

TRIBUNALE DI NAPOLI
QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa Maria Ludovica Russo

Procedura esecutiva immobiliare N. 196/2017 R.G.E.

Promossa da:

██

In danno di:

████████████████████████████████████

Creditori iscritti intervenuti:

████████████████████
████████████████████

Esperto stimatore:

architetto Francesca Palomby

Custode giudiziario:

avv. Giorgia Viola

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ex art. 173 bis disp.att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Premessa

Alla sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n° 101, iscritta all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n° 5083 -nominata Esperto con decreto del 20 luglio 2017- fu affidato dall'III.mo GE dott.ssa Maria Ludovica Russo l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica e stima, secondo quanto prescritto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132.

In sostituzione degli esecutati, fu nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati, l'avvocato Giorgia Viola.

Oggetto di questa perizia è il compendio immobiliare di proprietà *pro quota*, in comune indiviso, di [redacted] composto dai seguenti immobili come individuati nella trascrizione dell'atto di pignoramento, fondante la presente procedura esecutiva:

- [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
- [redacted]
 - [redacted]
- [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
- 10. [redacted] [redacted]
 - [redacted]
- Immobili in Napoli , via Bernardo Cavallino 115/E, in NCEU di Napoli, Sez. AVV, fol. 6, part. 130:
 - 11. Appartamento, piano terra, interno 1 sub 1;
 - 12. Appartamento, piano terra, interno 5, sub 5;
 - [redacted] [redacted] [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted] [redacted] [redacted]
 - [redacted]
- Immobili in Napoli, via del Maio di Porto 9 , in NCEU di Napoli, Sez. POR, fol. 2, part. 190:
 - 15. [redacted]
 - 16. Appartamento, piano 4°, sub 18;
- [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

19. [REDACTED]
- Immobili in Napoli, viale Cesare Ottavio Augusto 16, in NCEU di Napoli, Sez. CHI, fol. 23, part. 92:
 - 20. [REDACTED]
 - 21. Appartamento, piano 5°, scala C, interno 14, sub 98;
 - 22. [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
30. [REDACTED]
31. Area scoperta di parcheggio (denominata "PARCHEGGIO VAL IV") in Napoli, via Francesco Paolo Tosti 49 (in realtà via Pietro Mascagni n. 69), in NCEU di Napoli, Sez. AVV, fol. 13 part.648, sub 273.

Sulla scorta della documentazione in atti prodotta dal creditore procedente e di tutti gli accertamenti svolti presso gli uffici competenti della Pubblica Amministrazione di Napoli, è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica, articolata per punti, secondo l'ordine dei "Quesiti posti nel Verbale di giuramento".

Le indagini svolte sui beni pignorati e sul debitore sono state integrate dai rilievi metrici e fotografici eseguiti nel corso di tutti gli accessi eseguiti, congiuntamente al custode giudiziario.

Le operazioni peritali di accesso ed ispezione dei beni pignorati sono iniziate il 6 ottobre 2017, sono proseguite senza sospensioni, ad intervalli regolari per quanto consentito dagli occupanti e dai comproprietari, e sono state ultimate il 14 febbraio 2019, come risulta dai Verbali del custode già depositati in atti.

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Immobili in Napoli alla via Bernardo Cavallino 115/E, in NCEU di Napoli, Sez. AVV, fol. 6, part. 130:

11. Appartamento, piano terra, interno 1, sub 1;
12. Appartamento, piano terra, interno 5, sub 5;

Per questi immobili, i dati catastali attuali identificano univocamente gli stessi a partire dalla dichiarazione in Catasto di ciascuna unità immobiliare in data 15/12/1964.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi accertato è completamente difforme dalle due distinte planimetrie catastali, in ordine alla fusione fisica dei due immobili con una distribuzione interna totalmente diversa, alla presenza di due terrazzi a livello attigui e non comunicanti, non rappresentati nei rispettivi grafici catastali.

Detto ciò, non è consigliabile procedere in questa fase all'aggiornamento catastale con la denuncia di variazione per fusione, tenuto conto di quanto si dirà nel paragrafo sulla Regolarità urbanistico-edilizia.

In ogni caso la scrivente si dichiara ad eseguire detta regolarizzazione, ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva e su specifica autorizzazione del GE.

I costi sono stimabili in € 600,00 compreso diritti catastali.

Infine dal raffronto tra lo stralcio di mappa catastale reperita e le ortofoto reperite sul web, la particella 130, identificativa dell'edificio di cui fa parte il bene, è correttamente individuata.

In Allegato 11B, documentazione catastale. In Allegato 31, stralcio di mappa.

In ordine agli immobili 11 e 12 si rilevano i seguenti diritti reali:

Diritti reali pignorati: Piena proprietà per la quota di 1/5.

Diritti reali spettanti all'esecutato: Piena proprietà per la quota di 1/6 in virtù di successione legittima del padre [REDACTED] (Den. 8848, Vol. 3779), apertasi il 4/02/1995, con accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto per Notaio [REDACTED] del 3/05/1996, repertorio 68066, più Verbale di inventario in pari data, repertorio 68067, trascritto il 10/06/1995 al nn. 10497/6926.

La descrizione sintetica dei beni e gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento sono conformi a quelli attuali.

Gli altri comproprietari sono:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Al *de cuius* [REDACTED] i beni erano pervenuti in virtù di:

- Successione legittima del [REDACTED] nato a [REDACTED] apertasi il 7/02/1974, trascritta il 10/01/1976 al nn. 352/295.
- Successione legittima del [REDACTED] nato [REDACTED] apertasi il 26/11/1984, con atto di divisione a stralcio di quota per Notaio [REDACTED] del 20/12/1994, trascritto l'11/01/1995 al nn. 529/411. In Allegato 35, atto reperito dalla scrivente.
- Atto di divisione per Notaio [REDACTED] del 15/07/1997, trascritto il 22/07/1997 al nn.14273/9694 più rettifica di quote di possesso (erroneamente trascritto per 1/5 (quinto) trascritto il 23/02/2017 al nn. 4705/3501. In Allegato 37, atto reperito dalla scrivente.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

15. [REDACTED]

16. Appartamento in Napoli alla via del Maio di Porto 9, piano 4°, interno 24, sub 18.

I dati catastali attuali identificano univocamente l'immobile a partire dalla dichiarazione in Catasto del 14/12/1939, con aggiornamento della planimetria per "Diversa distribuzione degli spazi interni" con denuncia n. 121946.1/2015 del 14/07/2015.

Il grafico catastale è conforme allo stato dei luoghi accertato.

Dal confronto tra lo stralcio di mappa catastale reperita e le ortofoto reperite sul web, la particella 190 identificativa dell'edificio e dei suddetti beni pignorati, è correttamente individuata.

In Allegati da 12B a 15B, documentazione catastale. In Allegato 31, stralcio di mappa.

In ordine agli immobili sopraelencati da 13 a 16 si rilevano i seguenti diritti reali.

Dritti reali pignorati: Piena proprietà per la quota di 1/6.

Dritti reali spettanti all'esecutato: Piena proprietà per la quota di 1/6 in virtù della successione legittima al padre [REDACTED] di cui ai punti precedenti.

La descrizione sintetica dei beni e gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento sono conformi a quelli attuali.

Gli altri comproprietari sono:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Al [REDACTED] i suddetti beni erano pervenuti:

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
■ [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobili in Napoli al viale Cesare Ottavio Augusto 16, in NCEU di Napoli, Sez. CHI, fol. 23, part. 92:

- [REDACTED]
21. Appartamento, piano 5°, scala C, interno 14, sub 98;
■ [REDACTED]
■ [REDACTED]
■ [REDACTED]
■ [REDACTED]

Per gli immobili sopraelencati, i dati catastali attuali identificano univocamente gli stessi a partire dalla dichiarazione in Catasto in data 01/01/1964.

I rispettivi grafici catastali sono difformi dallo stato dei luoghi accertato limitatamente ad alcune modifiche della distribuzione interna che ne consentono ancora l'univoca identificazione.

Dal confronto tra lo stralcio di mappa catastale reperita e le mappe satellitari, la particella 92, identificativa dell'edificio e dei beni pignorati, è correttamente individuata.

In Allegati da 19B a 24B, documentazione catastale. In Allegato 31, stralcio di mappa.

In ordine agli immobili sopraelencati da 20 a 25 si rilevano i seguenti diritti reali:

Diritti reali pignorati: Piena proprietà per la quota di 1/6.

Diritti reali spettanti all'esecutato: Piena proprietà per la quota di 1/6 in virtù della citata successione legittima del [REDACTED]

La descrizione sintetica dei beni e gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento sono conformi a quelli attuali.

Gli altri comproprietari sono:

- [REDACTED]
■ [REDACTED]

Al *de cuius* [REDACTED] i beni erano pervenuti in virtù di:

- Successione legittima del padre [REDACTED]
- Atto di assegnazione di quote su delega dell'autorità giudiziaria con Verbale a rogito per [REDACTED] del 28/07/1980.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Per la più antica provenienza, presso i RR.II. di Napoli 3 sono stati reperiti diversi atti di compravendita in favore del primo dante [REDACTED], che hanno avuto come oggetto altre unità immobiliari ubicate nell'edificio (p.Ila 92), ma non è stato possibile rinvenire gli atti relativi all'acquisto degli immobili in esame.

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

[REDACTED]

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Descrizione del Lotto 11

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento con doppio terrazzo a livello annesso, in Napoli, alla via Bernardo Cavallino 115/E (edificio E di Parco Cavallino 115), piano rialzato, interni 1 e 5, in NCEU di Napoli, Sez. AVV, fol. 6, part. 130, sub 1 e sub 5, derivante dalla fusione fisica di due distinte unità immobiliari, ancora dotate ciascuna di proprio identificativo catastale ed ingresso dall'atrio dell'edificio.

Confini: area scoperta comune a sud ed est, proprietà [REDACTED] (int. 4) più proprietà [REDACTED] (int. 2) più scala condominiale, a nord.

Appartamento porzione del Fabbricato E interno al "Parco Cavallino 115", con accesso dal portone e dall'atrio di ingresso dell'edificio, attraverso la seconda porta sulla sinistra per chi entra (interno 5) ed attraverso la porta posta di fronte per chi entra (interno 1).

Composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina-tinello, camera da letto e bagno padronale con disimpegno centrale, ripostiglio, cameretta, seconda camera da letto con bagno annesso, oltre a due terrazzi a livello, attigui e separati da un muretto con cancello sovrastante.

Lo stato manutentivo è discreto, con: infissi in alluminio con persiane napoletane; pavimentazione in listoni di parquet e di gres, porte interne in legno; soffitti e pareti rifiniti con pittura lavabile con inserti di parato e smalto; rivestimenti in piastrelle a tutt'altezza in bagno e cucina.

L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici, elettrico, idrosanitario, di approvvigionamento del gas e di riscaldamento, di climatizzazione, antintrusione, apparentemente in buono stato e funzionanti.

La superficie utile è di 118 mq, con una superficie scoperta di 50 mq, per un'altezza netta di 2.90 m. ed una superficie commerciale di 132 mq.

(Determinata come somma della superficie utile complessiva, incrementata delle pareti divisorie, più la superficie scoperta, ragguagliata al 30% per i primi 25 mq ed al 10% per la parte eccedente).

In Allegati 11A e 11C, grafico dello stato dei luoghi e repertorio fotografico.



[REDACTED]

[REDACTED]

Descrizione del Lotto 15

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento in Napoli, alla via del Maio di Porto 9, piano 4°, scala B, interno 24, in NCEU di Napoli, Sez. POR, fol. 2, part. 190, sub 18.

Confini: cortile comune, a nord; proprietà aventi causa [REDACTED] (interno 25), ad ovest, via Martelli 15, a sud; proprietà Capitolo Metropolitan Chiesa del Duomo (p.la 189).

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o ripro



[REDACTED]



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

[REDACTED]



Publicazio
ripubblicazione o ripro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Publicazio
ripubblicazione o ripro

[REDACTED]

Lotto 11

Appartamento con doppio terrazzo a livello annesso, in Napoli, alla via Bernardo Cavallino 115/E, piano rialzato, interni 1 e 5.

Detenuto da [REDACTED] e dal suo nucleo familiare in virtù di:

- contratto di locazione per il sub 1, registrato il 20/02/2015, al n. 2653 Serie 3T dell'Agenzia delle Entrate;
- contratto di locazione per il sub 5, registrato il 13/07/2015, al n. 10027 Serie 3T dell'Agenzia delle Entrate.

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Lotto 15

Appartamento in Napoli alla via del Maio di Porto 9, piano 4°, scala B, interno 24.

Detenuto da studenti fuori sede con singoli contratti di locazione ad uso transitorio, registrati a partire dal mese di settembre 2017.

[REDACTED]

Lotto 20

Appartamento in Napoli al viale Cesare Ottavio Augusto 16, piano 5°, scala C, interno 14.

Detenuto da [REDACTED] nata a Napoli il 9 febbraio 1937, in virtù di contratto di locazione registrato il 27/07/2015, al n. 10728 Serie 3T dell'Agenzia delle Entrate.

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Pubblicazio

ripubblicazione o ripro



[REDACTED]

Gruppo di immobili in Napoli al viale Cesare Ottavio Augusto 6-16

I beni in esame ricadono in Zona "B-Agglomerati di recente formazione", Sottozona "Bb-Espansione recente" della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, approvata con DPGRC n° 323 del 11/06/2004 e s.m.i.

In questa zona, sono consentiti interventi diretti di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con sostituzione a parità di volume, previa presentazione e rilascio delle corrispondenti procedure legittimanti, oltre a più radicali interventi di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

L'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, fu realizzato sicuramente in epoca anteriore al dicembre 1958 (data della dichiarazione in catasto di alcune unità immobiliari porzioni del fabbricato).

Per il fabbricato *de quo*, non è stato possibile rintracciare, presso l'Archivio generale del comune di Napoli, il faldone della pratica edilizia, inerente i titoli edilizi ed autorizzativi rilasciati per la sua costruzione (ivi compreso l'eventuale autorizzazione all'abitabilità) poiché attualmente esso è chiuso e ed impraticabile.

Da ciò deriva che le vecchie pratiche edilizie in esso conservate non sono consultabili, e per le verifiche sulla legittimità urbanistica dei beni in esame, l'unica documentazione tecnica reperibile è quella catastale.

Rispetto alle planimetrie catastali del 1964,

- [REDACTED]
- Per il Lotto 20- Appartamento al piano 5°, scala C, interno 14;
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

vi sono difformità limitate a modifiche della distribuzione interna, con la demolizione di alcuni tramezzi, lo spostamento di alcune porte, la costruzione di nuovi muri divisorii, il tutto per una migliore fruizione degli spazi.

Per questi interventi, eseguiti in epoca non accertabile, non è stato possibile reperire comunicazioni o qualsivoglia titolo abilitativo presso il SUE e la Municipalità competente del comune di Napoli.

Pertanto, essi sono da ritenersi abusivi.

Tenuto conto che trattasi di illeciti edilizi conformi alla disciplina urbanistica vigente e previgente, essi sono sanabili nei modi e tempi previsti dall'art. 37 del Testo unico per l'Edilizia, DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, con l'irrogazione di una sanzione pecuniaria.

Per ciascuna unità immobiliare i costi sono stimabili in € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) compreso oneri tecnici per la presentazione della richiesta.

Lotto 29- Area scoperta di parcheggio denominata "PARCHEGGIO VAL IV", Via Mascagni n. 69, con posto auto n. 19 assegnato in godimento esclusivo.

Quest'unità immobiliare è porzione del complesso edilizio denominato "Parco Minieri" e ricade in Zona "B-Agglomerati di recente formazione", Sottozona "Bb-Espansione recente" della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, approvata con DPGR n° 323 del 11/06/2004 e s.m.i.

In particolare, l'area urbana, ubicata sul confine ovest dello svincolo Vomero della Tangenziale di Napoli, ricade all'interno della fascia di rispetto autostradale con vincolo di destinazione e di inedificabilità assoluta come imposto dalle normative nazionali vigenti.

Presso l'Archivio generale del comune di Napoli, non è stato possibile rintracciare il faldone della pratica edilizia, inerente i titoli edilizi ed autorizzativi rilasciati per la costruzione del complesso edilizio "Parco Minieri" (ivi compreso i grafici con la consistenza e destinazione d'uso legittima come parcheggio per l'area *de qua*) poiché attualmente esso è chiuso e impraticabile.

Perciò si può evidenziare soltanto che lo stato dei luoghi è conforme al grafico catastale del 1995 (nel quale è riportata come area urbana comune ed indivisa) ed al grafico allegato al titolo di provenienza ultraventennale in favore del debitore (nel quale sono rappresentati i posti auto assegnati in godimento esclusivo, tra cui quello assegnato al debitore).

Quesito n° 6

Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Per i beni pignorati, Lotti da 1 a 28, trattasi di porzioni di fabbricati ricadenti nel perimetro del centro abitato e censiti presso il NCEU come unità immobiliari autonomamente utilizzabili, per i quali non occorre l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, come previsto dall'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n° 380.

Per il Lotto 29-Area di parcheggio si precisa che essa è censita in Catasto fabbricati come area urbana, di consistenza di circa 1.400 mq, porzione autonomamente utilizzabile e fabbricato urbano ricadente all'interno del centro edificato (il complesso edilizio Parco Minieri è censito in Catasto fabbricati

Publicazione
ripubblicazione o ripro

con una unica particella e molteplici sub, sia per le unità immobiliari sia per le aree scoperte pertinenziali, tra cui il bene pignorato).

Pertanto trattasi di unità immobiliare per la quale non occorre il certificato di destinazione urbanistica come previsto dall'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Quesito n° 7

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sui beni in esame non sono stati rilevati oneri o vincoli di natura giuridica, opponibili ai terzi e che ne possano pregiudicare la libera commerciabilità.

Nessuno dei beni pignorati è sottoposto a particolari vincoli paesaggistici, di inalienabilità e/o di indivisibilità.

I beni pignorati, [REDACTED] non sono sottoposti a particolari vincoli storici ed artistici.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per nessuno dei beni pignorati, risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

Per nessuno dei beni pignorati, risultano domande giudiziali trascritte, provvedimenti giudiziali o altre procedure esecutive pendenti.

Per nessuno dei beni pignorati, risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

Sui beni pignorati, escluso il Lotto 29-Area di Parcheggio, non vi sono particolari vincoli di natura condominiale o servitù, se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.

In ordine al Lotto 29-Area scoperta di parcheggio, da quanto riferito formalmente dall'Amministrazione condominiale (in Allegato 43), esiste una servitù di passaggio sia pedonale che carrabile, gravante sull'intera area, a favore del "Complesso edilizio Parco Minieri" di Via F. P. Tosti 49.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, da quanto accertato (in Allegato 32, ispezione ipotecaria sull'esecutato), si confermano quelle indicate nella certificazione notarile, risultante in atti, e di nuovo sinteticamente elencate:

1. Iscrizione ipoteca del 31/01/2007 ai nn. 4242/1236.
2. Iscrizione ipoteca giudiziale del 22/06/2007 ai nn. 27564/9609.
3. Iscrizione ipoteca legale del 12/09/2007 ai nn. 36118/12147
4. Iscrizione ipoteca giudiziale del 4/10/2010 ai nn. 25656/5016.
5. Iscrizione ipoteca giudiziale del 4/10/2010 ai nn. 25657/5017.

6. Iscrizione ipoteca giudiziale del 4/10/2010 ai nn. 25658/5018.
7. Iscrizione ipoteca giudiziale del 4/10/2010 ai nn. 25659/5019.
8. Iscrizione ipoteca giudiziale del 4/10/2010 ai nn. 25660/5020.
9. Iscrizione ipoteca giudiziale del 12/10/2010 ai nn. 26375/5172.
10. Iscrizione ipoteca giudiziale del 25/01/2011 ai nn. 1951/267.
11. Iscrizione ipoteca giudiziale del 25/01/2011 ai nn. 1952/268.
12. Iscrizione ipoteca giudiziale del 25/01/2011 ai nn. 1953/269.
13. Iscrizione ipoteca giudiziale del 21/09/2011 ai nn. 25682/3958.
14. Iscrizione ipoteca giudiziale del 27/10/2011 ai nn. 28902/4489.
15. Iscrizione ipoteca giudiziale del 19/03/2012 ai nn. 6955/789.
16. Iscrizione ipoteca giudiziale del 26/02/2013 ai nn. 6279/703.
17. Trascrizione di Verbale di pignoramento immobili del 3/04/2017 ai nn. 8510/6347.

Quesito n° 8

Acquisire eventuali provvedimenti esecutivi di assegnazione della casa coniugale

Nessuno dei beni ricade nei casi previsti dal quesito.

Quesito n° 9

Verificare l'esistenza di diritti demaniali, livello, censo, usi civici

Nessuno dei beni pignorati ricade su suolo demaniale.

Nessuno dei beni pignorati è gravato da censo, livello o usi civici.

Quesito n° 10

Verificare l'esistenza dell'attestato di certificazione o prestazione energetica

Per nessuno dei beni in esame è stato rinvenuto l'attestato di certificazione o prestazione energetica.

Quesito n° 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese fisse annue di gestione dell'immobile e su eventuali insoluti.

Si riportano di seguito le informazioni assunte per ogni Lotto presso le rispettive amministrazioni condominiali (In Allegato 43, copia della documentazione ricevuta).

In ordine agli immobili alla via Bernardo Cavallino 115/D, da quanto comunicato dall'amministratore p.t., [REDACTED] al 28/09/2018 (non sono stati comunicati aggiornamenti contabili all'attualità), risulta che :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In ordine al Lotto 11-Appartamento con doppio terrazzo a livello annesso, alla via Bernardo Cavallino 115/E, piano rialzato, interni 1 e 5, da quanto comunicato dall'amministratore p.t. [REDACTED] al 10/09/2018 (non sono stati comunicati aggiornamenti contabili all'attualità), risulta che: Le spese fisse annue di gestione ammontano complessivamente a circa € 319,32 e non vi sono oneri condominiali insoluti.

In ordine agli immobili che fanno parte dell'edificio posto all'angolo di via del Maio di Porto, via Vincenzo Russo, via Monserrato, da quanto comunicato dall'amministratore p.t. avvocato S. [REDACTED] al 8/10/2018, 2018 (non sono stati comunicati aggiornamenti contabili all'attualità), risulta che:

[REDACTED]

Per il Lotto 15- Appartamento in Napoli alla via del Maio di Porto 9, piano 4°, scal. B, interni 2, gli oneri condominiali insoluti ammontano a circa € 5.419,73.

Publicazione o riproduzione

Nello specifico, il metodo si articola nella sintesi dei risultati ottenuti da agenzie immobiliari accreditate operanti in zona con quelli ottenuti dai borsini dei diversi osservatori immobiliari, istituzionali e/o accreditati da associazioni di categoria.

Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito ai cespiti da valutare, mediante l'adozione di coefficienti correttivi che tengano conto delle peculiarità dei beni in esame, rispetto al campione degli immobili rilevati.

Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche ed allo stato di occupazione.

Per ciascun gruppo di immobili, trattandosi di una pluralità di beni porzioni di un edificio o di un complesso edilizio con caratteristiche simili ma non identiche, il valore unitario individuato è stato ulteriormente corretto in funzione dello specifico stato di conservazione di ciascun immobile.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ossequio al dettato del novellato art. 566 c.p.c., il valore di mercato stimato per ciascun Lotto, è stato depurato di tutti gli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario (insoluti condominiali, costi di regolarizzazione urbanistica e/o costi di riduzione in pristino, costi di regolarizzazione catastale, come già determinati nel dettaglio ed elencati in precedenza), ivi compreso, trattandosi di vendita forzata, la mancata operatività della garanzia per vizi occulti, con una percentuale di riduzione del valore di mercato applicata nella misura del 7%.

Gruppo di immobili in Napoli alla via Bernardo Cavallino 115/DIR/E

Gli immobili sono ubicati nel tratto iniziale di via Bernardo Cavallino, in una zona residenziale posta nelle vicinanze del polo universitario-ospedaliero, con la presenza delle più importanti strutture ospedaliere della città. La zona di riferimento è caratterizzata da un'alta densità abitativa, con una rete completa di servizi pubblici e privati e di infrastrutture e trasporti pubblici di collegamento con altri quartieri collinari e con il centro cittadino.

Tenuto conto di tutte queste peculiarità, il grado di appetibilità degli immobili compravenduti in questa zona è molto alto.

Sulla base di queste considerazioni e tenuto conto dei valori rilevati in questa zona per immobili simili, oggetto di recenti compravendite, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice $V_m = 2.700,00/3.900,00$ € per mq di superficie commerciale (forbice dovuta al diverso grado di finitura, stato di manutenzione, occupazione, vetustà ed altro), si può senza dubbio attribuire agli immobili in esame un valore unitario $V_m = 3.300,00$ € per mq di superficie commerciale.

Da cui derivano i seguenti valori di mercato:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Da [REDACTED]

- 1 [REDACTED]
- 2 [REDACTED]
- 3 [REDACTED]
- 4 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- 1 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- 1 [REDACTED]
- 2 [REDACTED]
- 3 [REDACTED]
- 4 [REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Gruppo di immobili in Napoli al viale Cesare Ottavio Augusto 6-16.

Gli immobili in esame sono ubicati in una zona di pregio, ad alta densità abitativa ed arricchita qualitativamente dalla presenza di molteplici poli di interesse commerciale e terziario, strutture universitarie dislocate nei vari punti del quartiere, oltre alla presenza dello Stadio "San Paolo" e del polo fieristico ricettivo "Mostra d'Oltremare". L'intera zona è servita da una rete completa di trasporti pubblici, con collegamenti immediati con il centro cittadino.

Tutto ciò rende molto appetibili gli immobili compravenduti in questa zona.

Sulla base di queste considerazioni e dei valori rilevati in questa zona per immobili similari, oggetto di recenti compravendite, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice $V_m = 2.700,00/3.500,00$ € per mq di superficie commerciale (*forbice dovuta al diverso grado di finitura, stato di manutenzione, occupazione, vetustà ed altro*), e tenuto conto dell'incidenza di dette variabili, si può fissare come valore unitario di riferimento $V_m = 3.100,00$ € per mq di superficie commerciale.

Da cui per ciascun Lotto derivano i seguenti valori di mercato:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Lotto 20- Appartamento al piano 5°, scala C, interno 14:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

$$V = mq \ 63.50 \times 3.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 196.850,00$$

- [REDACTED]

Per i Lotti 22 e 23, tenuto conto del pessimo stato di conservazione, dei danni strutturali presenti e della necessità di eseguire lavori edili radicali per il ripristino della funzionalità, oggi assente, si ritiene applicabile un coefficiente di deprezzamento del valore unitario prescelto di 0.80.

Da cui:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

Con un Prezzo base di vendita (al netto dei costi di regolarizzazione urbanistica, degli insoluti condominiali e della riduzione del 7% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti) di:

- [REDACTED]
- Per il Lotto 20- Appartamento al piano 5°, scala C, interno 14, V: € 178.400,00 in cifra tonda.
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Lotto 29- Area scoperta di parcheggio denominata "PARCHEGGIO VAL IV", Via Mascagni n. 69, con posto auto n. 19 assegnato in godimento esclusivo.

Il bene pignorato ricade in una zona con alta densità abitativa con problemi di sistemazione e sosta degli autoveicoli dei residenti e per questi motivi vi è un'elevata richiesta di questa tipologia di immobili (box, posto auto coperto, posto auto scoperto). Le particolari caratteristiche del bene -posto auto scoperto assegnato in godimento esclusivo, all'interno di un'area di parcheggio di proprietà comune, custodita e con accessi privilegiati, carrabili e pedonali- rendono molto appetibile questa tipologia di immobile, per i costi sicuramente inferiori alla proprietà esclusiva di un posto auto coperto in locale autorimessa o di un box.

Sulla scorta dei valori rilevati in questa zona per immobili simili, oggetto di recenti compravendite, con un'oscillazione di prezzo contenuta nella forbice $V_m = 1.300,00/1.900,00$ € per mq di superficie commerciale e tenuto conto dell'incidenza positiva delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oltre all'attuale stato di occupazione, si può fissare come valore unitario di riferimento $V_u = 1.600,00$ €/mq, riferito alla superficie del posto auto.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Da cui deriva il seguente valore di mercato:

$$V = mq \ 10 \times 1.600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 16.000,00$$

Il valore di mercato individuato si intende comprensivo di tutti i diritti reali spettanti per 1/58 dell'intero sull'area scoperta di parcheggio come già descritta in precedenza (*posto auto in godimento esclusivo, aree e viali di manovra e transito, ecc.*).

Con un Prezzo base di vendita (depurato degli insoluti condominiali e del 7% per l'assenza di garanzia per vizi occulti) pari a V: € 14.700,00 in cifra tonda.

Quesito n° 13

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

I beni oggetto della presente relazione, sono stati pignorati *pro quota*.

Per ciascun lotto, escluso il Lotto 29 (*1/58 di area di parcheggio*), le quote di piena proprietà pignorate sono maggiori di quelle effettivamente nella titolarità dell'esecutato, come già chiarito nelle risposte precedenti.

Pertanto, come previsto dal mandato, la valutazione della quota indivisa si farà riferimento alla quota concreta di proprietà dell'esecutato.

Si precisa che le quote di proprietà dell'esecutato non sono separabili in natura da quelle nella titolarità degli altri comproprietari poiché, per ciascun lotto, trattasi di immobile non comodamente divisibile in porzioni concrete e paritetiche da assegnare a ciascun comproprietario.

Detto ciò, sulla scorta del Prezzo base di vendita di ciascun Lotto, determinato per l'intero, si procederà alla valutazione della quota ideale indivisa, deprezzata nella misura del 5%, tenuto conto delle maggiori difficoltà di vendita e/o assegnazione.

Da cui, si ottiene:

Immobili in Napoli alla via Bernardo Cavallino 115/D.

Valore della quota indivisa di piena proprietà per 1/6:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Lotto 11

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento con doppio terrazzo a livello annesso, in Napoli, alla via Bernardo Cavallino 115/E (edificio E di Parco Cavallino 115), piano rialzato, interni 1 e 5, in NCEU di Napoli, Sez. AVV, fol. 6, part. 130, sub 1 e sub 5, derivante dalla fusione fisica di due distinte unità immobiliari, ancora dotate ciascuna di proprio identificativo catastale ed ingresso dall'atrio dell'edificio.

Confini: area scoperta comune a sud ed est: [redacted] (int. 4) più [redacted] (int. 2) più scala condominiale, a nord. Composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina-tinello, camera da letto e bagno padronale con disimpegno centrale, ripostiglio, cameretta, seconda camera da letto con bagno annesso, oltre a due terrazzi a livello, attigui e separati da un muretto con cancello sovrastante. La superficie utile è di 118 mq, con una superficie scoperta di 50 mq, per una superficie commerciale di 132 mq.

Prezzo base di vendita dell'intero: € 396.500,00 in cifra tonda.

Prezzo base di vendita della quota di 1/6 di piena proprietà indivisa: € 62.779,00 in cifra tonda.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto 15

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento in Napoli, alla via del Maio di Porto 9, piano 4°, scala B, interno 24, in NCEU di Napoli, Sez. POR, fol. 2, part. 190, sub 18. Confini: cortile comune, a nord, proprietà aventi [REDACTED] (interno 25), ad ovest; via Monserrato, a sud; proprietà Capitolo Metropolitano Chiesa del Duomo (p.la 169). Composto da: ingresso-corridoio, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno con antibagno, oltre ad un balcone di modesta profondità, lato via Monserrato. La superficie utile è di 57 mq, per una superficie commerciale di 60 mq.

Prezzo base di vendita dell'intero: € 148.900,00 in cifra tonda.

Prezzo base di vendita della quota di 1/6 di piena proprietà indivisa: € 23.575,00.

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Lotto 20

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento in Napoli, al viale Cesare Ottavio Augusto 16, piano 5°, scala C, interno 14, in NCEU di Napoli, Sez. CHI, fol. 23, part. 92, sub 96. Confini: proprietà [REDACTED] [REDACTED] (int. 13) a sud; scala condominiale, ad ovest; proprietà [REDACTED] (int. 15), a nord; largo Alessandro Lala, ad est. Composto da: ingresso, soggiorno, camera, cucina e bagno con disimpegno centrale, oltre ad una balconata, lato Largo Lala. La superficie utile è di 58 mq, con una superficie scoperta di 11.50 mq, per una superficie commerciale di 63.50 mq.

Prezzo base di vendita dell'intero: € 178.400,00 in cifra tonda.

Prezzo base di vendita della quota di 1/6 di piena proprietà indivisa: € 28.247,00.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

████████████████████
██

██████
██
██
██
██
██
██
██
██
██
██

Lotto 29

Piena proprietà per 1/58 di Area scoperta di parcheggio denominata "PARCHEGGIO VAL IV", in Napoli, quartiere Vomero, Via Pietro Mascagni n. 69, con posto auto n. 19 assegnato in godimento esclusivo, facente parte del complesso edilizio "Parco Minieri" con ingresso dalla via Francesco Paolo Tosti n. 49, in Napoli, in NCEU di Napoli, Sez. AVV, fol. 13 part.648, sub.273. Confini generali dell'area: edificio C del "Condominio Parco Minieri" e via Francesco Paolo Tosti, ad est; muro di separazione dal viadotto della tangenziale ad ovest; via Mascagni, a nord. Posto auto scoperto n. 19, confinante: ad ovest, con muro di separazione dalla Tangenziale; a nord con posto auto n. 20, assegnato in godimento esclusivo a ██████████ ad est, con viale di transito e manovra comune. La superficie del posto auto n. 19 è di circa 10 mq.

Prezzo base di vendita: € 14.700,00 in cifra tonda.

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza

Napoli, addì 30 luglio 2019

L'Esperto

Architetto Francesca Palomby

PALOMBY FRANCESCA
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI
NAPOLI/8001852068
Architetto
04.08.2019 15:43:39 UTC

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE

ALLEGATI DA 1A A 29A	GRAFICI DELLO STATO DEI LUOGHI DEI LOTTI DA 1 A 29
ALLEGATI DA 1B A 29B	DOCUMENTAZIONE CATASTALE DEI LOTTI DA 1 A 29
ALLEGATI DA 1C A 29C	REPERTORIO FOTOGRAFICO DEI LOTTI DA 1 A 29
ALLEGATO 10D	DOCUMENTAZIONE CATASTALE SU 35 DERIVATO DA FUSIONE LOTTO 2
ALLEGATO 30	DOCUMENTAZIONE CATASTALE AUTORIMESSA ALLA CUPA GEROLOMINI, SUB 50, DI PROPRIETA' DI TERZI
ALLEGATO 31	STRALCIO CARTOGRAFICO CATASTALE DEI LOTTI DA 1 A 29
ALLEGATO 32	ISPEZIONE IPOTECARIA SULL'ESECUTATO
ALLEGATO 33	ATTO NOTAIO CHIEFFI DEL 1958
ALLEGATO 34	ATTO NOTAIO RESTAINO DEL 1980
ALLEGATO 35	ATTO NOTAIO TRINCHILLO DEL 1994
ALLEGATO 36	ATTO NOTAIO TRINCHILLO DEL 1995
ALLEGATO 37	ATTO NOTAIO TRINCHILLO DEL 1997
ALLEGATO 38	ATTO NOTAIO DE ROSA DEL 1998
ALLEGATO 39	VERBALE DI AGGIUDICAZIONE TRIBUNALE DEL 1970
ALLEGATO 40	VERBALE DI AGGIUDICAZIONE TRIBUNALE DEL 1973
ALLEGATO 41	DECRETO DI VINCOLO SU EDIFICIO DI VIA TOLEDO
ALLEGATO 42	CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO
ALLEGATO 43	RISPOSTE AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione