



**TRIBUNALE DI NAPOLI  
V SEZIONE CIVILE**

**RELAZIONE  
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N.R.G.E. 8/2024**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR.SSA MARIA LUISA BUONO

L'Esperto stimatore  
Arch. Sirio Di Michele



Arch. Sirio Di Michele  
Centro Direzionale di Napoli - Isola E/5 - 80143 - Napoli  
Tel./fax 0813915498 - Cell. 3470500020 - E-mail: siriodimichele@alice.it

## INDICE

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.
  - *Pag. 1 – Note introduttive.*
  - *Pag. 3 – Svolgimento delle operazioni peritali.*
  - *Pag. 5 – Risposte ai quesiti.*
- Allegato 1: Verbale degli accessi congiunti Custode/Esperto.
- Allegato 2: Titoli di provenienza.
- Allegato 3: Planimetria generale dei posti auto.
- Allegato 4: Certificazioni catastali.
- Allegato 5: Rilievo dello stato dei luoghi - PLANIMETRIE
- Allegato 6: Contratto di locazione registrato e scaduto.
- Allegato 7: Sentenza n° 3224/2011.
- Allegato 8: Borsini immobiliari.
- Allegato 9: Nota di accompagnamento alla perizia e attestazione invio alle parti.

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**V SEZIONE CIVILE**

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 8/2024.

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Maria Luisa Buono

**RELAZIONE**

**DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NOTE INTRODUTTIVE**

Con Ordinanza del 07/02/2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, Dr.ssa Maria Luisa Buono, conferiva al sottoscritto arch. Sirio Di Michele, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli & Provincia con matr. 3734 nonché all'Albo dei C.t.u. del Tribunale di Napoli con matr. 12970, l'incarico di espletare la Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa da

per essa, quale mandataria,

in persona del suo procuratore, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv.

, in persona del liquidatore pro-tempore dr. , residente in alla Via n° .

Con la medesima Ordinanza l'Ill.mo G.E. disponeva che l'Esperto stimatore prestasse giuramento di rito entro cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento di nomina. Il sottoscritto provvedeva a tanto per via telematica in data 07/02/2024.

Nel mandato l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione disponeva che l'Esperto, ultimate le operazioni peritali, depositasse telematicamente la relazione con gli allegati almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 e che inviasse contestualmente al deposito della perizia in Cancelleria, e sempre almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, anche se non costituito, ai creditori precedenti ed intervenuti (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando non possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), allegando all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Dagli atti e dai fascicoli in possesso dell'Esperto si rileva che [REDACTED] con atto notificato in data 22/11-01/12/2024 al liquidatore pro-tempore dr. [REDACTED] e trascritto in data 10/01/2024 ai nn. 829/688, pignorava le seguenti unità immobiliari:

Piena proprietà degli immobili siti in Napoli al Viale Maria Bakunin, riportati in catasto:

foglio CHI/5 p.lla 842 sub 1 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 841 sub 1 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 843 sub 1 cat. C/6;

Piena proprietà degli immobili siti in Napoli alla Via Comunale Cintia Soccavo n° 20, riportati in catasto:

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 28 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 29 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 30 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 31 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 34 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 35 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 36 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 38 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 40 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 41 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 52 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 53 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 56 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 57 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 60 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 62 cat. C/6;

foglio CHI/5 p.lla 144 sub 77 cat. C/6;

Piena proprietà dell'immobile sito in Napoli al Corso Meridionale n° 51, riportato

in catasto:

foglio VIC/15 p.lla 201 sub 47 cat. A/2.

A seguito di deposito dell'istanza di vendita degli immobili del 12/01/2024, l'Ill.mo G.E., come già rappresentato, con provvedimento del 07/02/2024, disponeva la nomina dell'Esperto, nella persona del sottoscritto, nonché la nomina del Custode, nella persona dell'avv. Stefano Sorgente.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In via preliminare l'Esperto provvedeva a verificare la documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., quindi acquisiva in più riprese presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, Servizi Catastali, gli stralci di mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche per immobile.

Il Custode ed il sottoscritto concordavano la data e l'ora del primo accesso sui luoghi (limitatamente ai beni siti al Viale Bakunin) per il 07/03/2024 ore 10:00 ed il Custode ne dava preavviso a mezzo pec al liquidatore della società debitrice. In tale occasione l'Esperto ed il Custode avevano la presenza dei dr. [REDACTED], nella qualità di liquidatore della [REDACTED] in liquidazione, ed il Custode si immetteva nel possesso, materiale e giuridico, dei beni pignorati. Il sottoscritto, coadiuvato da proprio collaboratore, alla presenza del Custode e del legale rappresentante pro-tempore della

società esecutata, provvedeva a rilevare graficamente e fotograficamente, laddove possibile, i posti auto oggetto di pignoramento (cfr. l'Allegato 1 - Verbali degli accessi congiunti Custode/Esperto). Terminate le attività di ricognizione e misurazione dei posti auto allo stato visibili, veniva concordata la data del secondo accesso, da eseguire presso l'immobile di Corso Meridionale n° 51, per il 18/03/2024 alle ore 11:00.

Alla data appena indicata si svolgeva il secondo accesso sui luoghi (limitatamente al bene sito al Corso Meridionale n° 51). In tale occasione l'Esperto ed il Custode avevano la presenza dell'avv. [REDACTED], per delega del liquidatore dr. [REDACTED], dell'avv. [REDACTED], amministratore pro-tempore del condominio di Corso Meridionale n° 51, e del sig. [REDACTED], custode/vigilante dello stesso condominio ed occupante del cespite oggetto di pignoramento. L'amministratore dichiarava che l'appartamento era stato oggetto di sentenza del Tribunale di Napoli, che aveva accertato la proprietà dello stesso in capo al condominio e per esso ai condomini. Il sottoscritto, alla presenza degli intervenuti, provvedeva comunque a rilevare graficamente e fotograficamente il bene pignorato.

Il sottoscritto, previo versamento degli opportuni tributi, provvedeva a richiedere agli enti e/o professionisti preposti tutte le certificazioni e/o notizie necessarie per la redazione dell'elaborato peritale. Più segnatamente, in data 08/03/2024 e 19/04/2024 si recava presso l'Archivio Notarile di Napoli per depositare istanza e per ritirare copia conforme di uno dei titoli di provenienza, in data 12/03/2024 e 30/03/2024 si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli per avere notizie sulle concessioni edilizie, in data 15/03/2024 si recava presso l'Ufficio Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Napoli per acquisire informazioni sullo strumento urbanistico vigente, in data 21/03/2024 e 15/04/2024 si recava presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Napoli 1 per protocollare istanza di accesso agli atti e per acquisire copia di contratto di locazione, in data 26/03/2024 si recava presso lo Studio Notarile Morelli per acquisire altro titolo di provenienza, in data 12/04/2024 si recava presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli per

acquisire notizie su eventuali vincoli di competenza ed in data 17/04/2024 si recava presso l'Agenzia del Demanio per acquisire notizie su eventuali vincoli di competenza. Circa il contenuto degli atti acquisiti, l'Esperto rimanda alle risposte dei quesiti specifici.

### RISPOSTE AI QUESITI

a. Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

**VERIFICA DOCUMENTAZIONE** – A tal proposito l'Esperto si riporta alla relazione documentale già depositata dal Custode, condivisa dal sottoscritto.

**CRITICITÀ** – Come meglio dettagliato nella citata relazione documentale, pende giudizio di opposizione a precetto innanzi al Tribunale di Napoli, sez. V bis n.r.g. 12688/2023 G.U. dr.ssa Martano, nell'ambito del quale la debitrice ha richiesto la sospensione dell'esecuzione ma che allo stato non risulta concessa.

Circa l'appartamento pignorato sito in Napoli al Corso Meridionale n° 51 (immobile n° 21), la debitrice ha esibito copia della sentenza del Tribunale di Napoli n. 3224/2011 del 11-21/03/2011, resa nella controversia ad istanza del Condominio in Napoli Corso Meridionale n° 51 e, tra gli altri, la [REDACTED], sentenza che, tra l'altro, *"dichiara che l'immobile sito in Napoli al Corso Meridionale 51 piano 1° scala C interno 2, in catasto alla sez. VIC fol 15 p.lla 219 sub 47, è di proprietà comune dei condomini di Napoli, Corso Meridionale 51, e dichiara inefficace nei confronti degli stessi l'atto di compravendita per notaio Francesco Dente del 14/10/2004 rep. 174.525 con il quale la [REDACTED] ha alienato detto immobile alla [REDACTED]"*.

Nel corso dell'accesso effettuato presso i posti auto, è emerso che i cespiti contraddistinti dalle p.lle 841 sub 1, 842 sub 1 e 843 sub 1 (ovvero gli immobili 1-2-3 costituenti una striscia a lato del marciapiede che costeggia il fabbricato lato Viale Bakunin) sono attualmente occupati/espropriati dall'E.A.V. (Ente Autonomo Volturno) in forza di decreto di provvedimento ablativo, che la società debitrice si è riservata di produrre. A prescindere dal titolo ablativo, in ogni caso le particelle suindicate sono

attualmente di fatto occupate dall'area di cantiere e non è possibile accertarne stato e consistenza né è ipotizzabile la loro effettiva restituzione e/o lo stato, e conseguentemente una successiva vendita.

Sempre a seguito dei lavori predetti, il posto auto distinto al foglio 5, p.lla 144, sub 62 (immobile n° 19) non è più ricompreso all'interno della recinzione dell'area cortilizia in cui sono siti gli altri posti auto ma si trova parzialmente al di fuori di essa ed è diventata di fatto parzialmente area di passaggio tra il predetto cantiere e la recinzione del condominio, confondendosi con il marciapiede. Non è quindi possibile delimitare l'area né utilizzare il posto auto né procedere ad una valutazione per una successiva vendita.

L'indirizzo catastale dei posti auto identificati alla p.lla 144 risulta essere Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20. In effetti il cancello principale di ingresso all'area è ubicato sul Viale Maria Bakunin snc.

**FORMAZIONE PRELIMINARE DEI LOTTI** - Il sottoscritto evidenzia che nella procedura in oggetto sono stati pignorati 21 immobili distinti e separati (dei quali solo 17 possono essere oggetto di stima, per le ragioni di cui prima), che saranno successivamente descritti e che di seguito verranno individuati come:

Lotto 1: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin foglio CHI/5 p.lla 842 sub 1 cat. C/6 (allo stato non visibile e non valutabile);

Lotto 2: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin foglio CHI/5 p.lla 841 sub 1 cat. C/6 (allo stato non visibile e non valutabile);

Lotto 3: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin foglio CHI/5 p.lla 843 sub 1 cat. C/6 (allo stato non visibile e non valutabile);

Lotto 4: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin foglio CHI/5 p.lla 144 sub 28 cat. C/6;

Lotto 5: piena proprietà di posto auto al Viale Maria Bakunin foglio CHI/5 p.lla 144 sub 29 cat. C/6;

Lotto 6: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin foglio CHI/5 p.lla 144 sub 30 cat. C/6;



Lotto 7: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin foglio CHI/5 p.lla 144 sub 31 cat. C/6;

Lotto 8: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin foglio CHI/5 p.lla 144 sub 34 cat. C/6;

Lotto 9: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin foglio CHI/5 p.lla 144 sub 35 cat. C/6;

Lotto 10: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin foglio CHI/5 p.lla 144 sub 36 cat. C/6;

Lotto 11: piena proprietà di posto auto al Viale Maria Bakunin sez. CHI foglio 5 p.lla 144 sub 38 cat. C/6;

Lotto 12: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin sez. CHI foglio 5 p.lla 144 sub 40 cat. C/6;

Lotto 13: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin sez. CHI foglio 5 p.lla 144 sub 41 cat. C/6;

Lotto 14: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin sez. CHI foglio 5 p.lla 144 sub 52 cat. C/6;

Lotto 15: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin sez. CHI foglio 5 p.lla 144 sub 53 cat. C/6;

Lotto 16: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin sez. CHI foglio 5 p.lla 144 sub 56 cat. C/6;

Lotto 17: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin sez. CHI foglio 5 p.lla 144 sub 57 cat. C/6;

Lotto 18: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin sez. CHI foglio 5 p.lla 144 sub 60 cat. C/6;

Lotto 19: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin sez. CHI foglio 5 p.lla 144 sub 62 cat. C/6;

Lotto 20: piena proprietà di posto auto in Napoli al Viale Maria Bakunin sez. CHI foglio 5 p.lla 144 sub 77 cat. C/6 (allo stato non visibile e non valutabile);

Lotto 21: piena proprietà di appartamento in Napoli al Corso Meridionale n° 51 sez. VIC foglio 15 p.IIIa 201 sub 47 cat. A/2.

Il creditore procedente ha optato per il **deposito della certificazione notarile sostitutiva**. Difatti agli atti esiste la certificazione a firma del notar Vincenzo Calderini da Maddaloni depositata in data 12/01/2024, dalla quale si evince la continuità delle trascrizioni. Per tutti gli immobili è stata ricostruita la provenienza anteriore al ventennio. Per quanto concerne i posti auto siti in Napoli al Viale Bakunin (ovvero gli immobili da 1 a 20) il notar Calderini ha richiamato l'atto pubblico di conferimento in società per notar Daniela Dado del 10/01/2002 rep. 60773, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 in data 19/08/2002 ai nn. 23857/17577. Per quanto concerne l'appartamento sito in Napoli al Corso Meridionale n° 51 il notar Calderini ha richiamato l'atto di scissione parziale di società per notar Matilde Atlante del 24/09/1993 rep. 7040, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 22/10/1993 ai nn. 20143/13713.

Il sottoscritto evidenzia di aver acquisito copia dei due più recenti titoli di provenienza, ossia copia dell'atto di compravendita per notar Paolo Morelli del 10/02/2006 rep. 109701 (relativo agli immobili da 1 a 20, cfr. l'Allegato 2), a mezzo del quale [REDACTED] acquistava da [REDACTED] tra l'altro, la piena proprietà di tutti i posti auto pignorati, e copia dell'atto di compravendita per notar Francesco Dente del 14/10/2004 rep. 174525 (relativo all'immobile 21, cfr. l'Allegato 2), a mezzo del quale [REDACTED] acquistava da [REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento di Corso Meridionale n° 21.

Il Custode ha provveduto ad estrarre le ispezioni ipotecarie aggiornate di tutti i beni pignorati presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1.

L'elenco delle formalità gravanti sugli immobili di cui ai numeri da 1 a 3 è il seguente:

- Trascrizione del 10/01/2024 - Registro Particolare 688 Registro Generale 829 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - Repertorio 3925 del 01/12/2023 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

L'elenco delle formalità gravanti sugli immobili di cui ai numeri da 4 a 19 è il seguente:

▪ Annotazione del 10/06/2010 - Registro Particolare 2267 Registro Generale 16332 - Pubblico ufficiale DENTE FRANCESCO - Repertorio 185707/24494 del 22/02/2010

**- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA.**

▪ Trascrizione del 22/12/2010 - Registro Particolare 23214 Registro Generale 34740 - Pubblico ufficiale DENTE FRANCESCO - Repertorio 186852/25284 del 26/11/2010

**- ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.**

▪ Trascrizione del 10/01/2024 - Registro Particolare 688 Registro Generale 829 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - Repertorio 3925 del 01/12/2023 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

L'elenco delle formalità gravanti sull'immobile di cui al numero 20 è il seguente:

▪ Trascrizione del 22/12/2010 - Registro Particolare 23214 Registro Generale 34740 - Pubblico ufficiale DENTE FRANCESCO - Repertorio 186852/25284 del 26/11/2010

**- ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.**

▪ Trascrizione del 10/01/2024 - Registro Particolare 688 Registro Generale 829 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - Repertorio 3925 del 01/12/2023 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

L'elenco delle formalità gravanti sull'immobile di cui al numero 21 è il seguente:

▪ Trascrizione del 20/10/2004 - Registro Particolare 17422 Registro Generale 29047 - Pubblico ufficiale DENTE FRANCESCO - Repertorio 174525/19395 del 14/10/2004

**- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.**

▪ Trascrizione del 11/01/2006 - Registro Particolare 544 Registro Generale 1092 - Pubblico ufficiale DENTE FRANCESCO - Repertorio 179437/20771 del 21/12/2005

**- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.**

▪ Trascrizione del 29/11/2007 - Registro Particolare 23723 Registro Generale 47712 - Pubblico ufficiale DENTE FRANCESCO - Repertorio 182645/22542 del 30/10/2007

**- ATTO TRA VIVI - RETROCESSIONE.**

- Trascrizione del 27/12/2013 - Registro Particolare 27418 Registro Generale 40694 - Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA - Repertorio 4984 del 13/09/1934 - **ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE.**

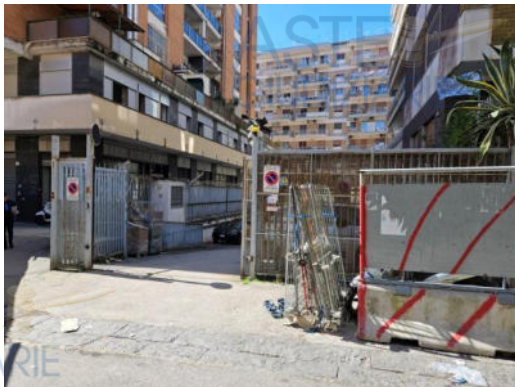
- Iscrizione del 25/07/2019 - Registro Particolare 3085 Registro Generale 21715 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - Repertorio 5219/7119 del 23/07/2019 - **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO.**

- Trascrizione del 10/01/2024 - Registro Particolare 688 Registro Generale 829 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE - Repertorio 3925 del 01/12/2023 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

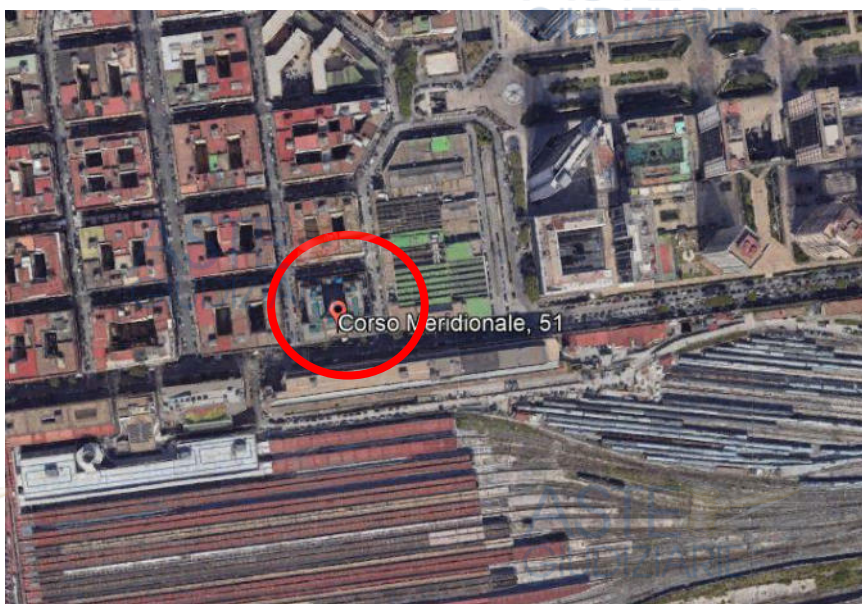
*b. Identificare catastalmente l'immobile.*

Gli immobili di cui ai Lotti da 1 a 20 fanno parte della più ampia consistenza del fabbricato 20, facente parte a sua volta del complesso immobiliare denominato "Parco Residenziale San Paolo", sito in Napoli, con accesso da Via Cintia n° 20 (cfr. la vista dall'alto, lo stralcio di mappa ed i rilievi fotografici, posti di seguito).





L'immobile di cui al Lotto 21 fa parte della più ampia consistenza del fabbricato condominiale di Corso Meridionale n° 51, posto tra la Stazione Centrale ed il Centro Direzionale di Napoli, costituito da n° 8 piani fuori terra ed avente struttura portante in cls. armato e solai latero-cementizi (cfr. lo stralcio di mappa, la vista dall'alto ed il rilievo fotografico, posti di seguito).

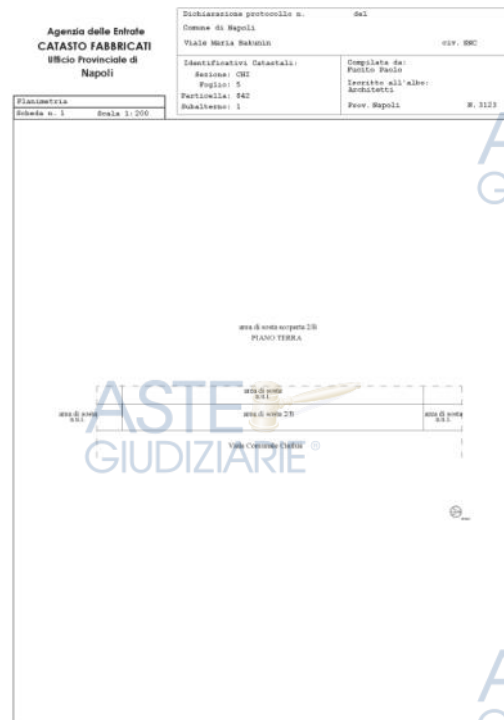




L'Esperto, prima ancora di passare alla descrizione dei singoli lotti, ritiene utile allegare alla presente relazione una planimetria generale dei posti auto pignorati ed attualmente visibili (cfr. anche l'Allegato 3 - Planimetria generale dei posti auto).

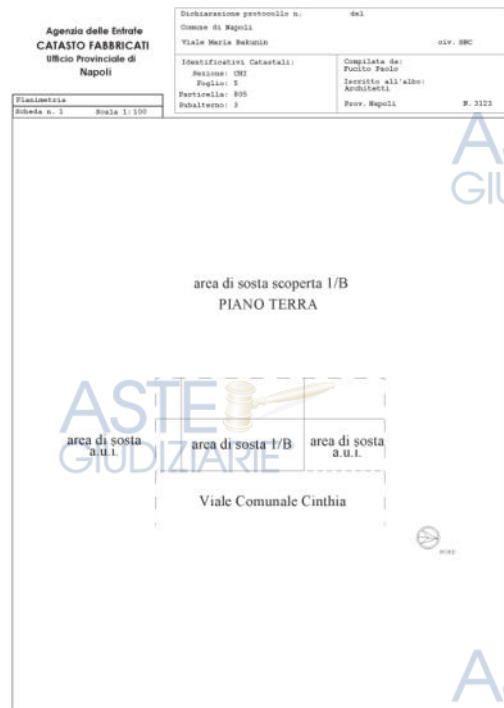
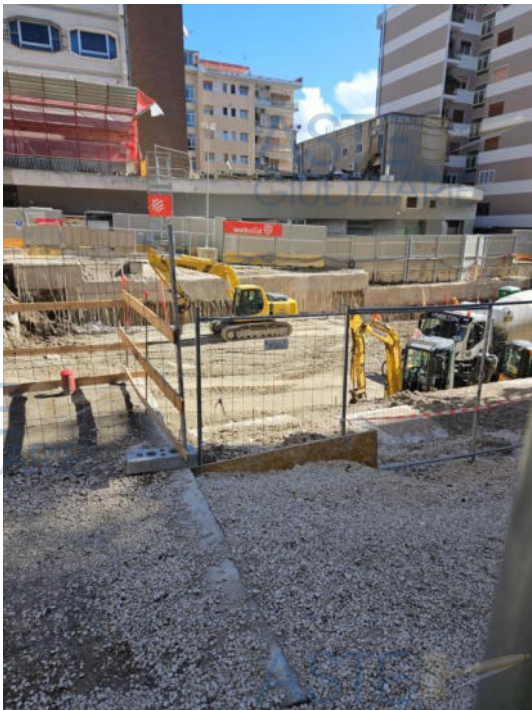


**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 1** – Si tratta di un posto auto scoperto già sito sul Viale Maria Bakunin, ora non visibile poiché rientrante nell'area di cantiere dell'EAV, così come per gli immobili 2 e 3. Allo stato non è possibile accertarne stato e consistenza ed allo stesso modo non è possibile prevedere i tempi per una effettiva restituzione. L'immobile è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 842, sub 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 48, r.c. € 151,22, Viale Maria Bakunin snc, piano T (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali*). Si riportano di seguito una foto del cantiere e la sola planimetria depositata agli atti del catasto (cfr. anche l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali*).

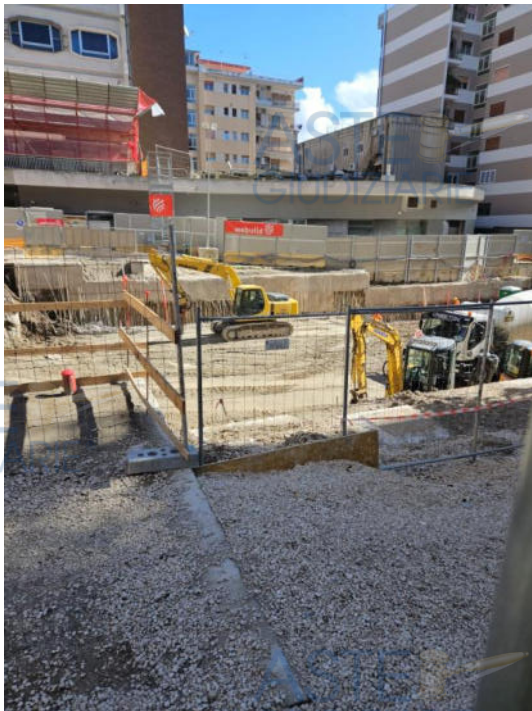




**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 2** – Si tratta di un posto auto scoperto già sito sul Viale Maria Bakunin, ora non visibile poiché rientrante nell'area di cantiere dell'EAV, così come per gli immobili 1 e 3. Allo stato non è possibile accertarne stato e consistenza ed allo stesso modo non è possibile prevedere i tempi per una effettiva restituzione. L'immobile è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 841, sub 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 10, r.c. € 31,50, Viale Maria Bakunin snc, piano T (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali*). Si riportano di seguito una foto del cantiere e la sola planimetria depositata agli atti del catasto (cfr. anche l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali*).



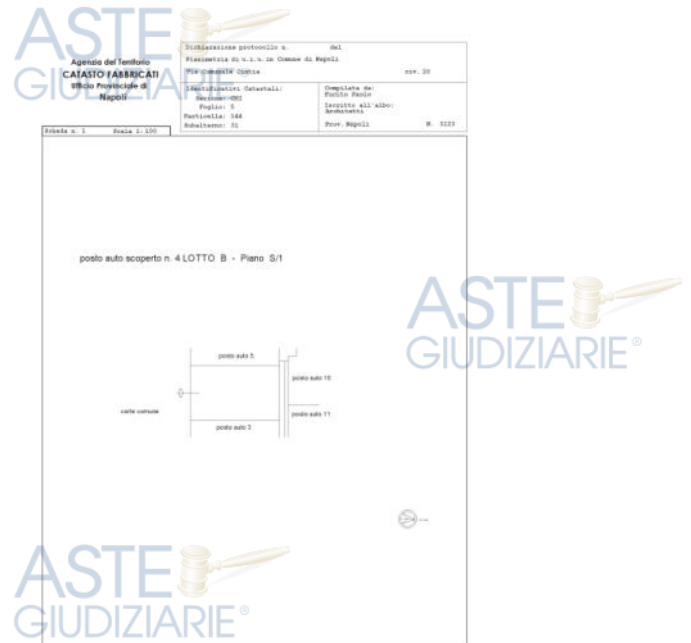
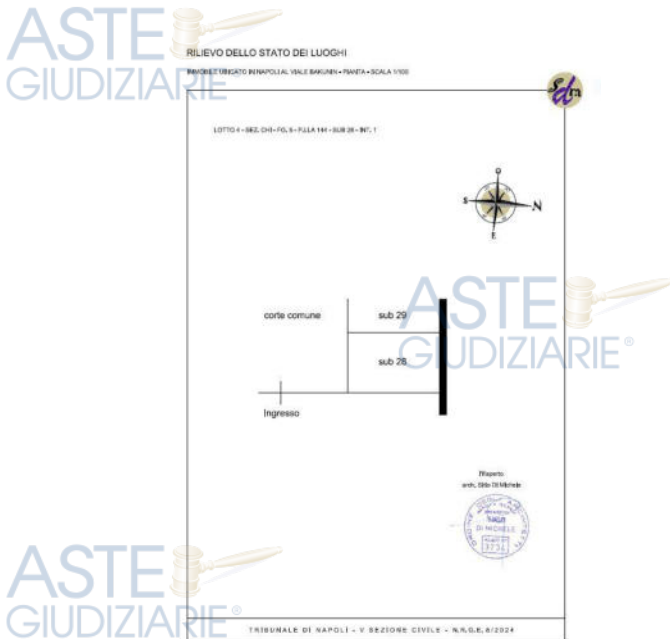
**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 3** – Si tratta di un posto auto scoperto già sito sul Viale Maria Bakunin, ora non visibile poiché rientrante nell'area di cantiere dell'EAV, così come per gli immobili 1 e 2. Allo stato non è possibile accertarne lo stato e consistenza ed allo stesso modo non è possibile prevedere i tempi per una effettiva restituzione. L'immobile è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 843, sub 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 39, r.c. € 122,87, Viale Maria Bakunin snc, piano T (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali*). Si riportano di seguito una foto del cantiere e la sola planimetria depositata agli atti del catasto (cfr. anche l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali*).



**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 4** – Si tratta di un posto auto

scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto.

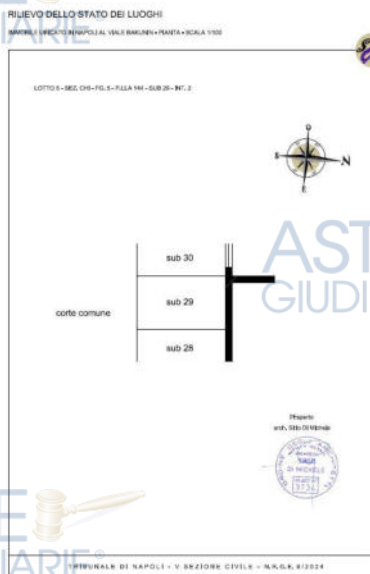
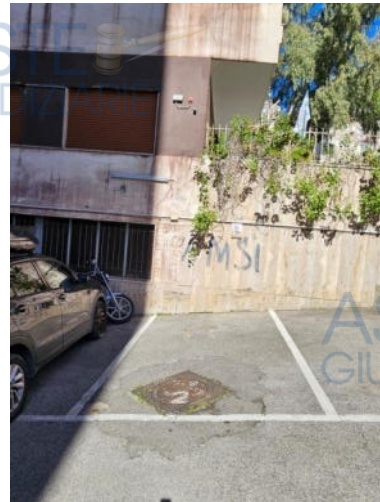
Esso confina con viale comune, con posto auto sub 29 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 1, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 28, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 10, r.c. € 31,50, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 1, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali* – e l'Allegato 5 – *Planimetrie*). Si riportano una foto nonché la planimetria attuale e quella catastale.



**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 5** – Si tratta di un posto auto

scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto.

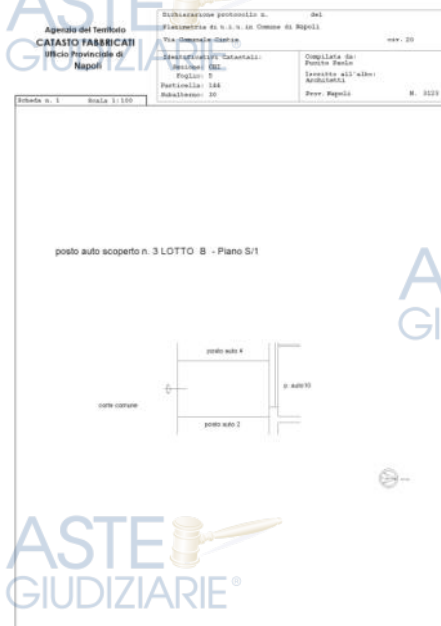
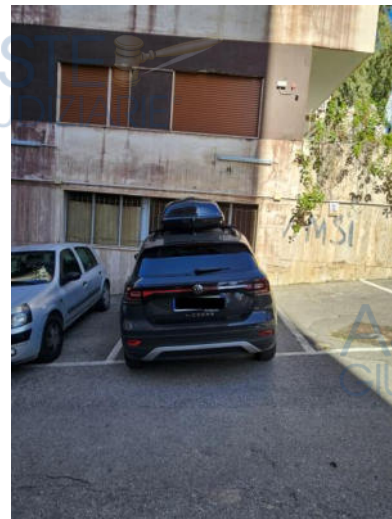
Esso confina con viale comune, con posto auto sub 28, con posto auto sub 30 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 2, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 29, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 10, r.c. € 31,50, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 2, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali* – e l'Allegato 5 – *Planimetrie*). Si riportano una foto nonché la planimetria attuale e quella catastale.



**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 6** – Si tratta di un posto auto

scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto.

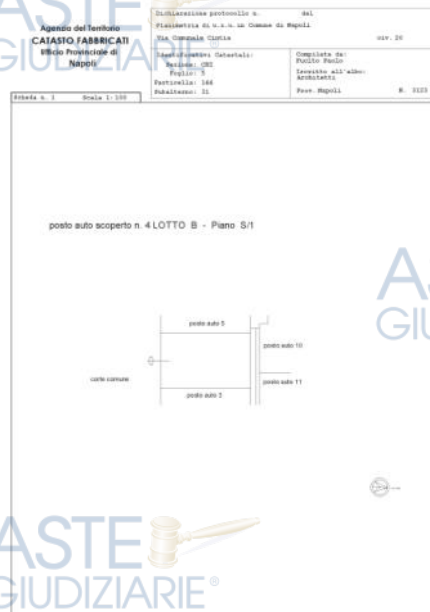
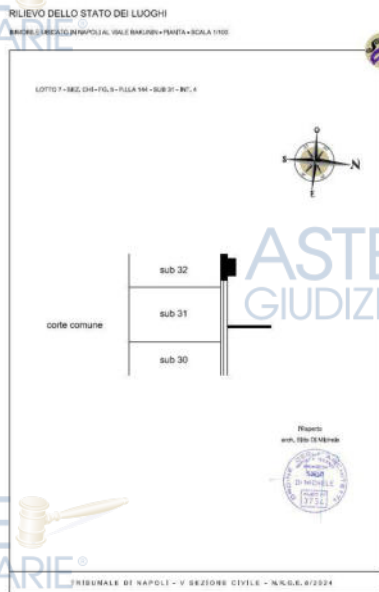
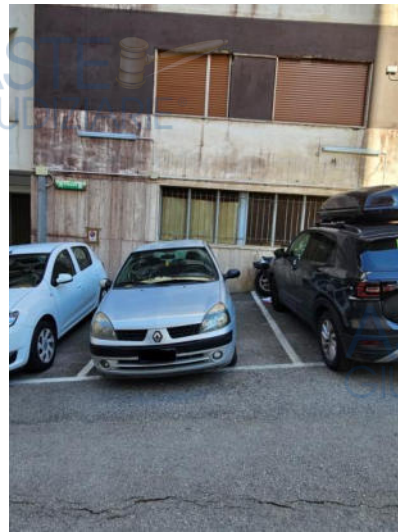
Esso confina con viale comune, con posto auto sub 29, con posto auto sub 31 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 3, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 30, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 10, r.c. € 31,50, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 3, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali* – e l'Allegato 5 – *Planimetrie*). Si riportano una foto nonché la planimetria attuale e quella catastale.



**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 7** – Si tratta di un posto auto

scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto.

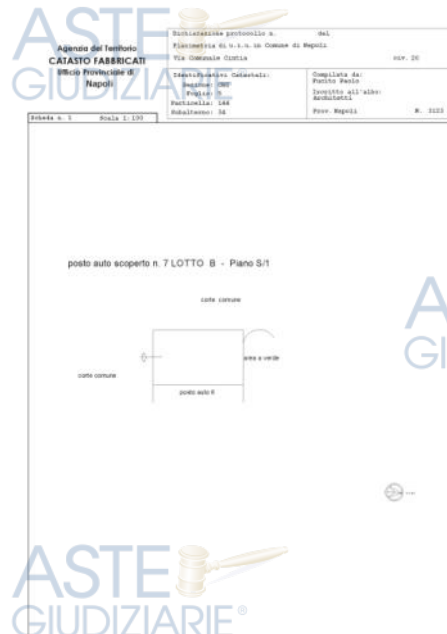
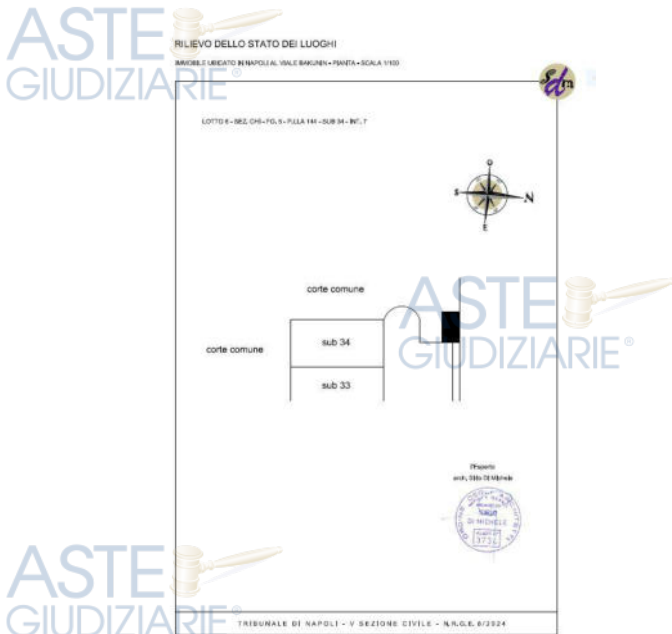
Esso confina con viale comune, con posto auto sub 32, con posto auto sub 30 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 4, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 31, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 10, r.c. € 31,50, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 4, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali* – e l'Allegato 5 – *Planimetrie*). Si riportano una foto nonché la planimetria attuale e quella catastale.



**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 8** – Si tratta di un posto auto

scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto.

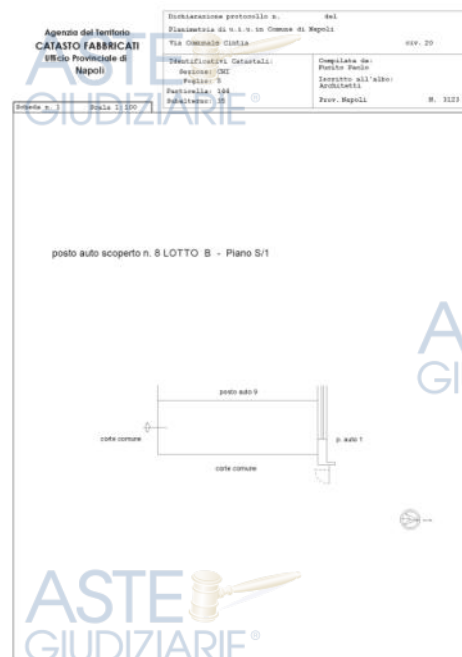
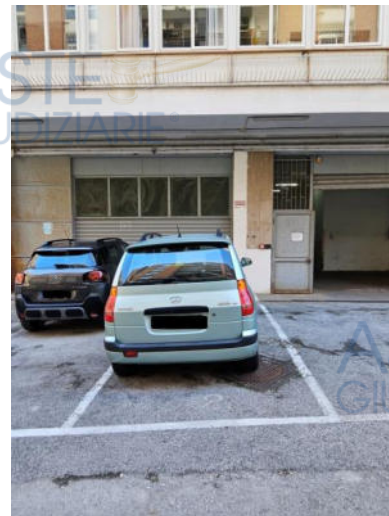
Esso confina con viale comune e con posto auto sub 33. L'immobile, contraddistinto dall'interno 7, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 34, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 10, r.c. € 31,50, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 7, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali* – e l'Allegato 5 – *Planimetrie*). Si riportano una foto nonché la planimetria attuale e quella catastale.



**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 9** – Si tratta di un posto auto

scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto.

Esso confina con viale comune, con posto auto sub 36 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 8, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 35, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 15, r.c. € 47,26, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 8, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali* – e l'Allegato 5 – *Planimetrie*). Si riportano una foto nonché la planimetria attuale e quella catastale.

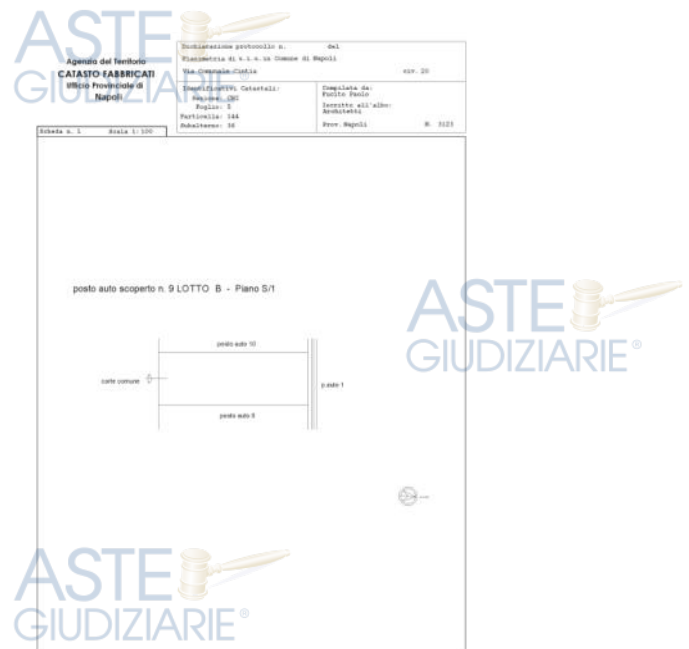
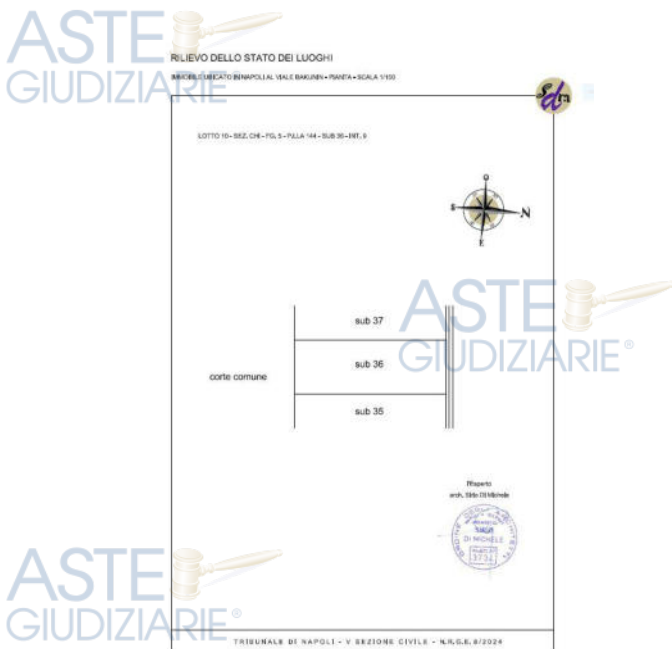
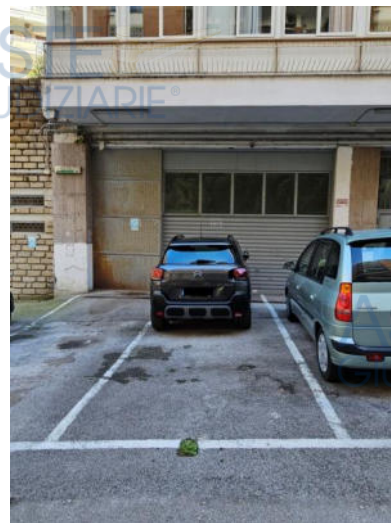




**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 10** – Si tratta di un posto auto

scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto.

Esso confina con viale comune, con posto auto sub 37, con posto auto sub 35 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 9, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 36, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 16, r.c. € 50,41, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 9, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali* – e l'Allegato 5 – *Planimetrie*). Si riportano una foto nonché la planimetria attuale e quella catastale.

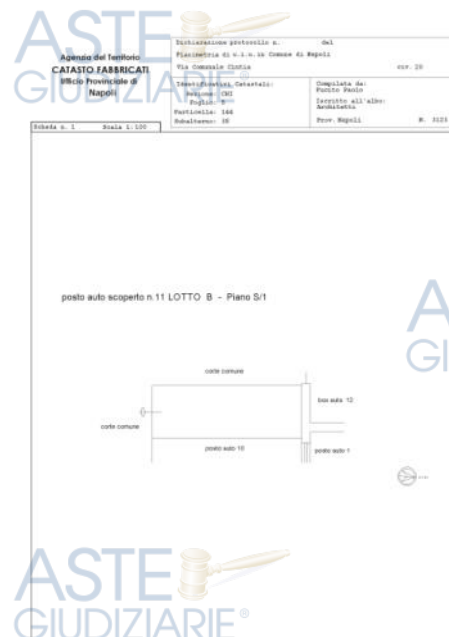
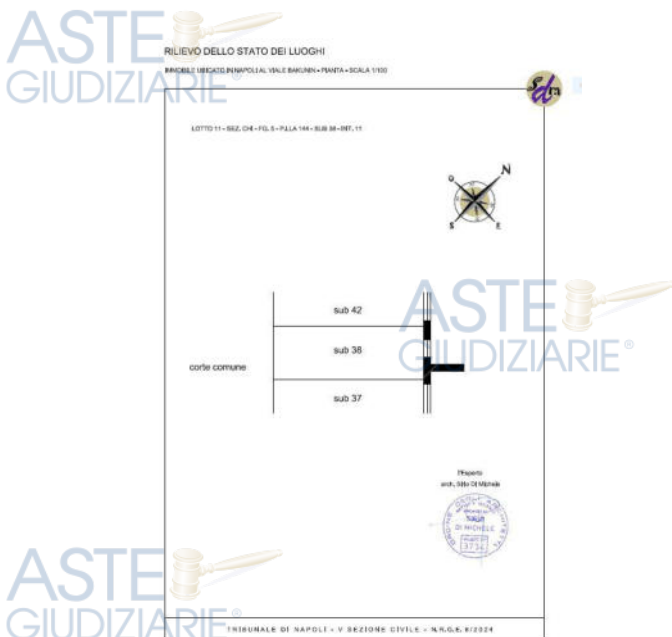
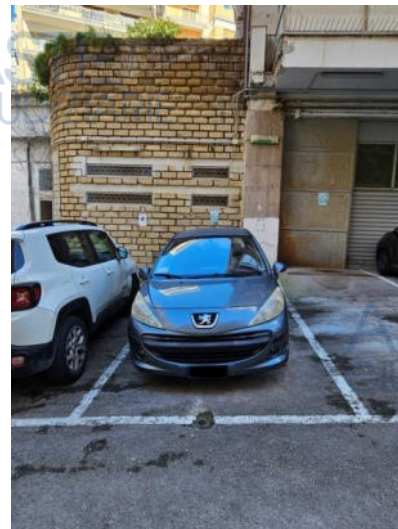


**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 11** – Si tratta di un posto auto

scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto.

Esso confina con viale comune, con posto auto sub 77 (ex 42), con posto auto sub 37 e con fabbricato.

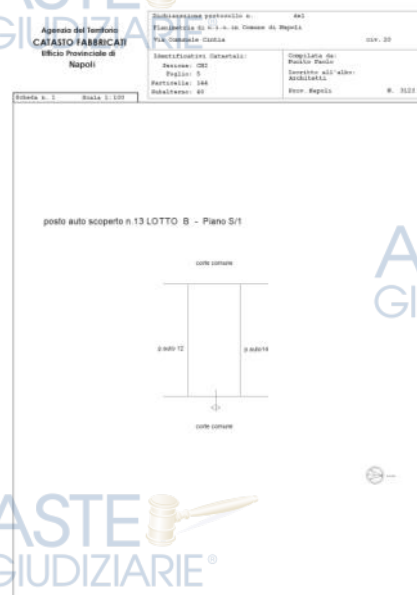
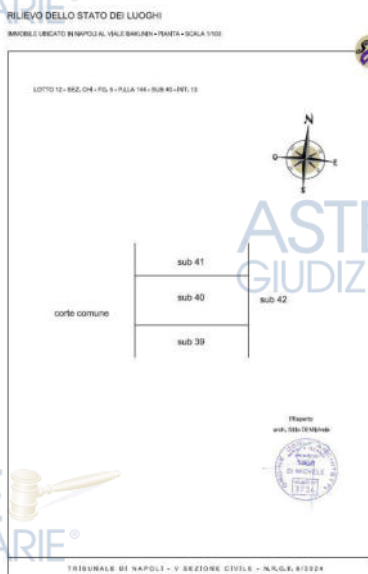
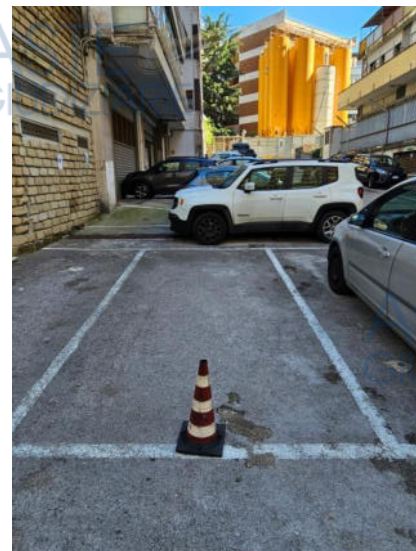
L'immobile, contraddistinto dall'interno 11, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 38, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 16, r.c. € 50,41, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 11, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 - *Certificazioni catastali* - e l'Allegato 5 - *Planimetrie*). Si riportano una foto nonché la planimetria attuale e quella catastale.



**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 12** – Si tratta di un posto auto

scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto.

Esso confina con viale comune, con posto auto sub 39, con posto auto sub 41 e con posto auto sub 42. L'immobile, contraddistinto dall'interno 13, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 40, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, r.c. € 40,96, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 13, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali* – e l'Allegato 5 – *Planimetrie*). Si riportano una foto nonché la planimetria attuale e quella catastale.

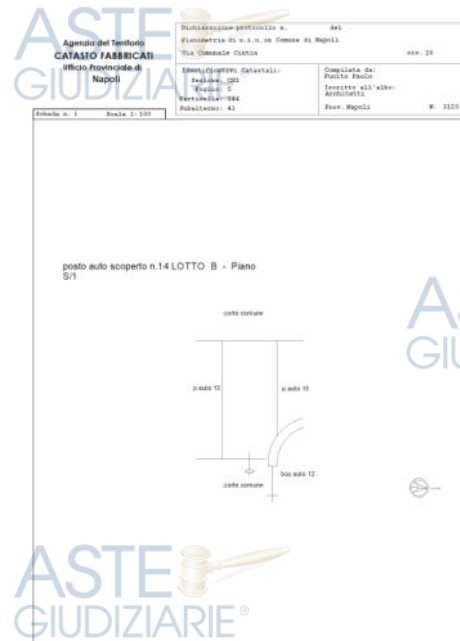


**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 13** – Si tratta di un posto auto

scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto.

Esso confina con viale comune, con posto auto sub 40, con posto auto sub 77 (ex 42) e con fabbricato.

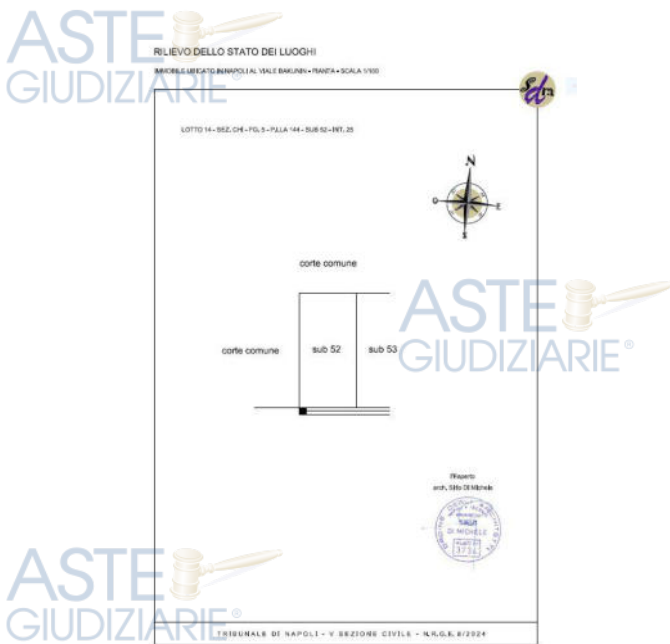
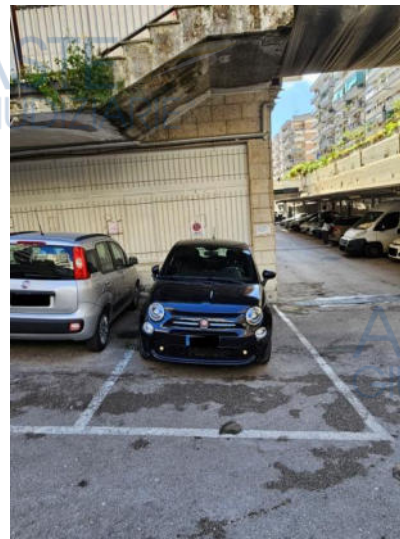
L'immobile, contraddistinto dall'interno 14, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 41, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, r.c. € 40,96, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 14, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 - *Certificazioni catastali* - e l'Allegato 5 - *Planimetrie*). Si riportano una foto nonché la planimetria attuale e quella catastale.



**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 14** – Si tratta di un posto auto

scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto.

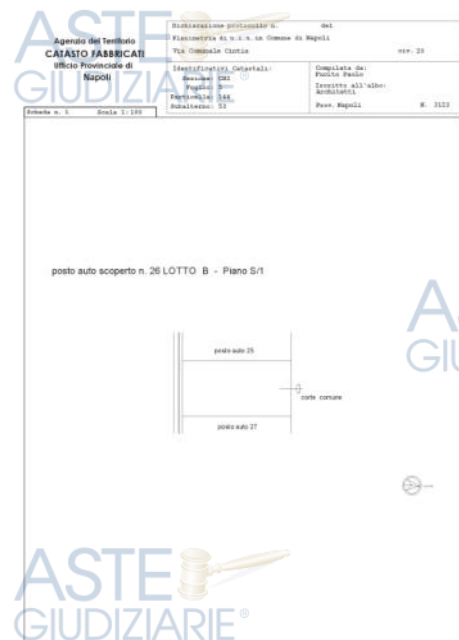
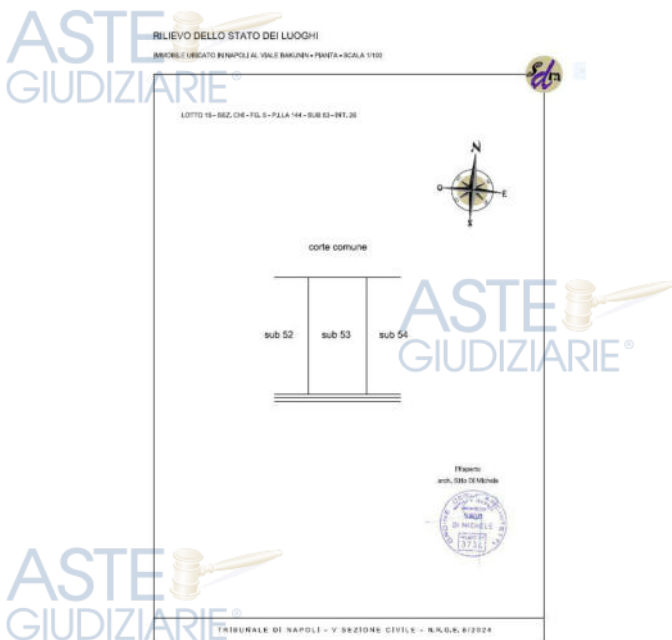
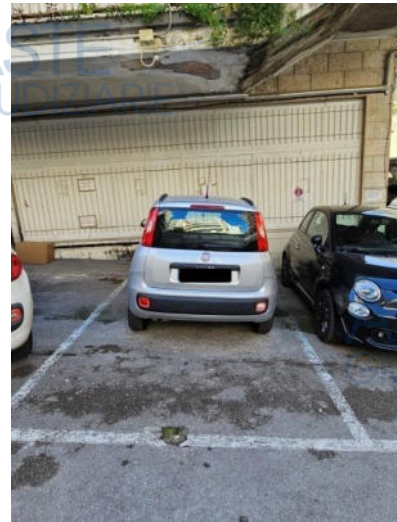
Esso confina con viale comune, con posto auto sub 53 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 25, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 52, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, r.c. € 37,80, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 25, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali* – e l'Allegato 5 – *Planimetrie*). Si riportano una foto nonché la planimetria attuale e quella catastale.



**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 15** – Si tratta di un posto auto

scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto.

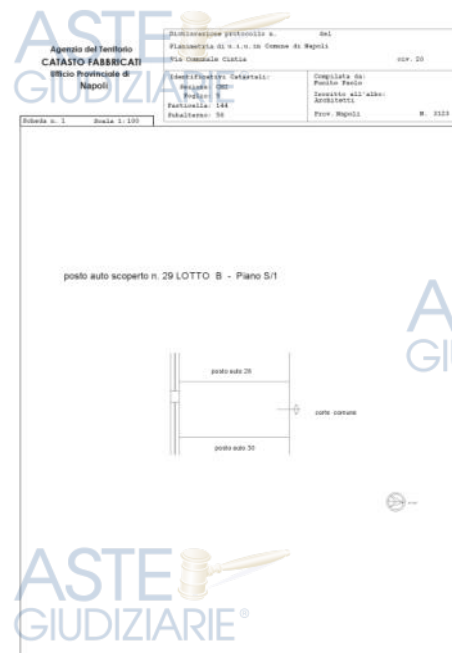
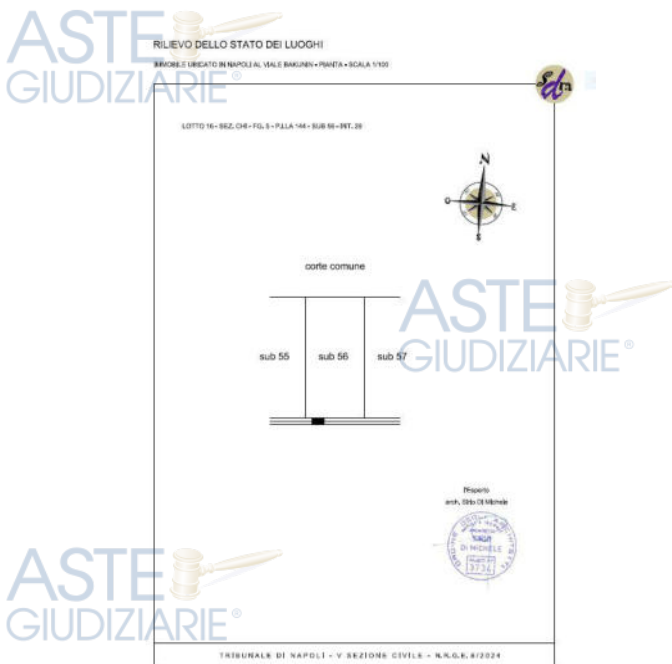
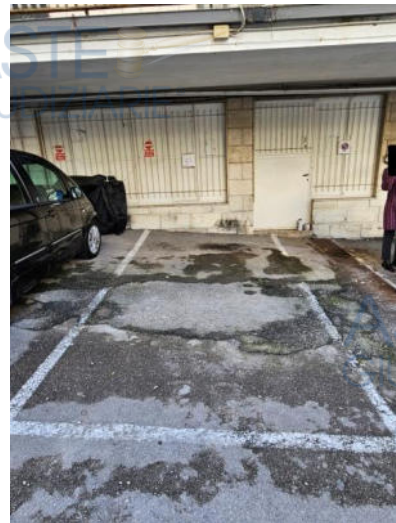
Esso confina con viale comune, con posto auto sub 52, con posto auto sub 54 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 26, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 53, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, r.c. € 37,80, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 26, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali* – e l'Allegato 5 – *Planimetrie*). Si riportano una foto nonché la planimetria attuale e quella catastale.



**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 16** – Si tratta di un posto auto

scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto.

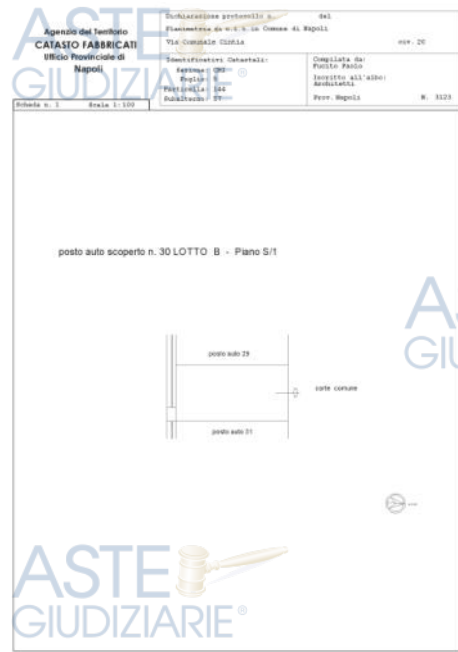
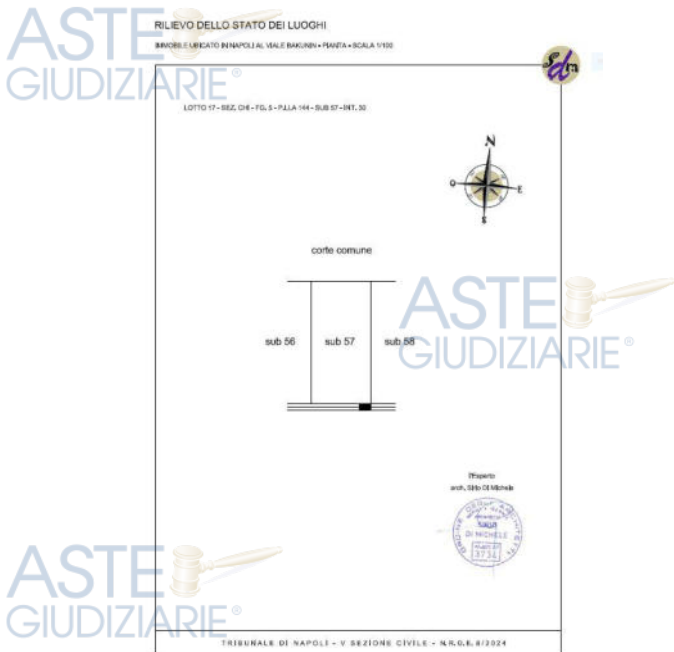
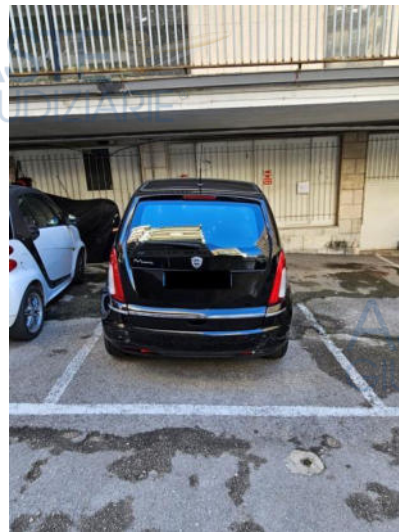
Esso confina con viale comune, con posto auto sub 55, con posto auto sub 57 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 29, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 56, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, r.c. € 37,80, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 29, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali* – e l'Allegato 5 – *Planimetrie*). Si riportano una foto nonché la planimetria attuale e quella catastale.



**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 17** – Si tratta di un posto auto

scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto.

Esso confina con viale comune, con posto auto sub 56, con posto auto sub 58 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 30, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 57, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, r.c. € 37,80, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 30, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali* – e l'Allegato 5 – *Planimetrie*). Si riportano una foto nonché la planimetria attuale e quella catastale.

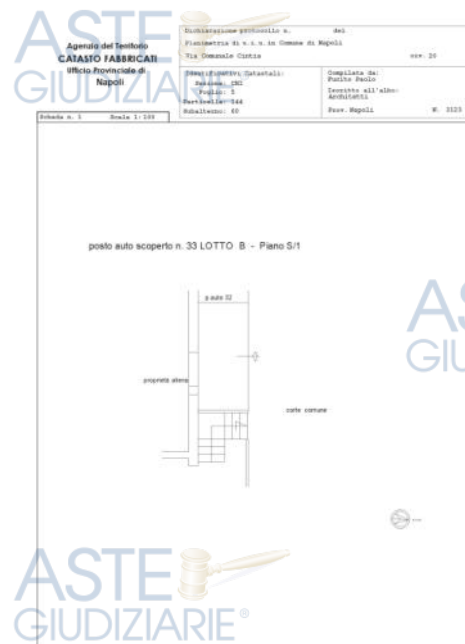
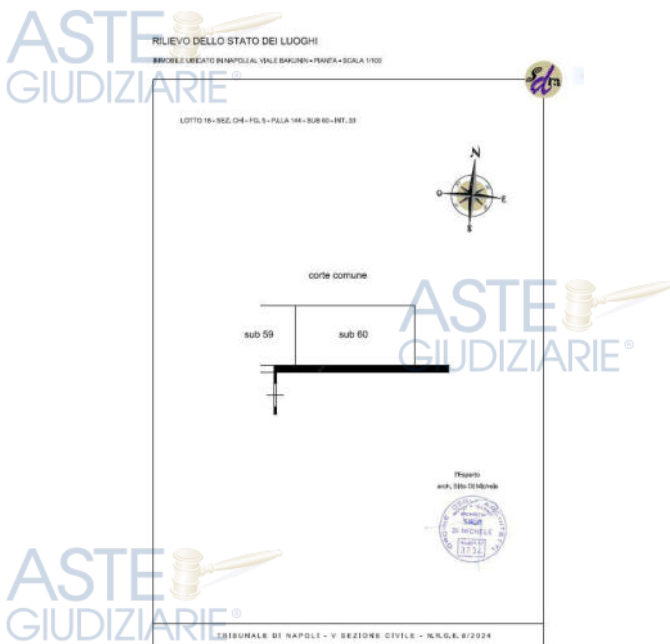
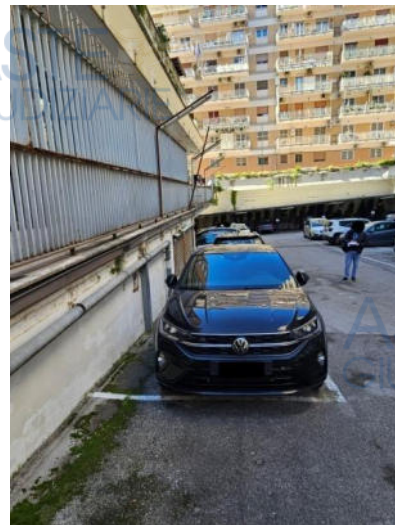




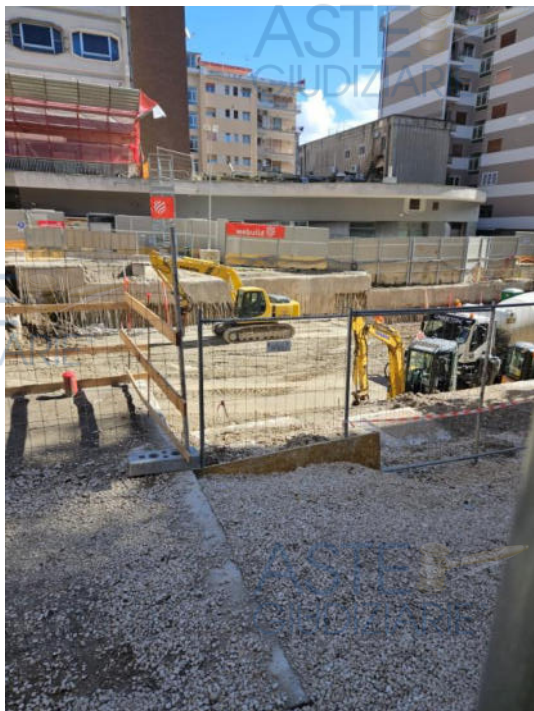
**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 18** – Si tratta di un posto auto

scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto.

Esso confina con viale comune, con posto auto sub 59, con posto auto sub 58 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 33, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 60, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 11, r.c. € 34,65, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 33, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali* – e l'Allegato 5 – *Planimetrie*). Si riportano una foto nonché la planimetria attuale e quella catastale.



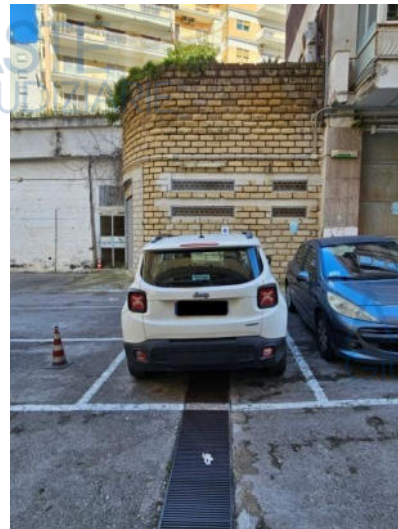
**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 19** – Si tratta di un posto auto scoperto già sito sul Viale Maria Bakunin. Attualmente non è visibile poiché non è più ricompreso nel cortile bensì è divenuto area di passaggio/marciapiede tra il cantiere EAV e la recinzione. Allo stato non è possibile accertarne stato e consistenza ed allo stesso modo non è possibile prevedere i tempi per una effettiva restituzione. L'immobile, contraddistinto dall'interno 35, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 62, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, r.c. € 37,80, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 35, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali*). Si riportano di seguito una foto del cantiere e la sola planimetria depositata agli atti del catasto (cfr. anche l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali*).



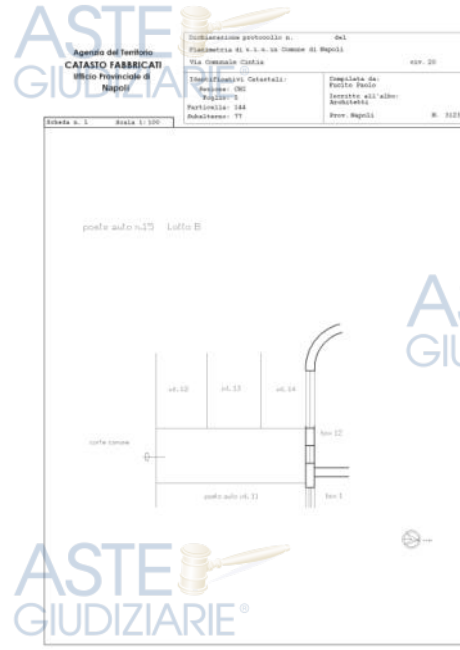
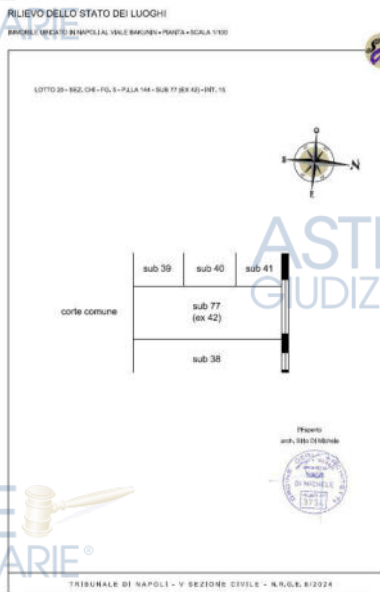
**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 20** – Si tratta di un posto auto

scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto.

Esso confina con viale comune, con posto auto sub 39, con posto auto sub 40, con posto auto sub 41, con posto auto sub 38 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 15, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 77 (già 42), categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 17, r.c. € 45,65, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 15, piano S1 (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali* – e l'Allegato 5 – *Planimetrie*). Si riportano una foto nonché la



planimetria attuale e quella catastale.

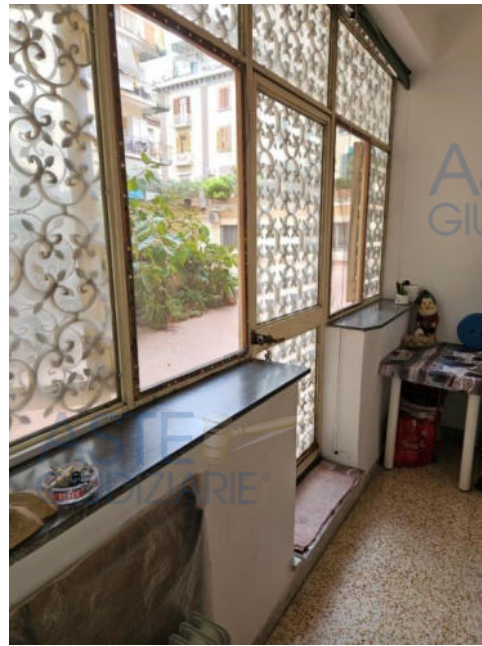
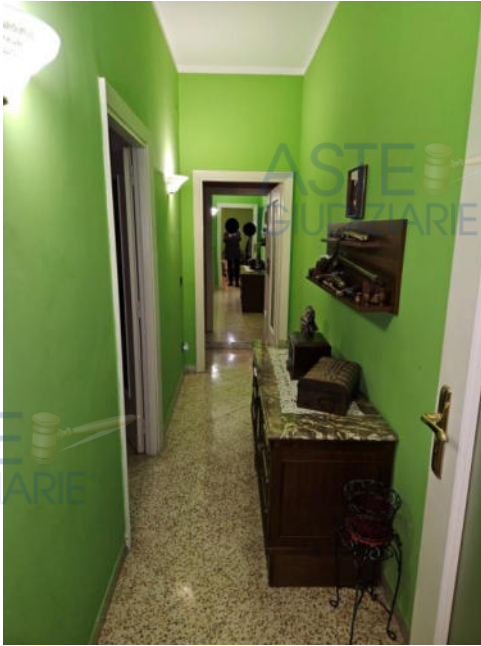


**DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI LOTTO 21** – Si tratta di un appartamento posto al primo piano della scala C del fabbricato di Corso Meridionale n° 51 in Napoli, distinto dal numero interno 2, composto da quattro vani e mezzo catastali. Esso confina con appartamento interno 3, ballatoio, appartamento interno 1 d cortile. L'immobile è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. VIC, fg. 15, p.lla201, sub 47, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 4,5, superficie mq. 103, r.c. € 650,74, Corso Meridionale n° 51, scala C, interno 2, piano 1 (cfr. l'Allegato 4 – *Certificazioni catastali* – e l'Allegato 5 – *Planimetrie*). Si riportano i rilievi fotografici nonché la planimetria attuale e quella catastale.

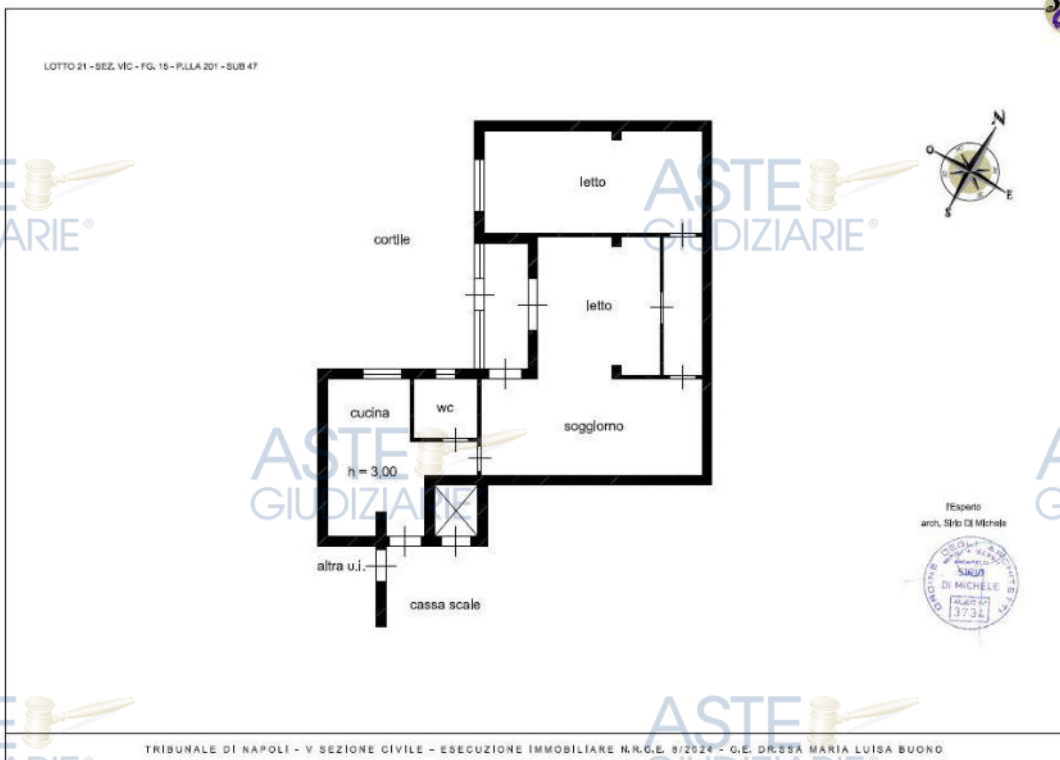


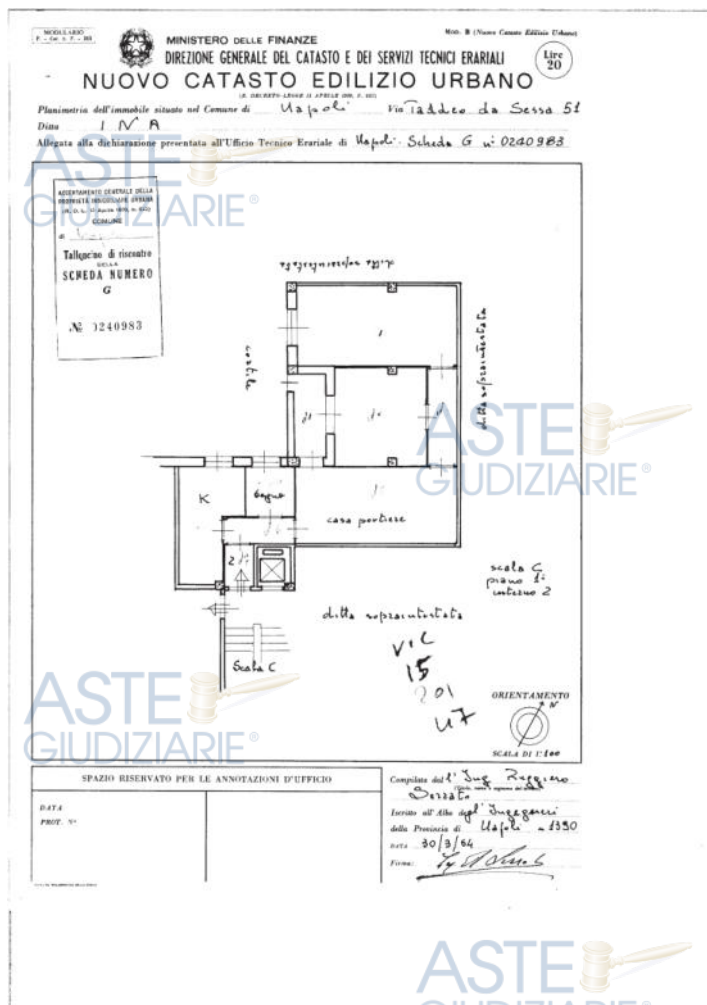






RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI  
IMMOBILE UBICATO IN NAPOLI AL CORSO MERIDIONALE N° 51 - PIANTA - SCALA 1/100





**RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI** - Le planimetrie aggiornate di tutti gli immobili pignorati, ovviamente quelli visibili, sono riportate nell'Allegato 5.

**SUPERFICI COMMERCIALI** - Le superfici commerciali ovvero le superfici convenzionali vendibili, necessarie per la valutazione degli immobili - calcolate ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) - date per il solo appartamento dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensive



della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali nonché del 50% delle superfici occupate dai muri di confine, e delle **superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo**, ovvero, terrazzi e/o balconi nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente, nonché per tutti i posti auto nella superficie netta – sono le seguenti.

**Lotto 1:** non misurabile

**Lotto 2:** non misurabile

**Lotto 3:** non misurabile

**Lotto 4:** mq. 10,00

**Lotto 5:** mq. 10,00

**Lotto 6:** mq. 10,00

**Lotto 7:** mq. 10,00

**Lotto 8:** mq. 10,00

**Lotto 9:** mq. 15,00

**Lotto 10:** mq. 16,00

**Lotto 11:** mq. 16,00

**Lotto 12:** mq. 13,00

**Lotto 13:** mq. 13,00

**Lotto 14:** mq. 12,00

**Lotto 15:** mq. 12,00

**Lotto 16:** mq. 12,00

**Lotto 17:** mq. 12,00

**Lotto 18:** mq. 11,00

**Lotto 19:** non misurabile

**Lotto 20:** mq. 17,00

**Lotto 21:** mq. (95,25,00) + (5,26x0,30) = **mq. 96,83**

**DIFFERMITÀ CATASTALI** - Rispetto alle planimetrie catastali dei Lotti 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-20, ossia dei posti auto siti al Viale Bakunin, allo stato

attuale visibili, non sono state riscontrate difformità. Rispetto alla planimetria catastale del lotto 21, ossia dell'appartamento sito al Corso Meridionale, invece, sono state riscontrate alcune leggere difformità consistenti nella creazione/soppressione di piccoli tramezzature interne e nella chiusura di un terrazzino in veranda. La Circolare n° 2 del 09/07/2010 dell'Agenzia delle Entrate prot. 36607 alla pag. 10 chiarisce che l'obbligo della dichiarazione di variazione sussiste laddove la mutazione incida "sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.". In considerazione della modestia delle modifiche apportate, il sottoscritto ritiene che non sia necessario l'aggiornamento del catasto.

c. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene.

**DESTINAZIONE URBANISTICA** - I beni pignorati sono tutti censiti presso il catasto fabbricati e, pertanto, non necessita l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. Presso l'Ufficio Urbanistica e Pianificazione del Comune di Napoli l'Esperto ha visionato la cartografia allegata alla Variante del vigente P.R.G. ed ha appurato che i lotti 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-20, ossia i posti auto siti al Viale Bakunin, nonché il lotto 21, ossia l'appartamento sito al Corso Meridionale, ricadono in **Zona Bb** (espansione recente) del vigente P.R.G., approvato con Decreto Amministrazione Provinciale di Napoli n° 747 del 25/09/2001, e della successiva Variante adottata con Deliberazione della Giunta Comunale n° 313 del 27/11/2018. Tale zona identifica le parti della città edificate a partire dal secondo dopoguerra e sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume (cfr. l'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione).

**REGOLARITÀ EDILIZIA** - Il sottoscritto si è recato più volte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli allo scopo di acquisire informazioni sui titoli edilizi dei due fabbricati nonché delle singole unità immobiliari. Ivi non è stato rinvenuto alcunché,

anche per le note condizioni disastrose in cui versa l'Archivio Comunale. Come noto il Comune di Napoli è dotato di regolamento edilizio datato 16/11/1935, che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare all'interno del territorio napoletano. Gli estremi dei provvedimenti concessori sono comunque desumibili dai titoli di provenienza.

Per quanto concerne il fabbricato di Viale Bakunin, facente parte del complesso immobiliare denominato "Parco Residenziale San Paolo", esso è stato edificato in virtù della licenza edilizia n° 1158 rilasciata dal Comune di Napoli in data 28/11/1961 e successiva variante n° 566 del 21/06/1963, cui ha fatto seguito licenza di abitabilità in data 19/08/1970, pratica n° 54/70ab. Per le opere eseguite in difformità alle suddette licenze, è stata rilasciata dal Comune di Napoli in data 12/05/1995, ai sensi della legge 47 del 28 febbraio 1985, concessione edilizia in sanatoria n° 59/95 a definizione delle domanda di condono nn. 1831/3/86 e 1834/3/86, presentate il 28/03/1986 e assunte al Protocollo 6^ Direzione del Comune di Napoli.

Per quanto concerne il fabbricato di Corso Meridionale n° 51, esso è stato edificato in virtù della licenza di costruzione n° 434 rilasciata dal Comune di Napoli in data 06/05/1963. In ordine alla realizzazione della veranda nell'unità immobiliare pignorata è stata presentata in data 29/03/1986 prot. n° 2957 domanda di concessione in sanatoria. Non si hanno notizie circa l'esito di tale pratica, ma l'Esperto riferisce che si tratta di piccolo abuso e che un eventuale ripristino dello stato dei luoghi richiede la semplice rimozione di una invetriata.

*d. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, ovvero se siano gravati da censo, livello o uso civico.*

Il sottoscritto si è recato personalmente presso l'Agenzia del Demanio dove ha potuto verificare che sugli immobili in esame non grava alcun vincolo riconducibile allo Stato. Non si hanno notizie di censo, livello o uso civico.

e. Indicare lo stato di possesso degli immobili.

In occasione dell'accesso eseguito sui luoghi in data 07/03/2024, il liquidatore della [REDACTED] riferiva che non esistono contratti di locazione registrati riguardanti i posti auto pignorati, ossia i lotti 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-20, e riservandosi di fare avere notizie più dettagliate in seguito, riferiva altresì che i posti auto utilizzati da terzi erano occupati "sine titulo". Dalla "relazione documentale" redatta dal Custode si evince che la società debitrice ha prodotto successivamente all'accesso l'elenco degli occupanti con le relative quote versate. L'Esperto riporta di seguito il dettaglio.

Il posto auto sub 28 è occupato dal sig. [REDACTED] per un canone mensile di € 73,20 IVA compresa. Il posto auto sub 29 è libero. Il posto auto sub 30 è occupato da [REDACTED] per un canone mensile di € 97,60 IVA compresa. Il posto auto sub 31 è occupato dai sig.ri [REDACTED] - [REDACTED] per un canone mensile di € 70,46 IVA compresa. Il posto auto sub 34 è occupato dalla [REDACTED] s.r.l. per un canone mensile € 80,52 IVA compresa. Il posto auto sub 35 è occupato dalla [REDACTED] per un canone mensile di € 80,52 IVA compresa. Il posto auto sub 36 è libero. Il posto auto sub 38 è occupato dalla sig.ra [REDACTED] per un canone mensile di € 80,52 IVA compresa. Il posto auto sub 40 è occupato dal sig. [REDACTED] per un canone mensile di € 70,76 IVA compresa. Il posto auto sub 41 è libero. Il posto auto sub 52 è libero. Il posto auto sub 53 è occupato dalla sig.ra [REDACTED] per un canone mensile di € 80,52 IVA compresa. Il posto auto sub 56 è occupato dalla sig.ra [REDACTED] per un canone mensile di € 85,40 IVA compresa. Il posto auto sub 57 è occupato dalla sig.ra [REDACTED] per un canone mensile di € 85,40 IVA compresa. Il posto auto sub 60 è occupato dalla sig.ra [REDACTED] per un canone mensile di € 97,60 IVA compresa. Il posto auto sub 77 è occupato dalla sig.ra [REDACTED] per un canone mensile di € 97,60 IVA compresa.

Allo scopo di verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione registrati, il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Napoli 1 per protocollare istanza di accesso agli atti e per acquisire l'unico contratto di locazione

registrato riguardante i beni oggetto di pignoramento. L'Agenzia ha fornito copia del contratto di locazione del 15/03/2012 a mezzo del quale [REDACTED] concedeva in locazione alla sig.ra [REDACTED], nata a Pietravairano (CE) il 02/06/1965, una serie di posti auto, comprendenti la maggior parte di quelli oggetto del pignoramento in argomento. All'art. 5 di tale contratto si legge che *"la locazione avrà la durata di anni sei con decorrenza dal 15/03/2012 e scadenza al 15/03/2018 ..."*. Non essendo stato previsto alcun rinnovo, si deduce che tale contratto non è più efficace e che quindi non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura (cfr. l'Allegato 6 – Contratto di locazione registrato e scaduto).

Per quanto concerne l'appartamento sito al Corso Meridionale n° 51, in occasione dell'accesso eseguito in data 18/03/2024, gli ausiliari dell'Ill.mo G.E. rilevavano che lo stesso appartamento era occupato dal sig. [REDACTED], custode/vigilante del condominio. All'accesso era presente anche l'avv. [REDACTED], amministratore pro-tempore del condominio di Corso Meridionale n° 51, il quale dichiarava che l'appartamento era stato oggetto di sentenza del Tribunale di Napoli, che aveva accertato la proprietà dello stesso in capo al condominio e per esso ai condomini, e che il medesimo appartamento era utilizzato a titolo gratuito come alloggio di servizio da parte del custode/vigilante. La citata sentenza è stata poi fornita al Custode ed il sottoscritto ritiene utile allegarla anche alla sua perizia (cfr. l'Allegato 7 – Sentenza n° 3224/2011). Anche in questo caso non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura.

f. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.

Il sottoscritto rende noto di essersi recato presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, dove ha appreso che per gli immobili staggiati non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, archeologico di cui al D.Lgvo 42/2004 Parte Seconda, Beni Culturali. Per quanto

concerne il solo lotto 21, ossia l'appartamento di Corso Meridionale n° 51, esiste servitù di passaggio dal suddetto alloggio alla terrazza comune di copertura del fabbricato.

Per quanto concerne le criticità, ci si riporta a quanto già rappresentato alle pagine precedenti ed alla relazione del Custode.

*g. Dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.*

Per quanto concerne i posti auto siti al Viale Bakunin, in occasione dell'accesso del 07/03/2024, il liquidatore della ██████████ aveva dichiarato che detti posti auto facevano parte sia del condominio del singolo fabbricato sia di un supercondominio. Il liquidatore della ██████████, sebbene sollecitato più volte dal Custode, non ha ancora fornito il nominativo degli amministratori del condominio e del supercondominio. Per tale ragione non è stato possibile stabilire a quanto ammontano le spese fisse di gestione e manutenzione. Tuttavia, in considerazione della piccola consistenza dei posti auto rispetto a quella del fabbricato, l'Esperto deve ritenere che le spese fisse siano molto esigue. Per lo stesso motivo, non è stato possibile appurare nemmeno a quanto ammontano eventuali insoluti. Naturalmente l'Esperto, nel definire il valore di mercato dei posti auto, ha ritenuto opportuno applicare, in via prudenziale, un modesto coefficiente riduttivo, legato proprio alla mancanza di notizie certe su eventuali bollette condominiali insolute.

Per quanto concerne invece l'appartamento sito al Corso Meridionale, in occasione dell'accesso del 28/03/2024, sia l'amministratore pro-tempore del condominio sia l'occupante dichiaravano che per l'appartamento in questione non viene versata alcuna quota mensile, essendo lo stesso appartamento un bene condominiale, utilizzato come alloggio di servizio del custode/vigilante.

*h. Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Non si hanno notizie di domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge e/o atti di asservimento urbanistici. Tutti gli immobili pignorati non sono gravati da vincoli storici-artistici.

*i. Valutare complessivamente i beni.*

**CRITERIO SI STIMA** - L'Esperto, a questo punto, richiama le **superfici commerciali**, già calcolate ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) - *date dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali nonché del 50% delle superfici occupate dai muri di confine, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo, ovvero, laddove presenti, terrazzi e/o balconi nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente, nonché per tutti i posti auto nella superficie netta* - che sono state già indicate alle pagine precedenti.

Il sottoscritto rappresenta che nella valutazione dei cespiti in oggetto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Marked Approach**), ovvero quello atto a determinare il valore (presumibile) di un bene comparandolo con i prezzi (certi) di beni simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche fisiche. L'unità di misura utilizzata è stata il **metro quadrato lordo**, così come indicato nei principali Borsini Immobiliari.

**BORSINI DI RIFERIMENTO** - L'Esperto, come prassi in materia estimativa, ha preso in considerazione solo fonti che fanno riferimento ad una ricca banca dati, in particolare le Tabelle edite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, **Osservatorio Mercato Immobiliare**, quelle edite dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, **Quotazioni Metroquadro**, e quelle pubblicate da **Borsinoimmobiliare.it** e, utilizzando i valori in esse riportati per la zona di interesse, rapportandoli all'effettiva tipologia dei cespiti in

esame, ha definito il valore unitario di mercato per unità simili (cfr. l'Allegato 8 - Borsini immobiliari).

Per gli immobili in esame sono stati considerati i seguenti **valori unitari di partenza:**

**lotti 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-20: €/mq. 1.350,00**

(arrotondamento di € 1.347,00), pari alla media tra €/mq. 1.450,00 riportato nelle tabelle O.M.I., €/mq. 1.400,00 riportato nelle tabelle Metroquadro ed €/mq. 1.191,00 riportato da Borsinoimmobiliare.it.

**lotto 21: €/mq. 2.100,00** (arrotondamento di € 2.113,67), pari alla media tra

€/mq. 2.025,00 (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 1.600,00 e il valore massimo di €/mq. 2.450,00) riportato nelle tabelle O.M.I., €/mq. 1.850,00 riportato nelle tabelle Metroquadro, ed €/mq. 2.466,00 (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 1.855,00 e il valore massimo di €/mq. 3.077,00) riportato da Borsinoimmobiliare.it.

**VALORI DI MERCATO** - Sulla scorta dei valori unitari innanzi citati, delle superfici commerciali già calcolate, e dei coefficienti menzionati nella l. 132/2015, l'Esperto riporta di seguito il valore di mercato di ogni singolo lotto:

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 4</b>		
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>10,00</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq.</b>	<b>1.350,00</b>
<b>C - Prezzo base (AxB)</b>	<b>€</b>	<b>13.500,00</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>		<b>0,90</b>
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica</b>		<b>1,00</b>
<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)</b>		<b>1,00</b>
<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)</b>		<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)</b>		<b>1,00</b>



D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (- 5%)		0,95
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	€	<b>11.542,50</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	€	<b>11.500,00</b>

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 5</b>		
A - superficie commerciale	mq.	10,00
B - valore unitario di mercato	€/mq.	1.350,00
C - Prezzo base (Ax B)	€	13.500,00
D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)		0,90
D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica		1,00
D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)		1,00
D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)		1,00
D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)		1,00
D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (- 5%)		0,95
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	€	<b>11.542,50</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	€	<b>11.500,00</b>

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 6</b>		
A - superficie commerciale	mq.	10,00
B - valore unitario di mercato	€/mq.	1.350,00
C - Prezzo base (Ax B)	€	13.500,00
D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)		0,90
D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica		1,00
D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)		1,00
D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)		1,00

<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)</b>	<b>1,00</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (- 5%)</b>	<b>0,95</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	<b>€ 11.542,50</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€ 11.500,00</b>

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 7</b>	
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq. 10,00</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq. 1.350,00</b>
<b>C - Prezzo base (Ax B)</b>	<b>€ 13.500,00</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>	<b>0,90</b>
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica</b>	<b>1,00</b>
<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)</b>	<b>1,00</b>
<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)</b>	<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)</b>	<b>1,00</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (- 5%)</b>	<b>0,95</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	<b>€ 11.542,50</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€ 11.500,00</b>

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 8</b>	
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq. 10,00</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq. 1.350,00</b>
<b>C - Prezzo base (Ax B)</b>	<b>€ 13.500,00</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>	<b>0,90</b>
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica</b>	<b>1,00</b>
<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)</b>	<b>1,00</b>

<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)</b>	<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)</b>	<b>1,00</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (- 5%)</b>	<b>0,95</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	<b>€ 11.542,50</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€ 11.500,00</b>

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 9</b>	
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq. 15,00</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq. 1.350,00</b>
<b>C - Prezzo base (Ax B)</b>	<b>€ 20.250,00</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>	<b>0,90</b>
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica</b>	<b>1,00</b>
<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)</b>	<b>1,00</b>
<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)</b>	<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)</b>	<b>1,00</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (- 5%)</b>	<b>0,95</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	<b>€ 17.313,75</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€ 17.500,00</b>

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 10</b>	
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq. 16,00</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq. 1.350,00</b>
<b>C - Prezzo base (Ax B)</b>	<b>€ 21.600,00</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>	<b>0,90</b>
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica</b>	<b>1,00</b>

<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)</b>	<b>1,00</b>
<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)</b>	<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)</b>	<b>1,00</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (- 5%)</b>	<b>0,95</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	<b>€ 18.468,00</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€ 18.500,00</b>

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 11</b>		
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>16,00</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq.</b>	<b>1.350,00</b>
<b>C - Prezzo base (Ax B)</b>	<b>€</b>	<b>21.600,00</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>		<b>0,90</b>
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica</b>		<b>1,00</b>
<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)</b>		<b>1,00</b>
<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)</b>		<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)</b>		<b>1,00</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (- 5%)</b>		<b>0,95</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	<b>€</b>	<b>18.468,00</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€</b>	<b>18.500,00</b>

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 12</b>		
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>13,00</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq.</b>	<b>1.350,00</b>
<b>C - Prezzo base (Ax B)</b>	<b>€</b>	<b>17.550,00</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>		<b>0,90</b>

<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica</b>	<b>1,00</b>
<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)</b>	<b>1,00</b>
<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)</b>	<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)</b>	<b>1,00</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (- 5%)</b>	<b>0,95</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	<b>€ 15.005,25</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€ 15.000,00</b>

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 13</b>		
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>13,00</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq.</b>	<b>1.350,00</b>
<b>C - Prezzo base (Ax B)</b>	<b>€</b>	<b>17.550,00</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>		<b>0,90</b>
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica</b>		<b>1,00</b>
<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)</b>		<b>1,00</b>
<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)</b>		<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)</b>		<b>1,00</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (- 5%)</b>		<b>0,95</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	<b>€</b>	<b>15.005,25</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€</b>	<b>15.000,00</b>

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 14</b>		
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>12,00</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq.</b>	<b>1.350,00</b>
<b>C - Prezzo base (Ax B)</b>	<b>€</b>	<b>16.200,00</b>

<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>	<b>0,90</b>
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica</b>	<b>1,00</b>
<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)</b>	<b>1,00</b>
<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)</b>	<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)</b>	<b>1,00</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (- 5%)</b>	<b>0,95</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	<b>€ 13.851,00</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€ 14.000,00</b>

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 15</b>		
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>12,00</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq.</b>	<b>1.350,00</b>
<b>C - Prezzo base (AxB)</b>	<b>€</b>	<b>16.200,00</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>	<b>0,90</b>	
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica</b>	<b>1,00</b>	
<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)</b>	<b>1,00</b>	
<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)</b>	<b>1,00</b>	
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)</b>	<b>1,00</b>	
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (- 5%)</b>	<b>0,95</b>	
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	<b>€</b>	<b>13.851,00</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€</b>	<b>14.000,00</b>

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 16</b>		
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>12,00</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq.</b>	<b>1.350,00</b>

<b>C - Prezzo base (AxB)</b>	<b>€</b>	<b>16.200,00</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>		<b>0,90</b>
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica</b>		<b>1,00</b>
<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)</b>		<b>1,00</b>
<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)</b>		<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)</b>		<b>1,00</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (- 5%)</b>		<b>0,95</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	<b>€</b>	<b>13.851,00</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€</b>	<b>14.000,00</b>

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 17</b>		
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>12,00</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq.</b>	<b>1.350,00</b>
<b>C - Prezzo base (AxB)</b>	<b>€</b>	<b>16.200,00</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>		<b>0,90</b>
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica</b>		<b>1,00</b>
<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)</b>		<b>1,00</b>
<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)</b>		<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)</b>		<b>1,00</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (- 5%)</b>		<b>0,95</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	<b>€</b>	<b>13.851,00</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€</b>	<b>14.000,00</b>
<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 18</b>		
<b>A - superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>11,00</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	<b>€/mq.</b>	<b>1.350,00</b>

<b>C - Prezzo base (AxB)</b>	€	<b>14.850,00</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>		<b>0,90</b>
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica</b>		<b>1,00</b>
<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)</b>		<b>1,00</b>
<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)</b>		<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)</b>		<b>1,00</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (- 5%)</b>		<b>0,95</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	€	<b>12.696,75</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	€	<b>12.500,00</b>

<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 20</b>		
<b>A - superficie commerciale</b>	mq.	<b>17,00</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	€/mq.	<b>1.350,00</b>
<b>C - Prezzo base (AxB)</b>	€	<b>22.950,00</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>		<b>0,90</b>
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica</b>		<b>1,00</b>
<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)</b>		<b>1,00</b>
<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)</b>		<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)</b>		<b>1,00</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (- 5%)</b>		<b>0,95</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	€	<b>19.622,25</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	€	<b>19.500,00</b>
<b>RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 21</b>		
<b>A - superficie commerciale</b>	mq.	<b>96,83</b>
<b>B - valore unitario di mercato</b>	€/mq.	<b>2.100,00</b>



<b>C - Prezzo base (AxB)</b>	<b>€ 203.343,00</b>
<b>D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)</b>	<b>0,90</b>
<b>D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (-1% per veranda)</b>	<b>0,99</b>
<b>D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (discreto)</b>	<b>1,00</b>
<b>D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratto locazione)</b>	<b>1,00</b>
<b>D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (-20% servitù di passaggio)</b>	<b>0,80</b>
<b>D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (esente)</b>	<b>1,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)</b>	<b>€ 144.942,89</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>€ 145.000,00</b>

j. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota sia l'intero cespite.

Il caso di specie non richiede la risposta a tale quesito.

k. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato e certificato di matrimonio per estratto.

Il debitore esecutato è una società in liquidazione.

l. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive.

Non si hanno notizie di altre procedure esecutive pendenti sugli immobili oggetto della presente stima.

#### **Descrizione dei lotti**

**LOTTO 1** – Posto auto scoperto già sito sul Viale Maria Bakunin, ora non visibile poiché rientrante nell'area di cantiere dell'EAV, così come per gli immobili 2 e 3. Allo stato non è possibile accertarne stato e consistenza ed allo stesso modo non è possibile prevedere i tempi per una effettiva restituzione. L'immobile è così individuato nel Catasto

Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 842, sub 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 48, r.c. € 151,22, Viale Maria Bakunin snc, piano T. **Non valutabile.**

**LOTTO 2** – Posto auto scoperto già sito sul Viale Maria Bakunin, ora non visibile poiché rientrante nell'area di cantiere dell'EAV, così come per gli immobili 1 e 3. Allo stato non è possibile accertarne stato e consistenza ed allo stesso modo non è possibile prevedere i tempi per una effettiva restituzione. L'immobile è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 841, sub 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 10, r.c. € 31,50, Viale Maria Bakunin snc, piano T. **Non valutabile.**

**LOTTO 3** – Posto auto scoperto già sito sul Viale Maria Bakunin, ora non visibile poiché rientrante nell'area di cantiere dell'EAV, così come per gli immobili 1 e 2. Allo stato non è possibile accertarne stato e consistenza ed allo stesso modo non è possibile prevedere i tempi per una effettiva restituzione. L'immobile è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 843, sub 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 39, r.c. € 122,87, Viale Maria Bakunin snc, piano T. **Non valutabile.**

**LOTTO 4** – Posto auto scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto. Esso confina con viale comune, con posto auto sub 29 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 1, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 28, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 10, r.c. € 31,50, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 1, piano S1. **Valore: € 11.500,00**

**LOTTO 5** – Posto auto scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così

come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto. Esso confina con viale comune, con posto auto sub 28, con posto auto sub 30 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 2, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 29, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 10, r.c. € 31,50, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 2, piano S1. **Valore: € 11.500,00**

**LOTTO 6** – Posto auto scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto. Esso confina con viale comune, con posto auto sub 29, con posto auto sub 31 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 3, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 30, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 10, r.c. € 31,50, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 3, piano S1. **Valore: € 11.500,00**

**LOTTO 7** – Posto auto scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto. Esso confina con viale comune, con posto auto sub 32, con posto auto sub 30 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 4, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 31, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 10, r.c. € 31,50, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 4, piano S1. **Valore: € 11.500,00**

**LOTTO 8** – Posto auto scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati,

con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto. Esso confina con viale comune e con posto auto sub 33. L'immobile, contraddistinto dall'interno 7, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 34, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 10, r.c. € 31,50, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 7, piano S1. **Valore: € 11.500,00**

**LOTTO 9** – Posto auto scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto. Esso confina con viale comune, con posto auto sub 36 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 8, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 35, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 15, r.c. € 47,26, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 8, piano S1. **Valore: € 17.500,00**

**LOTTO 10** – Posto auto scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto. Esso confina con viale comune, con posto auto sub 37, con posto auto sub 35 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 9, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 36, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 16, r.c. € 50,41, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 9, piano S1. **Valore: € 18.500,00**

**LOTTO 11** – Posto auto scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto. Esso confina con viale comune, con posto auto sub 77 (ex 42), con posto auto sub 37 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 11, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 38, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 16, r.c. € 50,41, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 11, piano S1. **Valore: € 18.500,00**

**LOTTO 12** – Posto auto scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto. Esso confina con viale comune, con posto auto sub 39, con posto auto sub 41 e con posto auto sub 42. L'immobile, contraddistinto dall'interno 13, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 40, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, r.c. € 40,96, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 13, piano S1. **Valore: € 15.000,00**

**LOTTO 13** – Posto auto scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto. Esso confina con viale comune, con posto auto sub 40, con posto auto sub 77 (ex 42) e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 14, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 41,

categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13, r.c. € 40,96, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 14, piano S1. **Valore: € 15.000,00**

**LOTTO 14** – Posto auto scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto. Esso confina con viale comune, con posto auto sub 53 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 25, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 52, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, r.c. € 37,80, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 25, piano S1. **Valore: € 14.000,00**

**LOTTO 15** – Posto auto scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto. Esso confina con viale comune, con posto auto sub 52, con posto auto sub 54 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 26, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 53, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, r.c. € 37,80, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 26, piano S1. **Valore: € 14.000,00**

**LOTTO 16** – Posto auto scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto. Esso confina con viale comune, con posto auto sub 55, con posto

auto sub 57 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 29, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 56, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, r.c. € 37,80, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 29, piano S1. **Valore: € 14.000,00**

**LOTTO 17** – Posto auto scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto. Esso confina con viale comune, con posto auto sub 56, con posto auto sub 58 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 30, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 57, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, r.c. € 37,80, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 30, piano S1. **Valore: € 14.000,00**

**LOTTO 18** – Posto auto scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto. Esso confina con viale comune, con posto auto sub 59, con posto auto sub 58 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 33, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 60, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 11, r.c. € 34,65, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 33, piano S1. **Valore: € 12.500,00**

**LOTTO 19** – Posto auto scoperto già sito sul Viale Maria Bakunin. Attualmente non è visibile poiché non è più ricompreso nel cortile bensì è divenuto area di passaggio/marciapiede tra il cantiere EAV e la recinzione. Allo stato non è possibile accertarne stato e consistenza ed allo stesso modo non è possibile prevedere i tempi per

una effettiva restituzione. L'immobile, contraddistinto dall'interno 35, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 62, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 12, r.c. € 37,80, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 35, piano S1. **Non valutabile**

**LOTTO 20** – Posto auto scoperto sito in area esterna suddivisa in numerosi posti auto, leggermente sottoposta rispetto al Viale Maria Bakunin e racchiusa da più fabbricati, con accesso principale dallo stesso Viale Bakunin a mezzo di cancello telecomandato e con altro accesso attraverso particella di proprietà aliena/condominiale. Il posto auto, così come gli altri posti auto ubicati nello stesso cortile, è delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) sull'asfalto. Esso confina con viale comune, con posto auto sub 39, con posto auto sub 40, con posto auto sub 41, con posto auto sub 38 e con fabbricato. L'immobile, contraddistinto dall'interno 15, è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. CHI, fg. 5, p.lla 144, sub 77 (già 42), categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 17, r.c. € 45,65, Via Comunale Cintia a Soccavo n° 20, Lotto B, interno 15, piano S1.

**Valore: € 19.500,00**

**LOTTO 21** – Appartamento posto al primo piano della scala C del fabbricato di Corso Meridionale n° 51 in Napoli, distinto dal numero interno 2, composto da quattro vani e mezzo catastali. Esso confina con appartamento interno 3, ballatoio, appartamento interno 1 d cortile. L'immobile è così individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sez. VIC, fg. 15, p.lla 201, sub 47, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 4,5, superficie mq. 103, r.c. € 650,74, Corso Meridionale n° 51, scala C, interno 2, piano 1. L'immobile è stato oggetto di sentenza del Tribunale di Napoli n° 3224/2011 del 21/03/2011, non trascritta, che ha accertato la proprietà dello stesso immobile in capo al condominio e per esso ai condomini. L'immobile è gravato da servitù di passaggio verso il cortile. **Valore: 145.000,00**





A questo punto l'Esperto non ritiene di aggiungere altro a quanto sinora relazionato e resta in attesa di eventuali osservazione dalle parti, che dovranno pervenire entro e non oltre il termine indicato nella missiva di accompagnamento.

Napoli, 11/05/2024

In fede

l'Esperto stimatore

