

TRIBUNALE DI NAPOLI

14ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 688/2021

Promosso da:

“JULIET S.p.A.”

Contro

“**[REDACTED]**”

G.E. Dott.ssa Maria Ludovica RUSSO

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)



Corso Sirena civ. 236 - Quartiere Barra - Napoli

REDATA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. Ing. Luigi DI MICCO

VIA DUCA D'AOSTA N. 64 - 80026 CASORIA -NA-- tel. 081/7586975 cell. 335 8365628

e-mail dimicco.luigi@alice.it - pec luigi.dimicco@ingpec.eu

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

CAUSA: *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 688/2021*

CREDITORE PROCEDENTE: *“JULIET S.p.A.”*

DEBITORE ESECUTATO: “XXXXXXXXXX”

AUTORITÀ GIUDIZIARIA: *TRIBUNALE DI NAPOLI 15° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

GIUDICE ESECUZIONE: *DOTT.SSA MARIA LUDOVICA RUSSO.*

C.T.U.: *DOTT. ING. LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 22983.*

-Premessa-

Con apposito ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 27 febbraio 2023, la S.V. Ill.ma 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. 22983, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 688/2021 del R.G.E. promossa dalla società *“JULIET S.p.A. con sede in Siena (SI), Strada Statale 73 Levante n. 14 C.F. e partita IVA 01461980524”*, società che agisce non in proprio ma in nome e per conto della società *“SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (RM), Via Piemonte n. 38 C.F. e partita IVA 14535321005”* e per essa, quale procuratrice nominata ai fini dell'esecuzione delle attività di recupero, giudiziale e stragiudiziale, *“Cerved Credit Management S.p.A. con sede in San Donato Milanese (MI), Via dell'Unione Europea n. 6/A-B, C.F. e partita IVA 06374460969”*, in danno della sig.ra “XXXXXXXXXX”, 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 22/01/2024 per la comparizione delle parti e per l'adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla vendita del bene pignorato.

In data 07/03/2023 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 dell'immobile di cui all'atto di pignoramento e precisamente del seguente cespite:

- Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Napoli, al Corso Sirena n. 236, Piano 2 (secondo) censita in catasto alla:
 - ✓ **Sez. BAR, Foglio 12, part.lla 646, sub 8, catg. A/4, classe 5, cons. 2,5vani, r.c. Euro 126,53.**

Contestualmente alla nomina del sottoscritto veniva assegnata delega di custodia all'avv. Rita Vaccaro.

Successivamente all'assegnazione del mandato, per una serie di difficoltà connesse alla complessa natura dell'incarico, furono avanzate dallo scrivente due richieste di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, tutte formulate all'Ill.mo G.E. a mezzo di istanze telematiche e regolarmente autorizzate, poiché suffragate da validi motivi.

Nello specifico, in data 7 giugno 2023 dopo una serie di difficoltà connesse all'irreperibilità della debitrice esecutata, veniva eseguito accesso presso l'immobile pignorato costituito da un appartamento posto al secondo piano, di un vecchio fabbricato in condominio situato nel quartiere Barra zona nord orientale del territorio della città di Napoli, al Corso Sirena civ. 236, l'accesso veniva eseguito regolarmente e senza impedimento alcuno e il sottoscritto effettuava un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi e completate le operazioni di rilievo del bene staggito.

Successivamente all'accesso, le difficoltà insorte, nel reperimento prima dei titoli di provenienza, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, poiché non presenti in atti, necessari sia per poter rispondere allo specifico quesito del mandato sulla provenienza ultraventennale del bene staggito, sia per poter reperire le notizie circa i titoli abilitativi con i quali sarebbe stato realizzato l'intero fabbricato di cui esso fa parte, e successivamente, per il reperimento dei titoli abilitativi dell'immobile presso i competenti Uffici del Comune di Napoli,

(Edilizia Privata – Ufficio Condono e Antiabusivismo), costringevano lo scrivente a dover presentare un'istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, proroga che veniva gentilmente concessa dalla S.V. Ill.ma, poiché basata su motivate difficoltà incontrate nel corso dell'espletamento del mandato con rinvio all'udienza per il deposito della relazione peritale per il giorno 26/03/2024.

L'esito dell'accesso eseguito presso l'immobile pignorato, evidenziava inoltre, uno stato dei luoghi in cui era palese una situazione di lavori eseguiti all'appartamento, avendo quindi la necessità di dover accertare la natura dei lavori eseguiti all'appartamento, ossia accertarne l'eventuale legittimità da un punto di vista delle relative autorizzazioni amministrative, avanzavo una serie di richieste di accesso agli atti ai competenti uffici del settore Edilizia Privata – Ufficio Condono e Antiabusivismo del Comune di Napoli.

Purtroppo però il coinvolgimento di più Uffici tecnici del Comune di Napoli (*le ordinanze dirigenziali sono archiviate presso il Settore Condono Edilizio ed antiabusivismo, mentre le DIA, SCIA, e/o autorizzazioni sono dislocate presso l'Ufficio Tecnico della Circoscrizione di quartiere competente per Territorio*), determinava un forte rallentamento delle attività di ricerca degli atti e solo dopo insistenti solleciti inviati a mezzo mail-pec al RUP (*responsabile unico del procedimento del Comune*), venivo finalmente convocato presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, per prendere visione di un fascicolo inerente un contenzioso amministrativo per opere abusive realizzate nel fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato. Il fascicolo però, pur riferendosi ad abusi eseguiti su parti condominiali del fabbricato, risultava mancante di alcuni documenti (rapporto di verifica di opere abusive eseguite dal nucleo dei Vigili Urbani Ufficio antiabusivismo) necessari per poter individuare sia la tipologia di abuso sia l'esatta ubicazione dello stesso e se questo aveva interessato anche parte dell'appartamento pignorato, pertanto, atteso la mancata esibizione dei grafici, si reiterava al funzionario dell'Ufficio Tecnico la richiesta di esibizione del

fascicolo completo, poiché necessaria per un confronto tra quanto realizzato e quanto autorizzato con il titolo abilitativo in parola.

Tuttavia, pur avendo fatto ulteriori solleciti per ottenere le informazioni e la documentazione richiesta, la lungaggine delle tempistiche di attesa degli uffici preposti al rilascio della documentazione richiesta, non mi consentiva, ancora una volta, di poter rispettare i termini di deposito dell'elaborato peritale, costringendo lo scrivente, a dover presentare ben due ulteriori istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, proroghe che venivano gentilmente concessa dalla S.V. Ill.ma, con rinvio all'udienza per il deposito della relazione peritale per il giorno 22/10/2024.



-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-

Previo avviso ricevuto da parte del custode giudiziario Avv. Rita Vaccaro, il primo accesso fu fissato per la data del **22.03.2023** ma nonostante la raccomandata alla debitrice fosse di esito incerto, si decideva di effettuare in ogni caso l'accesso presso l'immobile pignorato. Nel giorno e all'ora stabilita, individuato l'immobile si procedeva all'accesso senza esito positivo per assenza della debitrice sui luoghi e/o di qualsiasi altra persona che la rappresentasse. Da informazioni assunte in loco si apprendeva che l'immobile era abitato da soggetto terzo il quale era assente già da tempo poiché trasferitosi momentaneamente all'estero per lavoro. Intervistando il vicinato, si riusciva tuttavia, a raggiungere un familiare della debitrice e segnatamente la di lei madre [REDACTED], che si impegnava a recuperare le chiavi al fine di consentire l'accesso senza dover ricorrere all'apertura forzata della serratura. Il nuovo sopralluogo veniva dunque concordato per la data 07.06.2023, garantito grazie alla collaborazione della predetta madre della debitrice.

In data **07.06.2023** alle ore 15,30, veniva eseguito come concordato, nuovo accesso presso l'immobile pignorato e precisamente in Napoli al Corso Sirena n. 236, presso l'appartamento sito al secondo piano del fabbricato. L'accesso all'immobile pignorato era consentito dalla predetta [REDACTED]

la quale, giunta sui luoghi, era in possesso delle chiavi dell'immobile reperite dall'occupante non presente quest'ultima all'accesso. [REDACTED] prioritariamente, nel dichiararsi madre della debitrice esecutata, consentiva l'accesso all'immobile consentendo al sottoscritto di poter effettuare i rilievi sia grafici che fotografici di rito. [REDACTED] confermava inoltre, che l'immobile risultava occupato da una certa [REDACTED], in virtù di comodato d'uso a fronte di un contributo spese di € 50,00, e che la stessa occupante, essendo impegnata all'estero per lavoro, era solita rientrare presso l'immobile sporadicamente e per brevi permanenze.

Acquisite le dichiarazioni della madre della debitrice esecutata, attesa anche la sua piena collaborazione, l'accesso veniva eseguito regolarmente e senza impedimento alcuno, il custode giudiziario provvedeva ad immettere la procedura esecutiva nel possesso di diritto, precisando che la debitrice e/o l'occupante sarebbero rimaste nella mera detenzione degli immobili pignorati, sino a diverso ordine del G.E. La [REDACTED] rendeva intanto disponibile a collaborare con la procedura per consentire i futuri accessi e chiedeva di poter rimanere in possesso delle chiavi, onde consentire la fruizione dell'immobile alla occupante sino alla vendita e anche eventualmente dietro corresponsione di una indennità di occupazione.

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 16,10, 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 in data 22.03.2023 e 07.06.2023 dal Custode Giudiziario).

1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho dato 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 della 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 in 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 antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in 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 sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. L'esperto deve precisare inoltre se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) o l'estratto catastale 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 **22/11/2021** ed il ventennio precedente.

Dall'esame della certificazione redatta dalla dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), depositato agli atti della procedura in data 15.02.2022,

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 alla debitrice esecutata e che gli stessi dati catastali risultano tali dalla data di costituzione del 28/12/1939 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 sull'immobile 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. Maurizio Lunetta, depositata agli atti della procedura, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei 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 del bene staggito.**

Nello specifico, risulta di proprietà della debitrice esecutata la sig.ra

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ proprietaria della quota pari a 1/1, il seguente bene:

- Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, sito nel fabbricato in Napoli (sezione Barra) al Corso Sirena n. 236, posto al piano 2° (secondo) del fabbricato censito in N.C.E.U. alla **Sezione BAR, Foglio 12, P.IIa 646, sub 8**, Zon. Cens. 9, Cat. A/4, classe 5, consistenza 2,5vani, Sup. Cat. 51m², R.C. Euro 126,53

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. Maurizio Lunetta, 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, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 22/11/2021 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile pignorato:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7322/1410 del 26/02/2008** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli del 20/02/2008 repertorio 29715 racc. 15605 per la somma di **Euro 200.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 100.000,00 durata di 30 anni, a favore della **"BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.p.A. sede Siena (SI) Codice fiscale 00884060526"**, contro **"[REDACTED]"** quale **debitrice datore di ipoteca**, gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, dell'immobile sito nel fabbricato in Napoli, al Corso Sirena n. 236, piano 2 (secondo) riportato in catasto alla **Sez. BAR, foglio 12, p.lla 646, sub. 8, cat. A/4, classe 5, cons. 2,5 vani** (Cfr. All.to n. 2 –Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della **"BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.p.A."** nn. 7322/1410 del 26/02/2008);
- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 34623/25022 del 22/11/2021** dell'atto di pignoramento

notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 04/11/2021, repertorio n. 20396/2021 a favore della società "SIENA NPL 2018 S.r.l." con sede in Roma (RM), Via Piemonte n. 38 C.F. e partita IVA 14535321005, contro " [REDACTED] " quale debitrice datore di ipoteca, gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sito nel fabbricato in Napoli, al Corso Sirena n. 236, piano 2 (secondo) riportato in catasto alla Sez. BAR, foglio 12, p.lla 646, sub. 8, cat. A/4, classe 5, cons. 2,5 vani (Cfr. All.to n. 3 – Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della società "SIENA NPL 2018 S.r.l." nn. 34623/25022 del 22/11/2021).

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 15 febbraio 2022, per una corretta 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 all'immobile pignorato sulla debitrice esecutata, al fine, di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento per cui si procede 22/11/2021 e fino alla data del 09/10/2024 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 09/10/2024**, data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successive a quella della trascrizione del pignoramento, **a tutto il 20/02/2008**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce alla debitrice esecutata per atto di acquisto per notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli repertorio 29714 racc. 15604, **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 dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 09.10.2024 al 20.02.2008 eseguita sulla debitrice eseguita relativamente al bene pignorato).

Infine per puro tuziorismo ho ritenuto opportuno effettuare, ulteriori accertamenti ipotecari, restringendo le ricerche sul bene oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ultra ventennale**, eseguendo presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale per immobile (Cfr. All.to n. 5 – Visura Ipotecaria telematica generale dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1” ristretta all’immobile pignorato). Nel periodo esaminato, gli accertamenti, oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli precedentemente elencate e comunque iscritte e trascritte dopo il passaggio del bene alla debitrice eseguita, risultano i seguenti gravami:

- **trascrizione¹ di atto Amministrativo presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 29042/21968 del 18/10/2013** dell’atto di “Delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio Consortile” notificato da Pubblico ufficiale della Regione Campania in data 13/09/1934, repertorio n. 4984/1934 a favore del “*Consorzio di bonifica delle Paludi di Napoli e Volla*” con sede in Napoli Centro Direzionale di Napoli Isola F2, Codice fiscale 80015070636 gravante sulla quota pari 1/1 di piena proprietà dell’immobile sito nel fabbricato in Napoli al Corso Sirena civ. 236, piano 2° (secondo), censito in N.C.E.U. alla **Sez. BAR, foglio 12, p.lla 646, sub. 8, cat. A/4, classe 5, cons. 2,5 vani** (Cfr. All.to n. 6 – Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Atto Amministrativo a favore del “*Consorzio di bonifica delle Paludi di Napoli e Volla*” nn. 29042/21968 del 18/10/2013).

¹ Si precisa che la Trascrizione rilevata dallo scrivente non è riportata nella certificazione notarile del notaio dott. Maurizio Lunetta, depositata agli atti della procedura.

Non è stato rinvenuto da parte del sottoscritto agli atti, alcun estratto catastale storico relativo ai passaggi del bene 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 allega la Visura storica catastale 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 l'unità immobiliare costituita da un appartamento per civile abitazione è pervenuta alla debitrice esecutata, in stato civile nubile per una quota pari a 1/1 di piena proprietà, per atto di compravendita del 20/02/2008 a firma del notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli, rep. 29714 racc. 15604, di sigg.

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 510/1620 in regime di comunione legale con [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 30/1620 in regime di comunione legale

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 30/1620 in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 510/1620 in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 540/1620, titolari ognuno per la propria quota, dell'immobile oggi oggetto di pignoramento sito nel fabbricato in Napoli al Corso Sirena civ. 236, piano 2° (secondo), censito in N.C.E.U. alla Sez. BAR, foglio 12, p.lla 646, sub. 8, cat. A/4, classe 5, cons. 2,5 vani, dati catastali storici che corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in capo alla debitrice esecutata, che risultano tali dalla data di



costituzione dell'immobile partita 2914 del 28/12/1939 e dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e correttamente indicati e riportati nella certificazione ipo-catastale prodotta in atti dal creditore procedente (Cfr. All.to n. 7 –Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Napoli - Sezione BAR, Foglio 12, P.lla 646, sub 8, Cat. A/4, cons. 2,5vani).

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 pignorato fu acquistato dalla sig.ra [REDACTED], oggi debitrice esecutata, **in stato civile nubile**, pertanto non occorre in questo caso fornire "Estratto di Matrimonio" della debitrice poiché il bene oggetto di espropriazione risulta appartenere di sua esclusiva proprietà e correttamente pignorato per l'intero essendo essa unica **datrice di ipoteca**.



- 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 1/2, 1/4; 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 SOGEL.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure 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).

Il bene oggetto di pignoramento, è costituito da un immobile ad uso appartamento, posto al piano 2° (secondo), di un fabbricato plurifamiliare sito in Napoli, alla Corso Sirena n. 236.

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 la debitrice eseguita in forza di atto di compravendita del 20/02/2008 a firma del notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli, rep. 29714 racc. 15604, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7321/4705 del 26/02/2008 (Cfr.

All.ti n. 8 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli, rep. 29714 racc. 15604, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7321/4705 del 26/02/2008 e relativa nota di trascrizione).

L'immobile pignorato, come riportato nella Visura Catastale Storica agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/1, al Corso Sirena n. 236, posto al piano 2° (secondo), con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo (Cfr. All.to n. 10 –Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato):

❖ **Sez. BAR, Foglio 12, P.IIa 646, sub 8, Zon. Cens. 9, Cat. A/4, classe 5, Consistenza 2,5vani, Sup. Cat. 51m², R.C. Euro 126,53**

lo stesso confina a:

- **nord** con Corso Sirena;
- **sud** con cassa scale e cortile comune del fabbricato;
- **ovest** con altro appartamento stesso fabbricato;
- **est** con altro appartamento stesso fabbricato.

Gli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento della presente procedura, risultano conformi a quelli attuali riportati nella Visura Catastale Storica agli atti dell'Agenzia del Territorio, reperita dal sottoscritto **consentendo la sua univoca identificazione.**

La planimetria attualmente depositata in Catasto rispecchia in modo adeguato l’originaria consistenza catastale dell’appartamento pignorato sia per quanto concerne la sagoma esterna sia per quanto concerne la superficie in pianta, tuttavia però l’odierno stato dei luoghi, mostra alcune difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e quindi degli spazi interni.

Per una corretta identificazione del bene pignorato, non essendo stato depositato in atti della procedura, si è reperito presso l’UTE l’estratto di mappa relativa all’intera particella su cui insiste il fabbricato di cui è parte l’immobile pignorato, riportato al foglio 171 p.lla 642 del Catasto Terreni del Comune di Napoli (Cfr.

All.to n. 9 - Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui è parte l’immobile pignorato -Foglio 171 p.lla 642 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 la relativa mappa censuaria bisogna far riferimento ai Mappali Terreni correlati, pertanto al foglio 12 p.lla 646 della Sezione Urbana BAR (*Barra*), corrisponde il Mappale Terreni correlato foglio 171 p.lla 642, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa².

Per meglio comprendere l’esatta corrispondenza tra la p.lla 642 fol. 171 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 646 fogl. 12, si è proceduti ad effettuare una sovrapposizione dell’ortofoto con la mappa catastale (Cfr. *All.to n. 10 – Grafico di sovrapposizione dell’ortofoto con la mappa catastale*).

Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.

² Occorre precisare che per quanto concerne il mappale correlato presente sulle tavole informatiche del Catasto ai Terreni, è stato riscontrato un disallineamento, nello specifico, contrariamente a quanto riportato a margine della Visura storica catastale in cui nella sezione “Mappali Terreni Correlati” si legge “Codice Comune F839 - Foglio 171 - **Particella 646**” la particella in cui insiste l’immobile pignorato al solo CT (*catasto terreni*) non è la 646 ma bensì la 642. Ovviamente tale disallineamento riguarda solo il Catasto Terreni, ciò non influisce sulla correttezza degli identificativi catastali all’Urbano che riporta correttamente i dati di Sez. BAR, Foglio 12, P.lla 646, sub 8.



Figura 1: Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa all'immobile pignorato

Non si ha notizia di procedure di espropriazione per pubblica utilità gravanti (in tutto o in parte) sul bene oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare pignorata, costituisce un unico immobile composto da un appartamento, autonomamente utilizzabile, ed è possibile venderla solo in un unico lotto:

❖ **LOTTO UNICO** - Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, posto al piano 2° (secondo), di un fabbricato plurifamiliare sito in Napoli, al Corso Sirena n. 236, meglio contraddistinto in Catasto dei Fabbricati di detto Comune di Napoli con i seguenti estremi: **Sez. BAR, Foglio 12, P.lla 646, sub 8, Zon. Cens. 9, Cat. A/4, classe 5, Consistenza 2,5vani, Sup. Cat. 51m², R.C. Euro 126,53**

lo stesso confina a:

- **nord** con Corso Sirena;
- **sud** con cassa scale e cortile comune del fabbricato;
- **ovest** con altro appartamento stesso fabbricato;
- **est** con altro appartamento stesso fabbricato.

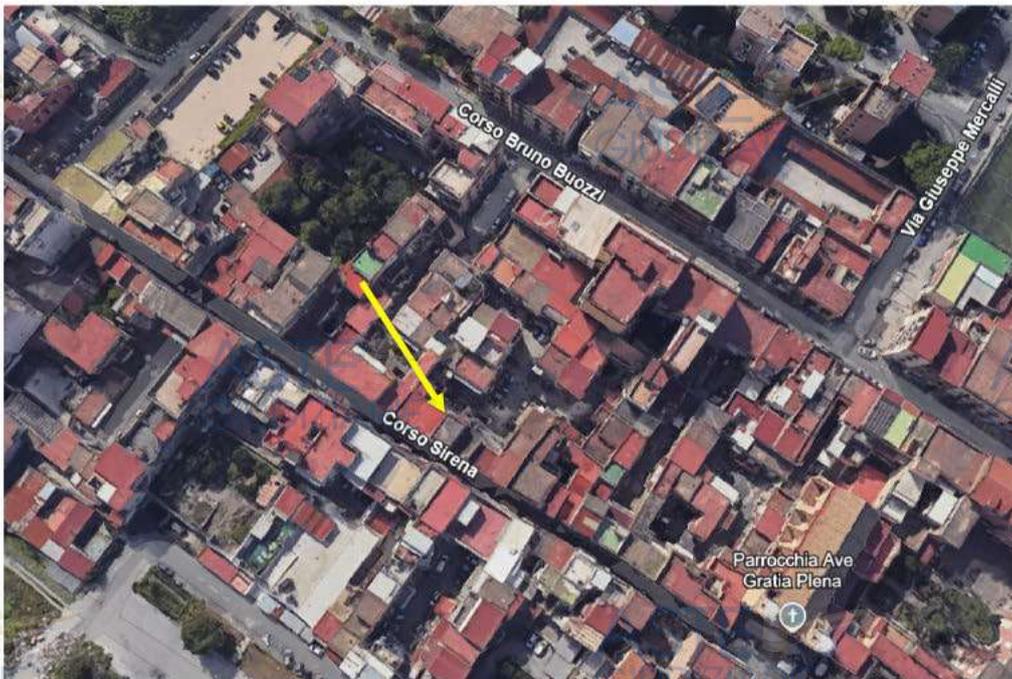
2. Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale degli stessi.

Descrizione materiale di ciascun lotto, 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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, 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 autonomo identificativo 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'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita 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 esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili 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 dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, è stato pignorato per **l'intera proprietà pari a 1/1**, ed è costituito da un appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Napoli al Corso Sirena civ. 236, posto al piano 2° (secondo), meglio censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. **BAR, Foglio 12, P.Illa 646, sub 8**, Zon. Cens. 9, **Cat. A/4**, classe 5, **consistenza 2,5vani**, Sup. Cat. 51m², R.C. Euro 126,53. Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato si trova nel Comune di Napoli, quartiere Barra, accessibile dal Corso Sirena n. 236, ed è georeferenziato alla "latitudine 40.838462" e "longitudine 14.319943".

Il quartiere Barra fa parte della sesta municipalità del comune di Napoli insieme ai quartieri Ponticelli e San Giovanni a Teduccio.

Il quartiere è caratterizzato da un territorio prevalentemente pianeggiante posto ad un'altitudine di 15 metri sul livello del mare, si estende su una superficie di 7,82 Km², ospita circa 36.600 abitanti attestando una densità abitativa di circa 4.680 abitanti/Km². Confina a nord con il quartiere Ponticelli e con il comune di Cercola, ad est con il comune di San Giorgio a Cremano, a sud con il quartiere di San Giovanni a Teduccio e ad ovest con i quartieri Poggioreale e Zona Industriale. Barra è ricca di monumenti e luoghi di interesse, sono presenti diverse Chiese e numerose Ville Vesuviane appartenenti al famoso Miglio d'Oro. Gli assi viari principali sono: Corso Sirena, Viale della Villa Romana, Via delle Repubbliche marinare, Corso Bruno Buozzi, Via Luigi Volpicella, Via Bartolo Longo, Via Argine e Corso IV Novembre. Inoltre, è presente il raccordo E45 che mette in collegamento la Tangenziale di Napoli con l'autostrada A3. Il quartiere dispone anche di un buon servizio di trasporto pubblico urbano ed extraurbano, sia su gomma che su rotaie. (Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5).



Fotografia 1 – Inquadramento territoriale viario.

ASTE
GIUDIZIARIE



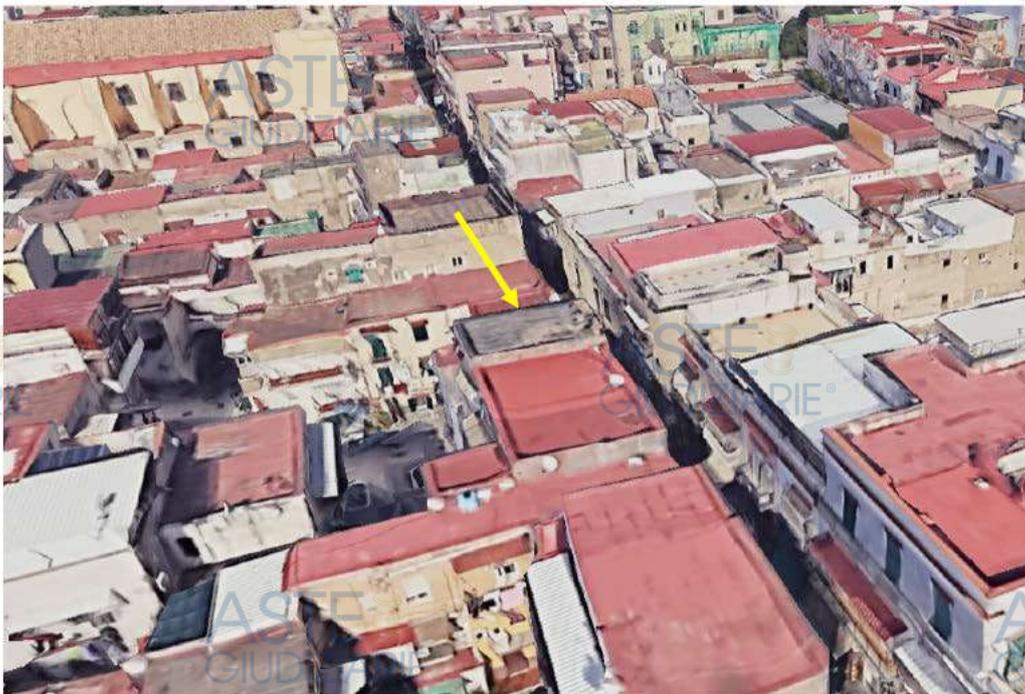
Fotografia 2 – Inquadramento territoriale lato Sud.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



Fotografia 3 – Inquadramento territoriale lato Nord.

ASTE
GIUDIZIARIE

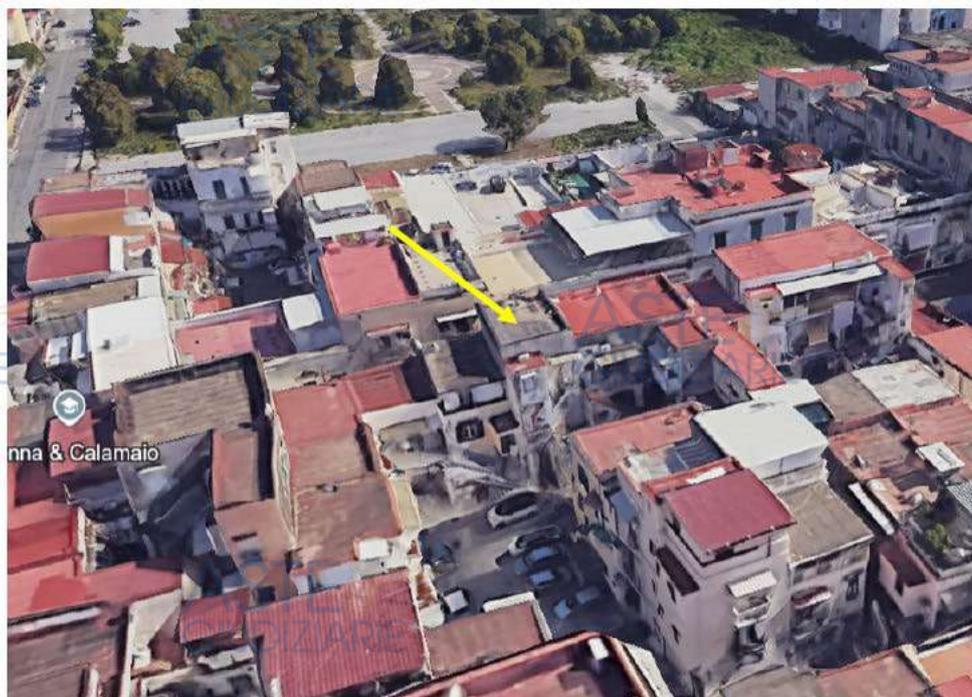
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Fotografia 4 – Inquadramento territoriale lato Ovest.



Fotografia 5 – Inquadramento territoriale lato Est.

L'appartamento pignorato è posto in un fabbricato urbano realizzato tra la fine dell'800 e gli inizi dell'anno '900. 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, ed è **sprovvisto di ascensore**.

Il fabbricato presenta una forma rettangolare ed è composto da diverse unità immobiliari aventi accesso da un'ampia corte comune di pertinenza.

Il corpo di fabbrica presenta quattro prospetti, di cui due esterni liberi (con affaccio sulla corte comune a sud e con affaccio su Corso Sirena a nord) e due ciechi in aderenza ai fabbricati adiacenti (sul versante est e sul versante ovest).

La copertura del fabbricato è costituita da terrazzo piano ed è raggiungibile solo con l'ausilio di idonee attrezzature.

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; le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura al quarzo, il tutto in un mediocre stato di conservazione (Foto n. 6, n. 7 e n. 8).



Fotografia 6 – Vista fabbricato da Corso Sirena.



Fotografia 7 – Vista fabbricato dal cortile interno.



Fotografia 8 – Altra vista del fabbricato dal cortile interno.

Alla corte comune del fabbricato vi si accede dal civico n. 236 di Corso Sirena, tramite un androne coperto, protetto all'interno da un cancello in ferro a due ante carrabile. La copertura dell'androne carrabile è costituita dal solaio facente funzione di soffitto al piano terra e di solaio di calpestio del primo piano del

Fabbricato; la pavimentazione è costituita per tutta la superficie da asfalto bituminoso, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari in pessimo stato di manutenzione (Foto n. 9 e n. 10).



Fotografia 9 – Alla corte comune del fabbricato vi si accede dal civico n. 236 di Corso Sirena, tramite un androne coperto, protetto all'interno da un cancello in ferro a due ante carrabile.



Fotografia 10 La copertura dell'androne carrabile è costituita dal solaio facente funzione di soffitto al piano terra e di solaio di calpestio del primo piano del Fabbricato; la pavimentazione è costituita per tutta la superficie da asfalto bituminoso, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari in pessimo stato di manutenzione.

Il corpo di fabbrica dove insiste l'immobile oggetto di pignoramento è posto a ridosso della pubblica strada, costituito dall'affaccio principale, mentre l'affaccio secondario è posto sul cortile comune interno.

All'interno dell'area cortilizia del fabbricato e sulla medesima area di sedime, insistono diversi edifici aventi propria autonomia funzionale con accessi a mezzo rampe di scala indipendenti, classico esempio di struttura edilizia a corte rurale della zona, il cortile in comune consente di poter accedere alle diverse palazzine costituenti l'intero casamento. Tutte le unità immobiliari presenti nelle varie palazzine che compongono l'intero complesso immobiliare, presentano affaccio diretto sul cortile comune, su quest'ultimo sono presenti gli accessi degli immobili del piano terra e vi insistono anche le scale di accesso ai piani superiori, spesso parzialmente in comune con altre unità immobiliari, come nel caso dell'immobile oggetto della presente procedura giudiziaria. La corte comune è utilizzata anche per la sosta di auto dai vari abitanti delle diverse unità immobiliari presenti nel casamento, da informazioni prese in loco, tale sosta non è disciplinata da alcuna regolamentazione infatti, l'intera area sembra occupata in più zone in modo confusionario (Foto n. 11).



Fotografia 11 – All'interno dell'area cortilizia del fabbricato e sulla medesima area di sedime, insistono diversi edifici aventi propria autonomia funzionale con accessi a mezzo rampe di scala indipendenti. . La corte comune è utilizzata anche per la sosta di auto dai vari abitanti delle diverse unità immobiliari presenti nel casamento.

La scala che conduce all'appartamento pignorato è la terza a sinistra per chi entra nella corte comune attraverso l'androne d'accesso. Risulta costituita in muratura portante addossata alla parete perimetrale, è all'aperto ed è dotata di ringhiera in ferro di protezione verso l'esterno. La scala conduce anche ad altri appartamenti posti al piano primo della palazzina.

I rampanti di scala, presentano le pedate in parte rivestite con piastrelle in ceramica smaltata in discreto stato di manutenzione, in parte rivestite con lastre in pietra di piperno di vecchia fattura, e in parte addirittura si presenta priva di rivestimento, costituito dal solo battuto di cemento. La scala, si regge su una maglia di archi contrapposti, dove i pianerottoli di arrivo rappresentano la parte terminale del solaio di calpestio dei vari piani, essa termina al secondo piano per servire il solo appartamento pignorato, dove risulta installato un cancelletto in ferro di protezione (Foto n. 12, n. 13, n. 14, n. 15 e n. 16).



Fotografia 12 – La scala che conduce all'appartamento pignorato è la terza a sinistra per chi entra nella corte comune attraverso l'androne d'accesso. Risulta costituita in muratura portante addossata alla parete perimetrale, è all'aperto ed è dotata di ringhiera in ferro di protezione verso l'esterno. La scala conduce anche ad altri appartamenti posti al piano primo della palazzina.



Fotografia 13 – I rampanti di scala, presentano le pedate in parte rivestite con piastrelle in ceramica smaltata in discreto stato di manutenzione.



Fotografia 14 – gradini rivestiti con lastre in pietra di piperno di vecchia fattura.





Fotografia 15 –alcuni gradini della scala si presentano in parte privi di rivestimento, costituiti dal solo battuto di cemento.



Fotografia 16 – La scala, si regge su una maglia di archi contrapposti, dove i pianerottoli di arrivo rappresentano la parte terminale del solaio di calpestio dei vari piani, essa termina al secondo piano per servire il solo appartamento pignorato, dove risulta installato un cancelletto in ferro di protezione.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un appartamento ubicato al piano 2° (secondo), accessibile dal cortile interno del fabbricato a

mezzo di un rampante di scala scoperto, il terzo posto a sinistra per chi viene dal Corso Sirena. Nel suo insieme è composto da: Soggiorno/Cucina, un Vano, un Ripostiglio, un Bagno e un balcone che dà sulla via pubblica, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 38,35 e una superficie utile scoperta di balcone calpestabile pari a mq. 1,05 il tutto per una **superficie utile calpestabile totale pari a mq. 39,40** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 45,16³**.

Per rendere visibile la consistenza dell'unità immobiliare, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 11 –Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento -Lotto Unico- Napoli Sez. BAR, fogl. 12, p.lla 646 sub 8, cat. A/4, cons. 2,5vani), 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:



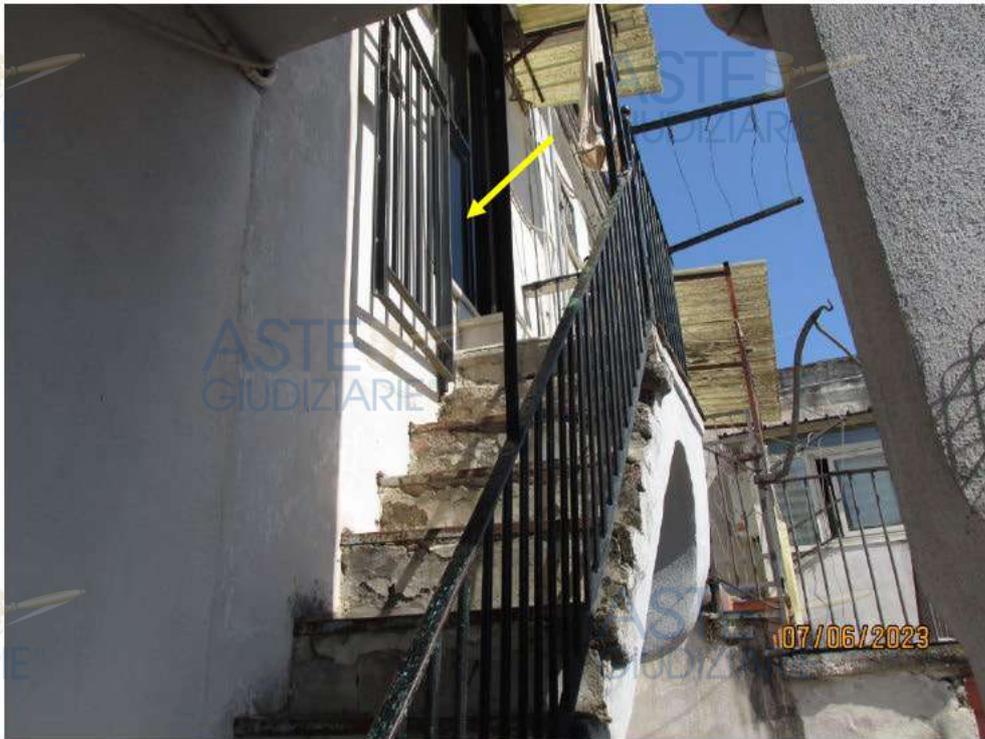
Figura 2: Grafico fuori scala del rilievo dello stato dei luoghi.

³ Per il calcolo puntuale della superficie utile, convenzionale e commerciale dell'appartamento si rimanda al capitolo "Valutazione".

Soggiorno/Cucina: Vi si accede tramite una porta in ferro a due ante posta alla fine dell'ultimo rampante di scala. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,70 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,06. Comunica con il "Vano 1" e con il "Bagno". La pavimentazione risulta costituita da piastrelle in gres porcellanato in discreto stato di manutenzione; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, ad eccezione dell'angolo cottura che risulta rivestito con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml 2,10; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera, il tutto in discreto stato di conservazione. L'ambiente è dotato di un ripostiglio a soffitto, costituito da due travi in legno su cui sono appoggiate doghe in legno (Foto n. 17, n. 18, n. 19, n. 20 e n. 21).



Fotografia 17 – Soggiorno/Cucina: Vi si accede tramite una porta in ferro a due ante.



Fotografia 18 – Soggiorno/Cucina: l'accesso è posto alla fine dell'ultimo rampante di scala.

ASTE GIUDIZIARIE
Dottore in Ingegneria
LUIGI DI MICCO
REG. ING. N. 27983
- SEZIONE B -
N. 27983
PROVINCIA DI NAPOLI



Fotografia 19 – Soggiorno/Cucina: Occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,70 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,06. Comunica con il "Vano 1" e con il "Bagno". La pavimentazione risulta costituita da piastrelle in gres porcellanato in discreto stato di manutenzione.



Fotografia 20 – Soggiorno/Cucina: le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, ad eccezione dell'angolo cottura che risulta rivestito con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml 2,10; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera, il tutto in discreto stato di conservazione.



Fotografia 21 – Soggiorno/Cucina: L'ambiente è dotato di un ripostiglio a soffitto, costituito da due travi in legno su cui sono appoggiate doghe sempre in legno.

Bagno I: vi si accede dal "Soggiorno/Cucina", occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,67 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,43. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e vasca da bagno. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata in discreto

stato di conservazione; le pareti sono interamente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra esposta a sud con affaccio sulla corte comune (Foto n. 22, n. 23, n. 24 e n. 25).



Fotografia 22 – Bagno: vi si accede dal “Soggiorno/Cucina”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,67 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 2,43. L’ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e vasca da bagno.



Fotografia 23 – Bagno: La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata in discreto stato di conservazione.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 24 – Bagno: le pareti sono interamente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiato con pittura a tempera.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

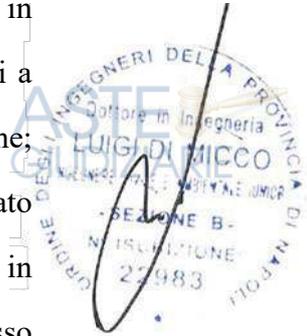
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 25 – Bagno: L'ambiente è dotato di una finestra esposta a sud con affaccio sulla corte comune.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vano 1: Vi si accede dal “Soggiorno/Cucina”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,14 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,06. L'ambiente è adibito a camera da letto, comunica con il “Ripostiglio” e con il “Balcone”. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in gres porcellanato in discreto stato di conservazione; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile in discreto stato di conservazione; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di porta-balcone munito di infisso in alluminio e vetro camera protetto all'esterno da una persiana in pvc, con accesso sul balconcino esposto su Corso Sirena (Foto n. 26, n. 27 e n. 28).



Fotografia 26 – Vano 1: Vi si accede dal “Soggiorno/Cucina”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,14 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,06. L'ambiente è adibito a camera da letto, comunica con il “Ripostiglio” e con il “Balcone”.



Fotografia 27 – Vano 1: La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in gres porcellanato in discreto stato di conservazione; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile in discreto stato di conservazione; il soffitto è rivestito anch'esso con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 28 – Vano 1: L'ambiente è dotato di porta-balcone munito di infisso in alluminio e vetro camera protetto all'esterno da una persiana in pvc, con accesso sul balconcino esposto su Corso Sirena.

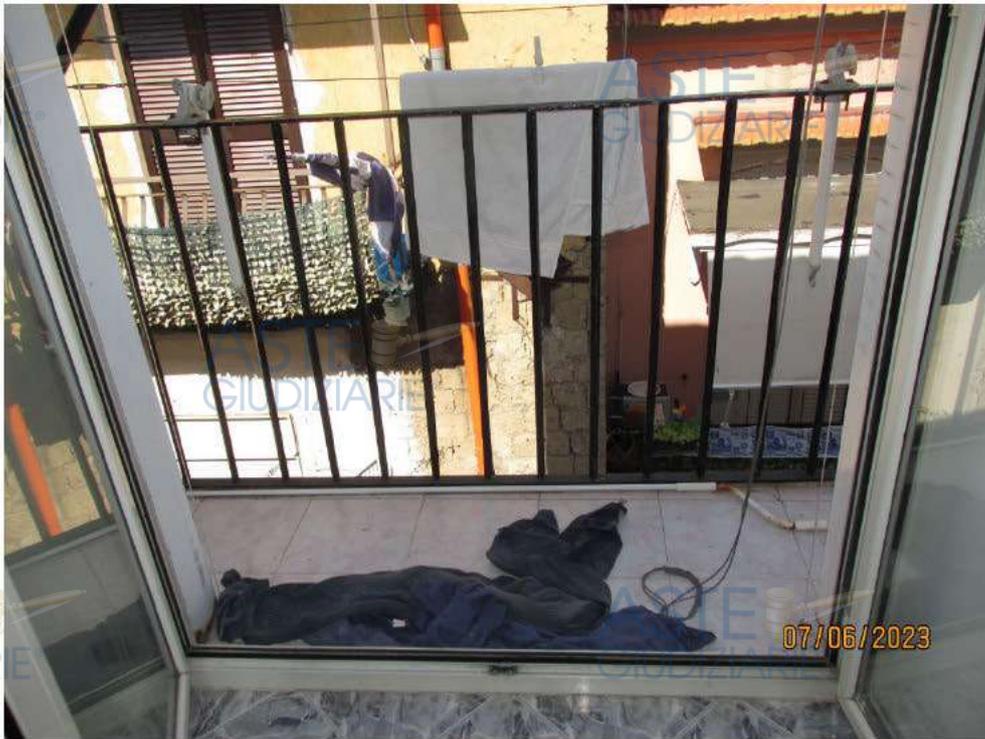
Ripostiglio: Vi si accede dal "Vano 1", occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,84 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,06. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite

con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto dell'intero ambiente è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente non dispone di finestre verso l'esterno (Foto n. 29).



Fotografia 29 – Ripostiglio: Vi si accede dal “Vano 1”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,84 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,06. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto dell'intero ambiente è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente non dispone di finestre verso l'esterno.

Balcone: Vi si accede dal “Vano 1”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,05, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata. Il balcone è esposto lungo il versante nord con affaccio diretto su Corso Sirena. La struttura è a sbalzo sulla facciata principale del fabbricato, ed è protetto lungo l'aggetto da una ringhiera in ferro (Foto n. 30 e n. 31).



Fotografia 30 – Balcone: Vi si accede dal “Vano 1”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,05, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata.



Fotografia 31 – Balcone: Il balcone è esposto lungo il versante nord con affaccio diretto su Corso Sirena. La struttura è a sbalzo sulla facciata principale del fabbricato, ed è protetto lungo l’aggetto da una ringhiera in ferro.



Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti porte e finestre in alluminio con vetro temperato; gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un discreto stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico e servizi igienico-sanitari, per quanto concerne il riscaldamento e il raffrescamento, gli ambienti sono privi di tale dotazione impiantistica, ma risulta facilmente superabile con l'installazione di condizionatori a parete del tipo "inverter caldo-freddo"; per quanto concerne l'impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta di vecchia fattura e quindi nei limiti delle normative attuali. 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 quindi degli spazi interni.

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 archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, si è potuto accertare che il fabbricato di Corso Sirena civico 236, come dichiarato dalla stessa madre della debitrice eseguita 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 ad eccezione dell'androne coperto di accesso e del cortile comune interno.

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.

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

Procedere preliminarmente all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto procederà ad acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando 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.) dovesse risultare antecedente 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 precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A tal proposito, l'esperto elencherà tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo 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 negozio 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, precisando: se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; 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.

L'immobile pignorato, come riportato nella Visura Catastale Storica agli atti dell' Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta a " [REDACTED] " proprietario per 1/1, al Corso Sirena n. 236, posto al piano 2° (secondo), con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ Sez. BAR, Foglio 12, P.IIa 646, sub 8, Zon. Cens. 9, Cat. A/4, classe 5, Consistenza 2,5vani, Sup. Cat. 51m², R.C. Euro 126,53

lo stesso confina a:

- nord con Corso Sirena;
- sud con cassa scale e cortile comune del fabbricato;
- ovest con altro appartamento stesso fabbricato;
- est con altro appartamento 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 presso l'Agenzia del Territorio** (Cfr. All.ti n. 7 – Visura Storica e Planimetria Catastale attuale 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.to n. 11 – Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato), 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 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 alla debitrice esecutata, giusto atto di compravendita del 20/02/2008 a firma del notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli, rep. 29714 racc. 15604, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7321/4705 del 26/02/2008 (Cfr. All.ti n. 8 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli, rep. 29714 racc. 15604, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7321/4705 del 26/02/2008 e relativa nota di trascrizione), 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 alla debitrice esecutata 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. 7 - Visura Storica Catastale dell'immobile pignorato):

- ❖ **alla data del 09/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a **VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE**, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. BAR, fogl. 12, p.lla 646, sub. 8, Zona Cens. 9, Cat. A/4, Cl. 5, Cons. Cat. 2,5vani, Sup. Cat. 51m², Rend. Euro 126,53** Corso Sirena n. 236 Piano 2;
- ❖ **alla data del 04/09/2008:** si registra variazione relativa a **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO**, Pratica n. NA0722339 in atti dal 04/09/2008 (n. 53054.1/2008) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel

Comune di Napoli Sez. BAR, fogl. 12, p.lla 646, sub. 8, Zona Cens. 9, Cat.

A/4, Cl. 5, Cons. Cat. 2,5vani, Rend. Euro 126,53 Corso Sirena n. 236 Piano 2;

❖ alla data del **20/02/2008**: si registra il passaggio degli intestati a

[REDACTED]

PROPRIETA' PER 1/1, VOLTURA D'UFFICIO del 20/02/2008 Pubblico ufficiale VOSA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 29714

- TRASCRIZIONE N.4705/2008 Voltura n. 72056.1/2008 - Pratica n. NA0824362 in atti dal 07/10/2008, dell'unità immobiliari oggetto di

pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. BAR, fogl. 12, p.lla 646, sub. 8, Zona Cens. 9, Cat. A/4, Cl. 5, Cons. Cat. 2,5vani, Rend. Euro 126,53

Corso Sirena n. 236 Piano 2;

❖ alla data del **20/02/2008**: si registra il passaggio degli intestati a

[REDACTED]

PROPRIETA' PER 1/1 fino al 20/02/2008, Atto del 20/02/2008 Pubblico ufficiale VOSA VITTORIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio

n. 29714 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 4705.1/2008 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti

dal 27/02/2008, dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. BAR, fogl. 12, p.lla 646, sub. 8, Zona Cens. 9, Cat.

A/4, Cl. 5, Cons. Cat. 2,5vani, Rend. Euro 126,53 Corso Sirena n. 236 Piano 2;

❖ alla data del **06/12/2007**: si registra variazione per DIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, Pratica n. NA0963700 in atti dal 06/12/2007 (n. 56125.1/2007), dell'unità immobiliare oggetto di

pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. BAR, fogl. 12, p.lla 646, sub. 8, Zona Cens. 9, Cat. A/4, Cl. 5, Cons. Cat. 2,5vani, Rend. Euro 126,53

Corso Sirena n. 236 Piano 2;

❖ alla data del 25/01/2007: si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Proprietà 1/3 fino al 20/02/2008, [REDACTED]
[REDACTED]
Proprietà 1/3 fino al 20/02/2008, [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1/3 fino al
20/02/2008, VOLTURA D'UFFICIO del 25/01/2007 Pubblico ufficiale DI
ADDEA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 31913 - C/V DA NOTA NEG. 2183/07
-IST/293488/07 Voltura n. 12521.1/2007 - Pratica n. NA0294729 in atti dal
17/04/2007, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel
Comune di Napoli Sez. BAR, fogl. 12, p.lla 646, sub. 8, Zona Cens. 9, Cat.
A/4, Cl. 5, Cons. Cat. 2,5vani, Rend. Euro 126,53 Corso Sirena n. 236 Piano
2;

❖ alla data del 01/02/2006: si registra il passaggio degli intestati a [REDACTED]
[REDACTED]
Proprietà 480/1620 fino al 25/01/2007, [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Proprietà 480/1620 fino al 25/01/2007, [REDACTED]
[REDACTED]
Proprietà 480/1620 fino al 25/01/2007, [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 36/1620
fino al 25/01/2007, [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 36/1620 fino al 25/01/2007,
[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 9/1620 fino al 25/01/2007, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 9/1620 fino al 25/01/2007, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 9/1620 fino al 25/01/2007, [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 9/1620 fino al 25/01/2007, [REDACTED]

[REDACTED] Y
Proprietà 12/1620 fino al 25/01/2007, [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 12/1620
fino al 25/01/2007, [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 12/1620 fino al 25/01/2007,
[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 36/1620 fino al 25/01/2007, DENUNZIA (NEI

PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/02/2006 - UU Sede NAPOLI (NA)
Registrazione Volume 39 n. 957 registrato in data 17/10/2006 - SUCCESSIONE
Voltura n. 84793.1/2006 - Pratica n. NA0665502 in atti dal 08/11/2006,
dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di
Napoli Sez. BAR, fogl. 12, p.IIa 646, sub. 8, Zona Cens. 9, Cat. A/4, Cl. 5,
Cons. Cat. 2,5vani, Rend. Euro 126,53 Corso Sirena n. 236 Piano 2;

- ❖ 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. BAR, fogl. 12, p.IIa 646, sub. 8, Zona Cens. 9, Cat. A/5, Cl. 6, Cons. Cat. 2,5vani, L. 192.500 Corso Sirena n. 236 Piano 2;

- ❖ alla data del 30/06/1987 Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: si registra unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sez. BAR, fogl. 12, p.IIa 646, sub. 8, Zona Cens. 9, Cat. A/5, Cl. 6, Cons. Cat. 2,5vani, L. 1.170 Corso Sirena n. 236 Piano 2;

- ❖ Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: si registra intestati a [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/5 fino al 01/02/2006, [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/5 fino al 01/02/2006, [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/5 fino al



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

01/02/2006, [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/5 fino al

01/02/2006, [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/5 fino al

01/02/2006, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel

Comune di Napoli Sez. BAR, fogl. 12, p.lla 646, sub. 8, Zona Cens. 9, Cat.

A/5, Cl. 6, Cons. Cat. 2,5vani, L. 1.170 Corso Sirena n. 236 Piano 2;

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato Sez.

BAR, fogl. 12, p.lla 646, sub. 8, Cat. A/4, Cons. Cat. 2,5vani, 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 2914 del Mod.

58 di presentazione di unità immobiliare ai sensi del Decreto Legge 13/04/1939-

XVII n. 652 di costituzione del **28/12/1939**, 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, rispetto a quanto riportato nella originaria planimetria catastale, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successiva 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.

Ad ogni modo, 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 costo medio di mercato per l'implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore, ivi inclusi i rilievi metrici, si aggira intorno a Euro 550,00 al lordo dell'I.V.A.; a questo bisogna aggiungere altri Euro 50,00 per tributi catastali*).

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): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con

_____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; 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 artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____; **LOTTO n. 2:** ecc.

In risposta al presente quesito, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche del bene pignorato, considerato inoltre come già detto che lo stesso costituisce un unico immobile composto da un "appartamento" autonomamente utilizzabile, si procederà alla formazione di un unico lotto e precisamente:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Napoli sezione Barra, al Corso Sirena civ. 236, posto al piano 2° (secondo), accessibile dal cortile interno del fabbricato a mezzo di un rampante di scala scoperto, il terzo posto a sinistra per chi viene dal Corso Sirena. Nel suo insieme è composto da: Soggiorno/Cucina, un Vano, un Ripostiglio, un Bagno e un balcone che dà sulla via pubblica, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 38,35 e una superficie utile scoperta di balcone calpestabile pari a mq. 1,05 il tutto per una **superficie utile calpestabile totale pari a mq. 39,40** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 45,16**, avente altezza interna pari a ml. 4,06 gli ambienti e ml. 2,43 il servizio igienico.

L'appartamento, confina a: **nord** con Corso Sirena; **sud** con cassa scale e cortile comune del fabbricato; **ovest** con altro appartamento stesso fabbricato; **est** con altro appartamento stesso fabbricato.

È riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. **BAR, Foglio 12, P.lla 646, sub 8**, Zon. Cens. 9, **Cat. A/4**, classe 5, **Consistenza 2,5vani**, Sup. Cat. 51m², R.C. Euro 126,53; il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale ad eccezione di alcune difformità, è stato riscontrato che, l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito, sia una diversa distribuzione degli spazi interni. 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'appartamento 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, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, le 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 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.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona A (Insedimenti 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 67.000,00 (sessantasette mila/00).

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

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

In merito alla verifica e alla conferma della provenienza fino a quella **anteventennale** nonché di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, ho proceduto ad effettuare personalmente indagini presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, le risultanze di tali indagini hanno rilevato che l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, è pervenuto alla debitrice esecutata la sig.ra " [REDACTED] ", in stato civile nubile, con i seguenti atti:

- **alla sig.ra** [REDACTED], in stato civile nubile, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, l'immobile pervenne per atto di compravendita **del 20/02/2008** a firma del notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli, rep. 29714 racc. 15604, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7321/4705 del 26/02/2008, dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED]

Proprietà 510/1620 in regime di Comunione Legale con [REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Proprietà 30/1620; [REDACTED]
[REDACTED] **Proprietà**
30/1620 in regime di Comunione Legale con [REDACTED]

[REDACTED] **Proprietà 510/1620;**
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] **Proprietà 540/1620**, dell'unità immobiliare ad uso appartamento in Napoli alla Via Corso Sirena n. 236, piano 2 (secondo) riportato in catasto alla sez. **BAR**, foglio **12**, p.lla **646**, sub. **8**, cat. **A/4**, classe **5**, cons. **2,5 vani** (Cfr. All.ti n. 8 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli, rep. 29714 racc. 15604 del 20/02/2008, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7321/4705 del 26/02/2008 e relativa nota di trascrizione);

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] tutti in regime di comunione legame dei beni, ciascuno per la quota in piena **Proprietà per 60/1620**, l'immobile pervenne per atto di compravendita **del 25/01/2007** a firma del notaio dott.ssa Di Addea Maria Mercedes di Napoli rep. 31913 racc. 3753, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4306/2183 del 31/01/2007, dai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ciascuno per il diritto di **Proprietà per la quota di 36/1620**, [REDACTED]

(AV) il 24/10/1961, ciascuno per il diritto di **Proprietà per la quota di 9/1620**, [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per il diritto di **Proprietà per la quota di 12/1620**, dell'unità immobiliare ad uso appartamento in Napoli alla Via Corso Sirena n. 236, piano 2 (secondo) riportato in catasto alla sez. **BAR**, foglio 12, p.lla 646, sub. 8, cat. A/4, classe 5, cons. 2,5 vani (Cfr. All.ti n. 12 - Copia atto di compravendita a firma del notaio dott.ssa Di Addea Maria Mercedes di Napoli rep. 31913 racc. 3753, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai mm. 4306/2183 del 31/01/2007 e relativa nota di trascrizione);

- **ai** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (ciascuno per la quota di 44.44/60000), dalla [REDACTED] a Portici (NA) ed ivi deceduta in data 01/02/2006, denuncia di successione **del 17/10/2006** n. 957 vol. 39, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai mm. 38630/18280 il 03/10/2007, eredità devoluta per legge anche ai nipoti ex fratelli premorti, tra gli altri anche l'immobile oggi oggetto di espropriazione, appartamento in Napoli alla Via Corso Sirena n. 236, piano

2 (secondo) riportato in catasto alla sez. **BAR, foglio 12, p.lla 646, sub. 8, cat. A/5, classe 5, cons. 2,5 vani** (Cfr. All.ti n. 13 – Nota di trascrizione denuncia di successione del 17/10/2006 n. 957 vol. 39, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 38630/18280 del 03/10/2007). In riferimento all'atto per notaio dott.ssa Di Addea Maria Mercedes di Napoli rep. 31913 racc. 3753 del 25/01/2007, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4306/2183 del 31/01/2007, risulta accettazione tacita di

[REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. All.ti

n. 14 – Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità, presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7317/4701 del 26/02/2008);

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (ciascuno per la quota di 2/27), [REDACTED]

ed ivi deceduto in data 19/09/2004, denuncia di successione **del 19/05/2005** n. 363 vol. 22, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 38276/17995 il 27/10/2005, eredità devoluta per legge, tra gli altri anche l'immobile oggi oggetto di espropriazione, appartamento in Napoli alla Via Corso Sirena n. 236, piano 2 (secondo) riportato in catasto alla sez. **BAR, foglio 12, p.lla 646, sub. 8, cat. A/5, classe 5, cons. 2,5 vani** (Cfr. All.ti n. 15 – Nota di trascrizione denuncia di successione del 19/05/2005 n. 363 vol. 22, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 38276/17995 il 27/10/2005). In riferimento all'atto per notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli rep. 29714 racc. 15604 del 20/02/2008, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7321/4705 del 26/02/2008, risulta accettazione tacita di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1

ai nn. 7320/4704 del 26/02/2008 (Cfr. All.ti n. 16 – Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità, presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7320/4704 del 26/02/2008);

- [REDACTED]
[REDACTED]
(ciascuno per la quota di 1/15), dalla successione del sig. [REDACTED]

[REDACTED] denuncia di successione **del 10/12/2001** n. 9495 vol. 4368, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 34973/16758 il 04/08/2007, eredità devoluta per legge ai nipoti, tra gli altri anche l'immobile oggi oggetto di espropriazione, appartamento in Napoli alla Via Corso Sirena n. 236, piano 2 (secondo) riportato in catasto alla sez. **BAR, foglio 12, p.lla 646, sub. 8, cat. A/5, classe 5, cons. 2,5 vani** (Cfr. All.ti n. 17 – Nota di trascrizione denuncia di successione del 10/12/2001 n. 9495 vol. 4368, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 34973/16758 il 04/08/2007).

Trascrizione di cui sopra, rettificata con Atto Amministrativo repertorio 172 racc. 4662 del 19/01/2007 per la sola quota di possesso del de cuius che non è 1/5 ma 1/3 per cui agli eredi risulta una quota di 1/9 ciascuno, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 34952/16737 del 04/08/2007 (Cfr. All.ti n. 18 – Nota di trascrizione Atto Amministrativo repertorio 172 racc. 4662 del 19/01/2007 rettifica denuncia di successione del 19/05/2005 n. 363 vol. 22, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 34952/16737 del 04/08/2007). In riferimento all'atto per notaio dott. Vittorio

Vosa di Napoli rep. 29714 racc. 15604 del 20/02/2008, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7321/4705 del 26/02/2008, risulta

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7319/4703 del 26/02/2008 (Cfr. All.ti



n. 19 – Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità, presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7319/4703 del 26/02/2008);

- [REDACTED]
[REDACTED]
(ciascuno per la quota di 1/9), dalla successione della [REDACTED]
[REDACTED] a Napoli ed ivi deceduta in data 05/04/2000, denuncia di successione **del 19/01/2007** n. 171 vol. 4662, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 34188/24871 il 17/08/2009, eredità devoluta per testamento ai nipoti, tra gli altri anche l'immobile oggi oggetto di espropriazione, appartamento in Napoli alla Via Corso Sirena n. 236, piano 2 (secondo) riportato in catasto alla sez. **BAR, foglio 12, p.lla 646, sub. 8, cat. A/5, classe 5, cons. 2,5 vani** (Cfr. All.ti n. 20 – Nota di trascrizione denuncia di successione del 19/01/2007 n. 171 vol. 4662, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 34188/24871 il 17/08/2009). Risulta presentata in data 10/12/2001 già altra successione den. 9493 vol. 4368 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 32363/15098 il 21/07/2007, [REDACTED]

[REDACTED] In questa successione la quota risulta indicata 1/15 ciascuno in piena proprietà (Cfr. All.ti n. 21 – Nota di trascrizione denuncia di successione del 10/12/2001 n. 9493 vol. 4368, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. nn. 32363/15098 il 21/07/2007). In riferimento all'atto per notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli rep. 29714 racc. 15604 del 20/02/2008, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7321/4705 del 26/02/2008, risulta [REDACTED]
[REDACTED], trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7318/4702 del 26/02/2008 (Cfr. All.ti

n. 22 – Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità, presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7318/4702 del 26/02/2008);

- [REDACTED], (ciascuno per la quota di 250/3000), dalla successione della [REDACTED] a Napoli ed ivi deceduta in data 07/07/1997, denuncia di successione **del 15/10/1997** n. 6790 vol. 3962, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 1053/958 il 08/01/2009, eredità devoluta per legge ai germani, tra gli altri anche l'immobile oggi oggetto di espropriazione, appartamento in Napoli alla Via Corso Sirena n. 236, piano 2 (secondo) riportato in catasto alla sez. **BAR, foglio 12, p.lla 646, sub. 8, cat. A/5, classe 5, cons. 2,5 vani** (Cfr. All.ti n. 23 – Nota di trascrizione denuncia di successione del 15/10/1997 n. 6790 vol. 3962, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 1053/958 il 08/01/2009);

- [REDACTED], (ciascuno per la quota di 1/20), dalla successione [REDACTED] a Napoli ed ivi deceduto in data 11/01/1992, denuncia di successione **del 17/02/1994** n. 1664 vol. 3421, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 24781/16683 il 03/12/2001, eredità devoluta per legge ai germani, tra gli altri anche l'immobile oggi oggetto di espropriazione, appartamento in Napoli alla Via Corso Sirena n. 236, piano 2 (secondo) riportato in catasto alla sez. **BAR, foglio 12, p.lla 642⁴, sub. 8, cat. A/5, classe 5, cons. 2,5 vani** (Cfr. All.ti n. 24 – Nota di trascrizione denuncia di successione del 17/02/1994 n. 1664 vol. 3421, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 24781/16683 il 03/12/2001);

⁴ Si osserva che viene indicata come mappale fabbricati il 642 anziché 646, ciò non rappresenta né un errore né un disallineamento di dati catastali poiché il mappale dell'intera particella su cui è stato poi costruito l'intero fabbricato e non solo era in precedenza sulle vecchie mappe censuarie individuato con il n. 642.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], dalla successione del di lui coniuge
e padre, [REDACTED],
denuncia di successione **del 12/02/1944** n. 1352 vol. 1062, trascritta presso
Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai n. 11349 il 12/10/1944, eredità devoluta
per legge, tra gli altri anche il quartino al secondo piano in Napoli alla Via
Corso Sirena n. 236, oggi immobile pignorato appartamento riportato in
catasto alla **sez. BAR, foglio 12, p.lla 642, sub. 8, cat. A/5, classe 5, cons.
2,5 vani** (Cfr. *All.ti n. 25 – Nota di trascrizione denuncia di successione del
20/02/1944 n. 1352 vol. 1062, trascritta presso Conservatoria RR.II. di
Napoli 1 ai n. 11349 il 12/10/1944*);



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1, con atto di compravendita **del 08/08/1922** a firma del notaio
dott. Gerardo Zecchino di Napoli, rep. 8413, trascritto presso Conservatoria
RR.II. di Napoli 1 al n. 19021 del 16/09/1922, acquistava dalla sig.ra
[REDACTED], appartamento costituito da una
stanza e stanzetta al secondo piano in Barra al Corso Sirena n. 52, oggi
immobile pignorato appartamento riportato in catasto alla **sez. BAR, foglio
12, p.lla 642, sub. 8, cat. A/5, classe 5, cons. 2,5 vani**, il tutto facente parte
del fabbricato di sua proprietà riportato infra nella maggiore consistenza alla
partita 2914 numero di mappa 624 Cfr. *All.ti n. 26 - Copia atto di
compravendita a firma del notaio dott. Gerardo Zecchino di Napoli, rep.
8413, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 al n. 19021 del
16/09/1922 e relativa nota di trascrizione*).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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 autorizzatorio, la rispondenza
della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche*

ASTE
GIUDIZIARIE

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 conseguimento del titolo 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'illecito sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 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 cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione 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 dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c. L'esperto verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato, affaccia direttamente su Corso Sirena, un importante arteria viaria del quartiere "Barra" della città di Napoli. L'insediamento di Barra ha origini antichissime, già nel periodo Romano sorgevano ville rustiche in questo territorio che risultava molto fertile per la vicinanza del fiume Sebeto. Con la fine dell'Impero Romano, questo territorio cadde in un graduale abbandono, e le terre un tempo fertili divennero paludose. Nel primo periodo del Medioevo, però, questo ed altri territori vennero "strappati" alle "lave d'acqua" che si erano formate nel corso dei secoli da tenacissimi servi della gleba, così che quel territorio fu chiamato "Tresano", che può significare o "tre volte salubre" oppure, facendo risalire questo nome a un francesismo "molto sano". Nell'anno 1000, si cominciano a formare due nuclei abitativi e nel 1275, fu donato alla famiglia Coczi gran parte del territorio di Tresano da parte di Carlo I d'Angiò, e questo casale fu chiamato, per la presenza di numerose torri, Barra de Coczi. Nel 1494, i territori di Barra de Coczi e del Sirinum furono uniti. Nel 1642 fu unito anche il territorio di Casavaleria (attualmente la zona chiamata S. Maria del Pozzo), e quasi nello stesso periodo i contadini barresi espansero verso nord i loro confini, bonificando le terre paludose (tra cui parte dell'antico villaggio Tertium, ai confini con Ponticelli).

Fu così che si formò "**l'università**", che aveva come congrega principale la chiesa Ave Gratia Plena, conosciuta come chiesa di S. Anna, patrona di Barra. Tra il 1600 e 1700 numerose furono le ville nobiliari che sorsero e che ancor oggi sono visibili nel centro storico di Barra, numerose furono anche le realizzazioni di chiese e luoghi di culto. Nel 1890 risalgono i lavori di "risanamento", simili a quelli avvenuti a Napoli, e la conseguente costruzione del Corso Bruno Buozzi, di piazza De Franchis e di corso 4 Novembre, oltre a pesanti interventi effettuati sui casamenti posti lungo tutto Corso Sirena, dove insiste anche il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato.

Barra, rimase comune autonomo sino al 1925, seppur già nel 1918, per la presenza della Raffineria nella zona nord del comune, quest'ultima era già stata aggregata al comune di Napoli. Interessata sin dalla fine degli anni '40 da fenomeni di edilizia operaria e popolare, e sulla fine degli anni '50 anche residenziale, dopo gli anni '70 e soprattutto dopo il terremoto del 1980 cadde, come tutta la periferia est, nel degrado civile, amministrativo e culturale.

Nello specifico, il carattere Urbanistico della zona e quindi dei fabbricati che vi insediano, compreso quello di cui è parte l'appartamento pignorato, risultano realizzati già verso la fine del XVIII secolo, infatti, la tipologia costruttiva è tipica degli edifici facenti parte dell'epoca della dominazione Spagnola.

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.

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 del 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 dell'immobile pignorato, 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 al bene pignorato.

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 dei debitori eseguiti, al signor ██████████ in virtù di atto di compravendita del 08/08/1922 a firma del notaio dott. Gerardo Zecchino di Napoli, rep. 8413, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 al n. 19021 del 16/09/1922 (Cfr. All.ti n. 26).

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.**

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 e/o 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 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, 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. Verifica della conformità o 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 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. 11), è stato riscontrato che, l'appartamento 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. (*denuncia di inizio attività*), S.C.I.A (*segnalazioni 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 alle Legge 326/03 né alcun altro titolo abilitativo edilizio.

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 prudentiale, 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 367,14 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 2.500,00 circa e quindi per un totale complessivo di regolarizzazione pari a Euro 8.031,14, importo che in via prudentiale può essere arrotondato in **Euro 8.000,00c.t.**

6.2. 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 del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (Cfr. All.ti n. 27 –Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 16 II, 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 regola 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 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 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 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 bucatara complessiva contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatara; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucatore 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 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 occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, 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 orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti;
- 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 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 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 distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, 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 esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegue 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 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 bucatore 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 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 e proporzionale all'insieme 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 bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché 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 soppalcabile 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 nuovi 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 precedente punto e); 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 e).

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

L'attuale destinazione d'uso dell'intero fabbricato e quindi dell'unità immobiliare pignorata è **“Residenziale”** così come riportato anche nella denuncia di accatastamento registrata all'U.T.E. di Napoli.

Dal punto di vista urbanistico quindi, l'attuale destinazione d'uso **“Residenziale”**, risulta compatibile con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale poiché la zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è la **Zona “A – Insedimenti di interesse storico”** che prevede una destinazione d'uso degli immobili prevalentemente residenziale.

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.

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 o 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 (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; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Durante l'accesso eseguito unitamente al custode giudiziario, attraverso le dichiarazioni rese dalla madre della debitrice esecutata, si apprendeva che l'immobile era occupato da una certa [REDACTED], nata a Napoli il 31/01/1961, in virtù di comodato d'uso a fronte di un contributo spese di € 50,00 mensili, e che la stessa occupante, essendo impegnata all'estero per lavoro, era solita rientrare presso l'immobile sporadicamente e per brevi permanenze.

Si avviava così una serie di ricerche sul nominativo dell'occupante, ove poter conoscere la natura giuridica dell'occupazione e se questa risultasse opponibile o meno alla procedura esecutiva.

Come richiesto dallo specifico quesito del mandato ricevuto, si è provveduto ad estrarre "**Certificato di Residenza Storica**" dell'occupante (Cfr. All.to n. 28 - *Certificato di residenza storica dell'occupante dell'immobile pignorato*), dallo stesso si è potuto accertare che la [REDACTED], risulta effettivamente residente in Napoli quartiere Barra, al Corso Sirena civ. 236 piano 2° dal 14/03/2019 a tutt'oggi.

Attraverso richiesta effettuata ad opera del Custode Giudiziario, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate, Ufficio atti privati, si presentava "Istanza di accesso Atti Amministrativi", richiedendo se a nome dei soggetti "[REDACTED]" (*locatore*) e a nome di "[REDACTED]" (*conduttore*), ci fossero contratti di locazione in essere relativamente all'immobile sito in Napoli al Corso Sirena civ. 236 meglio

identificato in catasto alla sez. BAR, fogl. 12, p.lla 646 sub 8 natura A/4.

L'Agenzia delle Entrate, "Direzione Provinciale II Napoli Ufficio Territoriale Napoli 3", evadeva la richiesta in data 15/10/2024 comunicando che vi è contratto di locazione ad uso residenziale tra le parti sull'immobile in parola, specificando che la registrazione è stata eseguita telematicamente senza allegazione del file contenente il testo del contratto, che rimane conservato a cura del richiedente la registrazione (Cfr. All.to n. 29 – Risposta dell'Agenzia delle Entrate, "Direzione Provinciale II Napoli Ufficio Territoriale Napoli 3" con allegato copia della registrazione telematica del contratto di locazione dell'immobile pignorato).

Dalle informazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate, "Direzione Provinciale II Napoli Ufficio Territoriale Napoli 3", si evince che per l'immobile pignorato sez. BAR, fogl. 12, p.lla 646 sub 8 (immobile oggi pignorato), in data 04/03/2019 è stato stipulato e registrato in data 04/03/2019 contratto di LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO N. 2451 SERIE 3T durata dal 04/03/2019 al 03/03/2023 per un corrispettivo annuo di Euro 600,00. Il contratto risulta opponibile al creditore pignorante e quindi alla procedura esecutiva, essendo stato registrato anteriormente alla trascrizione del pignoramento quest'ultima avvenuta in data 22/11/2021.

In merito alla verifica se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato 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., 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 pubblicate etc. Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 31, ho evinto che per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi con destinazione

“Residenziale” di tipologia “Abitazioni civili”, posti in zona Suburbana/Barra (Centro Storico) – Codice di zona E45 del Comune di Napoli (fascia in cui è compreso Corso Sirena), il valore locativo va da un minimo di Euro/mq. x mese 3,70, ad un massimo di Euro/mq. x mese 5,50, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall’OMI pari ad **Euro/mq. x mese 4,60**.

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., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare come cantinole, posti-auto, o utilizzazioni similari.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie convenzionale complessiva del bene pignorato costituito dall’appartamento, meglio analiticamente calcolata nel capitolo 12. che segue, è stato determinato il valore locativo secondo il calcolo analitico di seguito riportato:

APPARTAMENTO – SEZ. BAR - FOGLIO 12 - PARTICELLA 646 - SUB 8 - CAT. A/4
NAPOLI – CORSO SIRENA CIV. 236, PIANO SECONDO

Calcolo del valore locativo mensile:

➤ Euro/mq 4,60 x mq. 38,66(Superficie convenzionale) = Euro/mese 177,80c.t.

Valore che può essere arrotondato tranquillamente ad **Euro/mese 180,00 Valore locativo mensile dell’immobile**

Essendo attualmente il canone corrisposto pari ad Euro 50,00 mensili, come si rileva dai dati presenti nella registrazione telematica del contratto fornito dall’Agenzia delle Entrate, **il valore locativo corrisposte risulta inferiore di un terzo al valore locativo di mercato** pertanto, **sono applicabili le determinazioni di cui all’art. 2923, terzo comma, cod. civ.**

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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 giudiziari 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 **provvedimento 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. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), 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 22.11.2021 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che per il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare:

- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziari civili che interessano in parte o tutto il bene 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 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;
- **risulta gravato di trascrizione di atto Amministrativo presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 29042/21968 del 18/10/2013** dell'atto di "Delimitazione dei perimetri di contribuzione di un comprensorio Consortile" notificato da Pubblico ufficiale della Regione Campania in data 13/09/1934, repertorio n. 4984/1934 a favore del "Conorzio di bonifica delle Paludi di Napoli e Volla" (Cfr. All.to n. 6);
- **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 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 rientra** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **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 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 idrogeologico.
- **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 la debitrice esecutata in forza dell'atto di compravendita a firma del notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli, rep. 29714 racc. 15604 del 20/02/2008, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7321/4705 del 26/02/2008.

Per quanto riguarda invece eventuali vicoli 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, così come pervenute alla debitrice esecutata che, riportate negli atti traslativi più antichi, 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 attestante le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento depositato 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:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7322/1410 del 26/02/2008** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli del 20/02/2008 repertorio 29715 racc. 15605 per la somma di **Euro 200.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 100.000,00 durata di 30 anni, a favore della *"BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.p.A. sede Siena (SI) Codice fiscale 00884060526"*, gravante sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione;
- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 34623/25022 del 22/11/2021** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 04/11/2021, repertorio n. 20396/2021 a favore della società *"SIENA NPL 2018 S.r.l."* con sede in Roma (RM), Via Piemonte n. 38 C.F. e partita IVA 14535321005, gravante sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione.

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che **resteranno a carico dell'acquirente**, sulla scorta delle visure ipocatastali eseguite dal

sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, risulta la seguente formalità:

- **trascrizione di atto Amministrativo presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 29042/21968 del 18/10/2013** dell'atto di "Delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio Consortile" notificato da Pubblico ufficiale della Regione Campania in data 13/09/1934, repertorio n. 4984/1934 a favore del "Consorzio di bonifica delle Paludi di Napoli e Volla" con sede in Napoli Centro Direzionale di Napoli Isola F2, Codice fiscale 80015070636 gravante sulla quota pari 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel fabbricato in Napoli al Corso Sirena civ. 236, piano 2° (secondo), censito in N.C.E.U. alla Sez. BAR, foglio 12, p.lla 646, sub. 8, cat. A/4, classe 5, cons. 2,5 vani (Cfr. All.to n. 6).

9. **Verificare se i beni pignorati ricadano 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 l'immobile pignorato **non ricade** su suolo demaniale.

10. **Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.**

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i 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 qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa

documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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 22/11/2021 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 l'immobile pignorato **non** è gravato da censo, livello o uso civico pertanto, la debitrice esecutata detiene tale bene 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.

Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese dalla madre della debitrice esecutata, che ha concesso l'accesso all'immobile pignorato, nonché da informazioni attinte direttamente in loco presso altri condomini del fabbricato dal sottoscritto intervistati nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata non ha un'amministrazione Condominiale, pertanto non è stato possibile poter verificare se vi siano oneri di natura condominiale a carico dell'immobile staggito.

12. Valutazione dei beni.

Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione

urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Si procederà preliminarmente, alla determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato, considerando un **UNICO LOTTO** costituito dall'appartamento, corrispondentemente al valore del bene considerato come in piena proprietà e per l'intero, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire all'immobile 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 dell'immobile valutato.

Nella fattispecie, al valore commerciale di stima 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 all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 del decreto-legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015.

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, come ampiamente detto nei capitoli che precedono, l'immobile pignorato 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 tese 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 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 nient'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 capacità ad essere prodotti e 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, 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, rimanendo in un raggio di ricerca non superiore ai 500 metri rispetto all'immobile in esame.

Lo stabile di cui è parte l'immobile pignorato, si colloca nella parte marginale della città di Napoli e precisamente sul versante orientale, nel noto quartiere "Barra", comune autonomo fino al 1925.

Barra ha origini antichissime, infatti, già nel periodo Romano, in questo territorio sorgevano ville rustiche. Successivamente, tra il 1600 e il 1700 sorsero numerose ville nobiliari, ancora oggi visibili nella parte storica del quartiere. Il quartiere è ben collegato alle infrastrutture urbane ed extraurbane e dispone di tutti i servizi tipici delle città metropolitane. Analogamente a tutte le periferie delle grandi città, il quartiere soffre della diffusa pratica dell'illegalità a causa della precarietà dei redditi familiari e della disoccupazione giovanile che si tenta di combattere attraverso le istituzioni e associazioni di terzo settore.

Tuttavia l'immobile si colloca, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona di particolare interesse per la vicinanza al centro della città e per la forte presenza di infrastrutture sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primaria che di tipo secondaria, con presenza di attività commerciali, uffici pubblici e privati di diverso genere, scuole e chiese.

Date le particolari peculiarità della zona in cui insiste l'immobile pignorato, che vede una particolare ed alta densità abitativa, nonché la sua specifica destinazione d'uso, la tipologia e gli accessori, il grado di recettività del mercato risulta essere buono.

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 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.

Nel caso in esame la stima è riferita ad un immobile ad uso residenziale, posto al secondo piano di un fabbricato condominiale di tre livelli fuori terra comprensivo del piano terra, **sprovvisto di ascensore**, facente parte di un edificio di antica costruzione, che come meglio mostrano le foto allegate, tenuto in un mediocre stato di conservazione e manutenzione e non solo, inserito anche in un complesso di casamenti in cui si nota un ambiente alquanto confusionario e privo di specifiche regole condominiali; di contro però va evidenziato che, l'immobile pignorato, per ubicazione di zona, incontrerà facile commerciabilità in sede di vendita all'asta, soprattutto per l'utenza locale, quest'ultima sempre alla ricerca di immobili da fittare e/o acquistare in zona poiché, fortemente attaccati al proprio territorio anzi più precisamente del proprio quartiere. Poiché nel caso in esame quindi, la stima è riferita ad un immobile ad uso residenziale, ubicato nel quartiere, 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 tipo popolare, e da un mercato immobiliare il cui grado di recettività risulta essere abbastanza buono, ho ritenuto equo determinare il suo valore adottando 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 riportano i criteri di computo della “*superficie commerciale*”, esse si basano sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione 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 esperite 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 posti in zone centrali, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (Cfr. All.to n. 30 -Offerte di immobili uso residenziale 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. 1.393,00 c.t.**⁵

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
Tecnorete	Via Luigi Martucci 16	€ 44.000,00	Mq. 40,00	€ 1.100,00c.t.
Progetto Casa	Corso Bruno Buozzi 193	€ 80.000,00	Mq. 60,00	€ 1.333,00c.t.
Progetto Casa	Via Gianbattista Vela 24	€ 40.000,00	Mq. 45,00	€ 889,00c.t.
Progetto Casa	Corso Sirena 154	€ 59.000,00	Mq. 40,00	€ 1.475,00c.t.
Tecnocasa	Via Gianbattista Vela 86	€ 130.000,00	Mq. 60,00	€ 2.167,00c.t.
MEDIA DEI VALORI €/MQ.				1.393,00c.t.

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato poi confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio (Cfr. All.to n. 31 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio) il quale per il 2° semestre

⁵ In cifra tonda.

2023⁶, per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi con destinazione “Residenziale” di tipologia “Abitazioni civili”, posti in zona Suburbana/Barra (Centro Storico) – Codice di zona E45 del Comune di Napoli (fascia in cui è compresa Corso Sirena), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 1.750,00 €/mq. ad un minimo di 1.150,00 €/mq. con un valore medio pari a €/mq. **1.450,00.**

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 e pari a **€uro/mq. 1.420,00c.t.**

➤ Euro/mq $(1.393,00 + 1.450,00) : 2 = \text{€uro/mq. } 1.420,00\text{c.t.}$

I valori di mercato precedentemente ricavati, altro non sono che valori medi che non tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell’immobile oggetto della presente stima, è per tale ragione quindi, che 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. I coefficienti da adottare nel caso specifico 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’alloggio. Un’unità immobiliare con le stanze adeguatamente illuminate, nelle quali la superficie finestrata sia almeno 1/8 della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. I

⁶ Si precisa che è stato preso il 2° semestre 2023 poiché unico dato allo stato disponibile in banca dati in quanto, il 1° semestre dell’anno 2024 sarà disponibile non prima di tre/quattro mesi successivo al 2° semestre dell’anno 2024.

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 alloggi così riassumibili: sotto i mq. 40,00 coeff. 1,15, tra i 41,00 e i mq. 60,00 coeff. 1,10, tra i 61,00 e i mq. 80,00 coeff. 1,05, tra i 81,00 e i mq. 100,00 coeff. 1,00, tra i 101,00 e i mq. 120,00 coeff. 0,95, tra i 121,00 e i mq. 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq. 180,00 coeff. 0,85, oltre mq. 180,00 coeff. 0,80;
- **alle caratteristiche posizionali**, le varianti posizionali di un immobile sono intuitive e basate su due aspetti fondamentali: il piano sia esso che si tratti di edificio con ascensore sia esso che si tratti di edificio senza ascensore (nel caso di specie trattasi di fabbricato con ascensore). Per la scelta del coefficiente di adeguamento relativo al piano bisogna fare riferimento alla tabella che segue che tiene conto del numero di livelli del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima:

Coefficienti di altezza di piano: Edifici senza ascensore

PIANO	Edificio a 2 Piani	Edificio a 3 Piani	Edificio a 4 Piani	Edificio a 5 Piani	Edificio a 6 Piani
Interrato	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
Seminterrato	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Terreno	0,80	0,80	0,80	0,80	0,85
Rialzato	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Primo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Secondo	-	0,90	0,92	0,94	0,98
Terzo	-		0,90	0,95	0,96

- **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 0,90
- Immobile esposto verso via principale 1,10
- Immobile Esposto verso via secondaria 1,00

➤ **alle caratteristiche di conservazione**, che tiene conto dello stato di rifiniture interne dell'immobile da valutare quali: pavimenti, pitture, porte interne ed esterne, grado di isolamento termico, impianti igienico sanitari, impianti elettrici; se l'immobile risulta allo stato grezzo, i valori si differenziano tenendo conto della realizzazione o meno degli impianti igienico sanitari, impianti elettrici (con 0,65, senza 0,60).

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEL LOTTO

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO – SEZ. BAR - FOGLIO 12 - PARTICELLA 646 - SUB 8 - CAT. A/4
 NAPOLI – CORSO SIRENA CIV. 236, PIANO SECONDO

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
Soggiorno/Cucina	17,70 mq.	1,00	17,70 mq.
Bagno	3,67 mq.	1,00	3,67 mq.
Vano 1	13,14 mq.	1,00	13,14 mq.
Ripostiglio	3,84 mq.	1,00	3,84 mq.
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			Mq. 38,35

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell'immobile” l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 44,85** derivante da:

Mq. 38,35 (superficie convenzionale coperta) + 16,96%_(incidenza muri) = **Mq. 44,85** (superficie commerciale coperta)

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balcone	1,05 mq.	0,30	0,31 mq.
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 0,31

CALCOLO DELLA "SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE":

Mq. 44,85 (superficie commerciale coperta) + mq. 0,31 (superficie convenzionale scoperta) =

Mq. 45,16 Superficie commerciale totale dell'immobile.

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati⁷

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,10)
Vetustà	recente	(1,05)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali ⁸	Sotto i mq 40,00					(1,20)
Caratteristiche posizionali	Secondo Piano					(0,90)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile 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 1,176.

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

❖ Mq. 45,16 (Superficie commerciale) x €/mq. 1.420,00 x 1,176 = **€. 75.400,00 c.t.**

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

-Calcolo del valore locativo dell'immobile-

⁷ In grassetto sono stati indicati i coefficienti relativi all'immobile oggetto della perizia.

⁸ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale dell'appartamento pari a **mq. 38,66** proveniente da 38,35 (superficie convenzionale coperta) + 0,31 (superficie convenzionale scoperta).

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 ottenibili da un bene, definibili appunto come reddito, dal momento attuale all'infinito. Per il calcolo del valore locativo dell'immobile oggetto di stima, necessario per determinarne 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 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., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come posti-auto coperti e/o scoperti, box auto, cantine, soffitte o utilizzazioni similari.

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 31, ho evinto che per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi con destinazione “Residenziale” di tipologia “Abitazioni civili”, posti in zona Suburbana/Barra (Centro Storico) – Codice di zona E45 del Comune di

Napoli (fascia in cui è compresa Corso Sirena), il valore locativo va da un minimo di Euro/mq. x mese 3,70, ad un massimo di Euro/mq. x mese 5,50, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 4,60**.

Bisogna dire però, che il reddito di cui sopra è un reddito lordo e non un utile 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'alloggio 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 conformemente 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 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 ricostruire il valore capitale dell'unità residenziale, la percentuale d'incidenza è di circa dello 0,5% (cinque per mille) del reddito lordo.

- **Spese di “improduttività”** (un tempo definite “sfitto e inesigibilità”): è la quota di rischio che grava a carico della proprietà per eventuali periodi in cui l'alloggio 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 (inesigibilità). 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.
- **Spese per “servizi”**: sono le spese relative a servizi condominiali o, 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 sicuramente 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, apparentemente 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 a sua volta si ottiene dalla rendita catastale 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 da 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 10,60% 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 edilizia) 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 straordinaria"	3%
-Spese di "reintegrazione"	0,5%
-Spese di "improduttività"	2%
-Spese "assicurative"	0,7%
-Spese per "servizi"	0,3%
-Spese di "amministrazione"	2%
-Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU)	10,60%
-Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG)	12,50%
TOT.	31,60

Pertanto, il reddito annuo netto è dato da:

$$\checkmark \text{ reddito annuo netto} = \text{reddito lordo} * (1 - 0,3160) = \text{reddito lordo} * 0,684$$

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:

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
+0,20	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,20
+0,20	Bassa	Qualità edificio	Alta	-0,20
+0,10	Mediocre	Atmosfera condominiale	Buona	-0,10
+0,40	Elevati	Oneri manutenzione	Bassi	-0,40
+0,60	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,60
+0,30	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,30
+0,40	Pochi	Parcheggi	Molti	-0,40
+0,30	Elevati	Oneri fiscali	Bassi	-0,30
+0,10	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,10
+0,40	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,40
+0,50	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,50
Totale				1,80

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:

$$V_a = (R_l \times s) / r$$

dove:

V_a = Valore dell'immobile in base alla capitalizzazione del reddito;

R_l = 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.

<u>LOTTO UNICO</u>
<u>APPARTAMENTO – SEZ. BAR - FOGLIO 12 - PARTICELLA 646 - SUB 8 - CAT. A/4</u>
<u>NAPOLI – CORSO SIRENA CIV. 236, PIANO SECONDO</u>

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq 4,60 x mq. 38,66 (Superficie convenzionale) = **Euro/mese 177,80 c.t. Valore locativo mensile dell'immobile.**

Euro/mese 177,84 x 12 mesi = **Euro 2.134,00c.t.** = **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari ad Euro 2.134,00c.t.

per cui:

$V_a = \text{Euro } (2.134,00 \times 0,684) / 0,018 = \text{Euro } 81.100,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$

-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DELL'IMMOBILE-
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 dell'immobile, costituito da un **LOTTO UNICO** formato dall'appartamento corrispondentemente al valore del bene considerato come in piena proprietà e perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero:

LOTTO UNICO
APPARTAMENTO – SEZ. BAR - FOGLIO 12 - PARTICELLA 646 - SUB 8 - CAT. A/4
NAPOLI – CORSO SIRENA CIV. 236, PIANO SECONDO.

$\text{Euro } (75.400,00 + 81.100,00) / 2 = \text{Euro } 78.250,00\text{c.t.}$ **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 acquisiti 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 78.250,00 x 0,98 = **Euro 76.685,00**c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 8.000,00** il tutto come meglio descritte nel paragrafo 6.1 che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 76.685,00 – Euro 8.000,00 = **Euro 68.685,00**c.t.

Infine, il valore precedentemente calcolato, va ulteriormente corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto dello stato di occupazione dell'immobile opponibile alla procedura, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 3% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

Euro 68.685,00 x 0,97 = Euro 66.624,00 Valore della piena proprietà.

valore che viene arrotondato a:

LOTTO UNICO

Euro 67.000,00

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 risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Il bene oggetto della presente procedura, è stato pignorato per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del suo 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 risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto 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.*

INDICE ALLEGATI

- Allegato n° 1. Copia dei Verbali di sopralluogo redatti in data 22.03.2023 e 07.06.2023 dal Custode Giudiziario;*
- Allegato n° 2. Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della "BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.p.A." nn. 7322/1410 del 26/02/2008;*
- Allegato n° 3. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della società "SIENA NPL 2018 S.r.l." nn. 34623/25022 del 22/11/2021;*
- Allegato n° 4. Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 relativa al periodo dal 09.10.2024 al 20.02.2008 eseguita sulla debitrice eseguita relativamente al bene pignorato;*
- Allegato n° 5. Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1" ristretta all'immobile pignorato;*
- Allegato n° 6. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Atto Amministrativo a favore del "Consorzio di bonifica delle Paludi di Napoli e Volla" nn. 29042/21968 del 18/10/2013;*
- Allegato n° 7. Visura Storica e Planimetria Catastale attuale dell'immobile pignorato Napoli - Sezione BAR, Foglio 12, P.lla 646, sub 8, Cat. A/4, cons. 2,5vani;*
- Allegato n° 8. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli, rep. 29714 racc. 15604 del 20/02/2008, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7321/4705 del 26/02/2008 e relativa nota*



di trascrizione;

Allegato n° 9. Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato -Foglio 171 p.lla 642 del Catasto Terreni del Comune di Napoli;

Allegato n° 10. Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;

Allegato n° 11. Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento -Lotto Unico- Napoli Sez. BAR, fogl. 12, p.lla 646 sub 8, cat. A/4, cons. 2,5vani;



Allegato n° 12. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott.ssa Di Addea Maria Mercedes di Napoli rep. 31913 racc. 3753, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 4306/2183 del 31/01/2007 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 13. Nota di trascrizione denuncia di successione del 17/10/2006 n. 957 vol. 39, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 38630/18280 del 03/10/2007;



Allegato n° 14. Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità, presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7317/4701 del 26/02/2008;

Allegato n° 15. Nota di trascrizione denuncia di successione del 19/05/2005 n. 363 vol. 22, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 38276/17995 il 27/10/2005;

Allegato n° 16. Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità, presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7320/4704 del 26/02/2008;



Allegato n° 17. Nota di trascrizione denuncia di successione del 10/12/2001 n. 9495 vol. 4368, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 34973/16758 il 04/08/2007;



Allegato n° 18. Nota di trascrizione Atto Amministrativo repertorio 172 racc. 4662 del 19/01/2007 rettifica denuncia di successione del 19/05/2005 n. 363 vol. 22, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 34952/16737 del 04/08/2007;

Allegato n° 19. Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità, presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7319/4703 del 26/02/2008;



Allegato n° 20. Nota di trascrizione denuncia di successione del 19/01/2007 n. 171 vol. 4662, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 34188/24871 il 17/08/2009;

Allegato n° 21. Nota di trascrizione denuncia di successione del 10/12/2001 n. 9493 vol. 4368, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. nn. 32363/15098 il 21/07/2007;



Allegato n° 22. Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità, presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7318/4702 del 26/02/2008;

Allegato n° 23. Nota di trascrizione denuncia di successione del 15/10/1997 n. 6790 vol. 3962, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 1053/958 il 08/01/2009;



Allegato n° 24. – Nota di trascrizione denuncia di successione del 17/02/1994 n. 1664 vol. 3421, trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 24781/16683 il 03/12/2001;

Allegato n° 25. Nota di trascrizione denuncia di successione del 20/02/1944 n. 1352 vol. 1062, trascritta presso



Conservatoria RR.II. di Napoli I ai n. 11349 il 12/10/1944;

Allegato n° 26. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Gerardo Zecchino di Napoli, rep. 8413, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli I al n. 19021 del 16/09/1922 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 27. Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 16 II Scala 1:2000, Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico Scala 1:2000, Normativa di riferimento;

Allegato n° 28. Certificato di residenza storica dell'occupante dell'immobile pignorato;

Allegato n° 29. Risposta dell'Agenzia delle Entrate, "Direzione Provinciale II Napoli Ufficio Territoriale Napoli 3" con allegato copia della registrazione telematica del contratto di locazione dell'immobile pignorato;

Allegato n° 30. Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona;

Allegato n° 31. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Allegato n° 32. Repertorio Fotografico.

