molte delle strade del quartiere collegate all'asse viario principale di Via Foria, mantengono, e non solo nei nomi, il carattere storico delle realizzazioni di fine XVII secolo.

Nello specifico trattasi di casamenti la cui realizzazione risale ad un'epoca in cui le costruzioni venivano edificate senza specifica richiesta di licenza edilizia, infatti l'istituto della licenza edilizia fu disciplinato con legge prima dal R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 (che all'art. 4 la rese obbligatoria nell'ambito dei centri abitati) e poi con il R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937 (che con l'art. 6 estese il predetto obbligo a tutto il territorio comunale) poi superate con l'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

È ormai noto che per le costruzioni da realizzare nel territorio del Comune di Napoli l'obbligo di richiedere la licenza edilizia è stato introdotto dall'art. 1 del

Regolamento edilizio del Comune di Napoli approvato dal Commissario Straordinario del Comune con deliberazione del 15.09.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584 e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 come omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche- del 30.10.1935 n. 14616 Div. VII.

Per individuare l'epoca di realizzazione degli immobili pignorati, ho eseguito una serie di accurate indagini presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1, reperendo gli atti più remoti inerenti ai passaggi di proprietà e alla continuità storica catastale, relativa ai beni pignorati, da un attento esame degli atti è risultato quanto segue:

IMMOBILE N. 1   ***SEZ. SCA - FOGLIO 23 - P.LLA 493 - SUB. 1 - CAT. C/1 - NEGOZIO/BOTTEGA*** *Napoli - Via Giuseppe Piazzi civ. 40 Piano Terra*

Per determinare l'epoca di realizzazione del fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, facendo riferimento alla storia ultraventennale di provenienza, meglio documentata ed esaminata cronologicamente nel capitolo 5 che precede, si è potuto accertare che l'immobile pignorato pervenne, al più remoto dante causa del debitore esecutato, al signor "[redacted]", in virtù di atto di donazione per notaio dott. Luigi Falvosio di Napoli, **del 13/07/1907**, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 9096/4192 del 17/7/1907 *(Cfr. All.ti n. 24)*.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Ulteriore conferma documentale, che trattasi di fabbricato la cui realizzazione risale ad almeno un periodo antecedente al 15.09.1935, ci viene data dalla data di presentazione della Planimetria catastale dell'immobile oggetto di espropriazione, prima ed unica Planimetria catastale agli atti dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio **31.12.1939**, con Decreto Legge 13/04/1939-XVII n. 652, fu istituito l'obbligo della denuncia di accatastamento per tutti gli immobili **già presenti** e da realizzare su tutto il territorio nazionale, da tale scheda planimetrica catastale, è riportato in maniera chiara sia ancora il "Talloncino di riscontro scheda n. 10355985" sia la data di presentazione della scheda per l'appunto 31.12.1939 *(Cfr. All.to n. 7 - Planimetria Catastale dell'immobile pignorato)*.

Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi **l'unità immobiliare pignorata è da ritenersi legittima** poiché conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità**.

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

Alla luce di quanto esposto dunque, l'immobile oggetto della presente procedura risulta:

- **antecedente al 1935**, anno di entrata in vigore del Regolamento Edilizio che prevedeva l'obbligo della Licenza Edilizia per i manufatti di nuova costruzione nel Comune di Napoli;
- **antecedente al 31 ottobre 1942**, data di entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 "*Legge Fondamentale Urbanistica*", che introduceva l'adozione dei P.R.G. e l'obbligo della Licenza Edilizia per tutto i territori e comuni d'Italia.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- **antecedente al 1967**, anno di entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967, nota anche come "Legge Ponte" che apporta una serie di modifiche alla Legge Urbanistica del 1942, determinanti per razionalizzare il sistema di strumenti e controlli, dandogli la configurazione tutt'ora vigente.

Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l'unità immobiliare pignorata è **da ritenersi legittima** nonché conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, **risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità**.

6.1.1. Verifica della conformità e meno della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative.

Per quel che concerne invece la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente ad abusi o difformità eseguite successivamente ai titoli abilitativi rilasciati, dal confronto effettuato tra la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U. *(Cfr. All.to n. 7)* e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi *(Cfr. All.to n. 16)*, è stato riscontrato che l'immobile nella sua attuale consistenza ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti.

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Nell'ipotesi che il bene pignorato, venga aggiudicato per effetto della presente procedura esecutiva, le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, gli abusi e/o difformità edilizie riscontrate relativamente alle difformità riscontrate all'immobile consistenti in **una diversa distribuzione degli spazi interni**, risultano **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità) previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Nel caso specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario futuro dell'immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per il caso di specie, in via meramente prudenziale, si debba considerare l'importo massimo di **Euro**

5.164,00. A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a 367,44 euro, oltre l'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono stimare in circa Euro 1.500,00 circa e quindi per un totale complessivo

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

di regolarizzazione pari a Euro 7.031,14, importo che in via prudenziale può essere arrotondato in **Euro 7.000,00c.t.**

8.1.2. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è la **Zona A (Insediamenti di interesse storico)** di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 *(Cfr. All.ti n. 28 –Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 14 I, Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico, Normativa di riferimento).*

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

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.

La presente disciplina è distintamente riferita:

a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base;

b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali;

c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia.

In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse comprese e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125.

Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende riconducita. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante (DIA, (autorizzazione o concessione) permesso di costruire corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 1/8 della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatura; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucature esistenti osservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie. Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.

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

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

- l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto e connotata dalla sequenza portone, di androne, scala, cortile e, generalmente, orto-giardino;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto del modello di organizzazione del lotto ovvero con permanenza del [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi preottocenteschi sopra descritti.

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

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

3. Per tutte le unità edilizie di base preottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68.

4. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli assetti alterati, mediante:

a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte quale fondamento del modello abitativo strutturato intorno allo spazio aperto, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e [illegible] caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili oppure il recupero [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

e) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche o ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino di ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritto il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi

strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, perché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti preottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano tutti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe; che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucature dei prospetti né con i prospetti delle scale aperte e non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo delle stesse. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;

d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m. 1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 30% della superficie utile di ciascuna unità abitativa e comunque

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'interno delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura – intesa come quota più alta di calpestio – ove legittimi ed edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucature coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di copertine a tetto spoventi, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, semprechè questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie suppilicabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d);

f) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di tali parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal presente

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

punto c): è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al precedente punto c).

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

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68:

– abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono altresì consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguirne la funzionalità non comportino espianto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

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

Per quanto concerne la Zonizzazione acustica di appartenenza, l'immobile pignorato rientra nella Zona IV, aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali e uffici, attività artigianali

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie.

L'attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata è **"Negozio/Bottega"** e risulta conforme sia con quanto previsto nella zona di appartenenza **Zona "A –Insediamenti di interesse storico"** dell'attuale strumento urbanistico (P.R.G.) che prevede una destinazione d'uso degli immobili prevalentemente residenziale e quelli a piano terra a negozi o/o botteghe di quartiere, che con quanto riportato nella originaria costruzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, con scheda 103559985 del 31/12/2039 con categoria catastale **C/1 negozio/bottega**, rimasta tale dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

L'attuale destinazione d'uso dunque, dell'immobile pignorato è **"Negozio o/o Bottega" ed è compatibilità sia con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.**

Per l'immobile pignorato, trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, **non occorre il certificato di destinazione urbanistica**, come invece, previsto per i terreni.

6.1.3. Verifica della conformità a meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

IMMOBILE N. 2 E N. 3
SEZ. SCA - FOGLIO 21 - PALLA 115 - SUB. 7 – SUB. 8 - CAT. C/2 – DEPOSITO/CANTINATO
Napoli – Via San Girolamo Vecchio civ. 10 Piano Terra

Per determinare l'epoca di realizzazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati fanno parte, facendo riferimento alla storia ultraventennale di provenienza, ci si riporta alla più antica provenienza, presso l' archivio della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, si è potuto accertare che gli immobili pignorati pervennero, al più remoto dante causa del debitore esecutato, al signor "[redacted]", per successione, originariamente i suddetti immobili nella maggior consistenza erano di proprietà del suo avo "[redacted]" [redacted] Napoli [redacted]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

disponendo con testamenti segreti del 28/02/1928 e 15/08/1927 per Notar dott. Giovanbattista D'Avino pubblicati con verbale del 29/02/1928 e trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 il 28/05/1928 ai nn. 18029/7698. La successione venne regolarmente denunziata il 26/10/1928 presso l'ufficio di Napoli den. 904 vol.805. Il de cuius lasciò vari figli tutti beneficiati con i citati testamenti e fra l'altro lasciava ai tre esposti [redacted] in rappresentanza del loro padre premorto per una metà e per l'altra metà ai figli nati e nascituri di costoro tre quartino a piano unico, tra bassi e **scantinato** alla Via S. Efrano Vecchio n. 16. Successivamente con provvedimento del Tribunale di Napoli i coeredi procedevano con atto del 9/02/1946 per Notaio dott. De Vivo Francesco trascritto il 08/03/1946 al n. 4283 alla divisione dei suddetti beni con attribuzione dei cespiti in oggetto a [redacted] *(Cfr. All.ti n. 29 -Copia testamento del 28/02/1928 e 15/08/1927 per Notar dott. Giovanbattista D'Avino pubblicati con verbale del 29/02/1928 trascritti presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 18029/7698 del 28/05/1928 e relativa nota di trascrizione)*

Dal punto di vista urbanistico quindi, la realizzazione del fabbricato e quindi **le unità immobiliari pignorate sono da ritenersi legittime** oneste conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali in quanto già preesistente alla data del **28.02.1928**, pertanto **risultano possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità**.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, è stato accertato che non è stato mai richiesto il rilascio del permesso di agibilità o abitabilità, stesso costo anche dell'epoca remota di realizzazione del fabbricato.

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

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

6.1.4. Verifica della conformità a meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Per quel che concerne invece la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente ai abusi o difformità eseguite successivamente ai titoli abilitativi rilasciati, dagli accertamenti eseguiti sul posto nonché dalla descrizione dei cespiti riportate nei più antichi atti di provenienza, il tutto confrontato con il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi *(Cfr. All.to n. 17)*, si è potuto accertare che gli immobili nella loro attuale consistenza non hanno subito nel tempo modifiche e/o interventi amministrativamente rilevanti che avrebbero richiesto il rilascio di licenze, concessioni, autorizzazioni e/o permessi di costruire;

6.1.5. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona A (Insediamenti di interesse storico)** di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale approvata con decreto

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 *(Cfr. All.ti n. 30 –Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 7 II, Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico, Normativo di riferimento).*

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

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

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

La presente disciplina è distintamente riferita:

a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base;

b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

e) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia.

In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125.

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

Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli art. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli art. 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 [illegible] della quota di imposta del solaio [illegible] l'abbassamento di [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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 bucature esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie. Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.

Nello specifico il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, risulta classificato nella fascia delle **"Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma"** assoggettati alla specifica disciplina dell'art. 83 di tali Norme di Attuazione parte II.

Per unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma si intende:

- l'unità edilizia di base ottocentesca originaria caratterizzata da un corpo di fabbrica isolato nel lotto di pertinenza, che non abbia caratteri ripetitivi tali di configurare tessuto urbano e che rappresenti un esemplare edilizio a se stante;
- l'unità edilizia, non analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuta nel sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi ottocenteschi.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, al contesto urbano di appartenenza, l'unità di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati negli articoli 84 e 85 della presente norma:

- villa ottocentesca suburbana;
- villino ottocentesco;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

3. Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla specifica disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 84 e 85.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino degli elementi alterati, anche pre-ottocenteschi, riconoscibili o ancora sussistenti mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali, degli accessi, degli affacci sullo spazio di pertinenza, solitamente a giardino, quale contesto strutturante del tipo edilizio, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante ragni e aerostature di

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

intonaci, ovvero esistente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto disarmato, ma comunque senza modificazione della posizione o delle quote, anche con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti preesistenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero;

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto complessivo dell'unità edilizia che della sua consistenza [illegible] e che non [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici è igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 84 e 85, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi compresenti nella villa e nelle sue parti eventualmente configurate in blocchi distinti, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, né in particolare ripartizioni delle superfici terrazzate;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, e altresì consentita

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, ancorché comportanti modifica delle originarie quote di impalcato, all'interno dei volumi basamentali, con esclusione di collegamenti tra il basamento e i volumi di spiccato al di sopra di esso;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interferenti di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa o proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti.

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

10. Per tutte le unità edilizie di base preesistenti originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma, indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 84 e 85:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, funzioni di interesse

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguirne la funzionalità non comportino espianto di alberi di alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratterizzanti del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

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

L'attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata è **"Deposito/Cantinato"** e risulta conforme sia con quanto previsto nella zona di appartenenza **Zona "A –Insediamenti di interesse storico"** dell'attuale strumento urbanistico (P.R.G.) che prevede una destinazione d'uso degli immobili prevalentemente residenziale e quella a piano terra e interrati a deposito o/o cantinati tipici, che con quanto riportato nella originaria costituzione e denuncia di accatastamento degli immobili, con categoria catastale **C/2 deposito**, rimasta tale dall'atto della costituzione degli immobili ad oggi.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

L'attuale destinazione d'uso dunque, degli immobili pignorati è quella di **"deposito/cantinato" ed è compatibilità sia con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.**

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

7. ***Stato di possesso attuale dell'immobile.***

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

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

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

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

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, relativamente allo stato di occupazione degli immobili pignorati, si è potuto accertare quanto segue:

IMMOBILE N. 1
SEZ. SCA - FOGLIO 23 - P.LLA 493 - SUB. 1 - CAT. C/1 - NEGOZIO/BOTTEGA
Giuseppe Piazzi civ. 40 Piano Terra

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

L'unità immobiliare è costituita da un negozio/bottega, posto al piano terra, di un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Napoli sezione "San Carlo all'Arena", alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40.

Durante l'accesso, eseguito in data 23.05.2023, unitamente al Custode Giudiziario, si rinveniva sul posto il debitore esecutato il sig. [redacted] quest'ultimo qualificatosi affittuario dell'immobile, il quale dichiarava, di occupare l'immobile da numerosi anni e di corrispondere un canone mensile di Euro 400,00, ma di non aver mai stipulato alcun contratto di fitto, quindi "*sine titulo*", dichiarazioni che venivano confermate anche dal debitore esecutato.

Una verifica eseguita presso il sistema informatico dell'anagrafe tributaria dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Napoli 1, Ufficio atti privati, ha rilevato che non risultano contratti di locazione ad uso commerciale e/o di altra natura, tra il sig. [redacted] e il debitore esecutato il sig. [redacted], né tra quest'ultimo e qualsiasi altro soggetto terzo.

Un'ulteriore verifica è stata eseguita anche restringendo la ricerca al solo immobile per dati catastali ed indirizzo, nell'anagrafe Tributaria non risultano mai stati depositati contratti di locazione per l'immobile oggetto di espropriazione.

L'occupazione del bene pignorato, da parte del sig. [redacted], non essendo regolarizzato da nessun contratto di locazione registrato presso Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio atti privati, **non risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

In ordine alla richiesta formulata dal presente quesito circa la stima dell'indennità di occupazione dell'immobile oggetto di procedura, per il calcolo del valore locativo, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

pubblicate etc. Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 34, ho evinto che per gli immobili simili a quello oggetto di pignoramento, quindi di tipo "*Negozi*" di tipologia "*Normali*", posti in zona Semicentrale/Santità Oss. Astronomico, Stella Miracoli, Noccile – Codice di zona C26 del Comune di Napoli *(zona in cui è compresa Via Giuseppe Piazza)*, il valore locativo riferito al primo semestre '2024 *(dato annuale fornito ad oggi)*

va da un minimo di Euro/mq. x mese 7,80, ad un massimo di Euro/mq. x mese 15,50, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 11,65**.

Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di "superficie convenzionale" dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie cosiddetta "convenzionale" prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie convenzionale del bene oggetto di pignoramento è stata così di seguito computata:

Calcolo della superficie convenzionale coperta Appartamento:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Locale 1	9,62 mq.	1,00	9,62 mq.
Locale 2	13,71 mq.	1,00	13,71 mq.
Locale 3	29,32 mq.	1,00	29,32 mq.
Bagno	7,11 mq.	1,00	7,11 mq.
		TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE	Mq. 59,76

Calcolo del valore locativo mensile:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Euro/mq 11,65 x mq. 59,76 (superficie commerciale) = **Euro/mese 696,00 c.a. Valore locativo mensile dell'immobile.**

Tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità **in misura ridotta** rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, ecc., si può applicare una arrotondamento al canone precedentemente calcolato pertanto il canone di occupazione risulta pari a:

Euro/mese 600,00.

IMMOBILE N. 2 E N. 3
SEZ. SCA - FOGLIO 21 - PELLA 115 - SUB. 7 – SUB. 8 - CAT. C/2 – DEPOSITO/CANTINATO
Napoli - Vico Sant'Efrano Vecchio civ. 16 Piano Terra

L'unità immobiliare è costituita da due depositi/cantinati contigui, sito in un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Napoli sezione "San Carlo all'Arena", al Vico Sant'Efrano Vecchio civ. 16.

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che, l'immobile risulta in uno stato di totale abbandono. L'immobile si presenta nel complesso **non usufruibile** in quanto privo di impianto elettrico e in gran parte occupato da masserizie di ogni genere e privo di chiusure alle lastriere.

L'immobile è da ritenersi quindi **libero e nella disponibilità** della custodia giudiziaria ai fini della vendita all'asta.

Tuttavia per puro tuziorismo, ho ritenuto opportuno effettuare delle verifiche, presso il sistema informatico dell'anagrafe tributaria dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Napoli 1, Ufficio atti privati, le quali hanno rilevato che non risultano contratti di locazione, a nome del debitore esecutato.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Un'ulteriore verifica è stata eseguita anche restringendo la ricerca ai soli immobili per dati catastali ed indirizzo, nell'anagrafe Tributaria non risultano mai stati depositati contratti di locazione per gli immobili oggetto di espropriazione.

8. <u>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</u>

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

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Michele Nastri, Notaio in Ercolano (NA), depositata agli atti delle procedure, da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli

1. per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 05/02/2021 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che per i beni sottoposti ad esecuzione immobiliare relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli stessi la situazione è la seguente:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

*Per l'immobile in esame pignorato per **l'intera proprietà pari a 1/1**:*

- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali **né** pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto il bene oggetto di espropriazione **ad eccezione** di quelli expressamente richiamati nella presente procedura e per i quali sono intervenuti i creditori chirografari;
- **non pendono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e pertanto non vi sono pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene;
- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali **né** pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto il bene oggetto di espropriazione;
- **non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- **non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi;
- **non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere a favore di terzi o di Enti;
- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale.

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

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*"Tutela delle cose di interesse artistico e storico"*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*"Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali"*);
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o indivisibilità;

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- **non presenta** pesi o limitazioni d'uso;
- **non presenta** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato:

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 *(Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio)*, come modificato e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologica;
- **rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico art. 58 delle

Norme di Salvaguardia *(Cfr. Allto n. 31 – Stralcio Zonizzazione Vincolo Archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia Scala 1:2000)*. In tali aree la disciplina è la seguente:

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

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- per gli interventi nella zona A, ove essi interessino gli edifici di recente formazione, per i quali detto parere è richiesto in relazione alle sole operazioni si scavo in aree di pertinenza, nei cantinati, e nei livelli di piano terra;
- per gli interventi nella zona B;
- per gli interventi previsti negli edifici e nei manufatti rurali esistenti, con l'esclusione di quelli relativi ai piani superiori al primo nelle zone e sottozone E, Fa, Fbc
- per gli interventi previsti nelle sottozone Ea, Eb, Fa1, Fa2;
- per gli interventi previsti negli articoli 14 e 17.

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

+ **rientra** nelle zone classificate come area stabile, come risulta dalla tavola n 12 generale dei vincoli geomorfologici del territorio del Comune di Napoli.
+ **non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
+ **non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici.

<u>Il diritto reale pignorato è la piena proprietà della suddetta unità immobiliare, per la quota pari a 1/1</u>.

<u>Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare il debitore esecutato</u> in forza atto di compravendita del 12/11/1999 a firmo del notaio dott. Paolo Scannicchia, notaio in Napoli, rep. n. 41192 racc. n. 7927, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 24680/15014 del 22/11/1999.

Per quanto riguarda invece eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, l'unità immobiliare pignorata **non è** gravata da alcun vincolo specifico condominiale **né** vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui è destinato, fatta eccezione di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

riportate negli atti traslativi più notizie, qui si intendono per interamente trascritte.

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame delle certificazioni notarili attestanti *le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento* depositate agli atti della procedura, nonché sulla scorta delle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, risultano le seguenti formalità:

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 3044/2220 del 05/02/2021** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 20/01/2021, repertorio n. 1108/2021 a favore della sig.ra [redacted], gravante sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione.

IMMOBILE N. 2 E N. 3
SEZ. SCA - FOGLIO 21 - PLLA 115 - SUB. 7 – SUB. 8 - CAT. C/2 – DEPOSITO/CANTINATO
Napoli – Via San Efrem Vecchio civ. 18 Piano Terra

*Per gli immobili in oggetto pignorati per **l'intera proprietà pari a 1/1**:*

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

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

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- **rientra** tra quelle sottoposte a **vincoli Paesaggistici sulla protezione delle bellezze naturali** di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006 e più precisamente, **ricade** tra quelle sottoposte a vincolo ai sensi della Legge 1497/39, sancite dal Decreto Ministeri del 23 novembre 1957 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 02/12/1957 n. 297, con il quale si dichiara di notevole interesse pubblico tutta la zona della località "Maiarielle a Capodimonte" (*Cfr. All.ti n. 32 – Stralcio Zonizzazione Vincolo Paesaggistico Scala 1:2000; Normativa di riferimento G.U. n. 297 del 02/12/1957*);
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologica;
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia ;
- **rientra** nelle zone classificate come area stabile, come risulta dalla tavola n.

12 generale dei vincoli geomorfologici del territorio del Comune di Napoli. + **non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;

- **non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà della suddetta unità immobiliare, per la quota pari a 1/1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare il debitore esecutato in forza atto di compravendita a firma del notaio dott. Paolo Scarnocchia, notaio in Napoli, del 20/02/1996 rep. n. 30330 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4502/3205 del 07/03/1996.

Per quanto riguarda invece eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, l'unità immobiliare pignorata **non** è gravata da alcun vincolo specifico condominiale **né** vincoli di destinazione d'uso, limitazioni all'utilizzo specifico a cui è destinata, l'installazione di ascensori relativi [illegible] parti comuni del fabbricato, con [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute al debitore esecutato che, riportate negli atti traslativi più antichi, e nel Regolamento di Condominio interno, qui si intendono per interamente trascritte.

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame delle certificazioni notarili attestanti *le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento* depositate agli atti della procedura, nonché sulla scorta delle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, risultano le seguenti formalità:

+ **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 3044/2220 del 05/02/2021** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 20/01/2021, repertorio n. 1108/2021 a favore dello sig.re

[redacted] gravante sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione.

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

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

10. ***Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.***
Verificare che i beni pignorati siano gravati da censi, livelli e usi civici e, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Sulla base degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 05/02/2021 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, nonché dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Dipartimento Pianificazione Urbanistica) e l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, si è potuto accertare che gli immobili pignorati **non** sono gravati da censo, livello o uso civico pertanto, il debitore esecutato detiene tali beni in diritto di proprietà.

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

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

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, nonché da informazioni attinte direttamente in loco presso alcuni condomini del fabbricato dal sottoscritto intervistati nel corso degli accessi, relativamente ad eventuali spese di gestione condominiali e su eventuali

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

procedimenti in corso degli immobili pignorati, si è potuto accertare quanto segue:

IMMOBILE N. 1
SEZ. SCA - FOGLIO 23 - P.LLA 493 - SUB. 1 - CAT. C/1 - NEGOZIO/BOTTEGA *Napoli – Via Giuseppe Piazzi civ. 40 Piano Terra*

Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese da alcuni condomini dal sottoscritto intervistati nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, non ha un'amministrazione Condominiale, pertanto non è stato possibile poter verificare se vi siano oneri di natura condominiale a carico dell'immobile stimato.

IMMOBILE N. 2 E N. 3
SEZ. SCA - FOGLIO 21 - P.LLA 115 - SUB. 7 – SUB. 8 - CAT. C/2 – DEPOSITO/CANTINATO
Napoli – Vico Sant'Eframo Vecchio civ. 16 Piano Terra

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, costituisce un unico condominio denominato Amministrazione ***"Vico Sant'Eframo Vecchio civ. 16 Napoli"***, dotato di amministrazione condominiale gestita e rappresentata dal Geom. Paolo Costa con studio presso il Condominio in Napoli al Vico Sant'Eframo Vecchio n. 16, il quale, su specifica richiesta del sottoscritto inviata a mezzo mail del 26/10/2024 *(Cfr. All.to n. 26)*, consegnava a mezzo mail del 31.10.2024 dichiarazione sulla posizione condominiale di entrambi gli immobili pignorati *(Cfr. All.to n. 27)*.

Dalla esame della dichiarazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio nonché dalle risposte riportate nel testo della stessa relativamente agli immobili pignorati, risulta la seguente situazione:

1. I millesimi di parte comune sono:
   a. per entrambi gli immobili ad uso cantinato 11,30 millesimi per la Tabella generale "A";
2. l'ammontare della quota condominiale ordinaria a carico di entrambi gli immobili e pari a Euro 16,00 trimestrale parla a Euro 64,00 annua
3. che ad oggi vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, distinte per periodo e Delibera di approvazione parla a € 46,50 per il ripristino dei balconi Delibera del 08.04.2024

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

4. che ad oggi vi sono quote arretrate per l'immobile de quo di € 100,00 e alla stato mancano anche le quote del 1°/2°/3° e 4° Trim. 2024 di € 64,00;
5. non esistono controversia giudiziale che interessano gli immobili;
6. non vi è servizio di portierato; 7. non ci sono i seguenti comodi comuni.

12. Valutazione dei beni.

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

Si procederà preliminarmente, alla determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato, considerando due lotti (Lotto 1 e Lotto 2) costituito da un negozio/bottega (Lotto 1) e da due locali attigui ad uso deposito/cantina (Lotto 2), corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà e per l'intero perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire agli immobile che formano ciascun lotto, sarà pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al risultato finale saranno applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche degli immobili valutati.

Nella fattispecie, al valore commerciale di stima del singolo lotto determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno apportate le opportune decurtazioni, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde consentire il professionista delegato alla vendita di poterle porre distintamente come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1.

Nello specifico, al valore di mercato così ottenuto, si applicherà un ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene, quest'ultima decurtazione, imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate dall'art. 568 c.p.c. dall'art. 13 del decreto-legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Infine, il valore di mercato ottenuto, verrà ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni per l'eventuale stato di possesso, eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per eventuali oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita ex art. 63 disp. Art. c.c., nonché **per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica**, nello specifico, per quest'ultimo caso, l'immobile che costituisce il Lotto 1, come ampiamente riportato nei capitoli che precedono, nella sua attuale consistenza presenta alcune difformità, nell'ipotesi quindi che il bene venga trasferito per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario dovrà effettuare alcune attività ed opere rese alla regolarizzazione Urbanistica del bene.

A tal proposito al valore commerciale finale del bene, calcolato con i criteri di stima adottati, saranno detratti gli oneri necessari per la sua regolarizzazione Urbanistica come meglio indicati e calcolati nel capitolo 6.1 che prece.

Valutare un bene significa stabilire in termini di prezzo il suo valore. Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di valore viene compiuta. Appare evidente che nel dare il valore ad una abitazione per fissare il prezzo in una compravendita, asta pubblica e similari o per calcolare l'IMU o in caso di successione ereditaria usiamo criteri profondamente diversi.

Sarebbe inverosimile, infatti, stabilire come prezzo di vendita di un immobile quello catastale. Possiamo dire che, in questo caso, l'estimo abbandona la precisione scientifica del processo di formulazione del giudizio ed abbraccia il metodo euristico: tipico delle discipline finalizzate. Il principio viene comunemente definito come: "dipendenza del valore di stima in base allo scopo per il quale viene redatta". Il valore della stima dipende dal suo scopo, tuttavia, qualsiasi sia questo fine, il metodo utilizzato è sempre e universalmente riconosciuto come identico per tutti i periti, cioè quello basato sulla comparazione dei dati raccolti. Il principio viene definito "la comparazione dei

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

dati come unico metodo estimativo". In altre parole, per arrivare a stabilire il prezzo occorre rilevare il maggior numero di prezzi di transazione di beni con scopi simili a quello oggetto di stima. Una volta scelto tra questi, quello "più simile" tra i "simili", il suo valore sarà quello prescelto.

Formulare un prezzo inteso come rapporto tra il bene e la moneta, è uno dei fondamenti dell'attività estimativa. Pertanto, possiamo definire un altro principio dell'estimo: "il prezzo è il fondamento di ogni giudizio di stima". Nel caso di beni immobili la formulazione non avviene in maniera reale, bensì ipoteticamente (ogni giudizio è solo basato su ipotesi). In altre parole, il prezzo è un valore di scambio di un bene, il giudizio di stima è invece solo una potenzialità di scambio.

La stima è null'altro che una previsione di prezzo, ma presupposto fondamentale perché la previsione abbia valore è che gli elementi di base utilizzati per la formulazione del giudizio di stima permangano pressoché uguali nel tempo. Altro principio è che "le condizioni di stima devono essere quelle ordinarie". Occorre riferirsi, infatti, alle condizioni ordinarie, cioè alla condizione media, la quale è sempre una condizione "ideale" determinata matematicamente e difficilmente riscontrabile in un soggetto reale.

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

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

Il valore di costo è dato da tutte le voci di spesa che intervengono nella sua produzione. Nella valutazione del valore di costo ogni voce che concorre alla formulazione del valore finale discende da listini prezzi precisi o comunque da tabelle. Si può adottare il valore di costo per quei beni che presentano la caratteristica

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ad essere prodotti è pertanto il suo utilizzo si ha solo nel caso di preventivazione della convenienza economica a edificare o meno un immobile.

Al valore di mercato si perviene, invece per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene. Occorre costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare ad un prezzo, il più probabile valore di mercato. Adotteremo **il valore di mercato** per quei beni che presentano la capacità ad essere direttamente scambiati per l'utilità che essi possono dispiegare e pertanto il suo utilizzo si avrà nel caso di compravendita, **asta pubblica** divisione o successione, e similari.

Nel valutare, qui di seguito l'appetibilità commerciale dell'immobile da valutare, sia per fini locativi sia per acquisto, si è tenuto conto non solo delle condizioni di manutenzione in cui esso si trova, ma anche e soprattutto della zona in cui è ubicato, confrontandolo con altri immobili simili rinvenuti in un raggio di ricerca non superiore ai 1000 metri rispetto all'immobile in esame.

I due stabili di cui sono parte gli immobili pignorati, si collocano nella parte marginale semi-centrale del capoluogo Campano, nel noto quartiere San Carlo all'Arena ai margini del centro storico della città di Napoli.

San Carlo all'Arena è un quartiere di Napoli, che assieme al quartiere Stella forma la terza municipalità del comune. Con i suoi 72.933 residenti è il secondo quartiere più popolato di Napoli, dopo Fuorigrotta.

Il fabbricato di cui è parte il negozio/bottega pignorato (LOTTO 1), ha accesso da Via Giuseppe Piazzi, una strada che dalla famosa Via Foria si incrocia con Via Del Sacramento e con i Gradini di Giuseppe Piazza attraverso i quali si congiunge con Salita Montagnola e Vico Miracoli, dove è presente la sede il Convitto Nazionale dell'Educandato Statale "Vittorio Emanuele II", nelle immediate vicinanze del "Dipartimento di Medicina Veterinaria della Facoltà Federico II" e dell'incantevole "Orto Botanico di Napoli".

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Il fabbricato di cui sono invece parte i due locali deposito/cantinato pignorati che costituiscono un unico lotto (LOTTO 2) consistente sostanzialmente da un cantinato con accesso indipendente dal cortile del fabbricato i un fabbricato plurifamiliare, ha accesso dal Vico Sant'Eframo Vecchio, una strada che da Via della Veterinaria si congiunge con Piazza Sant'Eframo Vecchio, dove è presente l'omonima Chiesa ed il Convento dei Padri Cappuccini, posto anch'esso nelle immediate vicinanze del "Dipartimento di Medicina Veterinaria della Facoltà Federico II" e dell'incantevole "Orto Botanico di Napoli".

L'attuale quartiere nato già intorno al V-VI secolo a.C., conservatosi quasi integralmente fino ai giorni nostri, rappresenta uno dei più ricchi patrimoni culturali d'Europa, soprattutto per la presenza di grandi complessi religiosi. L'itinerario, attraversa una parte del centro storico della città di Napoli collegando le principali chiese della città, lungo un percorso segnato da una sequenza di piazze, chiese, guglie e palazzi tra i più importanti.

Il centro nevralgico della zona è sicuramente Piazza Carlo III *(Piazza del Recinto fino al 1891, quando per decreto del regio commissario* [redacted] *fu tramutata al Re Bottone)*, nata nel XIX secolo con l'urbanizzazione della zona e in particolare con la costruzione di corso Garibaldi, situata alla fine di via Foria, la piazza costituisce la porta orientale del centro storico della città.

La zona, è sicuramente una delle aree principali della città, risalente alla prima metà del '500; lungo l'asse viario si affacciano edifici modesti, case popolari e qualche palazzo nobiliare, l'intera area fa leva sui complessi conventuali e chiese, zona in cui si sono sviluppati con il tempo, botteghe e attività commerciali di vicinato, dovuto soprattutto ad un sovraffollamento urbano dell'intera area.

Per quanto riguarda la viabilità, il quartiere pur non essendo servito dalla metropolitana, è facilmente raggiungibile dai normali bus e tram cittadini, grazie alla posizione centrale in cui si trova. Inoltre nelle immediate adiacenze vi è l'ingresso della tangenziale posto su Corso Malta, e nel raggio di qualche chilometro vi è la stazione centrale di Napoli e quella della metropolitana e della

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

circonvesuviana. Inoltre, anche a piedi risulta facile raggiungere il Centro Storico di Napoli. Gli immobili pignorati, si collocano quindi, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona di particolare interesse, vicino al centro della città, caratterizzata da una forte presenza di infrastrutture sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primaria che di tipo secondaria, con un'alta concentrazione di attività commerciali, uffici pubblici e privati di diverso genere, scuole e chiese, con un'alta densità abitativa.

L'intera area, rappresenta una zona di passaggio fra il centro storico della città e la zona periferica ma soprattutto, la riqualificazione totale di Piazza Garibaldi connessa alla realizzazione delle nuove infrastrutture della Stazione Centrale di Napoli, ha fatto sì che l'intera area diventasse oggi il punto di arrivo e di partenza di tutto il flusso turistico presente nel capoluogo campano, con la conseguenza che quasi gran parte dei locali a piano terra sono stati adibiti a ristoranti o punti di ristoro "take away", bar o quant'altro a vocazione turistico ricettivo.

Data la particolarità della zona in cui insistono gli immobili pignorati nonché la loro specifica destinazione d'uso, la tipologia e gli accessori, il grado di recettività del mercato risulta essere abbastanza buono soprattutto per l'immobile n. 1 costituito dal negozio/bottega (Lotto 1), che incontrerà facile collocazione sul mercato immobiliare per l'elevata richiesta e la scarsità di offerte presenti in zona.

Probabilmente, maggiore difficoltà per la sua vendita, sarà incontrata per i due locali deposito/cantinato costituenti il Lotto 2, i quali per caratteristica e per ubicazione (*posti all'interno di un fabbricato plurifamiliare*), sono più rivolti ad una platea ristretta, circoscritta al vicinato o qualche soggetto già proprietario all'interno del fabbricato.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima dell'immobile in esame ho proceduto ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quello da stimare, ad indagare sulle condizioni del bene, ad

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

individuare la sua capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori predominanti, sia nel bene da stimare che nel comprensorio in cui il bene stesso è situato, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà. Il procedimento seguito, pertanto, è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare l'immobile, nella fattispecie:

-la superficie;

-il numero dei vani;

-lo stato di conservazione e manutenzione;

-la distanza dal centro cittadino;

-la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale. Nel caso in esame, siamo difronte a tre immobili con categoria diversa da quella residenziale, nello specifico siamo in presenza di un "Immobile n. 1" ad uso negozio/bottega, posto al piano terra di un fabbricato condominiale di tre livelli fuori terra comprensivo del piano terra, avente accesso diretto dalla strada, quindi praticamente slegato dalle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato, e di due immobili "Immobile n. 2 e Immobile n. 3", entrambi contigui tra loro, praticamente da considerare un tutt'uno, con caratteristiche tipiche dei cantinati facenti parte di fabbricati urbani, posti al piano interrato di un fabbricato condominiale di cinque livelli fuori terra comprensivo del piano terra. Tutti gli immobili qui valutati quindi, fanno parte di edifici di antica costruzione, che come meglio mostrano le foto allegate, versano in un discreto stato di conservazione e manutenzione; va evidenziato che gli immobili pignorati, per ubicazione di zona, come già sinpiamente riportato nei paragrafi che precedono, incontreranno facile commerciabilità in sede di vendita all'asta, sopratutto per il potenziale economico e la forte redditività dell'immobile n. 1 ad uso

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

negozio/bottega potrà produrre con il passare degli anni. Poiché nel caso in esame la stima è riferita ad un immobile ad uso negozio/bottega (LOTTO 1) e a due locali ad uso deposito/cantinato (LOTTO 2), entrambi ubicati nel quartiere San Carlo all'Arena, con una presenza di alta densità abitativa, con caratteristiche specifiche delle zone residenziali, con abitazioni civili di tipo plurifamiliari, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale di buona qualità, e da un mercato immobiliare il cui grado di recettività risulta essere abbastanza buono, ho ritenuto equo determinare il loro valore adottando per singolo immobile i due diversi metodi di stima di seguito elencati:

1 – Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;

2 – Stima mediante la capitalizzazione del "reddito ordinario".

-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-

STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

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

Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed alle regole fiscali, si rifà a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e alla norma UNI 10750 che [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

commerciale", esse si basano sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'immobile in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

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

Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere un balcone, si sono applicati i cosiddetti ***coefficienti di destinazione*** stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano secondo l'utilità e le caratteristiche che la superficie da valutare assume.

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

Per quanto attiene invece alla determinazione del "***valore medio di mercato***" posto alla base di una "*stima sintetica comparativa*", le indagini di mercato sono state eseguite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, sia da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi ossia, con i valori medi di mercato forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

- **all'ubicazione,** che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità nel circondario in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **all'età e stato di manutenzione e conservazione dell'immobile**, che tiene conto dello stato conservativo generale e dell'età dell'intera struttura in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **alle caratteristiche funzionali**, che tiene conto della funzionalità propria della composizione architettonica dell'immobile. Un'unità immobiliare con le locali adeguatamente illuminati, nelle quali la superficie finestrata sia almeno 1/8 della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. I parametri che generano tale caratteristica sono dati dai seguenti fattori: illuminazione degli ambienti, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti ed infine qualità dei servizi;
- **alle caratteristiche dimensionali**, la valutazione di questo aspetto si basa sul fatto che più un'immobile è grande e più sarà difficilmente vendibile. Ovviamente questo si riflette sul valore dell'immobile. Le superfici normalmente esaminate fanno riferimento a tagli dimensionali medi di immobili così riassumibili: sotto i mq 30 coeff. 1,20, tra i 31,00 e i mq 60,00 coeff. 1,15, tra i 61,00 e i mq 80,00 coeff. 1,10, tra i 81,00 e i mq 100,00 coeff. 1,05, tra i 101,00 e i mq 120,00 coeff. 1,00, tra i 121,00 e i mq 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq 180,00 coeff. 0,80, oltre mq 180,00 coeff. 0,75

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ESPOSIZIONE
• Immobile esposto verso il cortile Comune interno 1,00
• Immobile esposto verso via principale 1,10
• Immobile esposto verso via secondaria 1,05

- **alle caratteristiche di conservazione**, che tiene conto dello stato di rifinitura interne dell'immobile da valutare quali: pavimenti, pitture, porte interne e esterne, grado di isolamento termico, impianti igienico sanitari, impianti elettrici.

Di seguito, per ogni singolo lotto, è stato calcolato il relativo valore di mercato calcolato con il metodo della "*stima sintetica comparativa*".

LOTTO 1

IMMOBILE N. 1 – NEGOZIO/BOTTEGA

SEZ. SCA - FOGLIO 23 - PARTICELLA 493 SUB. 1 – PIANO TERRA

Napoli Loc. San Carlo all'Arena - Via Giuseppe Piazzi civ. 40

La stima è riferita ad un negozio/bottega posto al piano terra di un fabbricato urbano sito in Via Giuseppe Piazzi n. 40 del comune di Napoli, quartiere San Carlo all'Arena con una presenza di alta densità abitativa, con caratteristiche specifiche delle zone residenziali, con abitazioni civili di tipo plurifamiliari, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale di buona qualità, e da un mercato immobiliare il cui grado di recettività risulta essere abbastanza buono.

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone semicentrali, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (*Cfr. All.to n. 33 - Offerte di immobili uso negozio/bottega di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona*).

Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 2.122,00 c.t.**[5]

IMMOBILI AD USO NEGOZIO

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	**INDIRIZZO IMMOBILE**	**VALORE COMPLESSIVO OFFERTO**	**SUPERFICIE COMMERCIALE**	**VALORE €/MQ.**
Tecnoinfo	Via Pier delle Vigne 10	€ 120.000,00	Mq. 60,00	€ 2.000,00c.t.
LETI IMMOBILIARE	Via Leonardo di Capua	€ 165.000,00	Mq. 150,00	€ 1.100,00c.t.
PROM IM	Via Marco Aurelio Severino 70	€ 95.000,00	Mq. 45,00	€ 2.111,00c.t.
Tecnoinfo	Via Arenaccia	€ 80.000,00	Mq. 25,00	€ 3.200,00c.t.
Gabetti	Via Marco Aurelio Severino	€ 55.000,00	Mq. 25,00	€ 2.200,00c.t.
		MEDIA DEI VALORI €/MQ.		**2.122,00c.t.**

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato poi confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 34 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*) il quale per il 1° semestre 2024[6], per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi di tipologia "*Negozi*", posti in zona Semicentrale/ Sanità - Oss. Astronomico - Stella Miracoli - Nocelle, Codice di zona C26 del Comune di Napoli (*fascia in cui è compreso Via Giuseppe Piazzi*), prevede un valore di mercato variabile da un massimo

[5] In cifra tonda.

[6] Si precisa che è stato preso il 1° semestre 2024 [illegible] in quanto il 2° semestre dell'anno 2024 [illegible] 2025.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

di *3.100,00 €/mq.* ad un minimo di *1.550,00 €/mq.* così un valore medio pari a **€/mq. 2.325,00.**

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori di mercato precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile "***valore medio di mercato***" di immobili simili a quello in esame è pari a **Euro/mq. 2.223,00c.t.**:

➢ Euro/mq (2.122,00 + 2.325,00) : 2 = **Euro/mq. 2.223,00c.t.**

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

Calcolo della superficie convenzionale coperta Appartamento:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Locale 1	9,62 mq.	1,00	9,62 mq.
Locale 2	13,71 mq.	1,00	13,71 mq.
Locale 3	29,32 mq.	1,00	29,32 mq.
Bagno	7,11 mq.	1,00	7,11 mq.
		TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE	**Mq. 59,76**

Aggiungendo alla "*superficie convenzionale coperta dell'immobile*" l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 69,89** derivante da:

Mq. 59,76 (superficie convenzionale coperta) + 16,96% (incidenza muri) = **Mq. 69,89** (superficie commerciale coperta)

Mq. 69,89 Superficie commerciale totale dell'immobile.

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati[7]

[7] **In grassetto** sono stati indicati i coefficienti relativi all'immobile oggetto della perizia. [8] La superficie da prendere in considerazione [illegible]

Pubblicazione o riproduzione

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,10)
Vetustà	recente	(1,00)	fra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali	fra i 41,00 e i mq. 60,00					(1,10)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Corte-comune	(0,90)	Via secondaria	(1,00)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,980.

Moltiplicando il "*valore medio di mercato*" per la "*superficie commerciale*" dell'immobile oggetto di stima, per il "*coefficiente globale di differenziazione*" otteniamo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima che è pari a: Mq. 69,88 (superficie commerciale) x €/mq. 2.223,00 x 0,980 = **€. 152.300,00** = **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa**.

LOTTO 2

IMMOBILE N. 2 E IMMOBILE N. 3 - DEPOSITO/CANTINATO SEZ. SCA - FOGLIO 21 – PALLA 115 SUB. 7 E SUB 8 – PIANO INTERRATO

Napoli loc. San Carlo-all'Arena - Vico Sant'Efremo Vecchio civ. 16

La stima è riferita a due locali attigui con destinazione deposito/cantinato posti entrambi al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Vico Sant'Efremio Vecchio n. 16 del comune di Napoli, parte alta del quartiere San Carlo all'Arena. Nonostante l'area di appartenenza, presenta una alta densità abitativa, con caratteristiche specifiche delle zone residenziali, con abitazioni civili di tipo plurifamiliari, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale di buona qualità, probabilmente il Lotto potrebbe incontrare qualche difficoltà per la sua vendita, i due locali depositi/cantinati per caratteristiche e per ubicazione (*posti all'interno di un fabbricato plurifamiliare*), sono molto ad una platea ristretta, cioè [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

proprietari all'interno del fabbricato, pertanto si ritiene che il suo grado di recettività sul mercato risulta essere abbastanza mediocre, con tempi di vendita che potrebbero oscillare tra i 24÷48 mesi.

Per quanto attiene la determinazione del "*valore medio di mercato*" posto alla base di una "*stima sintetica comparativa*", le indagini di mercato sono state rapportate presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi. Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili simili a quelli oggetto di valutazione, posti in zone semicentrali, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (*Cfr. All.to n. 35-Offerte di immobili non depositati contenuti di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona*).

Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 767,00c.i.**[9]

IMMOBILI AD USO DEPOSITO/CANTINATO

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	**INDIRIZZO IMMOBILE**	**VALORE COMPLESSIVO OFFERTO**	**SUPERFICIE COMMERCIALE**	**VALORE €/MQ.**
CASAE	Via Pasquale Giuseppe Antonio 7	€ 30.000,00	Mq. 16,00	€ 2.000,00c.i.
Direzione Casa	Via Don Bosco	€ 50.000,00	Mq. 75,00	€ 666,67c.i.
PROMM.M	Via Pier delle Vigne 46/D	€ 281.000,00	Mq. 1.200,00	€ 234,16c.i.
Gestaria Immobiliare	Via Pier delle Vigne 9	€ 41.500,00	Mq. 55,00	€ 754,54c.i.
Gabetti	Via Filippo M. Briganti	€ 8.000,00	Mq. 45,00	€ 177,78c.i.
		MEDIA DEI VALORI €/MQ.		**767,00c.i.**

[9] In cifra tonda.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato poi confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio *(Cfr. All.to n. 36 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio)* il quale per il 1° semestre

2024, per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi di tipologia "*Magazzini*", posti in zona Semicentrale/ Sanità - Oss. Astronomico - Stella, Miracoli - Nosellе, Codice di zona C26 del Comune di Napoli *(fascia in cui è compresa Vico San Efremo Vecchio)*, prevede un valore di mercato variabile da un massimo di *435,00 €/mq.* ad un minimo di *870,00 €/mq.* con un valore medio pari a **€/mq. 652,50**.

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori di mercato precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile "***valore medio di mercato***" di immobili simili a quello in esame è pari a **Euro/mq. 710,00c.i.**:

➢ Euro/mq (767,00 + 652,50) : 2 = **Euro/mq. 710,00c.i.**

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

Calcolo della superficie convenzionale coperta Appartamento:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Locale 1	16,55 mq.	1,00	16,55 mq.
Locale 2	31,68 mq.	1,00	31,68 mq.
Locale 3	22,55 mq.	1,00	22,55 mq.
Locale 4	31,33 mq.	1,00	31,33 mq.
Bagno	1,94 mq.	1,00	1,94 mq.
		TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE	**Mq. 104,05**

Aggiungendo alla "*superficie convenzionale coperta dell'immobile*" l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96[illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

121,70 derivante da:

Mq. 104,05 + 16,5956 = **Mq. 121,70**

Mq. 121,70 Superficie commerciale totale dell'immobile.

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati[9]

Ubicazione	[illegible]	(0,80)	semicentrale	(1,00)	[illegible]	(1,10)
Vetustà	[illegible]	(1,00)	tra 10-15anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	Ottime	(1,10)	normali	(1,00)	Mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali[10]	tra i 101,00 e i mq. 120,00					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Corte interna	(0,90)	Via secondaria	(1,00)
Caratteristiche conservazione	Ottime	(1,10)	normali	(1,00)	mediocre	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,729.

Moltiplicando il *"valore medio di mercato"* per la *"superficie commerciale"* dell'immobile oggetto di stima, per il *"coefficiente globale di differenziazione"* otteniamo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima che è pari a:

Mq. 121,70 x €/mq. 710,00 x 0,729 = **€. 63,000,00** = **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

[9] **In grassetto** sono stati indicati i coefficienti relativi all'immobile oggetto della perizia. [10] La superficie da prendere in considerazione [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

-Calcolo del valore locativo dell'immobile-

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

La capitalizzazione di un reddito è la somma di tutte le annualità attendibili da un bene, definibili appunto come reddito, dal momento attuale all'infinito. Per il calcolo del valore locativo degli immobili oggetto di stima, necessario per determinare il reddito ordinario, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Gli elementi economici che costituiscono la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale dalla commissione interna di validazione appositamente costituita presso ciascun ufficio periferico, presieduta dal Dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio e composta dal responsabile della Struttura Tecnico Estimale, dal referente dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimatorio. Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di "superficie convenzionale" dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

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

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 34, ho evinto che per immobili simili a quello oggetto di stima, cioè ad uso negozio/bottega (LOTTO 1), quindi di tipologia "*Negozi*", posti in zona Semicentrale/ Sanità - Ospe. Astronomico - Stella, Miracoli - Nocelle, Codice di zona C26 del Comune di Napoli (*fascia in cui è compresa* Via Giuseppe Piazza), il valore locativo va da un minimo di Euro/mq. x mese 7,80, ad un massimo di Euro/mq. x mese 15,50, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 11,65**.

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 36 ho evinto invece, che per immobili simili a quelli oggetto di stima, cioè deposito/cantinato (LOTTO 2), quindi di tipologia "*Magazzini*", posti in zona Semicentrale/ Sanità - Ospe. Astronomico - Stella, Miracoli - Nocelle, Codice di zona C26 del Comune di Napoli (*fascia in cui è compresa* Via Santa Teresa Vecchia), il valore locativo va da un minimo di Euro/mq. x mese 1,90, ad un massimo di Euro/mq. x mese 3,60, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 2,75**.

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

Le spese sono statisticamente oscillanti, in base alla pressione fiscale del periodo, tra il 22% e il 33% del cespite coerentemente alla tipologia immobiliare e alla città dove l'immobile è situato, escludendo, però, da tale percentuale, le imposte individuali (IRPEF e IRPEG) a carico del "soggetto proprietario" dovute all'aumento d'imponibile per il reddito lordo percepito. Per eseguire una valutazione precisa è consigliabile calcolare sempre direttamente le spese

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

suddividendole per "categorie". Analizziamo, quindi, le diverse spese normalmente a carico della proprietà:

- **Spese di "manutenzione straordinaria"**: sono le spese da sostenere per mantenere in efficienza funzionale il fabbricato e quindi, le spese di riparazione degli impianti tecnologici o la loro sostituzione in caso di obsolescenza o assenza. Le spese di manutenzione straordinaria sono sempre a carico del proprietario. La manutenzione ordinaria generalmente invece, è a carico dei locatari, quindi, la spesa non incide sul reddito. La percentuale d'incidenza delle spese di manutenzione straordinaria è pari al 3% (cinque per cento) del reddito lordo.
- **Spese di "reintegrazione"**: è la quota annua che il proprietario dovrebbe accantonare per mantenere il valore capitale dell'unità immobiliare, la percentuale d'incidenza è di circa dello 0,5% (cinque per mille) del reddito lordo.
- **Spese di "improduttività"** (un tempo definite "sfitto e insegibilità"): è la quota di reddito che grava a carico della proprietà per eventuali periodi in cui l'immobile non produce reddito, cioè è senza locatario (sfitto) o per coprire eventuali somme non più recuperabili e dovute all'incauta locazione a inquilini morosi, la cui condizione patrimoniale ed economica non consente o non rende comunque conveniente - il recupero giudiziale delle somme dovute (insegibilità). La percentuale d'incidenza della quota dovuta alla possibile improduttività è del 2% (due per cento) del reddito lordo.
- **Spese "assicurative"**: è il costo dei premi annui pagati per le polizze gravanti sull'unità residenziale. Il numero e il tipo di contratti assicurativi da stipulare, sulla base dei quali, poi, determinare il costo di queste spese, deve essere fissato in modo da coprire la più ampia rosa di rischi possibili. Possiamo affermare che per avere una copertura completa la percentuale d'incidenza della quota assicurativa è del 0,7% (sette per mille) del reddito lordo.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

- **Spese per "servizi"**: sono le spese relative a servizi condominiali e comunque, per la manutenzione minima dell'edificio quali spese di portierato e/o vigilanza, pulizia scale ed esterni, illuminazione ecc. Nella maggior parte dei casi queste spese sono a carico dell'inquilino e, pertanto, non sono da detrarre dal reddito lordo, tuttavia, possono esserci periodi in cui gravano solo sulla proprietà (nei periodi in cui l'alloggio è ad esempio sfitto) oppure possono esserci spese che gravano esclusivamente sulla proprietà. Le spese per servizi, poste le premesse, hanno delle incidenze relativamente basse e pari allo 0,3% (tre per mille) del reddito lordo.
- **Spese di "amministrazione"**: a carico del proprietario gravano interamente le spese relative alla quota spettante all'amministratore per il suo compenso professionale mentre, le altre spese di gestione degli impianti e della cosa comune, vanno pagate dal locatario il quale gode effettivamente del bene. La quota è fissata da tabelle emanate dalle varie associazioni di categoria, le quali variano nel modo di quantificare il compenso, basandosi su parametri differenti e su diversi modi di stabilire il compenso fisso. Sino alla costituzione dell'ordine degli amministratori di condominio non è, quindi, possibile parlare di compensi tabellari come per le altre categorie professionali (anche se, oggi, la tariffa non è obbligatoria). La percentuale d'incidenza delle spese di amministrazione, basandosi su valutazioni statistiche comparate tra le varie tabelle di categoria esistenti, si può comunque fissare nel 2% del reddito lordo.
- **Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU)**: l'imposta, approssimativamente locale giacché in realtà una quota è destinata allo stato centrale, sostituisce l'ICI e l'IRPEF o IRPEG (sulle rendite catastali). L'aliquota dell'IMU seconda casa, poiché si suppone che la casa in locazione non possa normalmente essere la prima, varia tra il 7,6 e il 10,6 per mille del valore catastale, il quale è [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

moltiplicata per 168. Considerato, quindi, che circa l'80% dei Comuni applicano l'aliquota massima; considerato che il valore catastale ancorché rivalutato del 68% rappresenta sempre un valore normalmente al di sotto del 15-20% del valore reale di mercato (anche se tuttavia tale differenziale tende ad assottigliarsi per la crisi che ormai colpisce il mercato immobiliare di anni); considerato infine che la rendita media di un immobile è del 3,85% del valore reale di mercato; possiamo dire che l'IMU grava sul reddito lordo per una quota di circa il 10,80% del medesimo.

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

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

Detrazioni per il passaggio da reddito lordo a netto	
-Spese di "manutenzione ordinaria"	8%
-Spese di "ristrutturazione"	0,5%
-Spese di "vulnerabilità"	2%
-Spese "amministrative"	0,7%
-Spese per "servizi"	0,4%
-Spese di "assicurazione"	1%
-Spese per l'Imposta Municipale Unitaria (IMU)	10,8%
-Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG)	12,5%

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

TOT.	**31,60**

Pertanto, il reddito annuo netto è dato da:

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

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

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

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

LOTTO 1 – "negozio/bottega"
Napoli Via Giuseppe Piazzi n. 40 – Piano Terra

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,50	Pertinenze	Posizione	**Centrale**	**-0,50**
+0,30	Negativi	Qualità ambientale	**Positiva**	**-0,30**
+0,30	**Bassa**	Qualità edilizia	Alta	-0,30
+0,20	Mediocre	Atmosfera condominiale	**Buona**	**-0,20**
+0,20	**Elevati**	Oneri manutenzione	Bassi	[illegible]
+0,40	Libera	Espansione urbana	**Bloccata**	**-0,40**
+0,30	**Vecchio**	[illegible]	[illegible]	[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

+0,10	**Pochi**	Parcheggi	Molti	-0,10
+0,20	**Elevati**	Oneri fiscali	Bassi	-0,20
+0,10	Impossibili	Trasformazioni	**Possibili**	**-0,10**
+0,20	Presente	Rischio destinazione	**Assente**	**-0,20**
+0,20	Grande	Taglio dell'alloggio	**Piccolo**	**-0,20**
			Totale	**3,20**

LOTTO 2 – "*deposito/cantinato*"
Napoli Via Sant'Eframo Vecchio n. 16 – Piano Interrato

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,50	Periferica	Posizione	**Centrale**	**-0,50**
+0,30	Negativa	Qualità ambientale	**Positiva**	**-0,30**
+0,30	**Bassa**	Qualità edificio	Alta	-0,30
+0,20	Mediocre	Attrezzatura condominiale	**Buona**	**-0,20**
+0,30	**Elevati**	Oneri manutenzione	Bassi	-0,30
+0,30	Libera	Espansione urbana	**Bloccata**	**-0,30**
+0,30	**Vecchio**	Inquilinato	Giovane	-0,30
+0,10	**Pochi**	Parcheggi	Molti	-0,10
+0,20	**Elevati**	Oneri fiscali	Bassi	-0,20
+0,10	**Impossibili**	Trasformazioni	Possibili	-0,10
+0,20	Presente	Rischio destinazione	**Assente**	**-0,20**
+0,20	Grande	Taglio dell'alloggio	**Piccolo**	**-0,20**
			Totale	**3,40**

Ricordiamo che, come detto prima, il valore dell'immobile è dato dalla capitalizzazione del reddito annuo all'infinito cioè dal reddito annuo netto diviso il tasso di capitalizzazione per cui: Va = (Rl x s)/r dove:

Va = Valore dell'immobile in base alla capitalizzazione del reddito; Rl = Reddito annuo di locazione lordo; s = Spese percentuali gravanti sulla proprietà per determinare il reddito netto; r = Saggio di capitalizzazione

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO.

LOTTO 1
IMMOBILE N. 1 – NEGOZIO/BOTTEGA
SEZ. SCA - FOGLIO 23 - P.LLA 493 SUB. 1 - PIANO TERRA
Napoli Sez. San Carlo all'Arena - Via Giuseppe Piazzi c/o

Calcolo del valore locativo mensile:

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Euro/mq 11,65 x mq. 59,76 (superficie commerciale) = **Euro/mese 696,00c.i. Valore locativo mensile dell'immobile.**

Euro/mese 696,00 x 12 mesi = **Euro 8.352,00c.i. = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari ad Euro 8.352,00c.i. per cui:

Va = Euro (8.352,00 x 0,684) / 0,032 = **Euro 178.500,00c.i. = Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**

LOTTO 2

IMMOBILE N. 2 E IMMOBILE N. 3 - DEPOSITO/CANTINATO SEZ. SCA - FOGLIO 21 – PARTICELLA 115 SUB. 7 E SUB. 8 – PIANO INTERRATO

Napoli sez. San Carlo all'Arena - Vico Sant'Eramo Vecchio civ. 16

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq 2,75 x mq. 104,75 (superficie commerciale) = **Euro/mese 288,00c.i. Valore locativo mensile dell'immobile.**

Euro/mese 288,00 x 12 mesi = **Euro 3.456,00c.i. = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari ad Euro 3.456,00c.i. per cui:

Va = Euro (3.456,00 x 0,684) / 0,034 = **Euro 69.500,00c.i. = Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**

-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DEI LOTTI-

-CONSIDERATO COME IN PIENA PROPRIETÀ E PERFETTAMENTE COMMERCIABILE AI SENSI DI LEGGE-

-Media Tra i Valori-

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima precedentemente esposti, si ottiene il valore commerciale degli immobili, costituiti dai **due lotti** corrispondenti al valore dei beni considerati come in piena proprietà e perfettamente commerciabile ai sensi di legge e liberi:

LOTTO 1

IMMOBILE N. 1 – NEGOZIO/BOTTEGA

SEZ. SCA - FOGLIO 23 – PARTICELLA [illegible] SUB. [illegible]

Napoli Sez. San Carlo [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

➢ Euro (152.300,00 + 178.500,00) / 2 = **Euro 165.400,00c.i.** Valore di stima

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

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➢ Euro 165.400,00 x 0,98 = **Euro 162.100,00c.i.** Valore commerciale della prima stima. Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che ammontano ad Euro 7.000,00 il tutto come meglio descritte nel paragrafo 6.1.1 che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➢ Euro 162.100,00 – Euro 7.000,00 = **Euro 155.100,00c.i.** valore che viene arrotondato a:

LOTTO 1

IMMOBILE N. 1 – NEGOZIO/BOTTEGA

SEZ. SCA - FOGLIO 23 – PARTICELLA 493 - SUB 1 - CAT. C/1

NAPOLI - VIA GIUSEPPE PARATORE CIV. 40, PIANO TERRA

Euro 155.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

-- -§§- --

LOTTO 2

IMMOBILE N. 2 E IMMOBILE N. 3 - DEPOSITO/CANTINATO SEZ. SCA - FOGLIO 21 – PARTICELLA 115 SUB. 7 E SUB.8 – PIANO INTERRATO

Napoli loc. San Carlo all'Arena - Vico Sant'Eremo Vecchio civ. 16

➢ Euro (63.000,00 + 69.500,00) [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

- Euro 66.250,00 x 0,98 = **Euro 64.900,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà

Infine, al valore commerciale dell'immobile precedentemente calcolato, vanno inoltre detratti gli oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti alla data della presente perizia ex art. 63 disp. Art. c.c., che come meglio indicate nel capitolo **11.** che precede assommano a Euro 210,50 tra oneri condominiali ordinari e straordinari inevasi.

Applicando tale decurtazione avremo:

- Euro 64.900,00 – Euro 210,50 = **Euro 64.689,00c.t.** valore che viene arrotondato a:

LOTTO 2

IMMOBILE N. 2 E IMMOBILE N. 3 - DEPOSITO/CANTINATO

SEZ. SCA - FOGLIO 21 – P.LLA 115 – SUBB. 7 - 8 - CAT. C/2

NAPOLI - VIA SANT'EFRAMO VECCHIO CIV. 16, PIANO INTERRATO

Euro 65.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

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

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

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

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

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

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

Dalla verifica della documentazione depositata in atti dal creditore procedente nonché dalle visure eseguite dallo scrivente presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, è stato accertato che l'**immobile n. 1** ad uso negozio/bottega, sito nel Comune di Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, Piano T (terra) censito in catasto alla Sez. SCA, Foglio 23, Part.lla 493, sub 1, catg. C1, cons. 66m2, fu acquistato dal debitore esecutato in regime patrimoniale di **separazione dei beni**, mentre l'**immobile n. 2** e all'**immobile n. 3** entrambi ad uso deposito, siti nel Comune di Napoli, al Vico Sant'Efremo Vecchio civ. 16, Piano T (terra), censiti in Catasto Fabbricati alla Sez. SCA, Foglio 21, p.lla 115, sub. 7, catg. C2, cons. 34m2 e Sez. SCA, Foglio 21, Part.lla 115, sub 8, catg. C2, cons. 54m2, pervennero al debitore esecutato **in stato civile celibe**, pertanto i beni sono stati pignorati correttamente per l'intero essendo il soggetto unico **proprietario**.

-CONCLUSIONI-

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, il sottoscritto ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

conferitogli e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, li 02/03/2025

IL C.T.U.
Ing. Luigi Di Micco

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
LUIGI DI MICCO
SEZIONE A
24205

Segue elenco allegati

INDICE ALLEGATI

Allegato n° 1 *Copia dei Verbali di sopralluogo redatti dal Custode Giudiziario durante gli accessi.*

Allegato n° 2. *Visura Ipotecaria telematica della Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della sig.ra* [redacted]

Allegato n° 3

Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 22/02/2025 al 20/02/1996 eseguita sul debitore esecutato relativamente ai beni pignorati;

Allegato n° 4.

Visura Ipocatastale telematica generale per soggetto riferita all'immobile pignorato dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 12/11/1999 al 17/02/1992 eseguita sul soggetto donor comune del debitore esecutato;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Allegato n° 5.

Visura Ipocatastale telematica generale per soggetto ristretta all'immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 10/02/1978 al 17/02/1992 eseguita nei soggetti dante causa del dante causa del debitore esecutato;

Allegato n° 6.

Visura Ipocatastale telematica generale per soggetto ristretta agli immobili dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 20/02/1996 al 14/07/1985 eseguita nei soggetti dante causa del debitore esecutato;

Allegato n° 7. *Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato in Napoli, alla Via Giuseppe Piazzi civ. 40, Piano T (terra) - Sez. SCA, Foglio 23, Particella 493, sub 3, categ. C/1, cons. 65m²;*

Allegato n° 8. *Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato in Napoli, al Vico Sant'Efrano Vecchio civ. 16, Piano T (terra) - Sez. SCA, Foglio 21, Particella 113, sub 3, categ. C/2, cons. 34m²;*

Allegato n° 9. *Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato in Napoli, al Vico Sant'Efrano Vecchio civ. 16, Piano T (terra) - Sez. SCA, Foglio 21, Particella 113, sub 8, categ. C/2, cons. 54m²;*

Allegato n° 10.

Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Paolo Severnecchia, notaio in Napoli, del 12/11/1999 rep. n. 41192 racc. n. 7927 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 al nn. 24698/19014 del 22/11/1999 e relativa nota di trascrizione;

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Allegato n° 11. *Copia unica di compravendita a firma del notaio dott. Paolo Scarnecchia, notaio in Napoli, del 20/02/1996 rep. n. 30330 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4502/3205 del 07/03/1996 e relativa nota di trascrizione;*

Allegato n° 12. *Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui è parte l'immobile n. 1 pignorato -Foglio 78 p.lla 450 del Catasto Terreni del Comune di Napoli;*

Allegato n° 13. *Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale -Napoli foglio 78 p.lla 450;*

Allegato n° 14. *Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui sono parte gli immobili n. 2 e n. 3 pignorati -Foglio 56 p.lla 137 del Catasto Terreni del Comune di Napoli;*

Allegato n° 15. *Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale -Napoli foglio 56 p.lla 137;*

Allegato n° 16. *Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'Immobile n. 1 -Lotto 1- Napoli Sez. SCA, fogl. 23, p.lla 493, sub 1, cat. C/1, cons. 66m²;*

Allegato n° 17. *Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'Immobile n. 2 e Immobile n. 3 -Lotto 2- Napoli Sez. SCA, fogl. 21, p.lla 115, sub 7, cat. C/2, cons. 34m² - sub 8, cat. C/2, cons. 54m²;*

Allegato n° 18. *Procedura DO.C.FA. relativa a Denuncia di Variazioni per inserimento di planimetria mancante dell'immobile pignorato Sez. SCA, Foglio 21, Particella 115, Sub. 7;*

Allegato n° 19. *Procedura DO.C.FA. relativa a Denuncia di Variazione per inserimento di planimetria mancante dell'immobile pignorato Sez. SCA, Foglio 21, Particella 115, Sub. 8;*

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Allegato n° 20. *Nota di Trascrizione testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio dott. Gennaro Incoronato di Napoli, in data 17/02/1992 nn. 8348/5584 il 12/05/1995;*

Allegato n° 21. *Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Gennaro Incoronato di Napoli, del 10/02/1978 rep. n. 45669, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4606/3966 del 08/03/1978 e relativa nota di trascrizione;*

Allegato n° 22. *Nota di Trascrizione denunzia successione n. 399 volume 1571, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 808/621 il 09/01/1960;*

Allegato n° 23. *Copia atto di divisione per notaio dott. Gaetano Catalano di Napoli, del 31/07/1946 rep. n. 1552, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 15861/11453 il 14/08/1946;*

Allegato n° 24. *Copia Nota di Trascrizione nn. 9096/4192 del 17/7/1907 e nn. 3816/1775 il 24/03/1916;*

Allegato n° 25. *Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Vincenzo De Falco Giannone di Napoli, del 14/07/1983, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 18470/14521 del 04/08/1983 e relativa nota di trascrizione;*

Allegato n° 26. *Copia della richiesta di informazioni condominiali formulate con mail in data 26/10/2024 all'Amministratore del Condominio del fabbricato;*

Allegato n° 27. *Certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio in data 31.10.2024 comprensiva di copia del Regolamento Condominiale interno e Tabelle millesimali del Condominio "Vico Sant'Efrano Vecchio n. 1" (Napoli)*

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

Allegato n° 28. *Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 14 I, Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico, Normativa di riferimento;*

Allegato n° 29. *Copia testamento del 28/02/1928 e 15/08/1927 per Notar dott. Giovambattista D'Avino pubblicati con verbale del 29/03/1928 trascritti presso Conservatoria RR.II. di Napoli I ai nn. 18029/7698 del 28/05/1928 e relativa nota di trascrizione;*

Allegato n° 30. *Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 7 II, Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico, Normativa di riferimento;*

Allegato n° 31. *Stralcio Zonizzazione Vincolo Archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia Scala 1:2000.*

Allegato n° 32. *Stralcio Zonizzazione Vincolo Paesaggistico Scala 1:2000; Normativa di riferimento G.U., n. 297 del 02/12/1957;*

Allegato n° 33. *Offerte di immobili uso negozio/bottega di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona;*

Allegato n° 34. *Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;*

Allegato n° 35. *Offerte di immobili uso deposito/cantinato di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona;*

Allegato n° 36. *Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;*

Allegato n° 37. *Repertorio Fotografico LOTTO 1*

Allegato n° 38. *Repertorio Fotografico LOTTO 2.*

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro