



TRIBUNALE DI NAPOLI

5^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 243/2017

Promosso da:

“MPS Capital Service S.p.A.”

Contro

G.E. Dott. Guglielmo MANERA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

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



PORTICI (NA) – Via E. Gianturco civ. 21



NAPOLI – Via Bernardo Cavallino civ. 89



NAPOLI – Via Vincenzo Bellini civ. 44

REDATA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. Ing. Luigi DI MICCO

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

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

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di NAPOLI n. 8883 ctg. “II[^]”

VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI CEI EN ISO/IEC 17024:12 n. 0052



RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

CAUSA: *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 243/2017*

CREDITORE PROCEDENTE: *MPS Capital Service S.p.A. (per essa “Banca Monte Paschi Siena S.p.A.”)*

DEBITORE ESECUTATO:

AUTORITÀ GIUDIZIARIA: *TRIBUNALE DI NAPOLI 5° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

GIUDICE ESECUZIONE: *DOTT. GUGLIELMO MANERA.*

C.T.U.: *LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 22983 E NELL'ELENCO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. 8883 DELLA catg. “II”.*

-Premessa-

Con apposito ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 26 gennaio 2019, il G.E. dott. Salvatore DI LONARDO, oggi sostituito dalla S.V. Ill.ma G.E. dott. Guglielmo MANERA, nominava me sottoscritto Dott. Ing. Luigi Di Micco, con studio in Casoria alla Via Duca D'Aosta n. 64, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n. 22983, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 243/2017 del R.G.E. promossa dalla “MPS Capita Service S.p.A.”, con sede legale in Firenze, Via Leone Pancaldo n. 4, Partita IVA e Codice Fiscale numero 00816350482, per essa “Banca Monte Paschi di Siena S.p.A.” con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, Codice Fiscale e Partita Iva 00884060526, in danno a “

” quale esecutata datore di ipoteca, invitandomi secondo nuovo rito, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., a prestare giuramento telematico e fissando, come prima udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 08/10/2019 per la comparizione delle parti e per l'adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla vendita dei beni pignorati.

In data 04/02/2019 prestavo giuramento di rito, mediante la compilazione e sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico in cancelleria dell'apposito



modello n. 2 di cui all'ordinanza di nomina, per la valutazione degli immobili di cui all'atto di pignoramento e precisamente dei seguenti cespiti:

1. **Abitazione al piano 3 (terzo)** in **Portici (NA)** alla Via Emanuele Gianturco civ. 21, Fabbricato "ABC", Scala C, int. 8, riportato nel NCEU del Comune di Portici in ditta a , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 7, p.lla 276, **sub 23**, cat. A/2, classe 7, cons. catastale 5vani;
2. **Locale cantinola al piano S1 (interrato)** in **Portici (NA)** alla Via Emanuele Gianturco civ. 21, Fabbricato "ABC", Scala AB, int. 22, riportato nel NCEU del Comune di Portici in ditta a , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 7, p.lla 276, **sub 47**, cat. C/2, classe 3, cons. catastale 10m²;
3. **Abitazione al piano 1 (primo)** in **Napoli alla Via Bernardo Cavallino civ. 89**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a nata a , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Sez. AVV, Foglio 6, p.lla 36/37, **sub 4**, cat. A/3, classe 3, cons. catastale 4vani;
4. **Abitazione al piano 2 (secondo) int. 1** in **Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a a 3, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 17**, cat. A/2, classe 8, cons. catastale 4,5vani;
5. **Abitazione al piano 2 (secondo) int. 2** in **Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 16**, cat. A/2, classe 8, cons. catastale 4,5vani;



6. **Abitazione al piano 2 (secondo) int. 3** in **Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a
per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati
catastali:

- ✓ Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 15**, cat. A/2, classe 8, cons. catastale 7,5vani.

Oltre altri immobili che saranno oggetto di una successiva perizia, e precisamente:

7. **Abitazione al piano T (terra) int. 3** in **Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a
, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:

- ✓ Sez. CHI, Foglio 36, p.lla 12, **sub 16**, cat. A/3, classe 3, cons. catastale 4vani;

8. **Abitazione al piano 1 (primo)** in **Bacoli (NA)** alla Via Roma civ. 9, riportato nel NCEU del Comune di Bacoli in ditta a
, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:

- ✓ Foglio 12, p.lla 106, **sub 10**, cat. A/5, classe 4, cons. catastale 2vani;

9. **Abitazione al piano T (terra)** in **Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, riportato nel NCEU del Comune di Ercolano in ditta a
, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati
catastali:

- ✓ Foglio 14, p.lla 106, **sub 31**, cat. A/4, classe 5, cons. catastale 4,5vani;

10. **Abitazione al piano T (terra)** in **Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, riportato nel NCEU del Comune di Ercolano in ditta a
, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati
catastali:

- ✓ Foglio 14, p.lla 106, **sub 29**, cat. A/4, classe 5, cons. catastale 3,5vani;

11. **Abitazione al piano 1 (primo)** in **Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, riportato nel NCEU del Comune di Ercolano in ditta a



nata a per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:

- ✓ Foglio 14, p.lla 106, **sub 28**, cat. A/4, classe 3, cons. catastale 3,5vani;

12. Fabbricato rurale al piano T (terra) in **Barano d'Ischia (NA) alla Via Monte Barano civ. snc, riportato nel NCEU del Comune di Barano d'Ischia in ditta a , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:**

- ✓ Foglio 33, p.lla 603, **sub 1**, cat. unità collabenti;

13. Terreno agricolo in **Barano d'Ischia (NA) alla contrada Monte Barano, riportato nel CT del Comune di Barano d'Ischia in ditta a R per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:**

- ✓ Foglio 33, p.lla 604, Qual. Pascolo arb., Classe U, Sup. are 02 ca 24;

14. Terreno agricolo in **Barano d'Ischia (NA) alla contrada Monte Barano, riportato nel CT del Comune di Barano d'Ischia in ditta a per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:**

- ✓ Foglio 33, p.lla 328, Qual. Incolta prod., Classe 2, Sup. are 08 ca 06;

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

Nello specifico, per poter accedere presso gli immobili pignorati, a causa dell'insorgere di alcune difficoltà dovute all'atteggiamento ostativo del debitore esecutato, solo in data **23/10/2019**, in forza dell'Ordinanza di liberazione emessa dal G.E., il sottoscritto unitamente al nominato custode giudiziario il notaio dott.ssa Annamaria FIORE, riuscivano finalmente, ad accedere in 2 dei 14 immobili pignorati e precisamente nell'appartamento e relativa cantinola posti nel



Comune di Portici alla Via E. Gianturco n. 21, riportati in catasto al f. 7, p.lla 276 **sub. 23 cat. A/2** e f. 7 p.lla 276 **sub. 47 cat. C/2**. Il custode provvedeva all'immissione in possesso del bene, e il sottoscritto effettuava un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi.

Successivamente, il custode giudiziario a causa del particolare atteggiamento ostruzionistico del debitore esecutato, **in data 19.10.2020**, fissava accesso presso gli ulteriori immobili pignorati, siti in Napoli alla Via Ferdinando Russo n. 34, anche in tale data la debitrice esecutata, nonostante avesse assicurato la sua presenza al custode giudiziario, disertava l'accesso non concedendo agli ausiliari di poter accedere presso il compendio immobiliare.

Un successivo accesso veniva eseguito **in data 21.02.2020**, questa volta presso l'immobile pignorato sito in Napoli alla Via Bernardo Cavallino n. 89, anche in questo caso, nonostante le rassicurazioni della debitrice esecutata di collaborare la stessa, non si presentava all'accesso impedendo di fatti agli ausiliari del G.E. di poter eseguire il proprio mandato.

Nel contempo, le operazioni peritali subivano un brusco arresto dovuto alla subentrata ed imprevista emergenza epidemiologica da COVID-19, che come ben noto ha impedito di poter effettuare qualsiasi spostamento per tutto il periodo del lockdown dal 09/03/2020 fino al 20/05/2020, facendo perdere così di conseguenza ben 69 giorni utili per poter completare le attività peritali.

All'udienza del **10/11/2020**, attesa l'impossibilità di poter accedere negli altri immobili pignorati, con Istanza motivava di richiesta di proroga dei tempi assegnati per il deposito dell'elaborato peritale, motivazioni suffragate da eventi sicuramente non imputabili né all'operato del ctu né a quelle del custode giudiziario ma dalla mancata presa in possesso sia giuridica sia materiale di ben 12 immobili pignorati su un totale di 14 dovute all'atteggiamento poco collaborativo del debitore esecutato, il G.E., ritenuto meritevoli le ragioni in esse rappresentate, accordava la proroga rinviando in prosieguo, per la determinazione delle modalità di vendita all'udienza del 25 maggio 2021, disponendo che la



relazione di stima venisse consegnata alle parti e depositata in Cancelleria almeno trenta giorni prima della suindicata udienza.

Attesi quindi, i tempi di perfezionamento della notifica dell'atto di avviso di liberazione al debitore esecutato, constatata la reiterata irreperibilità dello stesso, in data **11/12/2020** alle ore 9,00 il custode giudiziario disponeva accesso forzoso presso l'immobile pignorato mediante ausilio di fabbro, acquisendo così di fatti nel possesso della custodia e quindi della procedura l'immobile pignorato sito in **Napoli** alla Via Bernardo Cavallino civ. 89 piano 1, riportato in catasto alla sez. AVV, foglio 6, **p.lla composta 36/37, sub. 4 cat. A/3 vani 4,0.**

Successivamente previo accordo preso dal custode giudiziario con la debitrice esecutata in data **21/01/2021**, si procedeva ad eseguire accesso presso gli immobili siti in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44, e precisamente nei seguenti cespiti: -appartamento piano 2° int. 3, riportato in catasto alla sez. SLO, foglio 1, **p.lla 199, sub. 15, cat. A/2, vani 7,5**; -appartamento piano 2° int. 2, riportato in catasto alla sez. SLO, foglio 1, **p.lla 199, sub. 16, cat. A/2, vani 4,5**; -appartamento piano 2° int. 1, riportato in catasto alla sez. SLO, foglio 1, **p.lla 199, sub. 17, cat. A/2, vani 4,5.**

Nel pomeriggio dello stesso giorno **21/01/2021**, avendo concordato con la stessa debitrice esecutata si procedeva invece ad eseguire accesso presso l'immobile sito in Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34, piano terra int. 3, riportato in catasto alla sez. CHI, foglio 36, **p.lla 12, sub. 16, cat. A/3, vani 4,0.**

Successivamente a causa della ripresa delle restrizioni imposte dall'emergenza della pandemia da COVI-19, nonché delle nuove restrizioni imposte per le zone rosse, hanno causato un ulteriore forte rallentamento delle attività peritali, impedendo allo scrivente di poter svolgere le normali attività e al custode giudiziario di poter accedere presso gli ulteriori beni staggiati.

Subito dopo la seconda ripresa delle attività con l'allentamento delle restrizioni imposte dall'emergenza della pandemia, previo avviso ricevuto da parte del custode giudiziario, in data **29/10/2021**, si procedeva ad eseguire accesso presso



gli immobili siti in **Bacoli (NA)** alla Via Roma civ. 9, piano 1°, ivi giunti sul posto, anche per tale accesso la debitrice esecutata disertava l'accesso, mentre si rinveniva nell'immobile pignorato, una certa sig.ra a, non meglio identificata poiché rifiutava di aprire e di far accedere gli ausiliari nell'immobile, dichiarando, dal retro della porta e senza mostrarsi, di essere una signora di oltre 80 anni e di aver vissuto nell'immobile da piccola insieme ai propri genitori e di non voler assolutamente aprire e far visionare l'immobile.

Nel compendio immobiliare pignorato, sono compresi anche immobili siti in Ercolano (NA) e Barano d'Ischia (NA), di cui alla precedente elencazione, punti 9, 10, 11, 12, 13 e 14, per i quali a causa di una serie di difficoltà connesse all'atteggiamento renitente degli occupanti, come meglio esplicitato nell'Udienza del 17.10.2022, il custode giudiziario si è riservato di accedere unitamente al sottoscritto e che pertanto saranno oggetto di una successiva perizia in proseguo alla presente.

-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-

Dopo un primo accesso andato deserto, nonostante fosse stato regolarmente comunicato alla debitrice esecutata, in data **23/10/2019** alle ore 10,30, in forza dell'Ordinanza di liberazione emessa dal G.E., il sottoscritto unitamente al nominato custode giudiziario il notaio dott.ssa Annamaria FIORE, finalmente riuscivano ad accedere in 2 dei 14 immobili pignorati e precisamente nell'appartamento con relativa cantinola posti nel **Comune di Portici** alla Via Emanuele Gianturco n. 21, riportati in catasto al foglio 7, p.lla 276 **sub. 23 cat. A/2** e foglio 7 p.lla 276 **sub. 47 cat. C/2**, entrambi facenti parte di un complesso immobiliare denominato "Parco ELVIRA".

Sui luoghi si rinveniva la ,

la quale da documento di riconoscimento, risulta abitare proprio nell'appartamento ivi pignorato, così come la stessa dichiarava di occupare a titolo gratuito, da tempo immemore, in quanto madre della debitrice esecutata.



Il custode giudiziario dopo aver acquisito le dichiarazioni rese dalla madre della debitrice esecutata, illustrava alla stessa i doveri e compiti della custodia in ordine agli immobili pignorati e dell'obbligo di conservare e mantenere gli stessi con diligenza fino alla loro eventuale liberazione e/o vendita giudiziaria all'asta.

Nel contempo, il sottoscritto con l'ausilio di un proprio collaboratore, provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico prima dell'appartamento, ubicato al piano terzo contraddistinto con int. 8 della Scala "C", per poi visionare e rilevare sia graficamente che fotograficamente la cantinola posta nel piano interrato della stessa palazzina contraddistinta con int. 22.

Alle ore 11,15, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza di tutte le parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (*Cfr. All.to n. 1 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 23.10.2019 dal Custode Giudiziario*).



Un successivo accesso veniva eseguito in data 21.02.2020, questa volta presso l'immobile pignorato sito in Napoli alla Via Bernardo Cavallino n. 89, anche in questo caso, nonostante le rassicurazioni della debitrice esecutata di collaborare la stessa, non si presentava all'accesso impedendo di fatti agli ausiliari del G.E. di poter eseguire il proprio mandato.

Anche per tale immobile, attesi quindi, i tempi di perfezionamento della notifica dell'atto di avviso di liberazione alla debitrice esecutata, constatata la reiterata irreperibilità della stessa, in data **11/12/2020** alle ore 9,30 il custode giudiziario disponeva accesso forzoso presso l'immobile pignorato mediante ausilio di fabbro, acquisendo così di fatti nel possesso della custodia e quindi della procedura l'immobile pignorato sito in **Napoli** alla Via Bernardo Cavallino civ. 89 piano 1, riportato in catasto alla sez. AVV, foglio 6, **p.la composta 36/37, sub. 4 cat. A/3 vani 4,0.**

Sui luoghi era presente oltre al sottoscritto e un proprio collaboratore, il custode giudiziario il notaio dott.ssa Annamaria Fiore accompagnata da un suo collaboratore l'avv. Angelo Pinelli nonché un fabbro dalla stessa chiamato per l'apertura forzata della porta d'ingresso dell'appartamento pignorato.

Atteso circa una mezzora, considerato che né la debitrice esecutata né alcun rappresentante per la stessa compariva sui luoghi, si procedeva ad acquisire informazioni presso il proprietario dell'appartamento sovrastante quello pignorato, questo, con spirito collaborativo, ci comunicava che l'immobile era stato liberato da persone e mobili. Il custode giudiziario procedeva quindi, con l'ausilio del fabbro, all'accesso forzoso nell'immobile, il quale risultava effettivamente libero da qualsiasi arredo e suppellettili.

Il sottoscritto in uno al proprio collaboratore, provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi, nonché a raccogliere tutti i dati necessari per la determinazione del prezzo base di vendita del cespite pignorato.

Alle ore 10,25, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza di tutte le parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (*Cfr. All.to n. 2 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 11.12.2020 dal Custode Giudiziario*).

In data **21/01/2021** alle ore 9,00, in forza di Ordinanza di liberazione emessa dal G.E., il sottoscritto unitamente al nominato custode giudiziario il notaio dott.ssa Annamaria FIORE, dopo comunicazione dell'accesso alla debitrice esecutata a mezzo notifica con Ufficiale giudiziario del 14/01/2021, si procedeva ad accedere presso i beni pignorati in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44 e precisamente negli appartamenti posti al piano secondo del fabbricato contraddistinti rispettivamente con int. 1, int. 2 e int. 3 tutti riportati nel NCEU alla sez. SLO, foglio 1, p.lla 199, **sub 17, sub 16 e sub 15**, cat. **A/2**.



Sui luoghi si rinveniva, la Sig.ra debitrice esecutata, identificata dal custode giudiziario a mezzo di documento d'identità, la quale consentiva l'accesso all'appartamento contrassegnato dall'interno 1 (uno) meglio contraddistinto in catasto con **sub 17**. Nell'appartamento, si rinveniva inoltre la presenza del Sig. identificato anch'esso dal custode giudiziario a mezzo di patente di guida, dalla quale risulta residente in .

Preliminarmente la debitrice esecutata, dichiarava che il Sig.

occupava l'immobile pignorato da numerosi anni a titolo gratuito.

Il custode giudiziario dopo aver acquisito le dichiarazioni rese dalla debitrice esecutata, illustrava alla stessa i doveri e compiti della custodia in ordine agli immobili pignorati e dell'obbligo di conservare e mantenere gli stessi con diligenza fino alla loro eventuale liberazione e/o vendita giudiziaria all'asta inoltre, faceva parimenti presente al sig. , occupante dell'immobile pignorato, di non ostacolare in alcun modo o creare difficoltà alle attività di custodia, ma soprattutto di non arrecare danni all'immobile pignorato pena l'immediata liberazione dello stesso.

Nel contempo, il sottoscritto con l'ausilio di un proprio collaboratore, provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico prima dell'appartamento contraddistinto con int. 1 sub 17, per poi comunicare al custode giudiziario che vista la considerevole estensione degli altri due appartamenti, avrei impiegato un consistente numero di ore.

A questo punto il custode giudiziario, atteso che le operazioni peritali riguardavano solo rilievi grafici e fotografici di competenza del perito estimatore, alle ore 10,25, alla presenza di tutte le parti intervenute, redigeva regolare verbale, dando prima atto dell'allontanamento della debitrice esecutata dai luoghi, per poi alle ore 10,35, chiudere definitivamente le operazioni di acquisizione dei cespiti in custodia, verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti. Le operazione di rilievo sia grafiche che fotografiche degli altri due appartamenti int.



2 (due) sub 16 e int. 3 sub 15, proseguivano da parte dello scrivente senza alcun ostacolo fino alle ore 14,30 unitamente ad un mio collaboratore (*Cfr. All.to n. 3 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 21.01.2021 dal Custode Giudiziario*).

1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

-Premessa-

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

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Agli atti della procedura, è stato depositato in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede ed il ventennio precedente. Dall'esame delle certificazioni redatte dalla dott.ssa Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), del 15/05/2017 depositato agli atti della procedura in data 27.05.2012 e della successiva integrazione del 20/07/2017 depositata agli atti del fascicolo in data 01.08.2017, **si è verificato che la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea.**

Dall'esame dei documenti in atti, riportati nelle certificazioni notarili, depositate agli atti della procedura, nonché dalle risultanze delle visure catastali e



dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 e Napoli 2, si è accertato la piena corrispondenza tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. riportati nelle relazioni notarili e nelle relative copie delle note di trascrizione del pignoramento con a quelli effettivi dei beni staggiti. Nello specifico, risultano di proprietà della debitrice esecutata la sig.ra “

Codice Fiscale

”, la **quota pari a 1/1** delle unità immobiliari di seguito riportate:

- **Abitazione al piano 3 (terzo) in Portici (NA)** alla Via Emanuele Gianturco civ. 21, Fabbricato “ABC”, Scala C, int. 8, riportato nel NCEU del Comune di Portici in ditta a , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 7, p.lla 276, **sub 23**, cat. A/2, classe 7, cons. catastale 5vani;
- **Locale cantinola al piano S1 (interrato) in Portici (NA)** alla Via Emanuele Gianturco civ. 21, Fabbricato “ABC”, Scala AB, int. 22, riportato nel NCEU del Comune di Portici in ditta a , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 7, p.lla 276, **sub 47**, cat. C/2, classe 3, cons. catastale 10m²;
- **Abitazione al piano 1 (primo) in Napoli alla Via Bernardo Cavallino civ. 89**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Sez. AVV, Foglio 6, p.lla 36/37, **sub 4**, cat. A/3, classe 3, cons. catastale 4vani;
- **Abitazione al piano 2 (secondo) int. 1 in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:



- ✓ Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 17**, cat. A/2, classe 8, cons. catastale 4,5vani;
- **Abitazione al piano 2 (secondo) int. 2** in **Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 16**, cat. A/2, classe 8, cons. catastale 4,5vani;
- **Abitazione al piano 2 (secondo) int. 3** in **Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 15**, cat. A/2, classe 8, cons. catastale 7,5vani.



dati che trovano piena corrispondenza nei documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. depositati in atti dal creditore procedente.

Gli altri immobili di cui all'elencazione precedente (9, 10, 11, 12, 13 e 14) saranno oggetto di esame in una successiva perizia.

2. *Acquisisca, copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Napoli 1 sono stati acquisiti le copie dei titoli di provenienza dei beni pignorati in favore della debitrice eseguita in quanto non risultanti dalla documentazione in atti nello specifico:

IMMOBILI N. 1 - 2
FOGLIO 7 – P.LLA 276 SUBB. 23-47 APP.TO PIANO 3° - CANTINOLA PIANO SI
Portici (NA) Via Emanuele Gianturco civ. 21

Gli immobili pervennero alla debitrice eseguita “
in stato civile nubile,
in ragione di 1/12, per successione da

deceduto in data 14/02/1985 giusta dichiarazione di successione registrata a Napoli al n 1986 vol. 2885 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 14/04/1987 ai nn. 10124/7918 (*Cfr. All.to n. 4 – Copia denuncia di successione n. 1986 Vol. 2885 del 19.04.1985 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 10124/7918 del 14.04.1987*), la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2, in data 30/11/2011 ai nn. 48441/34315 in favore di

ai nn. 48442/34316 in favore di

ai nn. 48444/34318 in favore di

(*Cfr. All.to n. 5 – Copia note di trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 2 nn. 48441/34315, 48442/34316 e 48444/34318 del 30.11.2011 relative all'accettazione tacita dell'eredità*), e **in ragione di 11/12**, per acquisto fattone



con atto per notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli **del 22/11/2011** rep. 218566 racc. 15566, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 30/11/2011 ai nn. 48443/34317 da potere di C

(*Cfr. All.to n. 6 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 22/11/2011 rep. 218566 racc. 15566, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 30/11/2011 ai nn. 48443/34317 e relativa nota di trascrizione*)

<u>IMMOBILE N. 3</u> <u>SEZ. AVV - FOGLIO 6 – P.LLA 36/37 SUB. 4 APPARTAMENTO PIANO PRIMO</u> <i>Napoli sez. Avvocata - Via Bernardo Cavallino civ. 89</i>

L'immobile pervenne alla debitrice esecutata “
in stato civile nubile,
in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli **del 27/10/2009** rep. 216659 racc. 14856, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 02/11/2009 ai nn. 40969/29200 da potere di
, titolare della quota pari a 1/1

dell'immobile sito nel fabbricato in Napoli alla Via Bernardo Cavallino civ. 89 e precisamente: -appartamento al piano primo riportato nel N.C.E.U. alla Sez. AVV, Foglio 6, part.lla 36, **sub 4**, e p.lla graffata 37 sub 4, **catg. A/3**, classe 3, consist. 4,0vani, R.C. Euro 506,13 (*Cfr. All.ti n. 7 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 27/10/2009 rep. 216659 racc. 14856, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 02/11/2009 ai nn. 40969/29200 e relativa nota di trascrizione*).



IMMOBILI N. 4 - 5
SEZ. SLO - FOGLIO 1 – P.LLA 199 SUBB. 17 - 16 APP.TO INT. 1 - 2 PIANO SECONDO
Napoli sez. San Lorenzo - Via Vincenzo Bellini civ. 44

Gli immobili pervennero alla debitrice esecutata “
” in stato civile nubile,
in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano (NA) **del 27/06/2013** rep. 538 racc. 371, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 08/07/2013 ai nn. 20422/15988 da potere di
, in stato civile nubile, titolare della
quota pari a 1/1 degli immobili siti nel fabbricato in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44 e precisamente: -appartamento al piano 2° (secondo) distinto da **interno 1 (uno)**, riportato nel N.C.E.U. alla Sez. SLO, Foglio 1, part.lla 199, **sub 17**, Z.c. 13, **catg. A/2**, classe 8, consist. 4,5vani, R.C. Euro 859,90; -appartamento al piano 2° (secondo) distinto da **interno 2 (due)**, riportato nel N.C.E.U. alla Sez. SLO, Foglio 1, part.lla 199, **sub 16**, Z.c. 13, **catg. A/2**, classe 8, consist. 4,5vani, R.C. Euro 859,90 (*Cfr. All.ti n. 8 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano (NA) del 27/06/2013 rep. 538 racc. 371, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 08/07/2013 ai nn. 20422/15988 e relativa nota di trascrizione*).

IMMOBILE N. 6
SEZ. SLO - FOGLIO 1 – P.LLA 199 SUB. 15 APP.TO INT. 3 PIANO SECONDO
Napoli sez. San Lorenzo - Via Vincenzo Bellini civ. 44

L'immobile pervenne alla debitrice esecutata “

in stato civile nubile, in

virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano (NA) **del 22/04/2015** rep. 2259 racc. 1688, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 24/04/2015 ai nn. 9019/7062 da potere di

, in stato civile celibe, il quale si riservava

il diritto di abitazione vitalizio, titolare della quota pari a 1/1 dell'immobile sito nel fabbricato in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44 e precisamente: - appartamento al piano 2° (secondo) distinto da **interno 3 (tre)**, riportato nel N.C.E.U. alla Sez. SLO, Foglio 1, part.IIIa 199, **sub 15**, Z.c. 13, **catg. A/2**, classe 8, consist. 7,5vani, R.C. Euro 1.433,17 (Cfr. *All.ti n. 9 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano (NA) del 22/04/2015 rep. 2259 racc. 1688, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 24/04/2015 ai nn. 9019/7062 e relativa nota di trascrizione*).



3. **Acquisisca**, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Presso l'ufficio anagrafe e servizi demografici del Comune di Napoli Ufficio dello Stato Civile, è stato reperito dal sottoscritto, il certificato di stato civile dell'esecutata, nello specifico dagli accertamenti eseguiti presso i registri dello stato civile del Comune di Napoli, risulta che la debitrice esecutata la sig.ra

alla data odierna **è in stato civile libera**.

(Cfr. *All.to n. 11 – Certificato di Stato civile della debitrice esecutata*).

4. **Nella sola ipotesi** in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo documentazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni

pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Sulla base dei documenti in atti, riportati nelle certificazioni notarili redatta dal notaio dott.ssa Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), depositata agli atti della procedura in data 27.05.2012 e della successiva integrazione del 20/07/2017 depositata agli atti del fascicolo in data 01.08.2017, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 20.04.2017 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità:



IMMOBILI N. 1 - 2
FOGLIO 7 – P.LLA 276 SUBB. 23-47 APP.TO PIANO 3° - CANTINOLA PIANO SI
Portici (NA) Via Emanuele Gianturco civ. 21

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 48445/7404 del 30/11/2011** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 22/11/2011 repertorio 218567 racc. 15567 per la somma di **Euro 400.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 267.000,00 durata di 25 anni, a favore della “CASSA di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.” con sede legale in Parma (PR), Codice Fiscale numero 02113530345, contro “
”,
gravante per la **quota 1/1** delle unità immobiliari di seguito riportate (Cfr. All.to n. 11 –Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della “CASSA di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.” nn. 48445/7404 del 30/11/2011):
 - **Abitazione al piano 3 (terzo) in Portici (NA)** alla Via Emanuele Gianturco civ. 21, Fabbricato “ABC”, Scala C, int. 8, riportato nel NCEU del Comune di Portici in ditta a 3, per la
proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:

- ✓ Foglio 7, p.lla 276, **sub 23**, cat. A/2, classe 7, cons. catastale 5vani;
- **Locale cantinola al piano S1 (interrato) in Portici (NA)** alla Via Emanuele Gianturco civ. 21, Fabbricato “ABC”, Scala AB, int. 22, riportato nel NCEU del Comune di Portici in ditta a
, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 7, p.lla 276, **sub 47**, cat. C/2, classe 3, cons. catastale 10m².
- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 17986/14088 del 20/04/2017**
dell’atto di pignoramento notificato dall’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 23/02/2017, repertorio n. 5550/2017 a favore della “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.”, con sede in Firenze (FI) Codice fiscale 00816350482 in danno della signora “

”, gravante tra gli altri sui beni pignorati ed oggetto di espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull’intero dei seguenti immobili (Cfr. All.to n. 12 –Visura Ipotecaria telematica della - *Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.” nn. 17986/14088 del 20/04/2017*):
- **Abitazione al piano 3 (terzo) in Portici (NA)** alla Via Emanuele Gianturco civ. 21, Fabbricato “ABC”, Scala C, int. 8, riportato nel NCEU del Comune di Portici in ditta a , per la
proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 7, p.lla 276, **sub 23**, cat. A/2, classe 7, cons. catastale 5vani;
- **Locale cantinola al piano S1 (interrato) in Portici (NA)** alla Via Emanuele Gianturco civ. 21, Fabbricato “ABC”, Scala AB, int. 22, riportato nel NCEU del Comune di Portici in ditta a
, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 7, p.lla 276, **sub 47**, cat. C/2, classe 3, cons. catastale 10m².



- **trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo nn. 27771/20647 del 04/06/2021** notificato dal “Tribunale di Napoli Sezione Specializzata Imprese” in data 28/05/2021, repertorio n. 435/2021 a favore del “*Fallimento*

in danno della signora “

”, gravante tra gli altri sui beni

pignorati ed oggetto di espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull'intero dei seguenti immobili (*Cfr. All.to n. 13 –Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo immobili a favore del “.” nn. 27771/20647 del*

04/06/2021):

- **Abitazione al piano 3 (terzo) in Portici (NA)** alla Via Emanuele Gianturco civ. 21, Fabbricato “ABC”, Scala C, int. 8, riportato nel NCEU del Comune di Portici in ditta a , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 7, p.lla 276, **sub 23**, cat. A/2, classe 7, cons. catastale 5vani;
- **Locale cantinola al piano S1 (interrato) in Portici (NA)** alla Via Emanuele Gianturco civ. 21, Fabbricato “ABC”, Scala AB, int. 22, riportato nel NCEU del Comune di Portici in ditta a per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 7, p.lla 276, **sub 47**, cat. C/2, classe 3, cons. catastale 10m².



IMMOBILE N. 3
SEZ. AVV - FOGLIO 6 – P.LLA 36/37 SUB. 4 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Napoli sez. Avvocata - Via Bernardo Cavallino civ. 89

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 40970/7385 del 02/11/2009** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 27/10/2009 repertorio 216660 racc. 14857 per la somma di **Euro 400.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 200.000,00 durata di 25 anni, a favore della “*Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.*” con sede legale in Siena (SI),

Codice Fiscale numero 00884060526, contro “

”, gravante per la

quota 1/1 dell’unità immobiliare di seguito riportata (*Cfr. All.to n. 14 –Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.” nn. 40970/7385 del 02/11/2009*):

➤ **Abitazione al piano 1 (primo) in Napoli alla Via Bernardo Cavallino civ.**

89, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a
per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati
catastali:

✓ Sez. AVV, Foglio 6, p.lla 36/37, **sub 4**, cat. A/3, classe 3, cons. 4vani.

• **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 10591/7974 del 20/04/2017**

dell’atto di pignoramento notificato dall’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 23/02/2017, repertorio n. 5550/2017 a favore della “*MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.*”, con sede in Firenze (FI) Codice fiscale 00816350482 in danno della signora “

”, gravante tra gli altri sul bene pignorato ed oggetto di

espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull’intero del seguente immobile (*Cfr. All.to n. 15 –Visura Ipotecaria telematica della - Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.” nn. 10591/7974 del 20/04/2017*):

➤ **Abitazione al piano 1 (primo) in Napoli alla Via Bernardo Cavallino civ.**

89, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a
per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati
catastali:

✓ Sez. AVV, Foglio 6, p.lla 36/37, **sub 4**, cat. A/3, classe 3, cons. 4vani.



- **trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo nn. 17067/12337 del 04/06/2021** notificato dal “Tribunale di Napoli Sezione Specializzata Imprese” in data 28/05/2021, repertorio n. 435/2021 a favore del “*Fallimento* in danno della signora “
 , gravante tra gli altri sul bene
pignorato ed oggetto di espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull'intero del seguente immobile (*Cfr. All.to n. 16 –Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo immobili a favore del “Fallimento.” nn. 17067/12337 del 04/06/2021*):

- **Abitazione al piano 1 (primo) in Napoli alla Via Bernardo Cavallino civ. 89**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a
 , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati
catastali:
✓ Sez. AVV, Foglio 6, p.lla 36/37, **sub 4**, cat. A/3, classe 3, cons. 4vani.



IMMOBILI N. 4 - 5- 6
SEZ. SLO - FOGLIO 1 – P.LLA 199 SUBB. 17-16-15 APP.TO INT. 1-2-3 PIANO SECONDO
Napoli sez. San Lorenzo - Via Vincenzo Bellini civ. 44

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 20423/2231 del 08/07/2013** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano Napoli del 27/06/2013 repertorio 539 racc. 372 per la somma di **Euro 600.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 400.000,00 durata di 15 anni a favore della “*CASSA di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.*” con sede legale in Parma (PR), Codice Fiscale numero 02113530345, contro “
 ”, gravante per la **quota 1/1** delle unità immobiliari di
seguito riportate (*Cfr. All.to n. 17 –Visura Ipotecaria telematica relativa*

all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della "CASSA di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A." nn. 20423/2231 del 08/07/2013):

- **Abitazione al piano 2 (secondo) int. 1 in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a
, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:

✓ Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 17**, cat. A/2, classe 8, cons. 4,5vani;

- **Abitazione al piano 2 (secondo) int. 2 in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a
, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:

✓ Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 16**, cat. A/2, classe 8, cons. 4,5vani;

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 19523/3319 del 27/04/2009** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 22/04/2009 repertorio 216200 racc. 14715 per la somma di **Euro 500.000,00**, a garanzia della restituzione di un capitale di Euro 250.000,00 durata di 25 anni a favore della *"Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A."* con sede legale in Siena (SI), Codice Fiscale numero 00884060526, contro "
", gravante per

la **quota 1/1** dell'unità immobiliare di seguito riportata (*Cfr. All.to n. 18 – Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." nn. 19523/3319 del 27/04/2009*):

- **Abitazione al piano 2 (secondo) int. 3 in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a
, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:

✓ Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 15**, cat. A/2, classe 8, cons. 7,5vani.



- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 4290/2677 del 16/02/2010**
dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 20/11/2009, repertorio n. 4523/2009 a favore di “
” in danno del sig. “
nato a ”,
gravante sul bene pignorato ed oggetto di espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull'intero del seguente immobile (*Cfr. All.to n. 19 –Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore del sig. “
nn. 4290/2677 del
16/02/2010):*
➤ **Abitazione al piano 2 (secondo) int. 3 in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a
, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati
catastali:
✓ Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 15**, cat. A/2, classe 8, cons. 7,5vani.
- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 10591/7974 del 20/04/2017**
dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 23/02/2017, repertorio n. 5550/2017 a favore della “*MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.*”,
con sede in Firenze (FI) Codice fiscale 00816350482 in danno della signora “
”, gravante tra gli altri sul bene pignorato ed oggetto di
espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull'intero del seguente immobile (*Cfr. All.to n. 15 –Visura Ipotecaria telematica della -
Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.” nn. 10591/7974 del
20/04/2017):*



- **Abitazione al piano 2 (secondo) int. 1 in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a
 , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati
catastali:
 - ✓ Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 17**, cat. A/2, classe 8, cons. 4,5vani;
- **Abitazione al piano 2 (secondo) int. 2 in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a
 , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati
catastali:
 - ✓ Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 16**, cat. A/2, classe 8, cons. 4,5vani;
- **Abitazione al piano 2 (secondo) int. 3 in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a
 per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati
catastali:
 - ✓ Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 15**, cat. A/2, classe 8, cons. 7,5vani.
- **trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo nn. 17067/12337 del 04/06/2021** notificato dal “Tribunale di Napoli Sezione Specializzata Imprese” in data 28/05/2021, repertorio n. 435/2021 a favore del “*Fallimento* in danno della signora “
 , gravante tra gli altri sul bene
pignorato ed oggetto di espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull’intero del seguente immobile (*Cfr. All.to n. 16 –Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo immobili a favore del “Fallimento ” nn. 17067/12337 del 04/06/2021*):
 - **Abitazione al piano 2 (secondo) int. 1 in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a



nata a, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:

- ✓ Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 17**, cat. A/2, classe 8, cons. 4,5vani;
- **Abitazione al piano 2 (secondo) int. 2** in **Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 16**, cat. A/2, classe 8, cons. 4,5vani;
- **Abitazione al piano 2 (secondo) int. 3** in **Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44**, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 15**, cat. A/2, classe 8, cons. 7,5vani.



Considerato inoltre che ad oggi l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportate negli accertamenti ipotecari di cui alla certificazione del notaio dott.ssa Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), depositata agli atti del fascicolo in data 01.08.2017, risulta aggiornata fino alla data 20 novembre 2017, per una corretta completezza **della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.** ho ritenuto opportuno effettuare ulteriori accertamenti eseguendo, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 e Napoli 2, visura ipotecaria generale sul soggetto debitore esecutato, al fine, di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento per cui si procede 20 aprile 2017 fino alla data del 26 settembre 2022 data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successive a quella della trascrizione del pignoramento. Gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella Relazione Notarile prodotta in atti, **nel periodo esaminato dal 26/09/2022**, data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successive a quella della trascrizione del pignoramento, **a tutto il 14/04/1987** (data di trascrizione dell'atto di successione dei beni pignorati a favore

della debitrice esecutata descritti al punto 1-2 che precede), **a tutto il 02/11/2009** (data di trascrizione dell'atto di acquisto del bene pignorato a favore della debitrice esecutata descritto al punto 3 che precede), **a tutto il 08/07/2013** (data di trascrizione dell'atto di acquisto del bene pignorato a favore della debitrice esecutata descritto al punto 4-5 che precede), **a tutto il 24/04/2015** (data di trascrizione dell'atto di acquisto del bene pignorato a favore della debitrice esecutata descritto al punto 6 che precede), **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (*Cfr. All.to n. 20 –Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 e Napoli 2 relativa al periodo dal 26.09.2022 al 01/06/1994 eseguita sulla debitrice esecutata relativamente ai beni pignorati*).



Per coprire il ventennio, ulteriori accertamenti sono stati eseguiti sui soggetti dante causa della debitrice esecutata, relativamente ai beni trasferiti ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ultraventennale**, eseguendo presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 e Napoli 1 visure ipotecarie generali per soggetto con restrizioni agli immobili pignorati e nello specifico:

- relativamente agli **immobili descritti ai punti 1-2** dell'elencazione, Comune di Portici (NA) foglio 7 p.lla 276 subb. 23 e 47, è stata eseguita una visura ipotecaria generale sui sig.ri “

Codice Fiscale

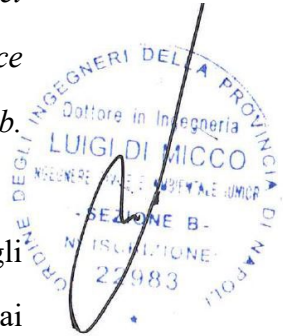
(NA) il , “

Codice Fiscale

Codice Fiscale ”. Nel periodo esaminato dal

14/04/1987, data di trascrizione del titolo ultraventennale degli immobili in virtù di successione **a tutto il 22.11.2011**, data in cui la titolarità della quota

di 11/12 dei beni si trasferisce alla debitrice esecutata, relativamente ai beni oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 21 –Visura Ipocatastale telematica generale ristretta agli immobili pignorati 1-2 dell'elencazione nel periodo dal 22/11/2011 al 14/04/1987 eseguita sui dante causa della debitrice esecutata relativamente agli immobili in Portici (NA) foglio 7 p.lla 276 subb. 23 e 47).



Gli accertamenti sono stati eseguiti, anche sul dante causa “*de cuius*” degli aventi diritto per successione precedentemente esaminati, relativamente ai beni oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza **ante ventennale**, eseguendo presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, una visura ipotecaria generale ristretta per beni oggetto di espropriazione, sul sig. “

”. Nel

periodo esaminato **dal 12/10/1982** data in cui i coniugi “

essendo già titolari dei diritti di 1/3 acquistavano gli altri

diritti pari a 2/3 sugli immobili oggi pignorati a titolo di permuta dai germani

“ *e dal coniuge*

nata a ”, da “ *nato a*

e dal coniuge

”, giusto atto di acquisto per notaio dott. Leopoldo

Mangieri rep. 23283, **a tutto il 14/04/1987**, data in cui la titolarità dei beni si trasferisce per successione ai germani del “*de cuius*”, relativamente ai beni oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 22– Visura Ipocatastale telematica generale per soggetto dell’Agenzia del Territorio Napoli 2 relativa al periodo dal 14/04/1987 al 12/10/1982 eseguita su “ *nato a*

” *relativamente agli immobili in Portici (NA) foglio*

7 p.lla 276 subb. 23 e 47).

Accertamenti sono stati eseguiti, anche sui soggetti precedentemente richiamati “e

” danti causa del “*de cuius*”, relativamente

ai beni oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza ultra **ante ventennale**, eseguendo presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, visure ipotecarie generali per soggetto ristretta per beni oggetto di espropriazione, **nel periodo esaminato dal 12/10/1982**, data in cui i coniugi “

diventano pieni titolari dei diritti pari a 1/1 sugli immobili oggi pignorati, **a tutto il 06/02/1976** data di trascrizione dell’atto di acquisto dei beni pignorati a favore dei germani “o”,

gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati e comunque iscritti e trascritti dopo il passaggio del bene alla debitrice eseguita (Cfr. *All.to n. 23 –Visure Ipocatastali telematiche generali dell’Agenzia del Territorio Napoli 2 con restrizione agli immobili pignorati relativa al periodo dal 12/10/1982 al 06/02/1976 eseguita sui soggetti dante causa del de cuius della debitrice eseguita relativamente agli immobili in Portici (NA) foglio 7 p.lla 276 subb. 23 e 47).*

Infine per puro tuziorismo, ho ritenuto opportuno effettuare, accertamenti ipotecari anche sul soggetto dante causa dei germani “

relativamente ai beni trasferiti ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello ultra **ante ventennale**, eseguendo presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, visure ipotecarie generali sul soggetto “

Codice Fiscale ”, **nel periodo esaminato dal**



06/02/1976, data di trascrizione dell'atto di acquisto dei beni pignorati a favore dei germano “, **a tutto il 03/07/1970**

data di trascrizione dell'atto di acquisto dei beni pignorati a favore del “, gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e

trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati e comunque iscritti e trascritti dopo il passaggio del bene alla debitrice esecutata (Cfr. All.to n. 24 –Visura Ipocatastale telematica generale dell'Agenzia del Territorio Napoli 2 con restrizione agli immobili pignorati relativa al periodo dal 06/02/1976 al 03/07/1970 eseguita sul soggetto dante causa del de cuius della debitrice esecutata relativamente agli immobili in Portici (NA) foglio 7 p.lla 276 subb. 23 e 47).

- relativamente all'**immobile descritto al punto 3** dell'elencazione, Comune di Napoli sez. AVV foglio 6 p.lle 36/37 graffata sub 4, è stata eseguita una visura ipotecaria generale sul soggetto dante causa della debitrice esecutata relativamente al bene trasferito ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ante ventennale**, eseguendo presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, visure ipotecarie generali sul soggetto “
, nel

periodo esaminato dal 02/11/2009, data di trascrizione dell'atto di acquisto del bene pignorato a favore della debitrice esecutata, **a tutto il 09/12/2005** data di trascrizione successione del bene pignorato a favore del dante causa della debitrice esecutata, gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati e comunque iscritti e trascritti dopo il passaggio del bene alla debitrice esecutata (Cfr. All.to n. 25 –Visura Ipocatastale telematica generale dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 con restrizione all'immobile pignorato relativo al periodo dal 02/11/2009 al



09/12/2005 eseguita sul soggetto dante causa della debitrice esecutata relativamente all'immobile in Napoli sez. AVV foglio 6 p.lle 36/37 graffata sub 4).

Infine per puro tuziorismo, ho ritenuto opportuno effettuare, accertamenti ipotecari anche sul soggetto dante causa del germano “

relativamente al bene trasferito ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello ultra ante ventennale, eseguendo presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, visura ipotecaria generale sul soggetto “



Codice Fiscale nel periodo esaminato dal

09/12/2005, data di trascrizione successione del bene pignorato a favore del dante causa della debitrice esecutata del bene pignorato, **a tutto il 23/10/1973** data di trascrizione dell'atto di acquisto dei beni pignorati a favore del “, gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati e comunque iscritti e trascritti dopo il passaggio del bene alla debitrice esecutata (*Cfr. All.to n. 26 –Visura Ipocatastale telematica generale dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 con restrizione all'immobile pignorato relativo al periodo dal 09/12/2005 al 23/10/1973 eseguita sul soggetto dante causa del dante causa della debitrice esecutata relativamente all'immobile in Napoli sez. AVV foglio 6 p.lle 36/37 graffata sub 4).*

- relativamente all'immobile descritto al punto 4 - 5 dell'elencazione Napoli Sez. SLO foglio 1 p.la 199 subb. 17 e 16, è stata eseguita una visura ipotecaria generale sul soggetto “

Fiscale”. Nel periodo **dal 13/03/1964**, data di trascrizione del titolo ultraventennale dell'immobile **a tutto il 08/07/2013**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce alla debitrice esecutata,

relativamente ai beni oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (*Cfr. All.to n. 27 – Visura Ipocatastale telematica generale dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 con restrizione agli immobili pignorati relativo al periodo dal 08/07/2013 al 13/03/1964 eseguita sul dante causa della debitrice esecutata relativamente agli immobili in Napoli Sez. SLO foglio 1 p.lla 199 subb. 17 e 16*);

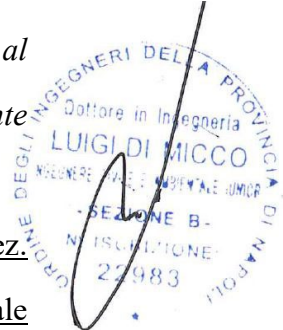
- relativamente all'**immobile descritto al punto 6** dell'elencazione Napoli Sez. SLO foglio 1 p.lla 199 sub 15, è stata eseguita una visura ipotecaria generale sul soggetto “ *Codice*

Fiscale Nel periodo **dal 27/04/2009**, data di trascrizione del titolo ultraventennale dell'immobile in favore del “”, **a tutto il 24/04/2015**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce alla debitrice esecutata, relativamente al bene oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (*Cfr. All.to n. 28 –Visura Ipocatastale telematica generale dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 con restrizione all'immobile pignorato relativo al periodo dal 24/04/2015 al 27/04/2009 eseguita sul dante causa della debitrice esecutata relativamente all'immobile in Napoli Sez. SLO foglio 1 p.lla 199 sub 15*);

Per coprire il ventennio, occorre rifarsi alla visura ipotecaria generale precedentemente richiamata (*Cfr. All.to n. 27*), relativamente al soggetto “ *Codice Fiscale*

. Nel periodo

dal 13/03/1964, data di trascrizione del titolo ultraventennale dell'immobile in favore di “”, **a tutto il 27/04/2009**, data in cui la titolarità del bene si trasferisce al dante causa della debitrice esecutata, relativamente al bene oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni



e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 27 –Visura Ipocatastale telematica generale dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 con restrizione all'immobile pignorato relativo al periodo dal 24/04/2015 al 27/04/2009 eseguita sul dante causa della debitrice eseguita relativamente all'immobile in Napoli Sez. SLO foglio 1 p.lla 199 sub 15).



- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

5. **Proceda** all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:-
la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); -i dati reali ed attuali relativi a :
Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; -la superficie commerciale ed utile; -la loro tipologia e natura, reale e catastale; -tutti i riferimenti catastali attuali; -almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

Gli immobili pignorati, oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare, consistono in: un appartamento e un locale cantinola posti nel Comune di Portici (NA) alla Via Emanuele Gianturco civ. 21; un appartamento sito nel Comune di Napoli alla Via Bernardo Cavallino civ. 89; tre appartamenti siti nel Comune di Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44.

Di seguito l'elencazione degli immobili oggetto di espropriazione:

- 1. IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 7, P.LLA 276, SUB 23, CAT. A/2, CLASSE 7, CONS. 5 VANI**
PORTICI (NA), VIA EMANUELE GIANTURCO CIV. 21 – PARCO “ELVIRA” FABBRICATO
“ABC” – SCALA “C” – PIANO TERZO – INT. 8

Appartamento per civile abitazione identificato con l'interno 8, posto al piano 3° (terzo) della scala “C”, di un fabbricato plurifamiliare facente parte di un complesso residenziale denominato “Parco Elvira”, ubicato nel Comune di Portici

(NA) alla Via Emanuele Gianturco civ. 21. L'accesso avviene tramite la prima porta a sinistra per chi sale le scale condominiali.

L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 75,98, oltre alla superficie utile scoperta di **balconi** pari a mq. 6,89 il tutto per un complessivo totale di **superficie utile calpestabile pari a mq. 82,87** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 90,94**. Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:



- ❖ **Appartamento**, Comune di Portici – Via Emanuele Gianturco n. 21, piano 3 (terzo), interno 8, scala C, Foglio 7, Particella 276, **Sub. 23**, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 5vani, Sup. Catast. 91m², Rendita Euro 529,37 (Cfr. *All.to n. 29 –Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 1 – Portici (NA) fogl. 7, p.lla 276, sub. 23, cat. A/2*)
- l'appartamento confina, a:
- **nord** con affaccio libero su area di esclusiva pertinenza all'unità immobiliare posta al piano terra dello stesso fabbricato;
 - **sud** con affaccio libero sul cortile condominiale;
 - **est** con affaccio libero su area di esclusiva pertinenza all'unità immobiliare posta al piano terra dello stesso fabbricato;
 - **ovest** in parte con la cassa scale condominiale e in parte con affaccio libero sul cortile condominiale.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

2. IMMOBILE N. 2 – FOGLIO 7, P.LLA 276, SUB 47, CAT. C/2, CLASSE 3, CONS. 10 MO

*PORTICI (NA), VIA EMANUELE GIANTURCO CIV. 21 – PARCO “ELVIRA” FABBRICATO
“ABC” – SCALA “AB” – PIANO S/I (INTERRATO) – INT. 22*

Locale Cantinola, identificato con l'interno 22, posto al piano S-1 (interrato) di un fabbricato plurifamiliare facente parte di un complesso residenziale denominato “Parco Elvira”, ubicato nel Comune di Portici (NA) alla Via Emanuele Gianturco civ. 21. L'accesso avviene tramite la prima porta a destra posta sul corridoio condominiale, per chi scende dalle scale condominiali della Scala “C”.

L'intera consistenza immobiliare, ha una **superficie utile coperta calpestabile pari a mq. 8,65** ed una **superficie commerciale complessiva pari a mq. 5,06**.

Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Locale Cantinola**, Comune di Portici – Via Emanuele Gianturco n. 21, piano S-1 (Interrato), Foglio 7, Particella 276, **Sub. 47**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 10m², Sup. Catast. 11m², Rendita Euro 55,78 (Cfr. *All.to n. 30 – Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 2 – Portici (NA) fogl. 7, p.lla 276, sub. 47, cat. C/2*)

il locale cantinola confina, a:

- **nord** con terrapieno condominiale;
- **sud** con il corridoio condominiale;
- **est** in parte con il terrapieno condominiale e in parte con il vano ascensore condominiale;
- **ovest** con un'altra cantinola distinta con il sub. 46, interno 21.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.



3. IMMOBILE N. 3 – SEZ. AVV, FOGLIO 6, P.LLA 36/37, SUB 4, CAT. A/3, CONS. 4,0 VANI
NAPOLI, VIA BERNARDO CAVALLINO CIV. 89 – PIANO PRIMO -

Appartamento per civile abitazione, posto al piano 1° (primo) della scala “Unica”, di un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Napoli sezione “Avvocata”, alla Via Bernardo Cavallino civ. 89. L’accesso avviene tramite l’unica porta presente sul pianerottolo del primo piano per chi sale le scale condominiali.

L’intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 52,58, oltre alla superficie utile scoperta di **balconi** pari a mq. 9,35 il tutto per un complessivo totale di **superficie utile calpestabile pari a mq. 61,93** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 64,30**. Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell’Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a per i diritti di 1/1 di

piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Appartamento**, Comune di Napoli – Via Bernardo Cavallino n. 89, piano 1 (primo), Sez. AVV, Foglio 6, Particella 36 e 37graffata, **Sub. 4**, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 4vani, Sup. Catast. 74m², Rendita Euro 506,13 (Cfr. *All.to n. 31 –Visura Storica e Planimetria catastale dell’Immobile n. 3 – Napoli sez. AVV, fogl. 6, p.lle 36/36, sub. 4, cat. A/3*)

l’appartamento confina, a:

- **nord** in parte con cassa scale condominiale e in parte con affaccio libero su spiazzo comune con altri fabbricati;
- **sud** con Viale comune che si diparte da via Bernardo Cavallino civ. 89;
- **est** con giardino privato altra proprietà fogl. 72 p.la 42;
- **ovest** con vialetto privato altra proprietà fogl. 72 p.la 35.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono



conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata
–Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

4. IMMOBILE N. 4 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 17, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 1

Appartamento per civile abitazione, posto al piano 2° (secondo), contraddistinto dall'interno 1 della scala Unica, di un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Napoli sezione “San Lorenzo”, alla Via Vincenzo Bellini civ. 44. L'accesso avviene dalla prima porta a sinistra entrando nella saletta comune posta al piano secondo.

L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 61,35, oltre alla superficie utile scoperta di **terrazzo a livello** pari a mq. 36,58 il tutto per un complessivo totale di **superficie utile calpestabile pari a mq. 97,93** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 80,41**. Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a per i diritti di 1/1

di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Appartamento**, Comune di Napoli – Via Vincenzo Bellini n. 44, piano 2 (secondo), Sez. SLO, Foglio 1, Particella 199, **Sub. 17**, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 4,5vani, Sup. Catast. 85m², Rendita Euro 859,90 (*Cfr. All.to n. 32 –Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 4 – Napoli sez. SLO, fogl. 1, p.lle 199, sub. 17, cat. A/2*)

l'appartamento confina, a:

- **nord** in parte con cassa scale condominiale e in parte con altro fabbricato civ. 40 di Via V. Bellini;
- **sud** in parte con vanella del Fabbricato e in parte con appartamento int. 3 Sub 15;
- **est** con altro fabbricato civ. 104 di Via Costantinopoli;



- **ovest** con cassa scale condominiale e saletta comune di ingresso agli appartamenti.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

5. IMMOBILE N. 5 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 16, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 2

Appartamento per civile abitazione, posto al piano 2° (secondo), contraddistinto dall'interno 2 della scala Unica, di un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Napoli sezione "San Lorenzo", alla Via Vincenzo Bellini civ. 44. L'accesso avviene dalla prima porta a destra entrando nella saletta comune posta al piano secondo.



L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 53,48 oltre alla superficie utile scoperta di **balconi** pari a mq. 3,54 il tutto per un complessivo totale di **superficie utile calpestabile pari a mq. 57,02** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 63,60**. Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ❖ **Appartamento**, Comune di Napoli – Via Vincenzo Bellini n. 44, piano 2 (secondo), Sez. SLO, Foglio 1, Particella 199, **Sub. 16**, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 4,5vani, Sup. Catast. 70m², Rendita Euro 859,90 (Cfr. All.to n. 33 –Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 5 – Napoli sez. SLO, fogl. 1, p.lle 199, sub. 16, cat. A/2)

l'appartamento confina, a:

- **nord** con altro fabbricato civ. 40 di Via V. Bellini;

- **sud** con appartamento int. 3 Sub 15;
- **est** in parte con cassa scale condominiale e in parte con appartamento int. 3 Sub 15;
- **ovest** con Via Vincenzo Bellini.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

6. IMMOBILE N. 6 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 15, CAT. A/2, CONS. 7,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 3

Appartamento per civile abitazione, posto al piano 2° (secondo), contraddistinto dall'interno 3 della scala Unica, di un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Napoli sezione "San Lorenzo", alla Via Vincenzo Bellini civ. 44. L'accesso avviene dalla porta frontale entrando nella saletta comune posta al piano secondo.

L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 148,88, oltre alla superficie utile scoperta di **terrazzo a livello e balconi** pari a mq. 50,91 e la superficie di una **tettoia esterna** pari a mq. 25,79, il tutto per un complessivo totale di **superficie utile calpestabile** pari a **mq. 225,58** ed una **superficie commerciale** pari a complessivi **mq. 196,05**.

Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a

per il diritto di Proprietà pari
a 1/1, e a

per il diritto di Abitazione per 1/1, il tutto con gli estremi
di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ❖ **Appartamento**, Comune di Napoli – Via Vincenzo Bellini n. 44, piano 2 (secondo), Sez. SLO, Foglio 1, Particella 199, **Sub. 15**, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 7,5vani, Sup. Catast. 204m², Rendita Euro 1.433,37 (Cfr. All.to



n. 34 – *Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 6 – Napoli sez. SLO, fogl. 1, p.lle 199, sub. 15, cat. A/2)*

l'appartamento confina, a:

- **nord** con saletta comune di accesso da cassa scale condominiale, con appartamento int. 2 Sub 16, vanella del fabbricato e con appartamento int. 1 Sub 17;
- **sud** con altro fabbricato civ. 49 di Via V. Bellini;
- **est** con altro fabbricato civ. 104 di Via Costantinopoli;
- **ovest** con Via Vincenzo Bellini.



La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

6. *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

Gli immobili pignorati, sottoposti ad esecuzione immobiliare di cui alla presente relazione consistono in: un appartamento e un locale cantinola posti nel Comune di Portici (NA) alla Via Emanuele Gianturco civ. 21; un appartamento sito nel Comune di Napoli alla Via Bernardo Cavallino civ. 89 e tre appartamenti siti nel Comune di Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44.

Per meglio comprendere e quindi rappresentare la consistenza di ogni singola unità immobiliare, procederò alla loro descrizione secondo l'ordine di seguito riportato:

IMMOBILI N. 1 - 2
FOGLIO 7 – P.LLA 276 SUBB. 23-47 APP.TO PIANO 3° - CANTINOLA PIANO SI
Portici (NA) Via Emanuele Gianturco civ. 21

L'**immobile n. 1** è costituito da un appartamento distinto con l'interno 8 posto al piano terzo della scala "C".

L'**immobile n. 2** è costituito da un locale cantinola distinto con l'interno 22 posto al piano interrato della scala "C".

Entrambi gli immobili fanno parte del Fabbricato "ABC" situato all'interno di un complesso residenziale denominato "Parco Elvira" con accesso dal civ. 21 di Via Emanuele Gianturco nel comune di Portici, georeferenziato con latitudine "40.813057" e longitudine "14.336582".

Il Comune di Portici sorge alle pendici del versante ovest del Vesuvio, confina a nord con il Comune di San Giorgio a Cremano e con il Quartiere San Giovanni a Teduccio del Comune di Napoli, a sud e ad est confina con il Comune di Ercolano, mentre ad ovest è bagnato dal mar Tirreno sullo splendido Golfo di Napoli. Portici è ricchissima di monumenti e luoghi d'interesse, tra le architetture religiose ricordiamo la Basilica di Santa Maria della Natività e San Ciro e altre otto Chiese di notevole pregio. Per le architetture civili sono presenti numerose Ville appartenenti al famoso "Miglio d'oro", tutte edificate nel Settecento da ricchi nobili partenopei che scelsero la zona per la bellezza dei paesaggi e per la salubrità dell'aria. Un'altra architettura civile importantissima è la Reggia di Portici, fatta costruire da Carlo di Borbone come palazzo reale estivo, con il suo magnifico "Real Bosco di Portici" che insieme all'Orto Botanico di Portici costituisce il più importante complesso architettonico-naturalistico della città. Da non dimenticare il Museo nazionale ferroviario di Pietrarsa, realizzato dove sorgeva il Reale opificio borbonico di Pietrarsa che merita sicuramente di essere visitato. Nel Comune, oltre agli istituti scolastici di scuola primaria e secondaria di primo grado, sono presenti anche un Liceo Classico, un Liceo Scientifico e il dipartimento di Agraria dell'Università degli studi di Napoli Federico II. Portici è attraversata dall'autostrada A3 Napoli-Salerno, è dotata di tre stazioni ferroviarie: la "Portici-Ercolano" lungo la ferrovia "Napoli-Salerno"; la "Portici Bellavista" e



la “Portici Via Libertà” lungo la ferrovia “Napoli-Pompei-Poggiomarino”. Per quanto riguarda il trasporto su gomma sono presenti due linee circolari urbane e sei linee extraurbane. Il comune è dotato di tre impianti sportivi, lo Stadio San Ciro, lo Stadio Cocozza e il Palazzetto dello Sport comunale” (*Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5 e n. 6*).

Il “Parco Elvira” è costituito da un’area recintata con tre fabbricati comunicanti tra loro denominati rispettivamente “Fabbricato ABC” in cui sono situati gli immobili pignorati, “Fabbricato D” e “Fabbricato E”, il tutto in uno a viali carrabili, zone destinate a parcheggio auto per i condomini e aree destinate ad aiuole ornamentali. L’accesso al parco avviene da Via Emanuele Gianturco civ. 21, tramite un cancello carrabile motorizzato elettricamente con comando a distanza e tramite un cancello pedonale munito di impianto citofonico collegato a tutti gli appartamenti facenti parte del complesso immobiliare. I viali e le aree a parcheggio sono pavimentati con asfalto bituminoso delimitate da marciapiedi, mentre le aree a verde sono attrezzate con alberi e siepi ornamentali (*Foto n. 7 e n. 8*).

L’edificio dove insistono i due immobili pignorati è denominato “Fabbricato ABC”. L’intero corpo di fabbrica è costituito da una struttura composta da quattro livelli fuori terra adibiti ad appartamenti per civili abitazioni e uno seminterrato adibito a locali cantinole. Il fabbricato in esame, nel suo insieme risulta finito in tutte le sue parti, presenta tutti i prospetti liberi, con affaccio sulle aree scoperte del parco, ad eccezione del prospetto nord-ovest che affaccia su Via Cavalieri dell’Ordine di Vittorio Veneto. Proprio su questo prospetto al piano terra è presente un immobile ad uso commerciale. Il “Fabbricato ABC” è servito da tre scale munite di ascensore con fermata ai piani, denominate rispettivamente “A”, “B” e “C”. La scala “C” conduce agli immobili pignorati ed è accessibile da un androne posto sul piano rialzato del fabbricato. L’androne è accessibile dal viale condominiale tramite una scala esterna a due rampanti, rivestiti con lastre in marmo beige e intervallate da pianerottoli. All’ingresso dell’androne sono installati gli impianti citofonici collegati agli immobili accessibili dalla stessa



scala “C”. Le chiusure d’ambito dell’androne risultano munite da infissi in alluminio e vetrate, è pavimentato con un bollettonato di marmo beige di media pezzatura, presenta le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, anche il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari, ma tinteggiato con pittura a tempera. Il rivestimento delle pareti e dei soffitti del vano scala “C” presentano le stesse caratteristiche dell’androne. I rampanti delle scale sono rivestiti con lastre in marmo e protetti da una ringhiera in ferro munita di passamano. I pianerottoli interposti ai rampanti delle scale, presentano la pavimentazione di pari caratteristiche della pavimentazione dell’androne e sono muniti di ampie finestre che danno luce e permettono il riciclo dell’aria. Il piano interrato è accessibile dalla scala “A”, dalla scala “B” e dalla scala “C”, risulta protetto da serramenti in ferro interposti ai vani scale ed è costituito da un corridoio condominiale che conduce ai locali cantinole. Il corridoio condominiale è pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata in discreto stato, le pareti esterne dei locali cantinole posti al piano interrato risultano rivestite da intonaci ordinari (*Foto n.9, n. 10, n. 11, n. 12, n. 13, n. 14, n. 15, n. 16, n. 17, n. 18, n. 19, n. 20, n. 21 e n. 22*).



Per quanto attiene alle peculiarità costruttive generali dell’intero fabbricato, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura in calcestruzzo armato a telai di pilastri e travi con orizzontamenti intermedi a solai piani di tipo misto latero cementizio;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonaci esterni ordinari a rifinitura liscia ad eccezione del prospetto sud-ovest che presenta inserti con mattoni rossi tipo clinker, in discreto stato di conservazione;
- tinteggiatura delle pareti esterne con pittura al quarzo in discreto stato di conservazione.
- prospetti improntati sulla massima semplicità con finestrature e balconi a sbalzo;
- tre verticali di scale **con ascensore**;
- copertura piana con accesso diretto dai torrini di cassa scale.

Descrizione dei singoli cespiti pignorati.

1. IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 7, P.LLA 276, SUB 23, CAT. A/2, CLASSE 7, CONS. 5 VANI
PORTICI (NA), VIA EMANUELE GIANTURCO CIV. 21 – PARCO “ELVIRA” FABBRICATO
“ABC” – SCALA “C” – PIANO TERZO – INT. 8

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato nel Comune di Portici (Na) alla Via Emanuele Gianturco civ. 21 in un parco residenziale denominato “Parco Elvira”, facente parte della palazzina denominata “Fabbricato ABC”, Scala “C”, Terzo Piano, Interno 8, con accesso dalla porta a sinistra per chi sale dalla scala condominiale. Nel suo insieme è composto da: Ingresso, tre Vani, una Cucina, un Bagno e un Balcone, il tutto per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 82,87** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 90,94¹**.



Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 35 – LOTTO N. 1 - Grafico dell'Immobile nn. 1 e 2 -Portici (NA) fogl. 7, p.lla 276, sub. 23, cat. A/2 - sub. 47, cat. C/2), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in seguito (Foto n. 23):

Ingresso: Vi si accede dal pianerottolo della cassa scale condominiale denominata “C” e comunica con la “Cucina”, il “Vano 1”, il “Bagno”, il “Vano 2” e il “Vano 3”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,56 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie piastrelle in graniglia di marmo beige, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, anche il soffitto risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma è tinteggiato con pittura a tempera. (Foto n. 24, n. 25 e n. 26).

Cucina: Vi si accede dall' “Ingresso”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 12,09 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. Originariamente era presente un balcone di pertinenza all'ambiente che attualmente risulta fuso con la cucina; infatti, la parete perimetrale esposta a nord è costituita dal muretto e/o parapetto dell'originario balcone su cui è installata una struttura in alluminio con finestre scorrevoli, inoltre, è stata abbattuta la parete interposta tra il preesistente

¹ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 22.

balcone e la originaria cucina. La pavimentazione e le pareti sono interamente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata, mentre il soffitto risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera (*Foto n. 27 e n. 28*).

Vano n. 1: Vi si accede dall' "*Ingresso*", è adibito come sala da pranzo, occupa una superficie utile netta pari a mq. 16,03 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in graniglia di marmo, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, anche il soffitto del solaio risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma è tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di un'ampia finestra esposta a nord che da luce naturale all'ambiente e permette il riciclo dell'aria (*Foto n. 29, n. 30 e n. 31*).

Bagno: Vi si accede dall' "*Ingresso*", occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,94 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e piatto doccia. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, anche le pareti sono interamente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto del solaio risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra esposta ad est che da luce naturale e permette il riciclo dell'aria (*Foto n. 32 e n. 33*).

Vano n. 2: Vi si accede dall' "*Ingresso*", è adibito come soggiorno, occupa una superficie utile netta pari a mq. 16,26 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in graniglia di marmo, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, anche il soffitto del solaio è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma è tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente comunica con il balcone grazie ad un'ampia porta-finestra esposta a sud che da luce naturale alla stanza (*Foto n. 34, n. 35 e n. 36*).



Balcone: Vi si accede dal “Vano 2”, è esposto a sud ed affaccia nel cortile condominiale, occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,89. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata ed è protetto esternamente con una ringhiera in ferro (*Foto n. 37 e n. 38*).

Vano n. 3: Vi si accede dall’ “Ingresso”, è destinato a camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 20,10 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in graniglia di marmo, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, anche il soffitto del solaio è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma è tinteggiato con pittura a tempera. L’ambiente è dotato di un’ampia finestra esposta a sud che da luce naturale e permette il riciclo dell’aria alla stanza (*Foto n. 39, n. 40 e n. 41*).



Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell’immobile, esso è dotato di infissi esterni in alluminio con vetrate e da tapparelle oscuranti in pvc, mentre gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un discreto stato di conservazione e manutenzione. L’immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico, fognario e di adduzione gas; per quanto concerne l’impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta di vecchia fattura e quindi nei limiti delle normative attuali.

Il grado di rifinitura, costituito dalla presenza di pavimentazione di sufficiente qualità, così come la discreta qualità dei pezzi igienici utilizzati per il bagno, le sufficienti rifiniture di pareti e soffitti ed il sufficiente isolamento termico degli infissi esterni, consente di poter esprimere un giudizio “**buono**” sullo stato di manutenzione e conservazione dell’immobile pignorato.

Dalle ricerche eseguite presso il sistema informatico dipartimentale della Regione Campania è stato possibile accertare che l’immobile pignorato, **è sprovvisto dell’attestato di certificazione energetica**. Il costo per la predisposizione di

siffatto Attestato, da parte di un tecnico abilitato in materia, è quantificabile in euro 600,00 circa al lordo dell'I.V.A. e degli oneri previsti da legge, ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.

2. IMMOBILE N. 2 – FOGLIO 7, P.LLA 276, SUB 47, CAT. C/2, CLASSE 3, CONS. 10 MO
PORTICI (NA), VIA EMANUELE GIANTURCO CIV. 21 – PARCO “ELVIRA” FABBRICATO
“ABC” – SCALA “AB” – PIANO S/I (INTERRATO) – INT. 22

L'unità immobiliare è un locale cantinola ubicato nel Comune di Portici (Na) alla Via Emanuele Gianturco civ. 21 in un parco residenziale denominato “Parco Elvira”, facente parte della palazzina denominata “Fabbricato ABC”, posta al Piano Interrato (S1), con accesso dalla prima porta a destra per chi scende dalla scala condominiale “C”. Nel suo insieme è composto da un unico ambiente, occupa una **superficie utile calpestabile pari a mq. 8,65** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 5,06²**.



Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 35 – LOTTO N. 1 - Grafico dell'Immobile nn. 1 e 2 -Portici (NA) fogl. 7, p.lla 276, sub. 23, cat. A/2 - sub. 47, cat. C/2), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in seguito (Foto n. 42):

Locale Cantinola: Vi si accede dal corridoio condominiale attraverso la prima porta a destra per chi scende dalla scala “C”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,65 ed un'altezza interna dal piano di calpestio di ml. 3,80. In merito all'altezza del locale, è necessario precisare che dal pavimento al soffitto l'altezza utile è ml. 4,70, mentre l'altezza delle pareti divisorie misurano ml. 3,80, tale caratteristica, applicata a tutti i locali cantinola presenti al piano interrato (S-1), serve sia per consentire un migliore riciclo dell'aria sia per distribuire la luce delle plafoniere installate a soffitto in tutto il locale interrato. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie con piastrelle in monocottura, mentre le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia. Il locale cantinola è protetto all'ingresso da un infisso in legno tamburato (Foto n. 43, n. 44 e n. 45).

² Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 22.

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, nel complesso il grado di rifinitura, costituito dalla presenza di pavimentazione in discreto stato di manutenzione, nonché la discreta qualità delle rifiniture delle pareti e dei soffitti, consente di poter esprimere un giudizio “**discreto**” sullo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato. Per quanto concerne invece l'attestazione di prestazione energetica, si precisa che per siffatti locali con destinazione “cantinola”, la norma in materia non prevede che vi sia certificazione energetica da parte di un tecnico abilitato.



Per quanto concerne invece, **eventuali dotazioni condominiali** o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, entrambe le unità immobiliari pignorate, fanno parte di un complesso edilizio costituito da tre edifici ubicato nel Comune di Portici alla Via Emanuele Gianturco denominato “Parco Elvira”. Entrambi gli immobili sono parte della palazzina denominata “Palazzina ABC” costituita da un piano interrato e quattro piani fuori terra (piano rialzato, primo, secondo e terzo), per complessive tre scale: “A”, “B” e “C”, e un totale di n. 2 locali commerciali a piano terra, 23 immobili uso residenziale/ufficio e 27 locali interrati tra box auto e locali cantine. Relativamente ad eventuali accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi; soffitte comuni; locali di sgombero; portineria; riscaldamento; posti auto comuni; giardino; ecc.*), da un'attenta lettura degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, si è accertato che il fabbricato è dotato di Regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali, depositato presso il notaio dott. Nicola Monda di Napoli rep. 59968 del 25/02/1966 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 11/05/1966 ai nn. 24464/16750 (*Cfr. All.ti n. 62 – Copia Regolamento di Condominio con allegate Tabelle Millesimali, depositato presso il notaio dott. Nicola Monda di Napoli rep. 59968 del 25/02/1966 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 11/05/1966 ai nn. 24464/16750*)

Dalla lettura attenta degli atti traslativi ma soprattutto dal Regolamento di Condominio confermato anche dalle dichiarazioni rese dall'Amministratore del Condominio, è stato possibile accertare che risultano comodi comuni degli immobili pignorati, nei proporzionali diritti di proprietà, in quanto facenti parte del complesso immobiliare:

- ❖ un'abitazione destinata ad alloggio portiere, composta di due vani, ubicata vicino all'ingresso del Parco, confinante ad Ovest con Via Emanuele Gianturco, a Sud con viale di accesso al Parco, e dagli altri lati con aree condominiali;
- ❖ un piccolo locale destinato a guardiola, posto subito a destra per chi entra nel parco dalla strada.



Infine, risultano di proprietà comune e indivisibile in proporzione della rispettiva quota di proprietà espressa in millesimi: l'area su cui sorge il fabbricato con le relative pertinenze come superfici di rispetto verso le strade, le fondazioni, le strutture portanti e tutto quanto secondo ciò che viene regolamentato dall'ex art. 1117 c.c., sono infine comuni ai condomini di ciascuna scala, la cassa scale, gli androni, i ballatoi comuni di accesso alle unità immobiliari ai piani.

IMMOBILE N. 3
SEZ. AVV - FOGLIO 6 – P.LLA 36/37 SUB. 4 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Napoli sez. Avvocata - Via Bernardo Cavallino civ. 89

L'**immobile n. 3** sottoposto ad esecuzione immobiliare, consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato al primo piano di un fabbricato urbano sito alla Via Bernardo Cavallino civ. 89 nel quartiere Arenella del Comune di Napoli, georeferenziato con latitudine "40.860968" e longitudine "14.227629". Il quartiere Arenella, si estende su una superficie di 5,25 km² e ospita circa 67.600 abitanti, attestandosi su una densità abitativa di circa 12.800 abitanti/Km², insieme al quartiere Vomero forma la V Municipalità del Comune di Napoli. Confina a nord con il quartiere Chiaiano e San Carlo all'Arena, a sud con il quartiere Vomero, a est con i quartieri Stella e Avvocata, ad ovest con il quartiere di Soccavo. Nel quartiere sono presenti tre svincoli della Tangenziale di Napoli

(Arenella, Zona Ospedaliera e Camaldoli, rispettivamente uscita n. 6, n. 7, e n.8), quattro stazioni della Metropolitana (Medaglie d'Oro, Montedonzelli, Rione Alto e Policlinico), bus di linea urbana ed extraurbana. Il quartiere Arenella per la sua caratteristica geofisica molto scoscesa rimase fino al '900 privo di insediamenti di rilievo, erano presenti poche e solitarie ville nobiliari come dimore di villeggiatura e le vie d'accesso erano sentieri in aspra salita, percorsi perlopiù a dorso d'asino. Il nucleo della nuova sistemazione fu la struttura a raggiera di piazza Medaglie d'Oro e la salubrità dei luoghi spinse gli urbanisti a indicare la parte più alta dell'Arenella come sede più adatta per un grande complesso ospedaliero. Il quartiere iniziò gradualmente a rimodernarsi dal 1930, attraverso le costruzioni di nuove strade e palazzi e poi massicciamente urbanizzato a partire dalla seconda metà del Novecento, conseguentemente alla saturazione edilizia del vicino quartiere Vomero (*Foto n. 46, n. 47, n. 48, n. 49, n. 50 e n. 51*).



Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è accessibile tramite un vialetto privato distinto al catasto terreni con foglio 72 e p.lla 43, che collega Via Bernardo Cavallino con Via Cupa dei Gerolomini alle Due Porte. Il vialetto privato, consente l'accesso anche ad altri fabbricati, risulta carrabile ed è interamente pavimentato con asfalto bituminoso.

Il corpo di fabbrica in cui insiste il bene pignorato, presenta una forma pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo con tre livelli fuori terra adibiti per civile abitazione e un livello seminterrato adibito ad altri usi. Tutti i prospetti del fabbricato risultano liberi, ad eccezione del vano scala che risulta addossato al fabbricato adiacente sul versante sud per un'altezza di circa ml. 5,00 dal piano di calpestio. L'appartamento al piano terra (*non oggetto di espropriazione*) presenta accesso indipendente dal vialetto privato, mentre l'appartamento al piano primo (*oggetto di espropriazione*) e quello al piano secondo (*non oggetto di espropriazione*) sono accessibili tramite una scala in comune priva di ascensore. La scala in comune è accessibile dal vialetto privato, contraddistinta dal civico 89, è protetta all'ingresso da un portoncino in alluminio, è munita di impianto citofonico

collegato ai due appartamenti. Il vano scala è costituito da rampanti rivestiti con lastre di marmo bianco con venature grigie e risulta munito di ringhiera in ferro con passamano. Le pareti del vano scala sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. I ballatoi intermedi presentano la pavimentazione rivestita con piastrelle in ceramica smaltata e sono muniti di finestre che danno luce e riciclo d'aria alla cassa scale. Il vano scala congiunge il piano di copertura del fabbricato (*Foto n. 52, n. 53, n. 54, n. 55, n. 56, n. 57, n. 58, n. 59, n. 60, n. 61 e n. 62*).



Per quanto attiene alle peculiarità costruttive generali dell'intero fabbricato, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura in muratura portante con orizzontamenti intermedi a solai piani;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonaci esterni ordinari a rifinitura liscia in discreto stato di conservazione;
- tinteggiatura delle pareti esterne con pittura al quarzo in discreto stato di conservazione.
- prospetti improntati sulla massima semplicità con finestrature e balconi a sbalzo;
- verticale di scala unica **priva di ascensore**;
- copertura piana con accesso diretto dal vano scala.

Descrizione dei singoli cespiti pignorati.

3. IMMOBILE N. 3 – SEZ. AVV, FOGLIO 6, P.LLA 36/37, SUB 4, CAT. A/3, CONS. 4,0 VANI **NAPOLI, VIA BERNARDO CAVALLINO CIV. 89 – PIANO PRIMO -**

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato nel Comune di Napoli (Na) alla Via Bernardo Cavallino civ. 89, posto al primo piano di un piccolo fabbricato urbano. L'appartamento in esame nel suo insieme è composto da: Ingresso/Disimpegno, Cucina/Soggiorno, due Vani, Bagno e una Balconata, per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 61,93** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 64,30³**.

³ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 22.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 36 –LOTTO N. 2 - Grafico dell'Immobile n. 3 -Napoli sez. AVV, foglio 6, p.lle 36/37, sub 4, cat. A/3), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in seguito (Foto n. 63):

Ingresso/Disimpegno: Vi si accede dalla scala comune tramite un portoncino blindato posto sul ballatoio del piano primo. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,55 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,90, conduce alla "Cucina/Soggiorno", al "Vano 1", al "Vano 2" e al "Bagno". La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile. L'ambiente è munito di un vano ripostiglio ricavato tramite una controsoffittatura con orditura metallica e pannelli in cartongesso (Foto n. 64, n. 65, n. 66 e n. 67).

Cucina/Soggiorno: Vi si accede dall' "Ingresso/Disimpegno" e comunica con la "Balconata", occupa una superficie utile netta pari a mq. 19,82 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,17. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è munito di una cucina in muratura rivestita con piastrelle in ceramica smaltata, inoltre è presente una finestra esposta ad ovest che affaccia sullo spiazzo comune (Foto n. 68, n. 69 e n. 70).

Vano 1: Vi si accede dall' "Ingresso/Disimpegno" e comunica con la "Balconata", occupa una superficie utile netta pari a mq. 9,85 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,17. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 71 e n. 72).

Vano 2: Vi si accede dall' "Ingresso/Disimpegno" e comunica con la



“*Balconata*”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,10 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,17. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è munito di una finestra esposta a nord che affaccia sul vialetto privato di accesso (Foto n. 73, n. 74 e n. 75).

Bagno: Vi si accede dall' “*Ingresso/Disimpegno*”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,26 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,17. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e piatto doccia, inoltre è munito di una finestra esposta ad ovest che affaccia sullo spiazzo comune. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di ml 2,40 dal piano di calpestio, mentre la restante parte è rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiata con pittura lavabile; il soffitto è anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 76 e n. 77).

Balconata: Vi si accede dalla “*Cucina/Soggiorno*”, dal “*Vano 1*” e dal “*Vano 2*”, è interamente esposta ad est, affaccia sul viale privato di accesso e occupa una superficie utile netta pari a mq. 9,35. Presenta la pavimentazione rivestita con piastrelle in ceramica smaltata ed è protetta dall'esterno da una ringhiera in ferro (Foto n. 78 e n. 79).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di doppi infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio e vetro temperato, protette da tapparelle oscuranti in pvc, gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un buon stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, gas di città, di impianto idrico, fognario, telefonico e citofonico; per quanto concerne l'impianto elettrico, da una verifica



sommatoria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta di vecchia fattura e quindi nei limiti delle normative attuali.

Nel complesso il grado di rifinitura, costituito dalla presenza di pavimentazione di buona qualità, così come la discreta qualità dei pezzi igienici utilizzati per il bagno, le sufficienti rifiniture di pareti e soffitti ed il sufficiente isolamento termico degli infissi esterni, consente di poter esprimere un giudizio “**buono**” sullo stato di manutenzione e conservazione dell’immobile pignorato.

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

Per quanto concerne invece, **eventuali dotazioni condominiali** o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l’unità immobiliare pignorata, fa parte di un piccolo fabbricato plurifamiliare in Napoli alla Via Bernardo Cavallino civ 89, costituito complessivamente da 7 unità immobiliari. Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese, sia dalla debitrice esecutata sia da alcuni condomini, intervistati dal sottoscritto nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare pignorata **non ha** un’amministrazione Condominiale e **non è munito né di “Tabelle Millesimali” né di “Regolamento Condominiale”**.

Dalla lettura attenta degli atti traslativi si è evinto che il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, **non è dotato** di locali e alloggi per portiere, locali caldaia, spazi comuni adibiti a posti auto, stenditoi e/o terrazzi comuni e/o nessun’altra tipologia di locali e spazi comuni. Risultano invece di proprietà comune e indivisibile in proporzione della rispettiva quota di proprietà espressa in millesimi: l’area su cui sorge il fabbricato con le relative pertinenze come superfici di rispetto verso le



strade, le fondazioni, le strutture portanti e tutto quanto secondo ciò che viene regolamentato dall'ex art. 1117 c.c., sono infine comuni ai condomini di ciascuna scala, la cassa scale, gli androni, i ballatoi comuni di accesso alle unità immobiliari ai piani.

IMMOBILI N. 4 - 5 - 6
SEZ. SLO - FOGLIO 1 – P.LLA 199 SUBB. 17 - 16 - APP.TO INT. 1 - 2 – 3 PIANO SECONDO
Napoli sez. San Lorenzo - Via Vincenzo Bellini civ. 44

Gli immobili n. 4, n. 5 e n. 6 sottoposti ad esecuzione immobiliare, sono tutti ubicati al secondo piano di un fabbricato urbano sito nel quartiere San Lorenzo del comune di Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44, georeferenziato con latitudine “40.850616” e longitudine “14.250755”.

Il quartiere San Lorenzo ospita circa 48.000 abitanti su una superficie di 1,42 Km², attestandosi su una densità abitativa di circa 33.800 abitanti/Km². Fa parte della IV Municipalità di Napoli insieme ai quartieri Poggioreale, Zona Industriale e Vicaria. Confina: a sud con i quartieri Pendino, San Giuseppe, Zona Industriale e Porto; ad ovest con il quartiere Avvocata; a nord con i quartieri Stella e San Carlo all'Arena; ad est con il quartiere Vicaria. Il quartiere San Lorenzo è in genere considerato il cuore storico della città, esso concentra gli elementi tipici della tradizione napoletana e gli aspetti caratteristici che hanno reso la città celebre nel mondo. I monumenti e i luoghi d'interesse culturale e turistico presenti nelle vicinanze sono innumerevoli; infatti, il quartiere appartiene al “Centro Storico di Napoli” che già dal 1995 ha meritato l'iscrizione all'Elenco del Patrimonio Mondiale dell'UNESCO. Visitare il Centro Storico di Napoli significa attraversare più di venti secoli di storia. La planimetria delle sue strade, le sue piazze, le sue chiese, i suoi monumenti, gli edifici pubblici e i castelli costituiscono uno scrigno di tesori artistici e storici di eccezionale portata. Tra i monumenti presenti nel quartiere ricordiamo l'Accademia delle Belle Arti, Castel Capuano, la Chiesa di San Giovanni a Carbonara, la Cappella Sansevero, la Chiesa di Santa Caterina a Formiello, il Duomo di Santa Maria Assunta, la Chiesa dei Santi Apostoli e il Museo d'arte contemporanea Donnaregina. L'appartenenza al



centro storico rende il quartiere ricco di strutture turistico ricettive, anche la vicinanza alle prestigiose Università Napoletane e il facile collegamento con i mezzi pubblici di trasporto urbano ed extraurbano, restituisce al quartiere un significativo numero di studenti provenienti da altre città che molto spesso prendono in affitto immobili in zona. Nel quartiere è presente la stazione “Museo” della Linea 1 e la stazione “Piazza Cavour” della “Linea 2” della “Metropolitana di Napoli”. Inoltre, è ben collegato con l’autostrada A56 (Tangenziale di Napoli) attraverso lo svincolo “Arenella” e lo svincolo “Capodimonte” (*Foto n. 80, n. 81, n. 82, n. 83, n. 84 e n. 85*).

Il fabbricato di cui sono parte gli “Immobili 4-5-6” pignorati, presenta una forma pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo avente una corte centrale tipico degli edifici ottocenteschi. La corte centrale, ha la funzione di dare aria e luce alle facciate interne del fabbricato, consentendo una distribuzione degli ambienti degli appartamenti che fanno parte del fabbricato, di avere una doppia esposizione, tipica delle strutture a telaio costituite da elementi portanti in muratura. L’intero corpo di fabbrica presenta quattro prospetti interni con affaccio sulla vanella centrale, un prospetto esterno sul versante ovest con affaccio libero su Via Bellini e tre prospetti esterni completamente in aderenza ai fabbricati limitrofi. L’edificio in esame si eleva per cinque livelli fuori terra compreso il piano terra, collegati tramite una scala condominiale munita di ascensore con fermata ai piani. Il prospetto principale del fabbricato, con affaccio su Via Bellini presenta uno stile neoclassico, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari adornati con lesene, le finestre mostrano timpani con profili diversi per ogni piano, balconate a sbalzo con ringhiera in ferro.

L’accesso al fabbricato avviene da Via Vincenzo Bellini tramite due entrate, una carrabile distinta con il civico 45 e una pedonale con il civico 44. Gli immobili pignorati, sono raggiungibili esclusivamente dal civico 44 di Via Vincenzo Bellini. L’accesso pedonale, immette in un androne condominiale munito di impianto citofonico collegato agli appartamenti della palazzina, risulta protetto



esternamente da un portoncino in legno con serratura elettrica dotato di due piccole vetrature laterali e una grata in ferro superiore. L'androne si immette nel vano scala condominiale tramite tre gradini, risulta interamente pavimentato con scaglie di marmo di media pezzatura, presenta le pareti e il soffitto interamente rivestiti con intonaci ordinari a finitura liscia adornati con stucchi decorativi, le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile mentre il soffitto è rifinito con pittura a tempera. Il vano scala è munito di ascensore con fermata ai piani, presenta i rampanti della scala rivestiti con lastre in marmo bianco con venatura grigia; le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, mentre il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. Dal pianerottolo del secondo piano delle scale condominiali si accede alla saletta comune d'ingresso agli immobili pignorati. La saletta comune d'ingresso è pavimentata con lastre in marmo bianco ornate con un riquadro in listelli di marmo scuro, presenta le pareti ed il soffitto rivestiti da intonaci ordinari a finitura liscia, mentre la tinteggiatura sulle pareti risulta eseguita con pittura lavabile e sul soffitto con pittura a tempera. Il fabbricato risulta complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione (*Foto n. 86, n. 87, n. 88, n. 89, n. 90, n. 91, n. 92, n. 93 e n. 94*).



Per quanto attiene alle peculiarità costruttive generali dell'intero fabbricato, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura in muratura portante con orizzontamenti intermedi a solai piani;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonaci esterni ordinari a rifinitura liscia in buono stato di conservazione;
- tinteggiatura delle pareti esterne con pittura al quarzo in buono stato di conservazione.
- prospetti improntati sulla massima semplicità, ad eccezione della facciata principale che è adornata con lesene e cornicioni;
- verticale di scala unica **munita di ascensore**;
- copertura piana con accesso diretto dal vano scala;

Descrizione dei singoli cespiti pignorati.

4. IMMOBILE N. 4 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 17, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 1

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al secondo piano di un fabbricato sito in Via Vincenzo Bellini civ. 44, nel Comune di Napoli. Nel suo insieme è composto da: Ingresso; Cucina; quattro Vani; due Bagni, due Corridoi e un terrazzo a livello, per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 61,35 e una superficie utile scoperta pari a mq. 36,58, il tutto per una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 97,93** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 80,41⁴**.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 37 –LOTTO N. 3 - Grafico dell'Immobile n. 4 -Napoli sez. SLO, foglio 1, p.lla 199, sub 17, cat. A/2), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in seguito (Foto n. 95):

Ingresso: Vi si accede dalla saletta comune d'ingresso tramite il portoncino in legno a due ante, comunica con il “Vano 1” e dispone di un'ampia porta/finestra con un aggetto alla romana protetta esternamente da una ringhiera in ferro. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,37 ed un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 4,20. La pavimentazione risulta interamente costituita da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono interamente rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto del solaio, risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 96, n. 97 e n. 98).

Vano 1: Vi si accede dall' “Ingresso” e comunica con la “Cucina”, con il “Corridoio 1” e con il “Terrazzo a livello”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,70, risulta parzialmente soppalcato, infatti, una zona della stanza presenta un'altezza dal piano di calpestio al soffitto del soppalco pari a ml. 2,15 e un'altra zona un'altezza dal piano calpestio al soffitto del solaio pari a ml. 4,20. L'ambiente è adibito a soggiorno ed è dotato di un'ampia porta-balcone che

⁴ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 22.



conduce al terrazzo a livello. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono interamente rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto, sia del soppalco che del solaio, risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera (*Foto n. 99, n. 100 e n. 101*).

Cucina: Vi si accede dal “Vano 1”, comunica con il “Corridoio 1”, con il “Terrazzo a livello” annesso all'appartamento, e tramite una scala a chiocciola comunica anche con il “Corridoio 2” posto sul soppalco. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 12,74 e un'altezza dal piano di calpestio pari a mq. 4,20. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto del solaio risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di un'ampia porta-balcone che conduce al “Terrazzo a livello” (*Foto n. 102, n. 103 e n. 104*).



Corridoio 1: Vi si accede dal “Vano 1” e dalla “Cucina”, comunica con il “Vano 2”, con il “Bagno 1” e con il “Bagno 2”. Risulta interamente coperto dal soppalco, occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,60 e un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,15. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono interamente rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto risulta anch'esso interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera (*Foto n. 105*).

Vano 2: Vi si accede dal “Corridoio 1” e comunica con il “Terrazzo a livello”. L'ambiente è adibito a camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,52, inoltre, presenta un'area con soffitto piano la cui altezza dal piano di calpestio è pari a ml. 3,35 e un'area con soffitto a volta la cui altezza dal piano di calpestio è pari a ml. 2,68. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono interamente rivestite con intonaci ordinari a

finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto risulta anch'esso interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera (*Foto n. 106, n. 107 e n. 108*).

Bagno 1: Vi si accede dal “*Corridoio 1*”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,64 e un'altezza dal piano calpestio pari a ml. 2,68. L'ambiente è dotato di tazza igienica, bidet, lavabo e vano doccia. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in gres porcellanato; le pareti, in parte sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata e in parte sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia; il soffitto è anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è munito di una finestra a due ante posta sulla parte alta della parete esposta ad est che affaccia sul “*Terrazzo a livello*”, inoltre, è presente una finestra circolare sprovvista di infisso posta sulla parete esposta a sud che affaccia nel “*Vano 2*” (*Foto n. 109 e n. 110*)

Bagno 2: Vi si accede dal “*Corridoio 1*”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,78 e un'altezza dal piano calpestio pari a ml. 2,15. L'ambiente è allo stato grezzo per lavori di ristrutturazione incompleti, risulta adibito come ripostiglio, sprovvisto di tazza igienica, bidet, lavabo, piatto doccia e vasca da bagno, ma munito di alcune predisposizioni impiantistiche. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in gres porcellanato; le pareti, in parte sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata, in parte sono rivestite con intonaci ordinari non rifiniti e in parte presentano la muratura in tufo a vista; il soffitto è rivestito con intonaci ordinari non rifiniti. L'ambiente non dispone di finestre verso l'esterno per il riciclo dell'aria (*Foto n. 111 e n. 112*).

Corridoio 2: Vi si accede dalla cucina tramite una scala a chiocciola, comunica con il “*Vano 3*” e con il “*Vano 4*”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,56 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 1,96. L'ambiente è allo stato grezzo per lavori di ristrutturazione incompleti e fa parte della soppalcatura, dispone di una sfinestratura con affaccio nella sottostante “*Cucina*”. Il piano di calpestio è sprovvisto di rivestimento, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari



non rifiniti; il soffitto è rivestito con intonaci ordinari non rifiniti (*Foto n. 113 e n. 114*).

Vano 3: Vi si accede dal “Corridoio 2”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,34 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 1,96. L'ambiente è allo stato grezzo per lavori di ristrutturazione incompleti ed è ubicato sul soppalco, affaccia sia sul sottostante “Vano 1” in quanto risulta sprovvisto della chiusura d'ambito sul versante sud, sia sulla “Cucina” tramite un vano porta anche questo sprovvisto di protezione. Il piano di calpestio risulta privo di rivestimento, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera (*Foto n. 115 e n. 116*).

Vano 4: Vi si accede dal “Corridoio 2” tramite una piccola apertura non rifinita. L'ambiente è allo stato grezzo per lavori di ristrutturazione incompleti ed è ubicato sul soppalco. Il piano di calpestio risulta privo di rivestimento, mentre le pareti, in parte sono rivestite con intonaci ordinari non rifiniti e in parte presentano la muratura con blocchetti in laterizio a vista. L'ambiente è privo di luce e aria naturale poiché privo di finestrature verso l'esterno (*Foto n. 117 e n. 118*).

Terrazzo: Vi si accede dal “Vano 1”, dalla “Cucina” e dal “Vano 2”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 36,58 e risulta interamente pavimentato con piastrelle in cotto. Sul versante ovest affaccia nella “Vanella” interna del fabbricato da cui è protetto un parapetto in muratura di altezza dal piano di calpestio di circa ml. 1,10. Il muretto è rivestito con piastrelle in cotto ed è munito di lastre in marmo di copertura. **Occorre precisare che allo stato attuale il terrazzo in esame comunica con il “Terrazzo dell'Immobile n. 6 – Sub 15 – Int. 3” pertanto, nell'ipotesi che il bene sia aggiudicato per effetto della presente procedura, si dovrà provvedere alla realizzazione di una recinzione rispettando i confini indicati nelle planimetrie catastali agli atti, così come meglio riportato dallo scrivente nei grafici allegati alla presente (Cfr. All.ti n. 32 e 37), al fine di rendere autonomi i due immobili** (*Foto n. 119 e n. 120*).



Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio e vetro camera con ante oscuranti, gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un discreto stato di manutenzione. L'immobile mostra segni di attività di ristrutturazione in corso e/o iniziati e poi sospesi infatti, la struttura del soppalco risulta ancora allo stato grezzo e priva di rifiniture inoltre, alcune pareti risultano parzialmente attintate, mancano alcuni arredi come lampade o applique. L'appartamento è dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, impianto idrico, fognario, telefonico e citofonico. Durante il sopralluogo è stato riscontrato che l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento con elementi a split.

Nel complesso il grado di rifinitura, costituito dalla presenza di pavimentazione di buona qualità, così come la discreta qualità dei pezzi igienici utilizzati per il bagno, le sufficienti rifiniture di pareti e soffitti ed il sufficiente isolamento termico degli infissi esterni, consente di poter esprimere un giudizio **“discreto”** sullo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato, senza trascurare l'attuale stato grezzo di alcuni ambienti per lavori di ristrutturazione incompleti.

Inoltre, come già riportato nella descrizione puntuale degli ambienti, al fine di dare autonomia all'immobile, con l'adiacente unità immobiliare, facente parte anch'essa della presente procedura giudiziaria, ma soprattutto al fine di ripristinare la sua effettiva consistenza catastale, nell'ipotesi che il bene venga aggiudicato per effetto della presente procedura, bisognerà delimitare il terrazzo a livello lungo il confine catastale originario, ripristinando l'originaria recinzione interposta tra il *“Terrazzo”* dell'immobile in esame e il *“Terrazzo dell'Immobile n. 6 – Sub 15 – Int.3”*, rispettando i confini indicati sia nelle planimetrie catastali agli atti, sia così come meglio riportato dallo scrivente nei grafici allegati alla presente (Cfr. All.ti n. 32 e 37).



Per quanto concerne invece, *l'eventuale esistenza di certificazione energetica ai sensi del D.lgs. 192/2005 così come modificato dal D.lgs. 311/2006, s.m.*, dalle indagini eseguite dal sottoscritto è stato verificato che, all'art. II del titolo di trasferimento del bene in capo alla debitrice eseguita (*atto di compravendita a firma del notaio dott. Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano (NA) del 27/06/2013 rep. 538 racc. 371*), viene dichiarato che la parte venditrice esibisce gli attestati di certificazione energetica degli immobili in oggetto, che risultano entrambi di classe energetica "G", redatti in data 27 maggio 2013 dal certificatore qualificato, geometra , iscritto all'ordine degli geometri della Provincia di Infine, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica di quanto in oggetto.



Si precisa che la normativa in materia, ai sensi dell'art.6, comma 5 del D.L. 63/2013, l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio **ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dal decreto del 16 aprile 2013, concernente i criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo manutenzione e ispezione degli impianti termici. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

A giudizio dello scrivente quindi, l'attestato energetico richiamato nell'atto di compravendita, al di là del fatto che risulta datato, per le intervenute variazioni riscontrate nell'appartamento, risulta non più valido pertanto andrebbe rifatto. Il costo per la predisposizione di un Attestato di certificazione energetica, da parte

di un tecnico abilitato in materia, è quantificabile in euro 600,00 circa al lordo dell'I.V.A., ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.

5. IMMOBILE N. 5 – SEZ. SLO – FOGLIO 1 – P.LLA 199 - SUB 16 - CAT. A/2
Napoli – Via Vincenzo Bellini civ. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 2

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al secondo piano di un fabbricato sito in Via Vincenzo Bellini civ. 44, nel Comune di Napoli.

L'appartamento in esame risulta totalmente allo stato grezzo e non è allo stato abitabile in quanto mancano tutti i servizi igienici e il locale cucina. Nel

suo insieme è composto da: due Vani e tre balconi, per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 53,48 e una superficie utile scoperta di balconi pari a mq. 3,54, il tutto per una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 57,02** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 63,60⁵**.



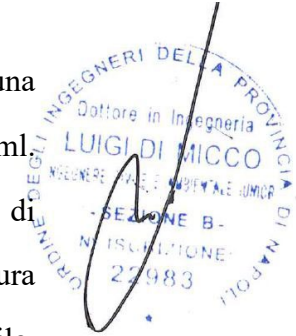
Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 38 – LOTTO N. 4 – Grafico dell'Immobile n. 5 – sez. SLO, fogl. 1, p.lla 199, sub. 16, Int. 2), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in seguito (Foto n. 121):

Vano 1: Vi si accede dalla saletta comune d'ingresso, prima porta a destra per chi entra, tramite un portoncino in legno a due ante e comunica con il “Vano 2”, con il “Balcone 1” e con il “Balcone 2”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 40,03 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 4,40. **L'ambiente è completamente allo stato grezzo**, il piano di calpestio è privo di pavimentazione, le pareti che dovrebbero delimitare i vari ambienti compreso quelli dei servizi igienici come bagno e cucina, mancano del tutto. Le pareti perimetrali, in parte sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata (dove insisteva l'angolo cottura e il bagno ormai demoliti), in parte sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile o con vecchia carta da parati. Il soffitto

⁵ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 22.

risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è munito anche di due finestrini, il primo posto sulla parete ovest che affaccia su Via Vincenzo Bellini, in origine utilizzato per areare il piano cottura e il secondo, posto sulla parete est che affaccia sulle scale condominiali, originariamente a servizio del bagno ormai demolito (*Foto n. 122, n. 123, n. 124 e n. 125*).

Vano 2: Vi si accede dal “Vano 1” e comunica con il “Balcone 3”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,45 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 4,40. L'ambiente è allo stato grezzo, infatti, il piano di calpestio è privo di rivestimento. Le pareti, in parte sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia, alcune con vecchia carta da parati ed altre tinteggiate con pittura lavabile. Il soffitto risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. *Occorre precisare che allo stato attuale l'ambiente comunica con il “Vano 1 dell'Immobile n. 6 – Sub 15 – Int. 3” e con “l'Ingresso dell'Immobile n. 6 – Sub 15 – Int. 3”.* Nell'ipotesi che il bene sia aggiudicato per effetto della presente procedura, si dovrà provvedere a murare le due porte di comunicazione, al fine di rendere autonomi i due immobili (“Immobile n. 4 – Sub 17 – Int. 1” e “Immobile n. 6 – Sub 15 – Int. 3”) quanto descritto è indicato in *maniera puntuale sul grafico allegato Cfr. All.to n. 38 (Foto n. 126, n. 127 e n. 128).*



Balcone 1: Vi si accede dal “Vano 1”, risulta esposto ad ovest, affaccia su Via Vincenzo Bellini e occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,18. La pavimentazione è costituita da una lastra di piperno e risulta protetto esternamente da una ringhiera in ferro (*Foto n. 129*).

Balcone 2: Vi si accede dal “Vano 1”, risulta esposto ad ovest, affaccia su Via Vincenzo Bellini e occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,18. La pavimentazione è costituita da una lastra di piperno e risulta protetto esternamente da una ringhiera in ferro (*Foto n. 130*).

Balcone 3: Vi si accede dal “Vano 2”, risulta esposto ad ovest, affaccia su Via Vincenzo Bellini e occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,18. La pavimentazione è costituita da una lastra di piperno e risulta protetto esternamente da una ringhiera in ferro (*Foto n. 131*).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, il grado di rifinitura degli ambienti è totalmente inesistente, considerato che gli stessi sono allo stato grezzo e le condizioni manutentive dell'appartamento pignorato sono da considerarsi scarse e **non abitabile** anche per lo stato di abbandono in cui versa. Gli infissi esterni dei vani sono costituiti da porte vetrate in legno protette esternamente con “Napoletane” sempre in legno, il loro stato di manutenzione è a dir poco scadente, quasi tutti sono ormai scardinati e non assolvono al loro compito di chiusura, esponendo le varie stanze all'ingresso dell'acqua piovana durante le piogge. Gli infissi interni risultano rimossi e ammassati negli ambienti. Gli impianti elettrici, idrici, riscaldamento, citofonico, e quant'altro per rendere l'immobile abitabile sono inesistenti, non sono presenti il wc e la cucina.

Infine, come già riportato nella descrizione puntuale degli ambienti, al fine di dare autonomia all'immobile, con l'adiacente unità immobiliare, facente parte anch'essa della presente procedura giudiziaria, ma soprattutto al fine di ripristinare la sua effettiva consistenza catastale, nell'ipotesi che il bene venga aggiudicato per effetto della presente procedura, bisognerà chiudere le comunicazioni con l'immobile adiacente. Nello specifico, bisognerà murare le porte di accesso che attualmente mettono in comunicazione il “Vano 2” con il “Vano 1 dell'Immobile n. 6 – Sub 15 – Int. 3” e con “l'Ingresso dell'Immobile n. 6 – Sub 15 – Int. 3”.

Per quanto concerne invece, ***l'eventuale esistenza di certificazione energetica ai sensi del D.lgs. 192/2005 così come modificato dal D.lgs. 311/2006, s.m.***, dalle indagini eseguite dal sottoscritto è stato verificato che, all'art. II del titolo di trasferimento del bene in capo alla debitrice esecutata (*atto di compravendita a firma del notaio dott. Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano (NA) del*



27/06/2013 rep. 538 racc. 371), viene dichiarato che la parte venditrice esibisce gli attestati di certificazione energetica degli immobili in oggetto, che risultano entrambi di classe energetica "G", redatti in data 27 maggio 2013 dal certificatore qualificato, geometra , iscritto all'ordine degli geometri della Provincia di . Infine, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica di quanto in oggetto.

Si precisa che la normativa in materia, ai sensi dell'art.6, comma 5 del D.L. 63/2013, l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio **ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dal decreto del 16 aprile 2013, concernente i criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo manutenzione e ispezione degli impianti termici. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

A giudizio dello scrivente quindi, l'attestato energetico richiamato nell'atto di compravendita, al di là del fatto che risulta datato, per le intervenute variazioni riscontrate nell'appartamento, risulta non più valido pertanto andrebbe rifatto. Il costo per la predisposizione di un Attestato di certificazione energetica, da parte di un tecnico abilitato in materia, è quantificabile in euro 600,00 circa al lordo dell'I.V.A., ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.



6. IMMOBILE N. 6 - SEZ. SLO – FOGLIO 1 – P.LLA 199 - SUB 15 - CAT. A/2.
Napoli – Via Vincenzo Bellini civ. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 3

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al secondo piano di un fabbricato sito in Via Vincenzo Bellini civ. 44, nel Comune di Napoli.

L'appartamento in esame risulta totalmente allo stato grezzo e non è allo stato abitabile in quanto mancano tutti i servizi igienici e il locale cucina. Nel suo insieme è composto da: Ingresso, due Disimpegni, tre Vani, due Balconi, Cucina, Veranda, Terrazzo a livello e una Tettoia con due Ripostigli, per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 148,88, una superficie utile semicoperta di tettoia pari a mq. 26,53, una superficie utile scoperta di balconi e terrazzo a livello pari a mq. 50,91, il tutto per una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 226,32** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 194,24⁶**.



Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 39 – LOTTO N. 5 – Grafico dell'Immobile n. 6 – sez. SLO, fogl. 1, p.lla 199, sub. 15, Int. 3), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in seguito (Foto n. 132):

Ingresso: Vi si accede dalla saletta comune d'ingresso tramite un portoncino in legno a due ante e comunica con il “Disimpegno 1”. Occupa una superficie utile calpestabile pari a mq. 14.19 e un'altezza pari a ml. 4,40. L'ambiente è dotato di due finestre esposte ad est che affacciano nella Vanella interna al fabbricato. La pavimentazione è sprovvista del rivestimento, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia, rifinite in parte con vecchia carta da parati e in parte con pittura lavabile, il soffitto risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. **Occorre precisare che allo stato, l'ambiente comunica con il “Vano 2 dell'Immobile n. 5 – Sub 16 – Int. 2”.** Nell'ipotesi che il bene sia aggiudicato per effetto della presente procedura, si dovrà provvedere a murare la porta di comunicazione, al fine di rendere autonomi

⁶ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 22.

i due immobili (“Immobile n. 6 – Sub 15 – Int. 3” e “Immobile n. 5 – Sub 16 – Int. 2”) quanto descritto è indicato in maniera puntuale sul grafico allegato Cfr. All.to n. 39 (Foto n. 133, n. 134 e n. 135).

Disimpegno 1: Vi si accede dall’ “Ingresso”, comunica con il “Vano 1”, con il “Disimpegno 2” e con il “Vano 3”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,32 e un’altezza dal piano di calpestio pari a ml. 4,40. L’ambiente dispone di una finestra esposta ad est che affaccia nella Vanella interna al fabbricato. La pavimentazione è sprovvista del rivestimento, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e rifinite in parte con vecchia carta da parati e in parte con pittura lavabile, il soffitto risulta anch’esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 136 e n. 137).



Vano 1: Vi si accede dal “Disimpegno 1”, comunica con il “Vano 2” e con il “Balcone 1”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 20,06 e un’altezza dal piano di calpestio pari a mq. 4,40. La pavimentazione è sprovvista del rivestimento, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia, rifinite in parte con vecchia carta da parati e in parte con pittura lavabile, il soffitto risulta anch’esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. **Occorre precisare che allo stato attuale l’ambiente comunica con il “Vano 2 dell’Immobile n. 5 – Sub 16 – Int. 2”.** Nell’ipotesi che il bene sia aggiudicato per effetto della presente procedura, si dovrà provvedere a murare la porta di comunicazione, al fine di rendere autonomi i due immobili (“Immobile n. 6 – Sub 15 – Int. 3” e “Immobile n. 5 – Sub 16 – Int. 2”) quanto descritto è indicato in maniera puntuale sul grafico allegato Cfr. All.to n. 39 (Foto n. 138, n. 139 e n. 140).

Balcone 1: Vi si accede dal “Vano 1”, risulta esposto ad ovest, affaccia su Via Vincenzo Bellini e occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,18. La pavimentazione è costituita da una lastra di piperno e risulta protetto esternamente da una ringhiera in ferro (Foto n. 141).

Vano 2: Vi si accede dal “Vano 1” e dal “Disimpegno 2”, comunica con il “Balcone 2”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 18,30 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 4,40. La pavimentazione è sprovvista del rivestimento, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e in parte sono rivestite con carta da parati e in parte tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera (*Foto n. 142 e n. 143*).

Balcone 2: Vi si accede dal “Vano 2”, risulta esposto ad ovest, affaccia su Via Vincenzo Bellini e occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,18. La pavimentazione è costituita da una lastra di piperno e risulta protetto esternamente da una ringhiera in ferro (*Foto n. 144*).

Disimpegno 2: Vi si accede dal “Disimpegno 1”, dal “Vano 2” e dal “Vano 3”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,62 e un'altezza di ml. 4,40. La pavimentazione è sprovvista del rivestimento, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia rifinite in parte con vecchia carta da parati e in parte con pittura lavabile, il soffitto risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera (*Foto n. 145 e n. 146*).

Vano 3: Vi si accede dal “Disimpegno 1” e dal “Disimpegno 2”, comunica con il “Terrazzo a livello” e la “Cucina”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 49,04 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 4,40. La pavimentazione è sprovvista del rivestimento, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia rifinite in parte con vecchia carta da parati e in parte con pittura lavabile, il soffitto risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. Sulle pareti e sul soffitto sono evidenti tracce che testimoniano la presenza di tramezzature ormai abbattute che dividevano il vano in più ambienti. La stanza dispone di due finestre-balcone con aggetto alla romana, protette esternamente con una ringhiera in ferro, esposte a nord e che affacciano sulla Vanella interna del fabbricato (*Foto n. 147, n. 148 e n. 149*).



Cucina: Vi si accede dal “Vano 3” tramite due porte e comunica con la “Veranda”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 25,41 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 4,40. La pavimentazione è sprovvista del rivestimento, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia, rifinite in parte con rivestimento di piastrelle in ceramica smaltata e in parte tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. La diversa tipologia delle piastrelle sulle pareti, associate alle tracce presenti sul soffitto e sulle pareti testimoniano la presenza di tramezzature ormai abbattute che dividevano il vano in due ambienti (un bagno e una cucina). Il solaio del soffitto presenta un'area ribassata creata appositamente per permettere l'installazione di una finestra sulla parete, utile al riciclo dell'aria e a consentire l'accesso di luce naturale al bagno ormai demolito (*Foto n. 150, n. 151 e n. 152*).



Veranda: Vi si accede dalla “Cucina” e comunica con il “Terrazzo a livello”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,94 e presenta un'altezza utile interna che varia da un massimo di ml. 2,80 ad un minimo di ml. 2,40. Le chiusure d'ambito sono costituite da un muretto avente altezza dal piano di calpestio di circa ml. 1,10 rivestito con piastrelle in ceramica smaltata, su cui è installato un telaio in alluminio munito di vetrate. Il soffitto è costituito da un telaio in alluminio munito di vetrate retinate. La copertura della Veranda è costituita da un pannello coibentato fissato sul telaio di alluminio (*Foto n. 153 e n. 154*).

Terrazzo: Vi si accede dal “Vano 3” e dalla “Veranda”, comunica con la “Tettoia” tramite una scala esterna in ferro, occupa una superficie utile netta pari a mq. 48,55 e risulta interamente pavimentato con piastrelle in cotto. Sul versante ovest affaccia nella Vanella interna del fabbricato da cui è protetto con un muretto avente altezza dal piano di calpestio di circa ml. 1,10. Il muretto è rivestito con piastrelle in cotto ed è munito di lastre in marmo di copertura. **Occorre precisare che allo stato attuale, il terrazzo comunica con il “Terrazzo dell'Immobile n. 4 – Sub 17 – Int. 1” pertanto, nell'ipotesi che il bene sia aggiudicato per effetto della**

presente procedura, si dovrà provvedere alla realizzazione di una recinzione rispettando i confini indicati nelle planimetrie catastali agli atti, così come meglio riportato dallo scrivente nei grafici allegati alla presente (Cfr. All.ti n. 34 e 39), al fine di rendere autonomi i due immobili “Immobile n. 6 – Sub 15 – Int. 3” e “Immobile n. 4 – Sub 17 – Int. 1” (Foto n. 155, n. 156 e n. 157).

Tettoia: Vi si accede dal “Terrazzo a livello” tramite una scala in ferro, comunica con il “Ripostiglio 1” e occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,40, presenta un'altezza utile interna che varia da un massimo di ml. 2,05 ad un minimo di ml. 1,95. L'ambiente sul versante nord non dispone di chiusura. Il piano di calpestio si presenta su tre livelli. L'area avente superficie maggiore è accessibile dalla scala in ferro ed impegna un livello interposto alle altre due; l'area che impegna il livello inferiore si trova ad una quota pari a ml. -0,68 rispetto all'area di superficie maggiore; l'area che impegna il livello superiore si trova ad una quota pari a ml. +0,25 rispetto all'area di superficie maggiore. L'area che impegna il livello inferiore della Tettoia è stata creata per permettere l'installazione di una finestra sulla parete, utile al riciclo dell'aria e per consentire il passaggio di luce naturale ad una specifica parte della “Cucina” dove una volta era presente un bagno ormai demolito. L'area che impegna il livello superiore consente l'accesso al “Ripostiglio 1”. Tutto il piano di calpestio è sprovvisto di rivestimento. Le pareti sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiati con pittura al quarzo. La copertura è inclinata ed è costituita da pannelli coibentati fissati su travi in ferro ancorate alle pareti laterali e sorrette da pilastri in ferro (Foto n. 158, n. 159, n. 160, n. 161, n. 162 e n. 163).

Ripostiglio 1: Vi si accede dalla “Tettoia”, comunica con il “Ripostiglio 2” e occupa una superficie utile netta pari a mq. 9,02, presenta un'altezza utile interna che varia da un massimo di ml. 2,15 ad un minimo di ml. 2,05. La pavimentazione



è sprovvista del rivestimento, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, il soffitto presenta le travi in ferro e i pannelli coibentati della copertura a vista (*Foto n. 164 e n. 165*).

Ripostiglio 2: Vi si accede dal “*Ripostiglio 1*” e occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,27. La pavimentazione è sprovvista del rivestimento, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, il soffitto presenta le travi in ferro e i pannelli coibentati della copertura a vista. L’ambiente dispone di una finestra sprovvista di infisso, posta sul versante nord che affaccia sulla “*Tettoia*” (*Foto n. 166*).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell’immobile, il grado di rifinitura degli ambienti è totalmente inesistente, considerato che gli stessi sono allo stato grezzo e le condizioni manutentive dell’appartamento pignorato sono da considerarsi scarse anche per lo stato di abbandono in cui versa. Gli infissi esterni dei vani sono costituiti da porte vetrate in legno ad eccezione della Cucina che sono in alluminio, il loro stato di manutenzione è a dir poco scadente, quasi tutti sono ormai scardinati e non assolvono al loro compito di chiusura, esponendo talvolta alcune stanze all’ingresso dell’acqua piovana durante le piogge. Gli infissi interni risultano quasi tutti rimossi e ammassati negli ambienti dell’appartamento. Gli impianti elettrici, idrici, riscaldamento, citofonico, e quant’altro per rendere l’immobile abitabile sono inesistenti, non sono presenti il wc e la cucina.

Inoltre, come già riportato nella descrizione puntuale degli ambienti, al fine di dare autonomia all’immobile, con l’adiacente unità immobiliare, facente parte anch’essa della presente procedura giudiziaria, ma soprattutto al fine di ripristinare la sua effettiva consistenza catastale, nell’ipotesi che il bene venga aggiudicato per effetto della presente procedura, bisognerà delimitare il terrazzo a livello lungo il confine catastale originario, ripristinando l’originaria recinzione interposta tra il “*Terrazzo*” dell’immobile in esame e il “*Terrazzo dell’Immobile n. 4 – Sub 17 – Int. 1*”, rispettando i confini indicati sia nelle planimetrie catastali agli atti, sia così



come meglio riportato dallo scrivente nei grafici allegati alla presente (Cfr. All.ti n. 34 e 39).

Per quanto concerne invece, *l'eventuale esistenza di certificazione energetica ai sensi del D.lgs. 192/2005 così come modificato dal D.lgs. 311/2006, s.m.*, dalle indagini eseguite dal sottoscritto è stato verificato che, all'art. II del titolo di trasferimento del bene in capo alla debitrice eseguita (*atto di compravendita a firma del notaio dott. Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano (NA) del 22/04/2015 rep. 2259*), viene dichiarato che ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa statale e regionale in materia, la parte venditrice esibisce l'attestato di prestazione energetica dell'immobile abitativo in oggetto, che risulta di classe energetica "B", redatto dal certificatore qualificato geometra

iscritto all'Ordine dei geometri della Provincia di
rilasciato in data 17 aprile 2015. Detto attestato si allega al presente atto con la lettera "B".

Si precisa che la normativa in materia, ai sensi dell'art.6, comma 5 del D.L. 63/2013, l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio **ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dal decreto del 16 aprile 2013, concernente i criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo manutenzione e ispezione degli impianti termici. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

A giudizio dello scrivente quindi, l'attestato energetico richiamato nell'atto di compravendita, al di là del fatto che risulta datato, per le intervenute variazioni



riscontrate nell'appartamento, risulta non più valido pertanto andrebbe rifatto. Il costo per la predisposizione di un Attestato di certificazione energetica, da parte di un tecnico abilitato in materia, è quantificabile in euro 600,00 circa al lordo dell'I.V.A., ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.

Per quanto concerne invece, **eventuali dotazioni condominiali** o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, gli immobili oggetto di pignoramento, fanno parte di un fabbricato plurifamiliare in condominio. Dalla lettura approfondita degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 nonché presso l'Amministratore del Condominio, si è potuto accertare che il complesso edilizio di Via Vincenzo Bellini civ. 44 e quindi gli immobili pignorati, **non è munito di apposito Regolamento di Condominio interno**, per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile. Dalla lettura attenta degli atti traslativi si è evinto che il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, **non è dotato** di locali e alloggi per portiere, locali caldaia, spazi comuni adibiti a posti auto, stenditoi e/o terrazzi comuni e/o nessun'altra tipologia di locali e spazi comuni. Risultano invece di proprietà comune e indivisibile in proporzione della rispettiva quota di proprietà espressa in millesimi: l'area su cui sorge il fabbricato con le relative pertinenze come superfici di rispetto verso le strade, le fondazioni, le strutture portanti e tutto quanto secondo ciò che viene regolamentato dall'ex art. 1117 c.c., sono infine comuni ai condomini di ciascuna scala, la cassa scale, gli androni, i ballatoi comuni di accesso alle unità immobiliari ai piani.



7. **Acquisisca**, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in

originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

I beni pignorati oggetto della presente procedura, consistono in immobili autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto per i terreni.

Identificazione pregressa dei beni

8. *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con: -i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c.; -i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole; -i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra, allegghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Napoli 1 sono stati acquisiti gli atti di provenienza fino a quelli ultraventennali dei beni pignorati, in quanto, non risultanti dalla documentazione in atti. Nello specifico in merito alla verifica e alla conferma della provenienza fino a quella **ultraventennale** nonché di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, le indagini effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Napoli 1, hanno rilevato che gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, pervennero alla debitrice esecutata, con i seguenti atti traslativi di compravendita:

IMMOBILI N. 1 - 2
FOGLIO 7 – P.LLA 276 SUBB. 23-47 APP.TO PIANO 3° - CANTINOLA PIANO SI
Portici (NA) Via Emanuele Gianturco civ. 21

- **alla signora 3, in stato**
civile libera, gli immobili pervennero **in ragione di 1/12**, per successione da



deceduto in data giusta

dichiarazione di successione registrata a Napoli al n 1986 vol. 2885 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 14/04/1987 ai nn. 10124/7918 (Cfr. *All.to n. 4 – Copia denuncia di successione n. 1986 Vol. 2885 del 19.04.1985 trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 10124/7918 del 14.04.1987*), la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2, in data 30/11/2011 ai nn. 48441/34315 in favore di , in data 30/11/2011

ai nn. 48442/34316 in favore di

ed in data 30/11/2011 ai nn. 48444/34318 in favore di

(Cfr. *All.to n. 5 – Copia note di trascrizione Conservatoria RR.II. di Napoli 2 nn. 48441/34315, 48442/34316 e 48444/34318 del 30.11.2011 relative all'accettazione tacita dell'eredità*), e **in ragione di 11/12**, per acquisto



fattone con atto per notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 22/11/2011 rep. 218566 racc. 15566, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 30/11/2011 ai nn. 48443/34317 da potere di

0 (Cfr. *All.to n. 6 –*

Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 22/11/2011 rep. 218566 racc. 15566, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 30/11/2011 ai nn. 48443/34317 e relativa nota di trascrizione)

- **ai signori**

nata a e nato a

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/12 ciascuno, in virtù'

della su citata successione Trascrizione a favore del 14/04/1987 - Registro Particolare 7918 Registro Generale 10124 "Atto per causa di morte - Certificato di Denunciata Successione" (Cfr. *All.to n. 4*).

In detta successione tra gli aventi diritto risulta anche la quale aveva ceduto i suoi diritti di proprietà pari ad 1/12 con atto per notaio dott. Leopoldo Mangieri di Napoli **del 09/05/1985** rep. 179930 racc. 12280, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 13/05/1985 ai nn. 12972/10808, a favore di *(Cfr. All.ti n. 40 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Leopoldo Mangieri di Napoli del 09/05/1985 rep. 179930 racc. 12280, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 13/05/1985 ai nn. 12972/10808 e relativa nota di trascrizione);*



- **ai signori e**
coniugati in regime di comunione dei beni, gli immobili pervennero **in ragione di 1/1**, in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Leopoldo Mangieri di Napoli **del 12/10/1982** rep. 176525 racc. 10161, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 20/10/1982 ai nn. 27282/23283 da potere dei germani “ nato a e dal coniuge nata a e dal coniuge ”, i quali cedevano a titolo di permuta i loro diritti pari a 2/3 sugli immobili siti in Portici (NA) foglio 7 p.lla 276 subb. 23 e 47 *(Cfr. All.ti n. 41 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Leopoldo Mangieri di Napoli del 12/10/1982 rep. 176525 racc. 10161, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 20/10/1982 ai nn. 27282/23283 e relativa nota di trascrizione).*
- **ai signori**
nato a
coniugati in regime di comunione dei beni, gli immobili pervennero, in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Silvio Perillo

di Castellammare di Stabia (NA) **del 04/02/1976** rep. 52723 racc. 4630, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 06/02/1976 ai nn. 2607/2227, da potere di “

0, i quale vendeva la piena proprietà pari a 1/1 degli immobili siti in Portici (NA) foglio 7 p.lla 276 subb. 23 e 47 (*Cfr. All.ti n. 42 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. dott. Silvio Perillo di Castellammare di Stabia (NA) del 04/02/1976 rep. 52723 racc. 4630, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 06/02/1976 ai nn. 2607/2227 e relativa nota di trascrizione*).



- **al sig. gli immobili**

pervennero, in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Nicola Monda di Napoli **del 04/06/1970** rep. 65820, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 03/07/1970 ai nn. 29119/21437, da potere della società “, la

quale vendeva la piena proprietà pari a 1/1 degli immobili siti in Portici (NA) foglio 7 p.lla 276 subb. 23 e 47 (*Cfr. All.ti n. 43 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Nicola Monda di Napoli del 04/06/1970 rep. 65820, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 03/07/1970 ai nn. 29119/21437 e relativa nota di trascrizione*);

- **alla società “**

il suolo su cui fu edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, pervenne con atto di compravendita per notaio dott. Nicola Monda di Napoli **del 10/12/1962** rep. 53790, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 09/01/1963 ai nn. 1372/1085, dalla sig.ra “

”, titolare della quota di 1/1 del suolo

edificatorio della estensione di circa mq. 13.600, riportato in Catasto Terreni del Comune di Portici alla partita 2149, foglio 7 p.lle 59/89/82 (*Cfr. All.ti n. 44 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Nicola Monda di Napoli del 10/12/1962 rep. 53790, trascritto a Napoli 2 presso la*

Conservatoria dei RR.II. il 09/01/1963 ai nn. 1372/1085 e relativa nota di trascrizione).

IMMOBILE N. 3
SEZ. AVV - FOGLIO 6 – P.LLA 36/37 SUB. 4 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Napoli sez. Avvocata - Via Bernardo Cavallino civ. 89

- **alla signora , in stato**

civile libera, l'immobile pervenne in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli **del 27/10/2009** rep. 216659 racc. 14856, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 02/11/2009 ai nn. 40969/29200 da potere di nata a titolare della quota pari a 1/1 dell'immobile sito nel fabbricato in Napoli alla Via Bernardo Cavallino civ. 89 e precisamente: - appartamento al piano primo riportato nel N.C.E.U. alla Sez. AVV, Foglio 6, part.lla 36, **sub 4**, e p.lla graffata 37 sub 4, **catg. A/3**, classe 3, consist. 4,0vani, R.C. Euro 506,13 (Cfr. All.ti n. 7 – *Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 27/10/2009 rep. 216659 racc. 14856, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 02/11/2009 ai nn. 40969/29200 e relativa nota di trascrizione*);

- **alla signora**

l'immobile è pervenne per successione da “

” giusta dichiarazione di

successione registrata a Napoli al n. 652/26 **del 21/07/2005**, trascritta a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 09/12/2005 ai nn. 44731/21351, devoluta per testamento olografo ricevuto dal notaio dott. Sorvillo Eugenio Gregorio di Napoli del 27/05/2003 repertorio 104690 del 28/06/2005 “Atto per causa di morte - Verbale di pubblicazione testamento” pubblicato con Trascrizione a favore presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 il 02/04/2009 ai nn. 17497/13057 (Cfr. All.ti n. 45 – *Copia nota Trascrizione dichiarazione di successione n. 652/26 del 21/07/2005 presso Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 del 09/12/2005 ai nn. 44731/21351 e Copia nota Trascrizione*



testamento olografo per notaio dott. Sorvillo Eugenio Gregorio di Napoli del 27/05/2003 repertorio 104690 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 02/04/2009 ai nn. 17497/13057).

Si registra “Accettazione tacita dell’eredità” con Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 del 02/11/2009 ai nn. 4098/29199 (Cfr. *All.ti n. 46 – Copia nota Trascrizione “Accettazione tacita di dell’eredità” presso Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 del 02/11/2009 ai nn. 40968/29199*);

- **al sig. V era pervenuto con**

atto di acquisto per Notaio dott.ssa Giuseppina Laino di Napoli, del **02.10.1973** rep. n. 3197 racc. n. 136737, **trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 23/10/1973 ai nn. 16723/14016**, dal sig. “”, per la nuda proprietà

riservandosi esso venditore l’usufrutto (Cfr. *All.to n. 47 – Copia Atto di compravendita per Notaio dott. Giuseppe Laino di Napoli, del 02.10.1973 rep. n. 3197 racc. n. 136737, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 23/10/1973 ai nn. 16723/14016 e relativa nota di trascrizione*).

Successivamente l’usufrutto veniva costituito a favore della da con trascrizione del

03/05/1974 ai nn. 6795/5643 con atto pubblico per notaio dott. Laino Giuseppina del 28/02/1974, usufrutto consolidatosi successivamente alla nuda proprietà in seguito al decesso di avvenuto il 09.01.1975 e di avvenuto il 19.04.1982 (Cfr. *All.to n. 48 – Copia nota di Trascrizione costituzione di Usufrutto per atto pubblico notaio dott. Laino Giuseppina del 28/02/1974, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 03/05/1974 ai nn. 6795/5643*);

- **al sig. , l’immobile**

pervenne tra altri beni, in virtù di atto di divisione tra i germani di beni caduti in successione materna, atto di divisione per notaio dott. Alfonso Pastena di Napoli **del 15/02/1927**, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria



dei RR.II. il 22/02/1927 ai nn. 4556/3125 (Cfr. All.ti n. 49 – Copia atto di divisione per notaio dott. Alfonso Pastena di Napoli del 15/02/1927, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 22/02/1927 ai nn. 4556/3125 e relativa nota di trascrizione).

IMMOBILI N. 4 - 5 - 6
SEZ. SLO - FOGLIO 1 – P.LLA 199 SUBB. 17 - 16 - APP.TO INT. 1 - 2 – 3 PIANO SECONDO
Napoli sez. San Lorenzo - Via Vincenzo Bellini civ. 44

- **alla signora , in stato**

civile nubile, gli immobili pervennero in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano (NA) **del 27/06/2013** rep. 538 racc. 371, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 08/07/2013 ai nn. 20422/15988 da potere di

, in stato civile nubile, titolare della quota pari a 1/1 degli immobili

siti nel fabbricato in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44 e precisamente:

-appartamento al piano 2° (secondo) distinto da **interno 1 (uno)**, riportato nel

N.C.E.U. alla Sez. SLO, Foglio 1, part.Illa 199, **sub 17**, Z.c. 13, **catg. A/2**,

classe 8, consist. 4,5vani, R.C. Euro 859,90; -appartamento al piano 2°

(secondo) distinto da **interno 2 (due)**, riportato nel N.C.E.U. alla Sez. SLO,

Foglio 1, part.Illa 199, **sub 16**, Z.c. 13, **catg. A/2**, classe 8, consist. 4,5vani,

R.C. Euro 859,90 (Cfr. All.ti n. 8 – Copia atto di compravendita a firma del

notaio dott. Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano (NA) del 27/06/2013

rep. 538 racc. 371, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il

08/07/2013 ai nn. 20422/15988 e relativa nota di trascrizione);

- **alla signora , in stato**

civile nubile, l'immobile pervenne in virtù di atto di acquisto stipulato per

Notaio dott. Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano (NA) **del 22/04/2015**

rep. 2259 racc. 1688, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II.

il 24/04/2015 ai nn. 9019/7062 da potere di

, in stato civile celibe, il quale si riservava il diritto di abitazione

vitalizio, titolare della quota pari a 1/1 dell'immobile sito nel fabbricato in



Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44 e precisamente: -appartamento al piano 2° (secondo) distinto da **interno 3 (tre)**, riportato nel N.C.E.U. alla Sez. SLO, Foglio 1, part.lla 199, **sub 15**, Z.c. 13, **catg. A/2**, classe 8, consist. 7,5vani, R.C. Euro 1.433,17 (*Cfr. All.ti n. 9 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano (NA) del 22/04/2015 rep. 2259 racc. 1688, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 24/04/2015 ai nn. 9019/7062 e relativa nota di trascrizione*);

- **al sig. 9, in stato civile**

celibe, con atto di acquisto per Notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli, del **22.04.2009** rep. n. 216199 racc. n. 14714, **trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 27/04/2009 ai nn. 19522/14433**, dalla sig.ra “ Codice Fiscale

”, in stato civile nubile, la piena ed esclusiva proprietà

dell'appartamento sito nel fabbricato in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44, e precisamente: appartamento posto al piano 2° (secondo) contraddistinto dall'int. 5 (già int. 3), censito in N.C.E.U. alla **Sez. SLO, Foglio 1, P.lla 199, sub. 15**, Categ. A/2, classe 8, consistenza 7,5 vani, Rend. Catast. 1.433,17, originato dal frazionamento della maggiore consistenza dell'originario appartamento sub 6, foglio 1, p.lla 199, giusta denuncia del 03.09.1986 n. D/730.1/1986 in atti dal 25/02/1999 (*Cfr. All.to n. 50 – Copia Atto di compravendita per Notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli, del 22.04.2009 rep. n. 216199 racc. n. 14714, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 27/04/2009 ai nn. 19522/14433 e relativa nota di trascrizione*);

- **alla signora , in stato civile**

nubile, con atto di acquisto per Notaio dott. Alessandro Chieffi di Napoli, del **25.03.1964** rep. n. 60762 racc. n. 5236, **trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 13/03/1964 ai nn. 12409/8865**, dal sig.



“”, la quota pari a 1/2

sull'intera piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento sito nel fabbricato in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44, e precisamente: l'appartamento costituente l'intero piano 2° (secondo) del fabbricato contraddistinto dall'int. 3, censito in N.C.E.U. alla **Sez. SLO, Foglio 1, P.lla 199, sub. 6**, Categ. A/2, classe 3, consistenza 13,0 vani (*Cfr. All.to n. 51 – Copia Atto di compravendita per Notaio dott. Alessandro Chieffi di Napoli, del 25.03.1964 rep. n. 60762 racc. n. 5236, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 13/03/1964 ai nn. 12409/8865 e relativa nota di trascrizione*);

- **ai signori e**

per la quota pari a 1/2 ciascuno, con atto di

acquisto per Notaio dott. Alessandro Chieffi di Napoli, del **25.10.1960** rep. n. 25932 racc. n. 2756, **trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 26/10/1960 ai nn. 38170/27508**, dai sig.ri “

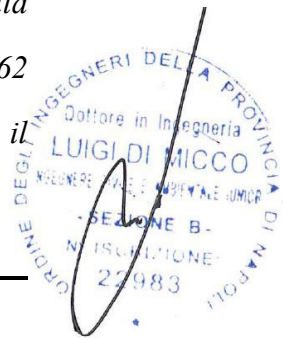
”,

rispettivamente usufruttuario il primo e nudo proprietario il secondo, la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento sito nel fabbricato in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44, e precisamente: l'appartamento costituente l'intero piano 2° (secondo) del fabbricato contraddistinto dall'int. 3, censito in N.C.E.U. alla **Sez. SLO, Foglio 1, P.lla 199, sub. 6**, Categ. A/2, classe 3, consistenza 13,0 vani (*Cfr. All.to n. 52 – Copia Atto di compravendita per Notaio dott. Alessandro Chieffi di Napoli, del 25.10.1960 rep. n. 25932 racc. n. 2756, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 26/10/1960 ai nn. 38170/27508 e relativa nota di trascrizione*);

- **ai signori “**

con Testamento olografo del 11.10.1941

depositato e pubblicato con verbale del notaio dott. Tommaso Zappia di Napoli in data 12.01.1942 **trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 28/03/1942 ai nn. 5849/3641**, dell'eredità relitta da



fua favore di fu

(figlio), rispettivamente usufruttuario il primo e nudo proprietario il secondo, la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento sito nel fabbricato in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44, e precisamente: l'appartamento costituente l'intero piano 2° (secondo) del fabbricato contraddistinto dall'int. 3, censito in N.C.E.U. alla **Sez. SLO, Foglio 1, P.Illa 199, sub. 6**, Categ. A/2, classe 3, consistenza 13,0 vani (*Cfr. All.to n. 53 – Copia Testamento olografo del 11.10.1941 depositato e pubblicato con verbale del notaio dott. Tommaso Zappia di Napoli in data 12.01.1942 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 28/03/1942 ai nn. 5849/3641 e relativa nota di trascrizione*).



Si registra “Accettazione eredità con il beneficio dell’inventario” con Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 del 01.08.1942 ai nn. 14626/9612 e successiva Trascrizione di successione presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 del 10.10.1942 ai nn. 18687/12288 (*Cfr. All.to n. 54 – Copia nota Trascrizione “Accettazione eredità con il beneficio dell’inventario” del 01.08.1942 ai nn. 14626/9612 e successiva Trascrizione di successione del 10.10.1942 ai nn. 18687/12288*);

- **al sig. con atto di acquisto per Notaio**

dott. Francesco Maddalena del **25.08.1938, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 16.11.1938 nn. 28492/16175**, dal sig. ”, la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento sito nel fabbricato in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44, e precisamente: l'appartamento costituente l'intero piano 2° (secondo) del fabbricato contraddistinto dall'int. 3, censito in N.C.E.U. alla **Sez. SLO, Foglio 1, P.Illa 199, sub. 6**, Categ. A/2, classe 3, consistenza 13,0 vani (*Cfr. All.to n. 55 – Copia nota di Trascrizione dell'Atto di compravendita per Notaio dott. Francesco Maddalena del 25.08.1938, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 16.11.1938 nn. 28492/16175*).

Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale dei beni pignorati e le eventuali variazioni intervenute nel tempo, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del Territorio di Napoli, è emerso quanto segue:

1. IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 7, P.LLA 276, SUB 23, CAT. A/2, CLASSE 7, CONS. 5 VANI
PORTICI (NA), VIA EMANUELE GIANTURCO CIV. 21 – PARCO “ELVIRA” FABBRICATO
“ABC” – SCALA “C” – PIANO TERZO – INT. 8

Appartamento, Comune di Portici – Via Emanuele Gianturco n. 21, piano 3 (terzo), interno 8, scala C, Foglio 7, Particella 276, **Sub. 23**, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 5vani, Sup. Catast. 91m², Rendita Euro 529,37, in ditta a

Proprietà 1/1 (Cfr. All.to n. 29 –Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 1 – Portici (NA) fogl. 7, p.la 276, sub. 23, cat. A/2):

- ❖ **alla data del 03/06/2020**: si registra variazione d'Ufficio relativa a **VARIAZIONE TOPONOMASTICA**, del 03/06/2020 prot. n. NA0090991 in atti dal 03/06/2020 (n. 34055.1/2020), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Portici fogl. 7 p.la 276 sub. 23 cat. A/2 classe 7 cons. 5vani Sup. Catast. 91m² R.C. Euro 529,37** VIA EMANUELE GIANTURCO n. 21 Scala C Interno 8 Piano S1 – 3;
- ❖ **alla data del 09/11/2015**: si registra variazione d'Ufficio relativa a **VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE**, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Portici fogl. 7 p.la 276 sub. 23 cat. A/2 classe 7 cons. 5vani Sup. Catast. 91m² R.C. Euro 529,37** VIA EMANUELE GIANTURCO Scala C Interno 8 Piano S1 – 3;
- ❖ **alla data del 22/11/2011**: si registra il **passaggio degli intestati** a “
” **PROPRIETA'**

PER 1/1, Atto del 22/11/2011 Pubblico ufficiale NOTAIO CIACCIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 218566 - UU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 27618 registrato in data 29/11/2011 - C/ VENDITA REC NOTA N. 34317/2011 Voltura n. 6393.1/2012 - Pratica n. NA0082712 in atti dal 10/02/2012,



dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

- ❖ **alla data del 22/11/2011:** si registra il passaggio degli intestati a “

” **Proprietà** _____

750/1000 fino al 22/11/2011, “

”

Proprietà 84/1000 fino al

22/11/2011, “ C.F.

” **Proprietà 83/1000 fino al 22/11/2011,** “R _____

”

Proprietà 83/1000 fino al 22/11/2011, VOLTURA D'UFFICIO del 22/11/2011

Pubblico ufficiale CIACCIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 218566 -
TRASCRIZIONE N.34317/2008 Voltura n. 58663.1/2011 - Pratica n.
NA1061615 in atti dal 19/12/2011, dell'unità immobiliare oggetto di
pignoramento;

- ❖ **alla data del 05/02/2003:** si registra variazione d'Ufficio relativa a
VARIAZIONE TOPONOMASTICA, del 05/02/2003 prat. n. 76462 in atti dal
05/02/2003 (n. 6015.1/2003), dell'unità immobiliare oggetto di
pignoramento censita nel **Comune di Portici fogl. 7 p.lla 276 sub. 23 cat. A/2**
classe 7 cons. 5vani R.C. Euro 529,37 VIA EMANUELE GIANTURCO Scala C
Interno 8 Piano S1 – 3;
- ❖ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'Ufficio relativa a
VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, dell'unità immobiliare oggetto di
pignoramento censita nel **Comune di Portici fogl. 7 p.lla 276 sub. 23 cat. A/2**
classe 7 cons. 5vani R.C. L. 1.025.000 VIA E. GIANTURCO Scala C Interno 8
Piano S1 - 3;
- ❖ **alla data del 30/06/1987 (Situazione all'impianto meccanografico):** unità
immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Portici fogl. 7**
p.lla 276 sub. 23 cat. A/2 classe 7 cons. 5vani R.C. L. 3.470 VIA E. GIANTURCO
Scala C Interno 8 Piano S1 - 3;
- ❖ **alla data del 09/05/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):** si



registra il passaggio degli intestati a “

Proprietà 750/1000 fino al _____

22/11/2011, “ C.F.

Proprietà 84/1000 fino al 22/11/2011, “

nata a **Proprietà** _____

83/1000 fino al 22/11/2011, “

” Proprietà 83/1000 fino al 22/11/2011, _____

Documento del 09/05/1985 Voltura in atti dal 07/08/1987 Repertorio n.:
799930 Rogante MANGIERI Sede PORTICI (NA) Registrazione UR Sede NAPOLI
(NA) Volume B n. 8193 del 29/05/1985 (n. 17668/1985), dell'unità
immobiliare oggetto di pignoramento;

- ❖ **alla data del 14/02/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):** si
registra il passaggio degli intestati a “

Proprietà 666/1000 fino al _____

09/05/1985, “C.F.

” Proprietà 84/1000 fino al 09/05/1985, “

nata a **Proprietà** _____

83/1000 fino al 09/05/1985, “il

Proprietà 83/1000 fino al 09/05/1985, _____

“ C.F.

” Proprietà 84/1000 fino al 09/05/1985, DENUNZIA (NEI

PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/02/1985 - US Sede NAPOLI (NA)
Registrazione Volume 2885 n. 1986 registrato in data 19/04/1985 - Voltura
n. 12623/1985 in atti dal 07/08/1987, dell'unità immobiliare oggetto di
pignoramento;

- ❖ **alla data del 12/10/1982 (antecedente all'impianto meccanografico):** si
registra il passaggio degli intestati a “

” Proprietà 500/1000 fino al _____

14/02/1985 coniugi in comunione legale, “ nato a



Proprietà 500/1000 fino al _____

14/02/1985 coniugi in comunione legale, Documento del 12/10/1982
Voltura in atti dal 07/08/1987 Repertorio n.: 176525 Rogante NOT MANGIERI
Sede PORTICI (NA) Registrazione UR Sede NAPOLI (NA) Volume B n. 13277
del 19/10/1982 (n. 27494/1982), dell'unità immobiliare oggetto di
pignoramento;

- ❖ **alla data del 12/10/1982 (antecedente all'impianto meccanografico):** si
registra il passaggio degli intestati a “

Proprietà 333/1000 fino al _____

12/10/1982, “C.F.

Proprietà 333/1000 fino al 12/10/1982, “

”

Proprietà 333/1000 fino al 12/10/1982, Impianto meccanografico del
30/06/1987, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato
Comune di Portici fogl. 7 p.lla 276 sub. 23 cat. A/2 sono quelli riportati nell'atto
di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora
catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e
denuncia di accatastamento del 07/02/1966 protocollo n. 993330 e in atti al
impianto meccanografico del 30/06/1987, tali sono rimasti gli identificativi
catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi. **Non risultano** altre
variazioni significative.

- 2. IMMOBILE N. 2 – FOGLIO 7, P.LLA 276, SUB 47, CAT. C/2, CLASSE 3, CONS. 10 MQ**
PORTICI (NA), VIA EMANUELE GIANTURCO CIV. 21 – PARCO “ELVIRA” FABBRICATO
“ABC” – SCALA “AB” – PIANO S/I (INTERRATO) – INT. 22

Locale Cantinola, Comune di Portici – Via Emanuele Gianturco n. 21, piano S-
1 (Interrato), Foglio 7, Particella 276, **Sub. 47**, Categoria C/2, Classe 3,
Consistenza 10m², Sup. Catast. 11m², Rendita Euro 55,78, in ditta a

Proprietà _____



1/1 (Cfr. All.to n. 30 –Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 2 – Portici (NA) fogl. 7, p.lla 276, sub. 47, cat. C/2):

❖ **alla data del 09/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Portici fogl. 7 p.lla 276 sub. 47 cat. C/2 classe 3 cons. 10m² Sup. Catast. 11m² R.C. Euro 55,78** VIA EMANUELE GIANTURCO n. 21 piano: S1 interno: 22 scala: AB;

❖ **alla data del 05/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE, variazione del 05/11/2015 protocollo n. NA0447708 in atti dal 05/11/2015 (n. 194460.1/2015), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Portici fogl. 7 p.lla 276 sub. 47 cat. C/2 classe 3 cons. 10m² Sup. Catast. 11m² R.C. Euro 55,78** VIA EMANUELE GIANTURCO n. 21 piano: S1 interno: 22 scala: AB;

❖ **alla data del 22/11/2011:** si registra il passaggio degli intestati a “
” **PROPRIETA'**
PER 1/1, Atto del 22/11/2011 Pubblico ufficiale NOTAIO CIACCIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 218566 - UU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 27618 registrato in data 29/11/2011 - C/ VENDITA REC NOTA N. 34317/2011 Voltura n. 6393.1/2012, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

❖ **alla data del 22/11/2011:** si registra il passaggio degli intestati a “
” **Proprietà**
750/1000 fino al 22/11/2011, “I

Proprietà 84/1000 fino al
22/11/2011, “ C.F.

” **Proprietà 83/1000 fino al 22/11/2011**, “
”

Proprietà 83/1000 fino al 22/11/2011, VOLTURA D'UFFICIO del 22/11/2011 Pubblico ufficiale CIACCIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 218566 - TRASCRIZIONE N.34317/2008 Voltura n. 58663.1/2011 - Pratica n.



NA1061614 in atti dal 19/12/2011, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

- ❖ **alla data del 05/02/2003:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE TOPONOMASTICA, del 05/02/2003 prat. n. 76478 in atti dal 05/02/2003 (n. 6030.1/2003), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Portici fogl. 7 p.lla 276 sub. 47 cat. C/2**

classe 3 cons. 10m2 R.C. Euro 55,78 VIA EMANUELE GIANTURCO n. 21 piano:

S-1 interno: 22 scala: AB;

- ❖ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Portici fogl. 7 p.lla 276 sub. 47 cat. C/2**

classe 3 cons. 10m2 R.C. L. 108.000 VIA E.GIANTURCO n. 21 piano: S-1

interno: 22 scala: AB;

- ❖ **alla data del 30/06/1987 (Situazione all'impianto meccanografico):** unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Portici fogl. 7 p.lla 276 sub. 47 cat. C/2 classe 3 cons. 10m2 R.C. L. 117** VIA E.GIANTURCO n. 21 piano: S-1 interno: 22 scala: AB;

- ❖ **alla data del 09/05/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra il passaggio degli intestati a “

Proprietà 750/1000 fino al _____

22/11/2011, “ C.F.

” **Proprietà 84/1000 fino al 22/11/2011**, “ _____

nata a ” **Proprietà** _____

83/1000 fino al 22/11/2011, “

” **Proprietà 83/1000 fino al 22/11/2011**, _____

Documento del 09/05/1985 Voltura in atti dal 07/08/1987 Repertorio n.: 799930 Rogante MANGIERI Sede PORTICI (NA) Registrazione UR Sede NAPOLI (NA) Volume B n. 8193 del 29/05/1985 (n. 17668/1985), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;



❖ **alla data del 14/02/1985 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra il passaggio degli intestati a “

” **Proprietà 666/1000 fino al** _____
09/05/1985, “C.F.

” **Proprietà 84/1000 fino al 09/05/1985,** “ _____

nata a **Proprietà 83/1000** _____
fino al 09/05/1985, “ C.F.

” **Proprietà 83/1000 fino al 09/05/1985,** “ _____

nata a ” **Proprietà 84/1000** _____
fino al 09/05/1985, DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del
14/02/1985 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2885 n. 1986
registrato in data 19/04/1985 - Voltura n. 12623/1985, dell'unità immobiliare
oggetto di pignoramento;



❖ **alla data del 12/10/1982 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra il passaggio degli intestati a “

” **Proprietà 500/1000 fino al** _____
14/02/1985 coniugi in comunione legale, “

” **Proprietà 500/1000 fino al** _____
14/02/1985 coniugi in comunione legale, Documento del 12/10/1982
Voltura in atti dal 07/08/1987 Repertorio n.: 176525 Rogante NOT MANGIERI
Sede PORTICI (NA) Registrazione UR Sede NAPOLI (NA) Volume B n. 13277
del 19/10/1982 (n. 27494/1982), dell'unità immobiliare oggetto di
pignoramento;

❖ **alla data del 12/10/1982 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra il passaggio degli intestati a “

Proprietà 333/1000 fino al _____
12/10/1982, “C.F.

Proprietà 334/1000 fino al 12/10/1982, “ _____

”

Proprietà 333/1000 fino al 12/10/1982, Impianto meccanografico del 30/06/1987, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Comune di Portici fogl. 7 p.lla 276 sub. 47 cat. C/2** sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 6/12/1968 protocollo n. 0524940 e in atti al impianto meccanografico del 30/06/1987, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi. **Non risultano** altre variazioni significative.



3. IMMOBILE N. 3 – SEZ. AVV, FOGLIO 6, P.LLA 36/37, SUB 4, CAT. A/3, CONS. 4,0 VANI
NAPOLI, VIA BERNARDO CAVALLINO CIV. 89 – PIANO PRIMO -

Appartamento, Comune di Napoli – Via Bernardo Cavallino n. 89, piano 1 (primo), Sez. AVV, Foglio 6, Particella 36 e 37graffata, **Sub. 4**, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 4vani, Sup. Catast. 74m², Rendita Euro 506,13, in ditta a cod. fisc.

Proprietà 1/1 (Cfr. All.to n. 31 –Visura Storica e

Planimetria catastale dell'Immobile n. 3 – Napoli sez. AVV, fogl. 6, p.lle 36/36, sub. 4, cat. A/3):

❖ **alla data del 09/11/2015**: si registra variazione d'Ufficio relativa a **VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE**, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. AVV fogl. 6 p.lla 36 sub. 4 e p.lla 37 graffata sub 4 zona cens. 6 cat. A/3 classe 3 cons. 4vani Sup. Catast. 74m² R.C. Euro 506,13** VIA BERNARDO CAVALLINO n. 89 Piano 1;

❖ **alla data del 27/10/2009**: si registra il passaggio degli intestati a “

” **PROPRIETA'**

PER 1/1, Atto del 27/10/2009 Pubblico ufficiale CIACCIA MATTEO RENATO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 216659 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29200.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 02/11/2009, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

❖ **alla data del 10/12/2004:** si registra VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 37456.1/2004 del 10/12/2004 Pratica n. NA0814668 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. AVV fogl. 6 p.lla 36 sub. 4 e p.lla 37 graffata sub 4 zona cens. 6 cat. A/3 classe 3 cons. 4vani R.C. Euro 506,13** VIA BERNARDO CAVALLINO n. 89 Piano 1;

❖ **alla data del 06/12/2004:** si registra il passaggio degli intestati a “
”

Proprietà 1000/1000 fino al 21/07/2004, pratica del 06/12/2004 Pratica n. NA0802013 in atti dal 06/12/2004 UNITA' AFFERENTI GIA' ESISTENTI (n. 8663.1/2004), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

❖ **alla data del 06/12/2004:** si registra VARIAZIONE UNITA' AFFERENTI GIA' ESISTENTI n. 8663.1/2004 del 06/12/2004 Pratica n. NA0802013 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. AVV fogl. 6 p.lla 36 sub. 4 e p.lla 37 graffata sub 4 zona cens. 6 cat. A/3 classe 3 cons. 4vani R.C. Euro 506,13** VIA BERNARDO CAVALLINO n. 89 Piano 1;

❖ **alla data del 21/07/2004:** si registra il passaggio degli intestati a
”

Proprietà 1000/1000 fino al 27/10/2009, VOLTURA D'UFFICIO del 21/07/2004 Pubblico ufficiale UFF.REGISTRO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 652 - ATTO. AMM. SUCC. AIF-07 Voltura n. 27302.1/2007 - Pratica n. NA0538338 in atti dal 09/07/2007, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Comune di Napoli sez. AVV fogl. 6 p.lla 36 sub. 4 e p.lla 37 graffata sub 4 cat. A/3** sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento partita n. 6705 del 11/08/1939, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi. **Non risultano** altre variazioni significative.



4. IMMOBILE N. 4 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 17, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 1

Appartamento, Comune di Napoli – Via Vincenzo Bellini n. 44, piano 2 (secondo), Sez. SLO, Foglio 1, Particella 199, **Sub. 17**, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 4,5vani, Sup. Catast. 85m², Rendita Euro 859,90, in ditta a Z

Proprietà 1/1 (Cfr. All.to n. 32 –Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 4 – Napoli sez. SLO, fogl. 1, p.lle 199, sub. 17, cat. A/2):

- ❖ **alla data del 09/11/2015**: si registra variazione d'Ufficio relativa a **VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE**, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 17 zona cens. 13 cat. A/2 classe 8 cons. 4,5vani Sup. Catast. 85m² R.C. Euro 869,90** VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Interno 1 Piano 2;
- ❖ **alla data del 27/06/2013**: si registra il **passaggio degli intestati** a “
nata a **PROPRIETA'**
PER 1/1, Atto del 27/06/2013 Pubblico ufficiale DI LORENZO LUCA Sede SAN GENNARO VESUVIANO (NA) Repertorio n. 538 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15988.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 08/07/2013, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- ❖ **alla data del 21/09/2009**: si registra **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** n. 62041.1/2009 del 21/09/2009 Pratica n. NA0785576 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 17 zona cens. 13 cat. A/2 classe 8 cons. 4,5vani R.C. Euro 869,90** VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Interno 1 Piano 2;
- ❖ **alla data del 30/03/2009**: si registra **VARIAZIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** n. 20639.1/2009 del 30/03/2009 Pratica n. NA0289194 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 17 zona cens. 13 cat. A/2 classe 8 cons. 4,5vani R.C. Euro 869,90** VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Interno 1 Piano 2;
- ❖ **alla data del 25/10/2006**: si registra **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** n.



58034.1/2006 del 25/10/2006 Pratica n. NA0575465 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 17 zona cens. 13 cat. A/2 classe 8 cons. 4vani R.C. Euro 764,36** VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Piano 2;

- ❖ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'Ufficio relativa a **VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO**, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 17 zona cens. 13 cat. A/2 classe 3 cons. 4vani R.C. L. 660.000** VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Piano 2;
- ❖ **alla data del 03/09/1986 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra **VARIAZIONE PER FRAZIONAMENTO E CLASSAMENTO** del 03/09/1986 in atti dal 25/02/1999 dell'originaria consistenza immobiliare censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 6 zona cens. 13 cat. A/2 classe 3 cons. 13vani R.C. L. 6.370**, che genera l'immobile oggi pignorato **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 17 zona cens. 13 cat. A/2 classe 3 cons. 4vani R.C. L. 1.960** VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Piano 2;
- ❖ **alla data del 03/09/1986 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra il **passaggio degli intestati** a “
il ” **PROPRIETA' fino al 25/02/1964,** _____
“C”
PROPRIETA' fino al 25/02/1964, Atto del 27/06/2013 Pubblico ufficiale DI LORENZO LUCA Sede SAN GENNARO VESUVIANO (NA) Repertorio n. 538 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15988.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 08/07/2013, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- ❖ **alla data del 03/09/1986 (antecedente all'impianto meccanografico):**
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato la precedente dall'impianto meccanografico si registra consistenza immobiliare censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 6 zona cens. 13 cat. A/2**



classe 3 cons. 13vani R.C. L. 6.370 VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Piano 3;

- ❖ **alla data del 25/02/1964 (Situazione degli intestati relativa ad atto antecedente all'impianto meccanografico):** si registra il intestati a ""

Proprietà 1000/1000 fino al 27/06/2013, Atto del 25/02/1964 Pubblico ufficiale CHIEFFI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 60762 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 21843 registrato in data 16/03/1964 – COMPRAVENDITA Voltura n. 2818.1/2001 - Pratica n. 377197 in atti dal 07/06/2001, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.



In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali, **Sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 17 cat. A/2 cons. 4,5 vani**, sono quelli derivativi dalla variazione per frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza **sub 6** costituito nella sua originaria consistenza da 13 vani oltre un terrazzo a livello, frazionamento avvenuto con denuncia di Variazione in catasto in data 03/09/1986 prat. n. D/730.1/1986 in atti dal 25/02/1999, da cui è scaturita la costituzione di tre unità immobiliari (*oggi tutte e tre oggetto di pignoramento*); **l'attuale sub 17 è quello correttamente riportato** nell'atto di pignoramento. L'attuale sub 17 come riportato nella nota di trascrizione del pignoramento, identifica correttamente catastalmente l'immobile pignorato. **Non risultano** altre variazioni significative.

5. IMMOBILE N. 5 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 16, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 2

Appartamento, Comune di Napoli – Via Vincenzo Bellini n. 44, piano 2 (secondo), Sez. SLO, Foglio 1, Particella 199, **Sub. 16**, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 4,5vani, Sup. Catast. 70m², Rendita Euro 859,90, in ditta a

Proprietà 1/1 (Cfr. All.to n. 33 –Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 5 – Napoli sez. SLO, fogl. 1, p.lle 199, sub. 16, cat. A/2):

- ❖ **alla data del 09/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a **VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE**, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.lla**

199 sub. 16 zona cens. 13 cat. A/2 classe 8 cons. 4,5vani Sup. Catast. 70m²

R.C. Euro 859,90 VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Interno 2 Piano 2;

- ❖ **alla data del 27/06/2013:** si registra il passaggio degli intestati a “

nata a **PROPRIETA'**

PER 1/1, Atto del 27/06/2013 Pubblico ufficiale DI LORENZO LUCA Sede SAN GENNARO VESUVIANO (NA) Repertorio n. 538 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15988.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 08/07/2013, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;



- ❖ **alla data del 21/09/2009:** si registra VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n.

62046.1/2009 del 21/09/2009 Pratica n. NA0785581 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.IIa**

199 sub. 16 zona cens. 13 cat. A/2 classe 8 cons. 4,5vani R.C. Euro 859,90

VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Interno 2 Piano 2;

- ❖ **alla data del 30/03/2009:** si registra VARIAZIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE

DEGLI SPAZI INTERNI n. 20646.1/2009 del 30/03/2009 Pratica n. NA0289282 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di**

Napoli sez. SLO fogl. 1 p.IIa 199 sub. 16 zona cens. 13 cat. A/2 classe 8 cons.

4,5vani R.C. Euro 859,90 VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Interno 2 Piano 2;

- ❖ **alla data del 25/10/2006:** si registra VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n.

58032.1/2006 del 25/10/2006 Pratica n. NA0575463 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.IIa**

199 sub. 16 zona cens. 13 cat. A/2 classe 8 cons. 4vani R.C. Euro 764,36 VIA

VINCENZO BELLINI n. 44 Piano 2;

- ❖ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'Ufficio relativa a

VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.IIa 199 sub. 16**

zona cens. 13 cat. A/2 classe 3 cons. 4vani R.C. L. 660.000 VIA VINCENZO

BELLINI n. 44 Piano 2;

- ❖ **alla data del 03/09/1986 (antecedente all'impianto meccanografico):** si

registra VARIAZIONE PER FRAZIONAMENTO E CLASSAMENTO del 03/09/1986 in atti dal 25/02/1999 dell'originaria consistenza immobiliare censita nel Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 6 zona cens. 13 cat. A/2 classe 3 cons. 13vani R.C. L. 6.370, che genera l'immobile oggi pignorato Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 16 zona cens. 13 cat. A/2 classe 3 cons. 4vani R.C. L. 1.960 VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Piano 2;

- ❖ alla data del 03/09/1986 (antecedente all'impianto meccanografico): si registra il passaggio degli intestati a “
il ” **PROPRIETA' fino al 25/02/1964,** _____
””

PROPRIETA' fino al 25/02/1964, Atto del 27/06/2013 Pubblico ufficiale DI LORENZO LUCA Sede SAN GENNARO VESUVIANO (NA) Repertorio n. 538 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15988.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 08/07/2013, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

- ❖ alla data del 03/09/1986 (antecedente all'impianto meccanografico): Situazione dell'unità immobiliare che ha originato la precedente dall'impianto meccanografico si registra consistenza immobiliare censita nel Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 6 zona cens. 13 cat. A/2 classe 3 cons. 13vani R.C. L. 6.370 VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Piano 3;
- ❖ alla data del 25/02/1964 (Situazione degli intestati relativa ad atto antecedente all'impianto meccanografico): si registra il intestati a “
””

Proprietà 1000/1000 fino al 27/06/2013, Atto del 25/02/1964 Pubblico ufficiale CHIEFFI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 60762 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 21843 registrato in data 16/03/1964 – COMPRAVENDITA Voltura n. 2818.1/2001 - Pratica n. 377197 in atti dal 07/06/2001, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.



In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali, **Sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 16 cat. A/2 cons. 4,5 vani**, sono quelli derivativi dalla variazione per frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza **sub 6** costituito nella sua originaria consistenza da 13 vani oltre un terrazzo a livello, frazionamento avvenuto con denuncia di Variazione in catasto in data 03/09/1986 prat. n. D/730.1/1986 in atti dal 25/02/1999, da cui è scaturita la costituzione di tre unità immobiliari (*oggi tutte e tre oggetto di pignoramento*); **l'attuale sub 16 è quello correttamente riportato** nell'atto di pignoramento. **L'attuale sub 16 come riportato nella nota di trascrizione del pignoramento, identifica correttamente catastalmente l'immobile pignorato.** **Non risultano** altre variazioni significative.



6. IMMOBILE N. 6 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 15, CAT. A/2, CONS. 7,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 3

Appartamento, Comune di Napoli – Via Vincenzo Bellini n. 44, piano 2 (secondo), Sez. SLO, Foglio 1, Particella 199, **Sub. 15**, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 7,5vani, Sup. Catast. 204m², Rendita Euro 1.433,37, in ditta a **Proprietà 1/1**, cod.

fisc. **diritto Abitazione 1/1** (*Cfr. All.to n. 34 –Visura*

Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 6 – Napoli sez. SLO, fogl. 1, p.lle 199, sub. 15, cat. A/2)

- ❖ **alla data del 09/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a **VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE**, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 16 zona cens. 13 cat. A/2 classe 8 cons. 7,5vani Sup. Catast. 204m² R.C. Euro 1.433,17** VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Interno 1 Piano 2;
- ❖ **alla data del 22/04/2015:** si registra il **passaggio degli intestati** a “
nata a **PROPRIETA'**
PER 1/1, “ C.F.
” **DIRITTO DI ABITAZIONE PER 1/1**, Atto del 22/04/2015

Pubblico ufficiale DI LORENZO LUCA Sede SAN GENNARO VESUVIANO (NA)
Repertorio n. 2259 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
7062.1/2015 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 24/04/2015, dell'unità
immobiliare oggetto di pignoramento;

- ❖ **alla data del 21/09/2009:** si registra VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 62045.1/2009 del 21/09/2009 Pratica n. NA0785580 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.IIa 199 sub. 15 zona cens. 13 cat. A/2 classe 8 cons. 7,5vani R.C. Euro 1.433,17**
VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Interno 3 Piano 2;



- ❖ **alla data del 22/04/2009:** si registra il passaggio degli intestati a “
”

PROPRIETA' PER 1/1, Atto del 22/04/2009 Pubblico ufficiale CIACCIA MATTEO RENATO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 216199 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14433.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 27/04/2009, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

- ❖ **alla data del 30/03/2009:** si registra VARIAZIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n 20644.1/2009 del 30/03/2009 Pratica n. NA0289244 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.IIa 199 sub. 15 zona cens. 13 cat. A/2 classe 8 cons. 7,5vani R.C. Euro 1.433,17** VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Interno 3 Piano 2;
- ❖ **alla data del 25/10/2006:** si registra VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 58031.1/2006 del 25/10/2006 Pratica n. NA0575462 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.IIa 199 sub. 15 zona cens. 13 cat. A/2 classe 8 cons. 7,5vani R.C. Euro 1.433,17**
VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Interno 3 Piano 2;
- ❖ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.IIa 199 sub. 15**

zona cens. 13 cat. A/2 classe 3 cons. 7,5vani R.C. L. 1.237.500 VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Interno 3 Piano 2;

- ❖ **alla data del 03/09/1986 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra VARIAZIONE PER FRAZIONAMENTO E CLASSAMENTO del 03/09/1986 in atti dal 25/02/1999 dell'originaria consistenza immobiliare censita nel Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 6 zona cens. 13 cat. A/2 classe 3 cons. 13vani R.C. L. 6.370, che genera l'immobile oggi pignorato **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 15 zona cens. 13 cat. A/2 classe 3 cons. 7,5vani R.C. L. L. 3.675** VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Interno 3 Piano 2;



- ❖ **alla data del 03/09/1986 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra il passaggio degli intestati a “
PROPRIETA’ fino al 25/02/1964, _____

PROPRIETA’ fino al 25/02/1964, Atto del 27/06/2013 Pubblico ufficiale DI LORENZO LUCA Sede SAN GENNARO VESUVIANO (NA) Repertorio n. 538 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15988.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 08/07/2013, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

- ❖ **alla data del 03/09/1986 (antecedente all'impianto meccanografico):** Situazione dell'unità immobiliare che ha originato la precedente dall'impianto meccanografico si registra consistenza immobiliare censita nel **Comune di Napoli sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 6 zona cens. 13 cat. A/2 classe 3 cons. 13vani R.C. L. 6.370** VIA VINCENZO BELLINI n. 44 Piano 3;
- ❖ **alla data del 25/02/1964 (Situazione degli intestati relativa ad atto antecedente all'impianto meccanografico):** si registra il intestati a
“”

Proprietà 1000/1000 fino al 27/06/2013, Atto del 25/02/1964 Pubblico ufficiale CHIEFFI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 60762 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 21843 registrato in data 16/03/1964 –

COMPRAVENDITA Voltura n. 2818.1/2001 - Pratica n. 377197 in atti dal 07/06/2001, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali, **Sez. SLO fogl. 1 p.lla 199 sub. 15 cat. A/2 cons. 7,5 vani**, sono quelli derivativi dalla variazione per frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza **sub 6** costituito nella sua originaria consistenza da 13 vani oltre un terrazzo a livello, frazionamento avvenuto con denuncia di Variazione in catasto in data 03/09/1986 prat. n. D/730.1/1986 in atti dal 25/02/1999, da cui è scaturita la costituzione di tre unità immobiliari (*oggi tutte e tre oggetto di pignoramento*); **l'attuale sub 15 è quello correttamente riportato** nell'atto di pignoramento. **L'attuale sub 15 come riportato nella nota di trascrizione del pignoramento, identifica correttamente catastalmente l'immobile pignorato. Non risultano** altre variazioni significative.



Dal confronto eseguito tra i dati riportati nel pignoramento allegato agli atti della procedura, la descrizione dei beni pignorati contenuta nei titoli di provenienza reperiti dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. sia di Napoli 2 che di Napoli 1, la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio nonché dall'esito del sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei luoghi dei beni pignorati, ho potuto accertare che:

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

Dal confronto invece eseguito tra **i dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione**, e i dati catastali e la descrizione dei beni contenuta nel **negozio di acquisto** in capo al debitore esecutato, reperito dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Napoli 1, nonché negli atti antecedenti relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del

pignoramento e risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, ho potuto accertare che:

sia gli identificativi catastali sia la descrizione dei beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica sia nei negozi di acquisto in capo al debitore esecutato sia nei titoli di provenienza anteriore al ventennio che precede la stessa, consentendo la univoca identificazione degli attuali beni staggiti.



Per una corretta identificazione dei beni pignorati sono stati reperiti presso l'UTE gli estratti di mappa relativi ai tre fabbricati di cui sono parte rispettivamente gli immobili pignorati, e nello specifico:

- ❖ per gli **Immobili nn. 1-2**, è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intero complesso immobiliare, riportato al foglio 7 p.lla 276 del Catasto Urbano del Comune di Portici (NA), la campitura in giallo indica la posizione dell'intero corpo di fabbrica di cui gli immobili pignorati sono parte (Cfr. *All.to n. 56 -Estratto di mappa Catastale Comune di Portici (NA) foglio 7 p.lla 276*);
- ❖ per l'**Immobile n. 3**, è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, riportato al foglio 72 p.lle 36/37 del Catasto Terreni del Comune di Napoli. Si precisa che nel caso di immobili ricadenti sul territorio del Comune di Napoli, essendo lo stesso suddiviso in sezione, per reperire la relativa mappa censuaria bisogna far riferimento ai Mappali Terreni correlati, pertanto al foglio 6 p.lle 36/37 della Sezione Urbana AVV (Avvocata), corrisponde il Mappale Terreni Correlato foglio 72 p.lle 36/37, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa. (Cfr. *All.to n. 57 - Estratto di mappa Catastale Comune di Napoli foglio 72 p.lle 36/37 corrispondente al foglio 6 p.lle 36/37 sez. AVV C.U.*);
- ❖ per l'**Immobile nn. 4-5-6**, è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, riportato al foglio 103 p.lla 199 del Catasto Terreni del Comune di Napoli. Si precisa

anche in questo caso che, nel caso di immobili ricadenti sul territorio del Comune di Napoli, essendo lo stesso suddiviso in sezione, per reperire la relativa mappa censuaria bisogna far riferimento ai Mappali Terreni correlati, pertanto al foglio 1 p.lla 199 della Sezione Urbana SLO (San Lorenzo), corrisponde il Mappale Terreni Correlato foglio 103 p.lla 199, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa. (Cfr. All.to n. 58 - Estratto di mappa Catastale Comune di Napoli foglio 103 p.lla 199 corrispondente al foglio 1 p.lla 199 sez. SLO Catasto Urbano).



9. *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; **riferisca** in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

Dalle indagini eseguite e meglio specificate nei capitoli che precedono, **non** sono emerse difformità ai fini della verifica della correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione, inoltre al fine dell'esatta individuazione dei beni pignorati **non** essendo intervenute modificazioni nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio dei beni pignorati dal punto di vista

catastale ed ipotecario, la descrizione sintetica dei beni, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., rappresentata dalla certificazione notarile redatta dal Notaio dott.ssa Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), del 15/05/2017 depositato agli atti della procedura in data 27.05.2012 e della successiva integrazione del 20/07/2017, sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli pertanto **il pignoramento relativamente ai beni pignorati costituiti da sei immobile risulta corretto.**



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

In particolare dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U., si è potuto riscontrare che:

1. IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 7, P.LLA 276, SUB 23, CAT. A/2, CLASSE 7, CONS. 5 VANI
*PORTICI (NA), VIA EMANUELE GIANTURCO CIV. 21 – PARCO “ELVIRA” FABBRICATO
“ABC” – SCALA “C” – PIANO TERZO – INT. 8*

Appartamento, Comune di Portici – Via Emanuele Gianturco n. 21, piano 3 (terzo), interno 8, scala C, Foglio 7, Particella 276, **Sub. 23**, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 5vani, Sup. Catast. 91m², Rendita Euro 529,37.

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (Cfr. All.to n. 35) e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 29), si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile **risultano conformi**.

Occorre precisare però, che l'originaria planimetria catastale d'impianto, unica planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile, evidenzia alcune difformità tra l'attuale stato dei luoghi e quanto assentito e accatastato ab origine ed in particolare, è stato accertato che nel locale cucina la parete perimetrale esterna che dava sulla balconata annessa all'appartamento prospiciente il versante nord è stata demolita e su tutto

il perimetro della balconata è stata realizzata una struttura verandata costituita da telaio in alluminio e vetri fissata su un parapetto in muratura, inglobando di fatto la superficie della balconata a quella dell'appartamento con conseguente aumento di volumetria utile e superficie residenziale pari a quella della preesistente balconata.

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

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



Le difformità precedentemente elencate, come meglio sarà indicato nei capitoli successivi, non essendo sanabili e dovendo quindi optare per un ripristino dello stato dei luoghi, non sono tuttavia da ritenersi tali da inficiare l'idoneità del grafico della planimetria catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio. Infatti, nell'ipotesi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le modifiche apportate, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, le variazioni relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella originaria planimetria catastale, meglio visibili dal confronto con la planimetria del rilievo dello stato dei luoghi, e la realizzazione della piccola veranda sulla balconata posta sul versante nord, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successiva modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agenzia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non è** necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento.

2. IMMOBILE N. 2 – FOGLIO 7, P.LLA 276, SUB 47, CAT. C/2, CLASSE 3, CONS. 10 MQ
*PORTICI (NA), VIA EMANUELE GIANTURCO CIV. 21 – PARCO “ELVIRA” FABBRICATO
“ABC” – SCALA “AB” – PIANO S/I (INTERRATO) – INT. 22*

Locale Cantinola, Comune di Portici – Via Emanuele Gianturco n. 21, piano S-1 (Interrato), Foglio 7, Particella 276, **Sub. 47**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 10m², Sup. Catast. 11m², Rendita Euro 55,78.

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (*Cfr. All.to n. 35*) e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 30*), si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta del locale cantinola risultano conformi, pertanto, **non occorre** procedere, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. In definitiva dai controlli effettuati è possibile affermare che, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

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

3. IMMOBILE N. 3 – SEZ. AVV, FOGLIO 6, P.LLA 36/37, SUB 4, CAT. A/3, CONS. 4,0 VANI
NAPOLI, VIA BERNARDO CAVALLINO CIV. 89 – PIANO PRIMO -

Appartamento, Comune di Napoli – Via Bernardo Cavallino n. 89, piano 1 (primo), Sez. AVV, Foglio 6, Particella 36 e 37graffata, **Sub. 4**, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 4vani, Sup. Catast. 74m², Rendita Euro 506,13.

Anche in questo caso, dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (*Cfr. All.to n. 36*) e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 31*), si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta del appartamento risultano conformi, pertanto, **non occorre** procedere, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento.



In definitiva dai controlli effettuati è possibile affermare che, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

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



4. IMMOBILE N. 4 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 17, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, Via VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 1

Appartamento, Comune di Napoli – Via Vincenzo Bellini n. 44, piano 2 (secondo), Sez. SLO, Foglio 1, Particella 199, **Sub. 17**, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 4,5vani, Sup. Catast. 85m², Rendita Euro 859,90.

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (*Cfr. All.to n. 37*) e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 32*), si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'appartamento risultano conformi.

In definitiva dai controlli effettuati è possibile affermare che, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

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

Tuttavia però, l'esame critico degli atti catastali ed in particolar modo della Planimetria Catastale esistente agli atti dell'archivio dell'Agenzia del Territorio, hanno rilevato delle difformità relative alla presenza di una spalcatura realizzata su parte dell'appartamento nello specifico, l'appartamento nella sua attuale consistenza pur rispettando l'originaria sagoma e superficie d'impianto, presenta lievi modifiche della distribuzione degli spazi interni, dovute alla presenza di un soppalco realizzato su parte del Vano 1 sull'intero corridoio e dei due bagni esistenti, ricavando di fatti un ulteriore camera un ulteriore bagno ed annesso

corridoio di disimpegno. Quanto descritto è meglio riscontrabile mettendo a confronto l'attuale Planimetria catastale con il rilievo dello stato dei luoghi.

In definitiva, sia la diversa distribuzione degli spazi interni sia la presenza del soppalco riscontrata nell'appartamento, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successive modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agenzia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non** è necessario procedere al momento, ad alcuna loro inserimento, poiché come meglio sarà spigato nel capitolo 16. *(Regolarità edilizia e urbanistica)*, essendo le difformità riscontrate dal punto di vista urbanistico di natura abusiva non sanabili, le stesse dovranno essere eliminate mediante ripristino dello stato dei luoghi.



5. IMMOBILE N. 5 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 16, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 2

Appartamento, Comune di Napoli – Via Vincenzo Bellini n. 44, piano 2 (secondo), Sez. SLO, Foglio 1, Particella 199, **Sub. 16**, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 4,5vani, Sup. Catast. 70m², Rendita Euro 859,90.

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (*Cfr. All.to n. 38*) e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 33*), si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano conformi.

Dal confronto tra gli atti catastali e l'attuale stato dei luoghi dell'appartamento è possibile affermare che, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

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

Tuttavia però, l'esame critico degli atti catastali ed in particolar modo della Planimetria Catastale esistente oggi agli atti dell'archivio dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 33), hanno rilevato delle sostanziali differenze relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'attuale stato dei luoghi. In particolare l'appartamento allo stato attuale si presenta in fase di ristrutturazione, è stata riscontrata la totale assenza sia delle pareti che dovrebbero delimitare le stanze destinate ai bagni sia di quelle relative al vano cucina, mancano totalmente gli impianti idrico-sanitari di bagni e cucina e quelli relativi all'impianto elettrico. Occorre inoltre precisare che la suddivisione degli spazi interni rappresentati sulla relativa Planimetria Catastale, è totalmente differente rispetto a quella rappresentata sul titolo Edilizio dell'immobile **"Disposizione Dirigenziale n. 24018 (PG/2010/83474)"** rilasciata a suo tempo dal Comune di Napoli, né risultano presentate presso la pubblica Amministrazione, come meglio sarà detto nei capitoli successivi, istanze di D.I.A. (denuncia di inizio attività), S.C.I.A (segnalazioni certificata di inizio attività) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che possano legittimare l'attuale diversa distribuzione degli spazi interni rappresentata nell'attuale Planimetria Catastale e quindi, i lavori in essere, se pur fermi si presume da tempo, oggi riscontrabili sui luoghi.

Nell'ipotesi quindi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le difformità riscontrate negli atti catastali, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, poiché le difformità riscontrate rispetto alla originaria planimetria catastale, meglio visibili dal confronto con la planimetria del rilievo dello stato dei luoghi, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successive modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agenzia del Territorio, che prevede che vi sia



esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi nonché esatto allineamento dei dati della toponomastica e piano, non è applicabile alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi non è necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. L'eventuale regolarizzazione degli atti Urbanistici e Catastali come vedremo nei capitoli successivi, non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell'immobile.



6. IMMOBILE N. 6 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 15, CAT. A/2, CONS. 7,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 3

Appartamento, Comune di Napoli – Via Vincenzo Bellini n. 44, piano 2 (secondo), Sez. SLO, Foglio 1, Particella 199, **Sub. 15**, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 7,5vani, Sup. Catast. 204m², Rendita Euro 1.433,37.

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (*Cfr. All.to n. 39*) e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 34*), si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano conformi.

Dal confronto tra gli atti catastali e l'attuale stato dei luoghi dell'appartamento è possibile affermare che, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

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

Tuttavia però, l'esame critico degli atti catastali ed in particolar modo della Planimetria Catastale esistente oggi agli atti dell'archivio dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 34*), hanno rilevato delle sostanziali differenze relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'attuale stato dei luoghi. In particolare anche in questo caso, si è riscontrato che

L'appartamento allo stato attuale si presenta in fase di completa ristrutturazione. È stata riscontrata la totale assenza sia delle pareti che dovrebbero delimitare le stanze destinate ai bagni sia di quelle relative al vano cucina sia infine quelle che delimitano alcune stanze interne all'appartamento, mancano tutti gli impianti idrici-sanitari di bagni e cucina e quelli relativi all'impianto elettrico. Occorre inoltre precisare che la suddivisione degli spazi interni rappresentati sulla relativa Planimetria Catastale, è totalmente differente rispetto a quella rappresentata sul titolo Edilizio dell'immobile **“Disposizione Dirigenziale n. 24018 (PG/2010/83474)”** rilasciata a suo tempo dal Comune di Napoli, né risultano presentate presso la pubblica Amministrazione, come meglio sarà detto nei capitoli successivi, istanze di D.I.A. (denuncia di inizio attività), S.C.I.A (segnalazioni certificata di inizio attività) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che possano legittimare l'attuale diversa distribuzione degli spazi interni rappresentata nell'attuale Planimetria Catastale e quindi, i lavori in essere, se pur fermi si presume da tempo, oggi riscontrabili sui luoghi.

Nell'ipotesi quindi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le difformità riscontrate negli atti catastali, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, poiché le difformità riscontrate rispetto alla originaria planimetria catastale, meglio visibili dal confronto con la planimetria del rilievo dello stato dei luoghi, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successive modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agenzia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi nonché esatto allineamento dei dati della toponomastica e piano, non è applicabile alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi non è necessario



procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. L'eventuale regolarizzazione degli atti Urbanistici e Catastali come vedremo nei capitoli successivi, non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell'immobile.

- C -
Stato di possesso

10. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente a quanto già riscontrato e riportato nella relazione preliminare depositata agli atti dal Custode Giudiziario, relativamente allo stato di occupazione degli immobili pignorati, si è potuto accertare quanto segue:

IMMOBILI N. 1 - 2
FOGLIO 7 – P.LLA 276 SUBB. 23-47 APP.TO PIANO 3° - CANTINOLA PIANO SI
Portici (NA) Via Emanuele Gianturco civ. 21

Le unità immobiliari sono costituite da un appartamento con relativa cantinola ubicate in un fabbricato plurifamiliare facente parte di un complesso residenziale denominato “Parco Elvira”, sito nel Comune di Portici (NA) alla Via Emanuele Gianturco civ. 21. Durante l'accesso, nonché da quanto già riscontrato e riportato nella relazione preliminare depositata agli atti dal Custode Giudiziario, fu possibile accertare che entrambi i beni, risultavano occupati dalla sig.ra , la quale dichiarava di occupare gli immobili da tempo immemore e a titolo gratuito poiché madre della debitrice esecutata. Ad oggi si è appresi, come avrà modo di documentare anche il Custode Giudiziario nelle proprie relazioni periodiche depositate agli atti, che l'occupante è **deceduta** e che pertanto, l'immobile se pur occupato da arredi, risulta libero da persone.



Allo stato quindi gli immobili pignorati **risultano liberi** e nella disponibilità giuridica e materiale del Custode Giudiziario.

IMMOBILE N. 3
SEZ. AVV - FOGLIO 6 – P.LLA 36/37 SUB. 4 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Napoli sez. Avvocata - Via Bernardo Cavallino civ. 89

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento per civile abitazione, posto al piano 1° (primo) della scala “Unica”, di un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Napoli sezione “Avvocata”, alla Via Bernardo Cavallino civ. 89. Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che l'immobile pignorato risulta libero, inoltre come meglio riportato nelle Relazioni periodiche di aggiornamento” depositata agli atti dal Custode Giudiziario, dopo aver eseguito con esito negativo ben due accessi, il Custode Giudiziario rilevato di non poter accedere liberamente nel compendio immobiliare pignorato, vista sia l'irreperibilità dei debitori esecutati sia perché i luoghi risultavano chiusi e disabitati, chiedeva ed otteneva dall'Ill.mo G.E. accesso forzoso.



Allo stato quindi l'immobile pignorato **risulta libero** e nella disponibilità giuridica e materiale del Custode Giudiziario.

IMMOBILE N. 4
SEZ. SLO - FOGLIO 1 – P.LLA 199 SUB. 17 APP.TO INT. 1 PIANO SECONDO
Napoli sez. San Lorenzo - Via Vincenzo Bellini civ. 44

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento per civile abitazione, posto al piano 2° (secondo), contraddistinto **dall'interno 1** della scala Unica, di un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Napoli sezione “San Lorenzo”, alla Via Vincenzo Bellini civ. 44. L'accesso avviene dalla prima porta a sinistra entrando nella saletta comune posta al piano secondo.

Durante l'accesso, nonché da quanto già riscontrato e riportato nella relazione preliminare depositata agli atti dal Custode Giudiziario, è stato possibile accertare che il bene, risulta occupato dal sig.

il quale unitamente alla debitrice esecutata, presente sui luoghi, dichiarava a verbale di occupare l'immobile da numerosi anni a titolo gratuito

quindi **“sine titulo”**.

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

L'immobile è da ritenersi quindi **occupato da terzi con titolo non opponibile** ai fini della vendita all'asta.



IMMOBILI N. 5

SEZ. SLO - FOGLIO 1 – P.LLA 199 SUB. 16 APP.TO INT. 2 PIANO SECONDO
Napoli sez. San Lorenzo - Via Vincenzo Bellini civ. 44

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento per civile abitazione, posto al piano 2° (secondo), contraddistinto **dall'interno 2** della scala Unica, di un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Napoli sezione “San Lorenzo”, alla Via Vincenzo Bellini civ. 44. L'accesso avviene dalla prima porta a destra entrando nella saletta comune posta al secondo piano.

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che, l'immobile risulta in uno stato di totale abbandono, presentando segni di lavori di ristrutturazione, se pur presumibilmente, fermi da tempo. L'immobile si presenta nel complesso **non abitabile** in quanto privo di servizi igienico-sanitari, assente di impianto elettrico e in gran parte delle finestre e chiusure d'ambito.

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

IMMOBILI N. 6

SEZ. SLO - FOGLIO 1 – P.LLA 199 SUB. 15 APP.TO INT. 3 PIANO SECONDO
Napoli sez. San Lorenzo - Via Vincenzo Bellini civ. 44

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento per civile abitazione, , posto al piano 2° (secondo), contraddistinto **dall'interno 3** della scala Unica, di un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Napoli sezione “San Lorenzo”, alla Via Vincenzo Bellini civ. 44. L'accesso avviene dalla porta di

fronte entrando nella saletta comune posta al secondo piano.

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario anche in questo caso, si è potuto accertare che l'immobile risulta in uno stato di totale abbandono, presentando segni di lavori di ristrutturazione, se pur presumibilmente, fermi da tempo. L'immobile si presenta nel complesso **non abitabile** in quanto privo di servizi igienico-sanitari, assente di impianto elettrico e in gran parte delle finestre e chiusure d'ambito.

Dall'esame degli atti ed in particolar modo dal titolo di provenienza del bene in capo alla debitrice esecutata, atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano (NA) del 22/04/2015 rep. 2259 racc. 1688 (Cfr. All.ti n. 9), il venditore il sig.

, si riservava il diritto di abitazione vitalizio sull'immobile.

Lo scrivente sommessamente, fa presente che il diritto di abitazione non è suscettibile di autonoma espropriazione e vendita forzata, stante anche l'impossibilità tecnica di trascrivere il pignoramento contro il relativo titolare, nonché l'inalienabilità dello stesso a mente dell'art. 1024 del codice civile.

È principio assolutamente consolidato che l'esistenza di tale diritto reale di godimento su un cespite non impedisca l'espropriazione forzata e la vendita del diritto di piena proprietà sul medesimo. Pertanto, la costituzione del diritto di abitazione non inficia il diritto dei creditori di soddisfarsi su beni intestati per la piena proprietà al proprio debitore esecutato.

Pertanto, il pignoramento così come correttamente eseguito dal creditore procedente è stato eseguito e trascritto sul diritto di piena proprietà nei confronti del relativo intestatario. In tal caso, stante l'inefficacia del diritto di abitazione in pregiudizio dei creditori, lo stesso sarà destinato ad estinguersi con l'emissione del decreto di trasferimento.

L'immobile è da ritenersi quindi **libero** ai fini della vendita all'asta.



11. Verificati se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Come meglio rappresentato nel precedente capitolo, solo uno dei sei immobili pignorati risulta occupato **“sine titolo”**.

Tuttavia però, per puro tuziorismo, ho ritenuto opportuno effettuare delle verifiche, presso il sistema informatico dell'anagrafe tributaria dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Napoli 1 e Napoli 2, Ufficio atti privati, le quali hanno rilevato che non risultano contratti di locazione ad uso abitativo, né a nome della debitrice esecutata né a nome di altri soggetti.

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

12. Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Come precedentemente riportato, dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente a quanto già riscontrato e riportato nella relazione preliminare depositata agli atti dal Custode Giudiziario, relativamente allo stato di occupazione degli immobili pignorati, si è potuto accertare che solo **l'Immobile n. 4**, (appartamento sito in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44 Piano Secondo interno 1, sez. SLO, foglio 1, p.lla 199, sub 17) risulta occupato **“sine titolo”**.

In ordine alla richiesta formulata dal presente quesito, circa la stima dell'indennità di occupazione, per il calcolo del valore di occupazione, si è già avuto modo di depositare telematicamente agli atti della procedura in data 11/01/2023,



“Relazione Preliminare per stima indennità di occupazione”, a cui ci si rimanda per una più dettagliata visione di dettaglio, è stata stimata in **Euro 500,00 mensili**.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

13. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo : -esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; -servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; -sequestri penali ed amministrativi; -canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali peso ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.



Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott.ssa Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), depositata agli atti della procedura in data 27.05.2012 e della successiva integrazione del 20/07/2017 depositata agli atti del fascicolo in data 01.08.2017, da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal

sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 e Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 20.04.2017 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che i beni sottoposti ad esecuzione immobiliare:

- **non sono gravati** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.

Si precisa che solo sull'immobile n. 6 (*Napoli Via Bellini civ. 44, sez. SLO, foglio 1, p.lla 199 sub. 15 app.to int. 3 piano secondo*) è gravato da “diritto di abitazione vitalizio” questo però, come chiarito nel cap. 10 che precede, non impedisce l'espropriazione forzata e la vendita del diritto di piena proprietà sul medesimo, con la conseguenza che lo stesso sarà destinato ad estinguersi con l'emissione del decreto di trasferimento;

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

Relativamente ai beni:

IMMOBILI N. 1 - 2
FOGLIO 7 – P.LLA 276 SUBB. 23-47 APP.TO PIANO 3° - CANTINOLA PIANO SI
Portici (NA) Via Emanuele Gianturco civ. 21

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Portici di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condoni e Antiabusivismo), l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania



nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*"Tutela delle cose di interesse artistico o storico"*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*"Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali"*);
- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale;
- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presentano** pesi e limitazioni d'uso.
- **non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi.



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

- **rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato ed integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;
- **ricade in zona "R.U.A." recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale**, regolata dall'art. 13 delle Norme di Attuazioni vigenti del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con decreto del 4 luglio 2002 del Ministero per i beni ed attività culturali di concerto con il Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio, pubblicato in data 18.09.2002 sulla G.U. della Repubblica Italiana – serie generale n. 219 – registrato alla Corte dei Conti il 05.08.2002 – uffici di controllo preventivo sui ministeri dei servizi alla persona e dei beni culturali, registro n. 6. foglio n. 54;
- **ricade all'interno** del vincolo imposto dall'autorità del Bacino del Sarno ai sensi della normativa di salvaguardia di cui al piano straordinario;

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà delle suddette unità immobiliari, per la quota pari a 1/1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare la debitrice esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

IMMOBILE N. 3
SEZ. AVV - FOGLIO 6 – P.LLA 36/37 SUB. 4 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Napoli sez. Avvocata - Via Bernardo Cavallino civ. 89

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

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

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

- **non rientra** tra quelle sottoposte a vincoli Paesaggistici sulla protezione delle bellezze naturali di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio), come modificato ed integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;
- **non ricade** nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Agnano-Camaldoli-Posillipo (Dm 14/12/95 Piano Paesistico Posillipo);
- **non rientra** tra quelle sottoposte a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- **non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;



- **rientrano** nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera CC n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971 (Cfr. *All.to n. 59 – Stralcio Zonizzazione Centro Abitato Napoli foglio 72 p.lla 36/36 Scala 1:2000*).

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

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare la debitrice esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.



IMMOBILI N. 4 - 5 - 6
SEZ. SLO - FOGLIO 1 – P.LLA 199 SUBB. 17 - 16 - APP.TO INT. 1 - 2 – 3 PIANO SECONDO
Napoli sez. San Lorenzo - Via Vincenzo Bellini civ. 44

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

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

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

- **non rientra** tra quelle sottoposte a vincoli Paesaggistici sulla protezione delle bellezze naturali di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio), come modificato ed integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;

- **non ricade** nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Agnano-Camaldoli-Posillipo (Dm 14/12/95 Piano Paesistico Posillipo);
- **non rientra** tra quelle sottoposte a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- **non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di **interesse archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia** (Cfr. All.to n. 60 – Stralcio Zonizzazione Napoli foglio 103 p.lla 199 Vincolo Archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia Scala 1:2000). In tali aree la disciplina è la seguente:
 1. Sono delimitate nella tavola 14 le aree di interesse archeologico. Per gli interventi che ricadono in detta perimetrazione, con le specificazioni di cui al successivo comma 2, è necessario acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli e Caserta. Tale parere è richiesto anche per gli interventi di cui al successivo comma 3;
 2. Il parere di cui al precedente comma è richiesto:
 - per gli interventi nella zona A, ove essi interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano;
 - per gli interventi nella zona A, negli isolati dei teatri greco-romani delimitati da vico Storto Purgatorio ad Arco, via Pisanelli, via L. Armanni, via D. Capozzi, via Consolazione, via S. Giovanni in Porta, vico Giganti, via Tribunali, per i quali detto parere va richiesto in relazione alle aree di pertinenza e a tutti i livelli di impalcato;
 - per gli interventi nella zona A, ove essi interessino gli edifici di recente formazione, per i quali detto parere è richiesto in relazione alle sole operazioni di scavo in aree di pertinenza, nei cantinati, e nei livelli di piano terra;
 - per gli interventi nella zona B;



- per gli interventi previsti negli edifici e nei manufatti rurali esistenti, con l'esclusione di quelli relativi ai piani superiori al primo nelle zone e sottozone E, Fa, Fb;
- per gli interventi previsti nelle sottozone Ea, Eb, Fa1, Fa2;
- per gli interventi previsti negli articoli 14 e 17.

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

- **rientrano** nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera CC n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971 (Cfr. All.to n. 61 – *Stralcio Zonizzazione Centro Abitato Napoli foglio 103 p.lla 199 Scala 1:2000*).

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà delle suddette unità immobiliari, per la quota pari a 1/1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare la debitrice esecutata in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore.

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame della certificazione notarile attestante le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento depositato agli atti della procedura, nonché sulla scorta delle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 e Napoli 1, risultano le seguenti formalità:

1. **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 48445/7404 del 30/11/2011** a favore della "CASSA di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A." con sede legale in Parma (PR), Codice Fiscale numero 02113530345, gravante sugli immobili in Portici (NA) Via Emanuele Gianturco civ. 21, Foglio 7, Particella 276, **Sub. 23**, Categoria A/2 e Foglio 7, Particella 276, **Sub. 47**, Categoria C/2;



2. **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 17986/14088 del 20/04/2017**
dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 23/02/2017, repertorio n. 5550/2017 a favore della "*MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.*", con sede in Firenze (FI) Codice fiscale 00816350482, gravante sugli immobili in Portici (NA) Via Emanuele Gianturco civ. 21, Foglio 7, Particella 276, **Sub. 23**, Categoria A/2 e Foglio 7, Particella 276, **Sub. 47**, Categoria C/2;
3. **trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo nn. 27771/20647 del 04/06/2021** notificato dal "Tribunale di Napoli Sezione Specializzata Imprese" in data 28/05/2021, repertorio n. 435/2021 a favore del "*Fallimento*",
gravante sugli immobili in Portici (NA) Via Emanuele Gianturco civ. 21, Foglio 7, Particella 276, **Sub. 23**, Categoria A/2 e Foglio 7, Particella 276, **Sub. 47**, Categoria C/2;
4. **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 40970/7385 del 02/11/2009** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 27/10/2009 repertorio 216660 racc. 14857 a favore della "*Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.*" con sede legale in Siena (SI), Codice Fiscale numero 00884060526, gravante sull'immobile in Napoli alla Via Bernardo Cavallino civ. 89, Sez. AVV, Foglio 6, p.lla 36/37, **sub 4**, cat. A/3;
5. **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 10591/7974 del 20/04/2017**
dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 23/02/2017, repertorio n. 5550/2017 a favore della "*MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.*", con sede in Firenze (FI) Codice fiscale 00816350482, gravante sull'immobile in Napoli alla Via Bernardo Cavallino civ. 89, Sez. AVV, Foglio 6, p.lla 36/37, **sub 4**, cat. A/3;



6. **trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo nn. 17067/12337 del 04/06/2021** notificato dal “Tribunale di Napoli Sezione Specializzata Imprese” in data 28/05/2021, repertorio n. 435/2021 a favore del “*Fallimento* gravante sull’immobile in Napoli alla Via Bernardo Cavallino civ. 89, Sez. AVV, Foglio 6, p.lla 36/37, **sub 4**, cat. A/3;
7. **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 20423/2231 del 08/07/2013** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano Napoli del 27/06/2013 repertorio 539 racc. 372 a favore della “*CASSA di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.*” con sede legale in Parma (PR), Codice Fiscale numero 02113530345, gravante sugli immobili in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44, Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 17**, cat. A/2 e Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 16**, cat. A/2;
8. **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 19523/3319 del 27/04/2009** a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto pubblico per notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 22/04/2009 repertorio 216200 racc. 14715 a favore della “*Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.*” con sede legale in Siena (SI), Codice Fiscale numero 00884060526, gravante sull’immobile in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44, Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 15**, cat. A/2;
9. **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 4290/2677 del 16/02/2010** dell’atto di pignoramento notificato dall’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 20/11/2009, repertorio n. 4523/2009 a favore di “ *Codice Fiscale* ”, gravante sull’immobile in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44, Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 15**, cat. A/2;
10. **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 10591/7974 del 20/04/2017** dell’atto di pignoramento notificato dall’Ufficiale Giudiziario della Corte di



Appello del Tribunale di Napoli in data 23/02/2017, repertorio n. 5550/2017 a favore della “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.”, con sede in Firenze (FI) Codice fiscale 00816350482, gravante sugli immobili in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44, Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 17**, cat. A/2; Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 16**, cat. A/2 e Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 15**, cat. A/2;

11. **trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo nn. 17067/12337 del 04/06/2021** notificato dal “Tribunale di Napoli Sezione Specializzata Imprese” in data 28/05/2021, repertorio n. 435/2021 a favore del “Fallimento gravante sugli immobili in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44, Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 17**, cat. A/2; Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 16**, cat. A/2 e Sez. SLO, Foglio 1, p.lla 199, **sub 15**, cat. A/2.



Formalità che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura.

14. **Accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Per quanto concerne invece l'esistenza o meno di eventuali vicoli di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, occorre precisare, come accennato nei capitoli che precedono, che non tutte le unità immobiliari pignorate sono inserite in fabbricati il cui contesto generale possa essere considerato o dia obbligo all'esistenza di un istituto condominiale.

Si fa presente, che l'art. 1129c.c. dispone che quando i condomini sono più di otto, l'assemblea ha l'obbligo di nominare un amministratore. Inoltre l'art. 1138c.c. stabilisce che quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento condominiale che contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese.

Nello specifico gli:

- ❖ **“Immobili n. 1 e n. 2**, fanno parte di un fabbricato plurifamiliare facente parte di un complesso residenziale denominato “Parco Elvira”, ubicato nel Comune di Portici (NA) alla Via Emanuele Gianturco civ. 21. Per quanto concerne eventuali vicoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell’acquirente, le unità immobiliari pignorate **non sono** gravate da alcun vincolo specifico condominiale **né** vincoli di destinazione ovvero limitazioni all’utilizzo specifico a cui è destinato, fatta eccezione di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute alla debitrice esecutata che, riportate negli atti traslativi più antichi e nella specifico Regolamento di Condominio interno con allegate Tabelle Millesimali, depositato presso il notaio dott. Nicola Monda di Napoli rep. 59968 del 25/02/1966 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 11/05/1966 ai nn. 24464/16750 (*Cfr. All.ti n. 62 – Copia Regolamento di Condominio con allegate Tabelle Millesimali, depositato presso il notaio dott. Nicola Monda di Napoli rep. 59968 del 25/02/1966 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 11/05/1966 ai nn. 24464/16750*) qui si intendono per interamente trascritte. Nello specifico, in ordine all’esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.), attraverso un attento esame del Regolamento di Condominio, confermato anche dalle dichiarazioni rese dall’Amministratore del Condominio, è stato possibile accertare che risultano comodi comuni degli immobili pignorati, nei proporzionali diritti di proprietà, in quanto facenti parte del complesso immobiliare:
- un’abitazione destinata ad alloggio portiere, composta di due vani, ubicata vicino all’ingresso del Parco, confinante ad Ovest con Via Emanuele Gianturco, a Sud con viale di accesso al Parco, e dagli altri lati con aree condominiali;



- un piccolo locale destinato a guardiola, posto subito a destra per chi entra nel parco dalla strada.
- ❖ **“Immobili n. 3**, fa parte di un piccolo fabbricato plurifamiliare in Napoli alla Via Bernardo Cavallino civ 89, costituito complessivamente da 7 unità immobiliari. Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese, sia dalla debitrice esecutata sia da alcuni condomini, intervistati dal sottoscritto nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata **non ha** un'amministrazione Condominiale e **non è munito né di “Tabelle Millesimali” né di “Regolamento Condominiale”**. Per quanto riguarda pertanto, eventuali vicoli di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, l'unità immobiliare pignorata **non è** gravata da alcun vincolo specifico condominiale **né** vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui è destinata, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute alla debitrice esecutata che, riportate nell'atto di compravendita e negli atti traslativi più antichi **qui si intendono per interamente trascritte**.
- ❖ **“Immobili n. 4, n. 5 e n. 6**, fanno parte di un unico fabbricato plurifamiliare in Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ.44, costituito complessivamente da un numero di unità immobiliari che sicuramente rientra nella casistica in cui occorre la costituzione di un condominio e un regolamento condominiale che contenga le norme circa l'uso delle cose comuni. Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese dall'Amministratore del fabbricato, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorata pur avendo un'amministrazione Condominiale e relative Tabelle Millesimali, **non è munito di “Regolamento Condominiale”**. Per quanto riguarda pertanto, eventuali vicoli di natura



condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, le unità immobiliari pignorate **non sono** gravate da alcun vincolo specifico condominiale né vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinate, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute alla debitrice esecutata che, riportate nell'atto di compravendita e negli atti traslativi più antichi **qui si intendono per interamente trascritte.**



15. *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

Dagli accertamenti eseguiti sul posto durante gli accessi, nonché dalle verifiche eseguite nel corso dell'espletamento del mandato, è stato possibile accertare che cinque dei sei immobili oggetto della presente perizia, risultano inseriti in un contesto condominiale e quindi gestiti da amministrazione condominiale e nello specifico:

IMMOBILI N. 1 - 2
FOGLIO 7 – P.LLA 276 SUBB. 23-47 APP.TO PIANO 3° - CANTINOLA PIANO SI
Portici (NA) Via Emanuele Gianturco civ. 21

Entrambi gli immobili fanno parte di un complesso immobiliare residenziale denominato “**Condominio Parco Elvira**” ubicato alla Via Emanuele Gianturco civ. 21 del comune di Portici (NA) dotato di amministrazione condominiale gestita dal Dott. con studio in , il quale, su specifica richiesta del sottoscritto inviata a mezzo mai-pec in data 05.01.2023 (Cfr. All.to n. 63 – Copia della richiesta di informazioni condominiali formulate con mail-pec in data 05.01.2023 all'Amministratore del Condominio di Via Emanuele Gianturco civ.

21 Portici (NA) - “Condominio Parco Elvira”), dichiarava a mezzo mail-pec del 20.01.2023 (Cfr. All.to n. 64 – Certificazione rilasciata in data 20.01.2023 dall'amministratore del “Condominio Parco Elvira” Via Emanuele Gianturco n. 21 Portici -NA-) che relativamente agli immobili pignorati, risulta la seguente situazione:

1. L'importo della quota mensile per l'appartamento per l'esercizio 2023 ammonta ad euro 85,00 mentre quella della cantinola, che viene riscosso in una unica rata annuale di euro 12.00, a 1euro. Il totale su base annua per i due cespiti è di 1.032,00 euro;
2. Non ci sono spese straordinarie già deliberate ad eccezione di quelle per l'integrale sostituzione dell'impianto idrico che avverrà nei prossimi giorni e che ammontano ad euro 523,00;
3. Esistono spese condominiali scadute non solo dell'ultimo biennio ma anche del periodo intercorrente tra il dicembre 2018 e gennaio 2023.

Nel dettaglio si riepiloga la situazione debitoria globale che ammonta ad euro 4.577,68:

- quote condominiali ordinarie appartamento e box da maggio 2019 a gennaio 2023 euro 3.420,00;
 - quote spicconatura facciata appartamento e box febbraio-aprile 2021 euro 74,00;
 - quote per consumi idrici I trimestre 2019, IV trimestre 2022 euro 486,68;
 - quote per sostituzione impianto idrico gennaio-giugno 2023 euro 523,00.
4. Non sono a conoscenza di controversie giudiziali ad eccezione del D.I. n 1623 del 14/02/2022 - notificato il 02/03/2022 alla debitrice in uno al pedissequo atto di precetto, per un importo complessivo (comprese spese legali) di euro 4.081,99 - è stato ottenuto per una sorta capitale pari ad € 2.845,58. Erano conteggiati crediti condominiali, maturati e non riscossi, fino a novembre 2021, compreso: 1) fino al III Trimestre Acqua 2021; 2) N. 3 rate lavori spicconatura interno parco, da febbraio ad aprile 2021.i;
 5. Non ci sono controversie riguardanti il condominio ad eccezione di un accertamento tecnico preventivo richiesta da una condomina per danni subiti e subendo da infiltrazioni;
 6. Comunico che solo in data 14 dicembre 2022 l'assemblea dei condomini ha approvato i bilanci degli esercizi 2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022 e pertanto i crediti hanno natura certa solo da quella data;
 7. Il parco Elvira possiede un appartamento destinato al portiere inquadrato con alloggio sin dal 2000 che lo occupa per esigenze familiari ed ha una antistante guardiola in cui svolge la propria attività.
 8. Nel parco esiste un numero di posti auto pari a circa 150 che sono da parte dei condomini in occupazione temporanea, per il parcheggio sui quali si paga insieme alla rata condominiale, una quota di 3 euro mensili destinati alle spese di giardinaggio, piccole manutenzioni, ai cancelli ed altro. I viali sono di proprietà condominiale, non c'è alcuna occupazione permanente, né utilizzo turnario ad



eccezione dei posti per poche seconde auto nello scorso ventennio. L'assemblea del 14 dicembre scorso ha deliberato il parcheggio di sole prime autovetture e si procederà alla risistemazione delle stesse con posti più spaziosi.

Alla missiva veniva infine allegato l'ultimo bilancio approvato del fabbricato ABC dal quale poter evincere la situazione millesimale delle proprietà pignorate. Non veniva invece allegato come dichiarato nella missiva il regolamento di condominio, documento che però veniva recuperato dallo scrivente presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 (*Cfr. All.ti n. 62 – Copia Regolamento di Condominio con allegate Tabelle Millesimali, depositato presso il notaio dott. Nicola Monda di Napoli rep. 59968 del 25/02/1966 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 il 11/05/1966 ai nn. 24464/16750*).



Da quanto esposto dall'Amministratore del Condominio, si evince quindi che i debiti condominiali maturati dai due immobile nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (*anni 2021/2022*) al netto del D.I. n 1623 del 14/02/2022 è pari all'intero importo degli Oneri condominiali dell'anno 2022 pari a **Euro 1.032,00**, mentre dai relativi bilanci trasmessi si rileva che per l'appartamento int. 8 sono attribuiti millesimi 32,89 per generali fabbricato e millesimi 5,78 per generali parco, mentre per il locale cantinola int. 22 sono attribuiti millesimi 0,66 per generali fabbricato e millesimi 0,10 per generali parco.

IMMOBILI N. 4 - 5 - 6
SEZ. SLO - FOGLIO 1 – P.LLA 199 SUBB. 17 - 16 - APP.TO INT. 1 - 2 – 3 PIANO SECONDO
Napoli sez. San Lorenzo - Via Vincenzo Bellini civ. 44

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, costituisce un unico Condominio denominato **“Condominio di Via V. Bellini n. 44 - Napoli”**, dotato di amministrazione condominiale gestita dall'

il quale, su specifica richiesta del sottoscritto inviata a mezzo mai-pec in data 07.01.2023 (*Cfr. All.to n. 65 Copia della richiesta di informazioni condominiali formulata con mail-pec in data 07.01.2023 all'Amministratore del Condominio di Via V. Bellini n. 44 - Napoli*), dichiarava a mezzo lettera consegnata a mano del 20.01.2023 (*Cfr. All.to n. 66 – Certificazione rilasciata dall'amministratore del*

Condominio di Via V. Bellini n. 44 -Napoli in data 20.01.2023) che relativamente agli immobili pignorati, risulta la seguente situazione:

1. che l'ammontare della quota condominiale ordinaria a carico:
 - dell'immobile int. 1 / sub 17 è pari a Euro 37,71 mensile
 - dell'immobile int. 2 / sub 16 è pari a Euro 34,70 mensile;
 - dell'immobile int. 3 / sub 15 è pari a Euro 106,87 mensile
2. che la situazione delle rate ordinarie e straordinarie condominiali ad oggi insolute negli ultimi due anni è la seguente:

Gestione Ordinaria 2021

- immobile int. 1 / sub 17 è pari a Euro 37,71 x 12 = Euro 452,52;
- immobile int. 2 / sub 16 è pari a Euro 34,70 x 12 = Euro 416,40;
- immobile int. 3 / sub 15 è pari a Euro 106,87 x 12 = Euro 1.282,44;

Gestione Ordinaria 2022

- immobile int. 1 / sub 17 è pari a Euro 37,71 x 12 = Euro 452,52;
 - immobile int. 2 / sub 16 è pari a Euro 34,70 x 12 = Euro 416,40;
 - immobile int. 3 / sub 15 è pari a Euro 106,87 x 12 = Euro 1.282,44;
3. che non esistono controversie giudiziale che interessano l'immobile relativo e/o iscrizione causa a ruolo;
 4. che non vi è servizio di portierato con dipendente;
 5. che i millesimi di patie comune degli immobili in questione sono pari:
 - immobile int. 1/sub 17 è pari a 46/1000;
 - immobile int. 2/sub 16 è pari a 42/1000;
 - immobile int. 3/sub 15 è pari a 132/1000;
 6. che tra le pertinenze Condominiali non ci sono comodi comuni.
 7. che per il fabbricato non esiste regolamento condominiale e le tabelle millesimali esistenti sono quelle utilizzate da anni per consuetudine e pervenutemi dal precedente amministratore;
 8. il Condominio è munito di regolare Codice Fiscale n;
 9. i beni comuni a tutti gli immobili facenti parte dell'intero fabbricato sono quelli previsti dall'art. 1117 c.c.



Da quanto esposto dall'Amministratore del Condominio, si evince quindi che i debiti condominiali maturati dai tre immobile nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (*anni 2021/2022*) sono paria a:

- ❖ Immobile int. 1/sub 17 Euro 905,04;
- ❖ Immobile int. 2/sub 16 Euro 832,80;
- ❖ Immobile int. 3/sub 15 Euro 2.256,88.

-E-
Regolarità edilizia ed urbanistica

16. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; **indichi la destinazione** d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; **accerti** se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.



16.1 Regolarità Urbanistico-Amministrativa.

Per quanto concerne l'accertamento della conformità urbanistica dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare, presso le rispettive Amministrazioni Comunali di appartenenza uffici (*Edilizia Privata – Ufficio Condono e Antiabusivismo*), venivano presentate istanze di accesso agli, con le quale si richiedevano copia degli eventuali titoli abilitativi relativi ai fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati e della loro specifica evoluzione edilizia nel corso degli anni, dalle ricerche effettuate è risultato quanto segue:

IMMOBILI N. 1 - 2
FOGLIO 7 – P.LLA 276 SUBB. 23-47 APP.TO PIANO 3° - CANTINOLA PIANO SI
Portici (NA) Via Emanuele Gianturco civ. 21

Entrambi gli immobili fanno parte di un complesso immobiliare residenziale denominato “**Condominio Parco Elvira**” ubicato alla Via Emanuele Gianturco civ. 21 del comune di Portici (NA). Dall'esame critico dei titoli di provenienza ultraventennali, reperito dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, si rilevava che l'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati è stato realizzato con **Licenza Edilizia n. 111 e successiva Variante del 31/10/1965**

rilasciata alla S

. del 05/12/1963 relativa al complesso Edilizio denominato “Parco Elvira” Fabbricati A-B-C- e D, piano di lottizzazione approvato dal Comune di Portici con delibera del 20.06.1963 e successivamente variato con deliberazione del 21.07.1964.

Con tali dati veniva presentata istanza di accesso agli atti presso la Direzione Pianificazione e Gestione del Territorio -Servizio Sportello Unico Edilizia Privata- del Comune di Portici (NA), con la quale si richiedeva copia conforme all'originale dei grafici della richiamata Licenza Edilizia n. 111 e successiva Variante del 31/10/1965 (*Cfr. All.ti n. 67 – Istanza di richiesta di accesso agli atti formulata allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Portici -NA-*).



L'ufficio “Pianificazione e Gestione del Territorio Servizio Sportello Unico Edilizia Privata” del Comune di Portici (NA), a firma del Responsabile del Procedimento a, evadeva la richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente, comunicando che per il complesso edilizio in Portici alla Via Gianturco n. 21 - Parco Elvira - Fabbricati A-B-C “*risulta rilasciata alla LICENZA EDILIZIA n. 100 del*

5 dicembre 1965 e la variante n. 107 del 31 ottobre 1965, e risulta altresì rilasciata LICENZA DI ABITABILITÀ in data 20 settembre 1966”.

Il funzionario dichiarava però che “*Per vicissitudini dell'Archivio Comunale non era possibile estrarre copia né effettuare ricerca della Licenza Edilizia del fabbricato, presso l'archivio generale, poiché l'archivio stesso, in data 27.12.2000 è stato oggetto di incendio, e buona parte delle pratiche ivi giacenti è andata distrutta; pertanto non è possibile il reperimento di licenze edilizie e/o abitabilità e dei relativi grafici*” (*Cfr. All.ti n. 68 – Lettera di risposta del -Servizio Sportello Unico Edilizia Privata- del Comune di Portici (NA) all'Istanza di richiesta di accesso agli atti del prot. 3323 del 23.01.2023*).

Allo stato, dunque, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, potendosene solo “ragionevolmente presumere” l'originaria regolarità.

Ed invero, è plausibile ritenere che la suddetta licenza riguardasse proprio la costruzione comprendente i beni pignorati, atteso che il nominativo “Società” lo si ritrova nell'intestazione delle

Planimetrie catastali originarie d'impianto dell'Agenzia del Territorio e che le stesse date di presentazione (07/02/1966) e quindi di acquisizione agli atti del Catasto risalgono a pochi mesi prima del rilascio da parte del Comune di Portici (NA) della richiamata Licenza di Abitabilità del 20/06/1966.

Lo stesso nominativo lo si rinviene altresì nel più antico titolo di provenienza per Notaio dott. Nicola Monda di Napoli **del 04/06/1970** rep. 65820 (*Cfr. All.to n. 43*) e nell'antico e originario Regolamento Condominiale depositato a firma del notaio dott. Nicola Monda di Napoli rep. 59968 del 25/02/1966 (*Cfr. All.ti n. 62*), lì dove quest'ultimo tra l'altro, riporta i grafici dell'intero Parco e delle sagome dei fabbricati compreso quello in cui insistono gli immobili oggi pignorati da cui poter evincere sia la sagoma sia i volumi dell'intera struttura perfettamente coincidenti con l'attuale stato dei luoghi.

Ad ogni buon conto la conformità, tra lo stato attuale dei luoghi (*per ciò che concerne la sagoma e la volumetria dell'intero fabbricato e quindi del piano secondo e seminterrato di cui sono parte gli immobili pignorati*) e lo stato dei luoghi pregresso, rappresentato sia nei grafici allegati al Regolamento Condominiale (*richiamato tra l'altro in tutti i successivi atti di compravendita*) sia nelle originarie Planimetrie catastali acquisite agli atti del Catasto in data 07/06/1966 (*pochi mesi prima del rilascio della richiamata Licenza di Abitabilità del 20/06/1966*) fanno presumere che il fabbricato e quindi gli immobili subastati di cui essi fanno parte siano legittimi dal punto di vista urbanistico.



IMMOBILE N. 3
SEZ. AVV - FOGLIO 6 – P.LLA 36/37 SUB. 4 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Napoli sez. Avvocata - Via Bernardo Cavallino civ. 89

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, è parte di un piccolo fabbricato plurifamiliare di soli tre livelli fuori terra oltre un piano seminterrato, sito alla Via Bernardo Cavallino civ. 89 nel quartiere Arenella del Comune di Napoli.

Il quartiere Arenella, per la sua caratteristica geofisica molto scoscesa rimase fino al '900 privo di insediamenti di rilievo, erano presenti poche e solitarie ville nobiliari come dimore di villeggiatura delle famiglie nobiliari e piccoli fabbricati generalmente nati come abitazioni rurali a servizio dei relativi fondi agricoli, trasformati poi successivamente nel tempo, in edifici e/o immobili di tipo residenziale. Il quartiere iniziò gradualmente a popolarsi solo verso la fine del 1930, attraverso le costruzioni di nuove strade e palazzi e poi massicciamente urbanizzato a partire dalla seconda metà del Novecento, conseguentemente alla saturazione edilizia del vicino quartiere Vomero.

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

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

Nello specifico è ormai noto che per le costruzioni da realizzare nel territorio del Comune di Napoli l'obbligo di richiedere la licenza edilizia è stato introdotto dall'art. 1 del Regolamento edilizio del Comune di Napoli approvato dal Commissario Straordinario del Comune con deliberazione del 15.09.1935 n. 2372



e 10.10.1935 n. 2584 e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 come omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche- del 30.10.1935 n. 14616 Div. VII.

Per individuare l'epoca di realizzazione dell'immobile pignorato, ho eseguito una serie di accurate indagini presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1, reperendo gli atti più remoti inerenti ai passaggi di proprietà e alla continuità storica catastale, relativa al bene pignorato.



Per determinare l'epoca di realizzazione del fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, facendo riferimento alla storia ultraventennale di provenienza, meglio documentata ed esaminata cronologicamente nel capitolo 8. che precede, si è potuto accertare che l'immobile pignorato pervenne, al più remoto dante causa del debitore esecutato, il sig. “”,

atto di divisione per notaio dott. Alfonso Pastena di Napoli **del 15/02/1927**, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 22/02/1927 ai nn. 4556/3125, quindi già prima dell'obbligo di richiedere licenza edilizia introdotto dall'art. 1 del Regolamento edilizio del Comune di Napoli del 15.09.1935 (*Cfr. All.to n. 49*).

Ulteriore conferma, che trattasi di fabbricato la cui realizzazione risale ad almeno un periodo antecedente al 15.09.1935, ci viene data dalla descrizione dello stesso riportata nei vari titoli traslativi del ventennio, nonché dalla sua conformazione fisica e geometrica che testimoniano senz'altro che trattasi di costruzione dei primi anni del '900.

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

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

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

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

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



IMMOBILI N. 4 - 5 - 6
SEZ. SLO - FOGLIO 1 – P.LLA 199 SUBB. 17 - 16 - APP.TO INT. 1 - 2 – 3 PIANO SECONDO
Napoli sez. San Lorenzo - Via Vincenzo Bellini civ. 44

Gli immobili pignorati, oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare, consistono in tre appartamenti per civile abitazioni, tutti facente parte dei un fabbricato urbano sito nel quartiere San Lorenzo del comune di Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44. Il quartiere San Lorenzo è in genere considerato il cuore storico della città, esso concentra gli elementi tipici della tradizione napoletana e gli aspetti caratteristici che hanno reso la città celebre nel mondo.

Il fabbricato nel quale gli immobili pignorati costituiscono unità immobiliare è posto in una zona centrale del Comune di Napoli, l'intera zona in cui esso insiste, risulta una tra le più antiche della città, infatti il quartiere si può considerare nato intorno al XVI secolo, in quel periodo una serie di borghi posti a cavallo delle mura occidentali cominciano a compattarsi, dato anche l'arrivo di molte famiglie nobili, che presero a comprare terreni per edificare ville e palazzi che fossero vicini al nuovo centro di potere.

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

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

Nello specifico è ormai noto che per le costruzioni da realizzare nel territorio del Comune di Napoli l'obbligo di richiedere la licenza edilizia è stato introdotto dall'art. 1 del Regolamento edilizio del Comune di Napoli approvato dal Commissario Straordinario del Comune con deliberazione del 15.09.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584 e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 come omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche- del 30.10.1935 n. 14616 Div. VII.

Dalle ricerche storiche effettuate nelle bibliografie di settore, il "Fabbricato " realizzato a poche decine di metri dall'Accademia delle Belle Arti, già esisteva nel XVII secolo come gruppo di case palazzate.



La conferma che l'edificio e quindi anche gli immobili pignorati di cui fanno parte è stato realizzato in epoca anteriore al 1935, ci è dato dall'esame cronologico delle date di trasferimento dei beni ed in particolar modo dalla lettura dell'atto di acquisto per Notaio dott. Francesco Maddalena del **25.08.1938**, trascritto a Napoli l presso la Conservatoria dei RR.II. il 16.11.1938 nn. 28492/16175 (*Cfr. All.to n. 55*), in detto atto si legge chiaramente che la consistenza immobiliare trasferita, consiste in un grande appartamento composto da otto stanze principali più accessori vari, già riportato in catasto fabbricati di napoli, Sezione S. Lorenzo, alla partita 4257. Appartamento che solo più tardi fu frazionato per dare origine agli attuali tre appartamenti pignorati.



Il fabbricato e quindi gli immobili pignorati, sono certamente preesistente, all'entrata in vigore sia del R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 sia del successivo Regolamento edilizio del Comune di Napoli approvato dal Commissario Straordinario con deliberazione del 15.09.1935.

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

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

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

- **antecedente al 1935**, anno di entrata in vigore del Regolamento Edilizio che prevede l'obbligo della Licenza Edilizia per i manufatti di nuova costruzione nel Comune di Napoli;

- **antecedente al 31 ottobre 1942**, data di entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 “*Legge Fondamentale Urbanistica*”, che introduceva l’adozione dei P.R.G. e l’obbligo della Licenza Edilizia per tutto i territori e comuni d’Italia;
- **antecedente al 1967**, anno di entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967, nota anche come “*Legge Ponte*” che apporta una serie di modifiche alla Legge Urbanistica del 1942, determinanti per razionalizzare il sistema di strumenti e controlli, dandogli la configurazione tutt’ora vigente.

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



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

16.2 utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricadono le area di sedime rispettivamente dei fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, presso le rispettive Amministrazioni Comunali di appartenenza “Settore Urbanistica ed Edilizia Privata” venivano eseguite dal sottoscritto le opportune visure, dalle ricerche effettuate è dall’esame dei rispettivi Strumenti Urbanistici di zona è risultato quanto segue:

IMMOBILI N. 1 - 2
FOGLIO 7 – P.LLA 276 SUBB. 23-47 APP.TO PIANO 3° - CANTINOLA PIANO SI
Portici (NA) Via Emanuele Gianturco civ. 21

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricadono gli immobili pignorati, dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 28/12/2021 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale “PUC” e delle relative Varianti al PRG approvata con DGP n. 947/2009 e DPGP n.

23/2010”, nel medesimo PIANO URBANISTICO STRUTTURALE, il suolo distinto nel Catasto Terreni al foglio 7, particella 276 e quindi il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, nella relativa TAV. A4.3 (Usi e Diritti) di detto “PUC”, ricade nell’ambito della **“Zona B Residenziale Saturata”** (Cfr. All.to n. 69 – Stralcio Tav. A4.3 Zonizzazione Cartografia di inquadramento Urbanistico; Normativa di riferimento art. 31 delle norme di attuazione).

La “Zona B Residenziale Saturata” nell’ambito dell’adozione del nuovo PUC, sono comparate a zona della **“Città consolidata”** di cui all’art. 31 delle NTA di riferimento. Dette zone sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A). In particolare questa componente del Sistema insediativo comprende i tessuti dell’espansione urbana novecentesca ad alta densità, caratterizzati da un livello prevalentemente alto di consolidamento morfologico-insediativo. Le categorie di intervento ammesse, sono quelle di prevalente conservazione, escludendo di norma la ristrutturazione urbanistica e limitando gli interventi trasformativi a quelli puntuali. In particolare, coerentemente con la definizione e descrizione delle categorie d’intervento e con le specifiche contenute nel RUEC e, fermo restando gli specifici vincoli sovraordinati, sono consentiti:

1. la Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms) e il Restauro e risanamento conservativo(Rc);
2. la Ristrutturazione edilizia (Re1, Re2);
3. la Demolizione senza ricostruzione (D) e la Demolizione con ricostruzione (Nc1);
4. la Nuova edificazione (Nc3) esclusivamente negli Ambiti di Riqualificazione di cui all’art. 46;
5. la Demolizione e ricostruzione con riduzione della volumetria e parziale trasferimento (Nc4), nell’ambito di programmi finalizzati alla riduzione dei pesi abitativi connessa alla mitigazione del rischio vulcanico nella Zona Rossa dei comuni vesuviani di cui alla L.R. 21/2003;



6. la Ristrutturazione urbanistica (Ru), nell'ambito di programmi di intervento per la mitigazione del rischio sismico e vulcanico di cui alla L.R. 21/2003.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, vanno incentivati cambi di destinazione d'uso dalla funzione residenziale verso nuove funzioni. In particolare, con riferimento alle categorie di cui al comma 1 dell'art. 7, l'elenco delle destinazioni ammesse è il seguente, secondo le specifiche qualitative e quantitative definite nel RUEC:

1. Residenza, limitatamente alle volumetrie residenziali esistenti e secondo quanto riportato al comma 4 dell'art. 7;
2. Commercio, con esclusione delle destinazioni a CuA;
3. Servizi;
4. Turismo e ricettività;
5. Produzione.

Il RUEC definisce l'eventuale esclusione di ulteriori destinazioni ritenute incompatibili con la Città consolidata

Inoltre, secondo il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, vigente per l'intero territorio comunale di Portici, il suolo in questione distinto nel Catasto Terreni al foglio 7, particelle n. 276, ricade in zona **R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale -Art. 13 N.T.A-** (Cfr. *All.to n. 70 – Stralcio Zonizzazione Cartografia di inquadramento Territoriale; Stralcio Tav. 2A Normativa di riferimento art. 13 delle norme di PTP*).

Fatte salve le disposizioni generali di cui al Titolo I delle Norme di Attuazione del P.T.P. ed al Titolo II- Norme e prescrizioni di tutela delle singole zone -artt. 20-21-22-23, per la zona "R.U.A." sono previsti nell'ambito dell'Art. 13 – Zona R.U.A. i soli seguenti interventi:

1. La zona R.U.A. comprende le sottoelencate aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale.



2. La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela per il Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale (R.U.A).
3. **È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti**, con le esclusioni di cui ai successivi punti 5 e 6 del presente articolo; è vietata la coltivazione delle cave esistenti in zona. È vietato il taglio e l'espianto di alberi di alto fusto; le essenze da espantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze se non estranee al contesto paesistico-culturale. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. È fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte delle competenti Soprintendenze.
4. **Gli Interventi ammissibili** sono quelli volti alla conservazione del verde agricolo residuale, interventi per la ricostituzione del verde secondo l'applicazione dei principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione delle aree. Interventi per la realizzazione di opere di difesa del suolo. Interventi finalizzati alla riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, che possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio urbano, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali.
5. **Per le attrezzature pubbliche** negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione dovranno essere individuati suoli ed edifici esistenti di proprietà comunale da destinare, previo recupero, ad attrezzature pubbliche per il rispetto degli standards urbanistici ai sensi delle leggi statali e regionali. Qualora detti immobili non risultino idonei alla destinazione programmata possono essere individuati suoli o edifici privati da destinare a tale scopo. Gli



interventi da realizzare in dette aree dovranno, comunque, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici; rispetto della geomorfologia del terreno; divieto di terrazzamenti). L'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno e, comunque, non potrà superare i 10 metri. Sono consentite le opere di sistemazione delle aree e le infrastrutture primarie di pertinenza delle attrezzature da realizzare per il raggiungimento degli standards urbanistici di settore.

6. **Per il Recupero Edilizio esistente**, negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedersi, oltre che interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire secondo le limitazioni e prescrizioni dettate dall'art. 7 punto 6 e art. 9 lettera a) della presente normativa, interventi per l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative. Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario delle predette unità abitative, non dovranno superare il limite massimo del 20% (venti per cento) della superficie residenziale esistente e potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa. Pertanto la concessione ad edificare va trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno). L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quella degli edifici al contorno. Per gli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché per quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge 1497/39 non può prevedersi adeguamento che comporti ampliamento volumetrico. Per le aree ricadenti nella zona disciplinata dal presente articolo (R.U.A.) ed esterne ai perimetri dei centri storici e dei nuclei e complessi rurali di valore storico ed ambientale, individuati ed approvati secondo le disposizioni di cui all'art. 5 punto 2 della presente normativa, i Comuni potranno redigere appositi piani particolareggiati finalizzati al recupero e alla riqualificazione paesistico-



ambientale del tessuto edilizio ed urbano, nel limite della volumetria complessiva esistente, fatti salvi gli ampliamenti per adeguamento di cui ai precedenti commi del presente punto 6, secondo le categorie degli interventi di recupero di cui all'art. 7 della presente normativa. L'altezza di eventuali edifici di nuova costruzione non dovrà superare quella media degli edifici esistenti al contorno. Nelle more dell'approvazione di detti piani particolareggiati sul patrimonio edilizio esistente potranno effettuarsi interventi di cui ai punti 2, 3, 4, 5 e 6 dell'art. 7 della presente normativa.



Infine si attesta che dalle verifiche effettuate dallo strumento Urbanistico comunale è stato dichiarato che l'intero territorio di Portici (NA), è zona sismica ai sensi del D.M. del 07.03.1981 e quindi è soggetto alle prescrizioni della L.R.C. n. 9/83 e della legge 02.02.1974 n. 64 e successive modificazioni e/o integrazioni, Classificato Sismico con grado n. 2.

Per quanto concerne eventuali vincoli, l'intero territorio del comune di Portici (NA) ricade inoltre nell'ambito delle aree vincolate ai sensi dell'ex Legge 1497/39 "Protezione delle bellezze naturali" e del D.M. del 25.01.1958 n. 33, oggi regolamentate dal D.lgs. 42/2004 del 22.01.2004 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali).

L'intero territorio del Comune di Portici rientra nella **Zona a Rischio Vulcanico dell'Area Vesuviana**, ai sensi della L.R. n. 21 del 10/12/2003 pubblicato sul B.U.R. Campania n. 59 del 15/12/2003, ed è sottoposto ai vincoli ed alla disciplina riportata nella stessa legge regionale.

Per l'intero territorio del Comune di Portici (NA) si applicano le disposizioni e la disciplina del **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO** dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministro per i BB.AA.CC. approvato con D.M. 04.07.2002, pubblicato sulla G.U. del 18.09.2002 serie generale n. 219. BB.AA.CC. approvato con D.M. 04.07.2002, pubblicato sulla G.U. del 18.09.2002 serie generale n.219. Il Piano Territoriale Paesistico, in applicazione dell'art. 23 R.D. 1357 /40, costituisce norma immediatamente vincolante e

prevalente nei confronti degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali, provinciali e nei confronti del P.T.C. ai sensi dell'art.5 della L.1150/ 42 e dei piani di settore Regionali. I Piani Regolatori Generali e i Piani Particolareggiati dovranno essere adeguati alla presente normativa di Piano Piano Paesistico.

Per l'intero territorio del Comune di Portici (NA) si applicano le disposizioni e la disciplina del **PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO** redatto dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale è stato adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015;

IMMOBILE N. 3
SEZ. AVV - FOGLIO 6 – P.LLA 36/37 SUB. 4 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Napoli sez. Avvocata - Via Bernardo Cavallino civ. 89



La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di è parte l'immobile pignorato, è la **Zona “B – Agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb – espansione recente”** disciplinate dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11giugno 2004 (*Cfr. All.ti n. 71 – Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 13 I Cartografia di inquadramento Urbanistico; Normativa di riferimento*).

La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:

- sottozona Ba -Edilizia d'impianto;
- sottozona Bb - Espansione recente;**
- sottozona Bc - porto di recente formazione.

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, salvo quanto previsto dalla disciplina degli ambiti, di cui alla parte III

delle presenti norme. È consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18 e 19.

Nello specifico la sottozona Bb (Espansione recente) identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. È ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.

Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. È consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio. La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indicato nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti. Nel caso in cui



il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purché legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali. In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non



inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.

Gli immobili infine rientrano nelle zone classificate come area stabile, come risulta dalla tavola n. 4 della tavola 12 generale dei vincoli geomorfologici del territorio del Comune di Napoli.



IMMOBILI N. 4 - 5 - 6
SEZ. SLO - FOGLIO 1 – P.LLA 199 SUBB. 17 - 16 - APP.TO INT. 1 - 2 – 3 PIANO SECONDO
Napoli sez. San Lorenzo - Via Vincenzo Bellini civ. 44

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona A (Insediamenti di interesse storico)** di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (*Cfr. All.ti n. 72 – Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 14 I, Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico, Normativa di riferimento*).

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

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



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

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

singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125.

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



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

si intendono comprensivi di eventuali bucatore esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

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

Nello specifico il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, risulta classificato nella fascia delle **"Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte"** assoggettati alla specifica disciplina dagli artt. 76, 77 e 78 di tali Norme di Attuazione parte II. Per unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte si intende:

-l'unità edilizia di base ottocentesca originaria caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto e connotata dalla sequenza di portone, androne, scala, cortile;

1. l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca ottocentesca con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi pre-ottocenteschi.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati della sequenza androne-scala cortile, al contesto urbano di appartenenza, l'unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 77 e 78.

- corte ottocentesca fondamentale;
- corte di sedime collinare.



3. Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 77 e 78.

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

- a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte, nonché il recupero, anche parziale, degli impianti distributivi organizzativi pre-ottocenteschi in quanto residui, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegua il recupero;
- b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri, porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti pre-ottocenteschi in quanto residui;
- c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidata nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;



d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritto il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino di parti crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.



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

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti pre-ottocenteschi residui ai sensi dei commi precedenti.

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

8. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento, come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 77 e 78, sono ammissibili altresì le trasformazioni fisiche previste per le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte di cui al comma 8 dell'articolo 64, salvo quanto segue:

- ai fini dell'applicazione della norma di cui alla lettera a) del predetto comma 8 dell'articolo 64, è consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite anche da scala diversa da quella che originariamente afferiva all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento;

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

10. Per le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 77 e 78:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

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



ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

Disciplina dei singoli tipi edilizi:

Art. 77 (Corte ottocentesca fondamentale)

1. Per corte ottocentesca fondamentale si intende l'unità edilizia di base ottocentesca impiantata su sedime precedentemente libero o derivante da processi di integrale sostituzione edilizia, più raramente da processi di ristrutturazione dell'edificio; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.16; sono schematizzate nella scheda n.17 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 76. Sono inoltre consentiti, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

- a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;
- b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti e posizionati in modo da non incidere sull'architettura dei prospetti;
- c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 64; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le



seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù; sedi espositive;

centri di ricerca, musei e biblioteche; centri sanitari e assistenziali di quartiere, attività direzionali, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o prevalente, è altresì consentita l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia, che l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni al tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite dall'articolo 76 e dal presente articolo, nonché a condizione che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servito da spazio integrativo entro un raggio di percorrenza compatibile.



Art. 78 (Corte ottocentesca di sedime collinare)

1. Per corte ottocentesca di sedime collinare si intende l'unità edilizia di base ottocentesca impiantata su sedime precedentemente libero, edificato a seguito dell'apertura delle grandi arterie collinari ottocentesche e pertanto ricadente in lotti acclivi delimitati a monte da costoni tufacei. L'unità edilizia può peraltro essere prodotto di ristrutturazione edilizia di corpi di fabbrica preesistenti, ma presenta assetti planimetrici e di prospetto ottocenteschi; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai seguenti connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.18; sono schematizzate nella scheda n.19 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 76. Sono inoltre consentiti, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

- a) la modifica delle dimensioni, della posizione e della forma delle bucatore a piano terra sui prospetti interni di corpi di fabbrica di fondo corte, limitatamente ai casi in cui l'intervento sia finalizzato a conseguire l'accesso a box auto realizzati entroterra nel volume dei terrapieni, nel rispetto della disciplina di cui all'articolo 114, in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;
- b) la modifica delle dimensioni delle aperture su prospetti rivolti a costoni tufacei, al fine di conseguire il miglioramento delle condizioni di illuminamento, nonché al fine di conseguire l'accesso a terrazzi o a terrazzamenti naturali integrati all'unità edilizia;
- c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.



3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 64; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, sedi espositive, centri di ricerca, centri sanitari e assistenziali di quartiere, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o prevalente.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, rientra nelle zone classificate come area a bassa stabilità, come risulta dalla Tavola n. 12 dei vincoli geomorfologici del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli.

16.3 Verifica della compatibilità della destinazione d'uso dell'immobile, con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto

Per quanto concerne la verifica della compatibilità della destinazione d'uso degli immobili, con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto,

dall'esame degli atti recuperati presso le rispettive Amministrazioni Comunali è emerso quanto segue:

IMMOBILI N. 1 - 2
FOGLIO 7 – P.LLA 276 SUBB. 23-47 APP.TO PIANO 3° - CANTINOLA PIANO SI
Portici (NA) Via Emanuele Gianturco civ. 21

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

Dal punto di vista urbanistico quindi, l'attuale destinazione d'uso **“Residenziale”**, **risulta compatibile** con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale poiché la zona urbanistica ove è compreso il fabbricato costituito dagli immobili pignorati è la **“Zona B Residenziale Saturata e/o Città consolidata”** secondo all'art. 31 delle NTA di riferimento del Piano Urbanistico Comunale “PUC” e delle relative Varianti al PRG approvata con DGP n. 947/2009 e DPGP n. 23/2010” adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 28/12/2021, **–che riguardo le destinazioni d'uso in dette zone, comprende insediamenti prevalentemente di tipo Residenziali”**.



Risulta infine compatibile, anche l'attuale destinazione d'uso del locale **“Cantinola”**, con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale, **Immobile n. 2 - sub 47**, poiché come precedentemente visto, la zona di appartenenza prevede in tali casi i locali accessori delle abitazioni principali come pertinenze delle stesse, la **“Zona B Residenziale Saturata e/o Città consolidata”** di appartenenza, prevede per locali posti al piano terra, destinazione a box auto, cantinole e/o locali accessori delle abitazioni principali con accesso sia dalla strada che dal cortile del fabbricato.

IMMOBILE N. 3
SEZ. AVV - FOGLIO 6 – P.LLA 36/37 SUB. 4 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Napoli sez. Avvocata - Via Bernardo Cavallino civ. 89

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

Dal punto di vista urbanistico quindi, l'attuale destinazione d'uso "**Residenziale**", **risulta compatibile** con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale poiché la zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è la **Zona "B – Agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb – espansione recente"** che prevede una destinazione d'uso degli immobili prevalentemente residenziale.

IMMOBILI N. 4 - 5 - 6
SEZ. SLO - FOGLIO 1 – P.LLA 199 SUBB. 17 - 16 - APP.TO INT. 1 - 2 – 3 PIANO SECONDO
Napoli sez. San Lorenzo - Via Vincenzo Bellini civ. 44

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

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



16.4 Verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Per quel che concerne invece la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente ad abusi o difformità eseguite successivamente ai titoli abilitativi rilasciati, dal confronto effettuato tra le originarie Planimetrie Catastali d'impianto dei vari immobili e i rilievi planimetrici realizzati sui luoghi nonché gli atti Amministrativi (*autorizzazioni o concessioni amministrative*) reperiti presso gli Uffici competenti dei vari Comuni di appartenenza, è emerso quanto segue:

1. IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 7, P.LLA 276, SUB 23, CAT. A/2, CLASSE 7, CONS. 5 VANI
PORTICI (NA), VIA EMANUELE GIANTURCO CIV. 21 – PARCO “ELVIRA” FABBRICATO
“ABC” – SCALA “C” – PIANO TERZO – INT. 8

Per quel che concerne la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente all'unità immobiliare pignorata, l'immobile nella sua attuale consistenza presenta un abuso edilizio consistente in un ampliamento della superficie utile abitabile mediante la trasformazione di una balconata in area residenziale.

Dal confronto effettuato tra la planimetria catastale di impianto originaria scheda n. 993330 del 07/02/1966 (*unico atto tecnico ufficiale risalente all'edificazione dell'appartamento pignorato*) reperita agli atti dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 29) e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 35), è stato riscontrato che l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito le seguenti opere in abuso:

- ❖ L'originaria balconata annessa all'appartamento posta sul prospetto nord, è stata completamente chiusa mediante una struttura in profili di alluminio e vetri, inoltre, l'originaria tompagnatura perimetrale esterna è stata completamente eliminata, realizzando così un unico ambiente con conseguente ampliamento del vano cucina. Tale superfetazione, ha determinato la trasformazione della superficie non residenziale della balconata, con conseguente ampliamento della superficie e volume residenziale dell'appartamento.

Per meglio comprendere quanto descritto, di seguito viene riportato nella “fig. 1” la planimetria catastale di impianto originaria (*unico atto tecnico ufficiale risalente all'edificazione dell'appartamento pignorato*), reperita agli atti dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 29), che confrontata con l'attuale Planimetria del rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 35) “fig. 2, mostra in maniera chiara le modifiche, evidenziate in “giallo”, apportate all'originario appartamento.



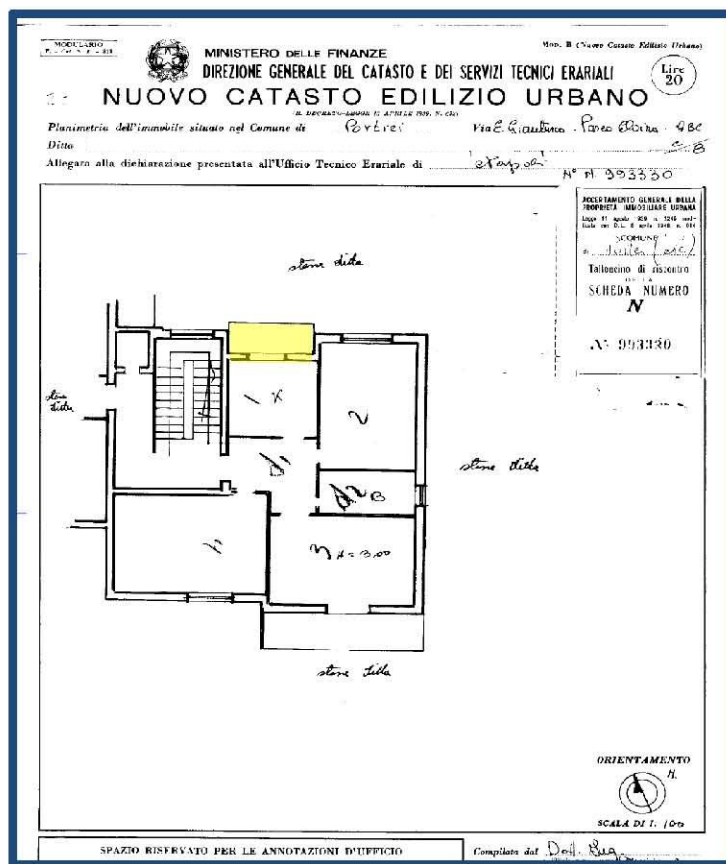


Figura 1

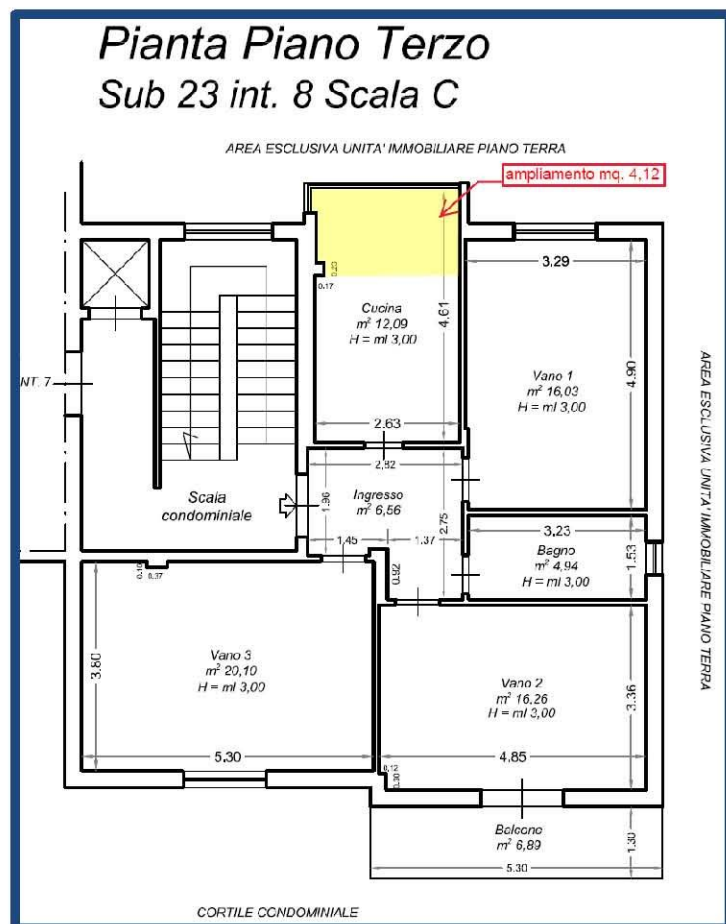


Figura 2



**2. IMMOBILE N. 2 – FOGLIO 7, P.LLA 276, SUB 47, CAT. C/2, CLASSE 3, CONS. 10 MO
PORTICI (NA), VIA EMANUELE GIANTURCO CIV. 21 – PARCO “ELVIRA” FABBRICATO
“ABC” – SCALA “AB” – PIANO S/I (INTERRATO) – INT. 22**

Dal confronto effettuato tra la planimetria catastale di impianto originaria scheda n. 0524940 del 16/12/1968 (*unico atto tecnico ufficiale risalente all'edificazione del locale cantinola pignorato*) reperita agli atti dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 30) e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 35), è stato riscontrato che l'immobile non ha subito nel tempo alcuna modifica pertanto, non presenta nessuna difformità rispetto a quanto riportato nei titoli esaminati, **il bene staggito presenta tutti i requisiti di normale commerciabilità.**



**3. IMMOBILE N. 3 – SEZ. AVV, FOGLIO 6, P.LLA 36/37, SUB 4, CAT. A/3, CONS. 4,0 VANI
NAPOLI, VIA BERNARDO CAVALLINO CIV. 89 – PIANO PRIMO -**

Anche in questo caso, per la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente all'unità immobiliare pignorata, dal confronto effettuato tra la planimetria catastale dell'appartamento (*unico atto tecnico ufficiale dell'appartamento*) reperita agli atti dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 31) e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 36), è stato riscontrato che l'immobile non ha subito nel tempo alcuna modifica pertanto, non presenta nessuna difformità rispetto a quanto riportato nei titoli esaminati, **il bene staggito presenta tutti i requisiti di normale commerciabilità.**

<u>IMMOBILI N. 4 - 5 - 6</u> <u>SEZ. SLO - FOGLIO 1 – P.LLA 199 SUBB. 17 - 16 - APP.TO INT. 1 - 2 – 3 PIANO SECONDO</u> <i>Napoli sez. San Lorenzo - Via Vincenzo Bellini civ. 44</i>
--

Per quel che concerne invece la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente alle unità immobiliari pignorate, si è già detto nei capitoli che precedono che, la costituzione degli “Immobili n. 4 – sub 17”, “Immobili n. 5 – sub 16” e “Immobili n. 6 – sub 17”, esaminando la continuità storica catastale e quella dei titoli di provenienza nell'ultra-ventennio, nascono dal frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza

ex sub 6 costituito da 13 vani catastali con annesso terrazzo a livello, giusta variazione catastale per frazionamento avvenuto con denuncia di Variazione in catasto in data 03/09/1986 prat. n. D/730.1/1986 in atti dal 25/02/1999. Per tali opere e per alcuni ampliamenti, la sig.ra ,

originario comproprietario dell'intero immobile ex sub 6, presentava “**Istanza in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 del 28.02.1985 presso il Comune di Napoli protocollata il 25/09/1986 con n. 143600 pratica n. 2571/4/86**”. L'istruttoria veniva anche finalizzata e quindi portata a termine con esito positivo, mediante rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria giusta “**DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010)**”.

A seguito di istanza di accesso agli atti eseguita dallo scrivente, presso i competenti Uffici del Comune di Napoli -VI Direzione Centrale Condono Edilizio- (*Cfr. All.ti n. 73 – Istanza di richiesta di accesso agli atti formulata alla “VI Direzione Centrale Condono Edilizio” del Comune di Napoli relativamente alla pratica di Condono Edilizio pratica n. 2571/4/86 del 25/09/1986*), veniva rilasciata copia dell'istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 del 28.02.1985 presentata a nome della sig.ra

, assunta al protocollo generale del Comune di Napoli in data 25/09/1986 prot. 143600 pratica n. 2571/4/86, per opere abusive all'immobile in Via Vincenzo Bellini civ. 44 piano 2, censito in Catasto Urbano alla Sez. SLO, fol. 1, part.IIIa 199, sub 6, consistenti in:

1. Frazionamento dell'originaria consistenza immobiliare di un unico appartamento al 2° piano del Fabbricato in Via Vincenzo Bellini civ. 44 catastalmente alla Sez. SLO, fol. 1, part.IIIa 199, sub 6, **in n. 3 unità immobiliari rispettivamente:**

- Unità abitativa Via Bellini 44 Piano 2 **Interno 1**, per una superficie utile S.U. di mq. 55,00 e una superficie non residenziale SNR di mq. 39,41 con superficie complessiva di mq. 78,64 avente Volume Vpp di mc. 286,67



censita in catasto Urbano con nuovi identificativi: Sez. SLO, fol. 1, part.IIa 199, **sub 17**, A/2;

- Unità abitativa Via Bellini 44 Piano 2 **Interno 2**, per una superficie utile S.U. di mq. 161,50 e una superficie non residenziale SNR di mq. 46,80 con superficie complessiva di mq. 189,58 avente Volume Vpp di mc. 709,03 censita in catasto Urbano con nuovi identificativi: Sez. SLO, fol. 1, part.IIa 199, **sub 16**, A/2;
- Unità abitativa Via Bellini 44 Piano 2 **Interno 3**, per una superficie utile S.U. di mq. 51,55 e una superficie non residenziale SNR di mq. 3,54 con superficie complessiva di mq. 53,67 avente Volume Vpp di mc. 200,73 censita in catasto Urbano con nuovi identificativi: Sez. SLO, fol. 1, part.IIa 199, **sub 15**, A/2;



2. Realizzazione di una veranda su terrazzo a livello per una superficie utile S.U. di mq. 5,80 con una superficie complessiva di mq. 5,80 avente un Volume Vpp di mc. 32,90 realizzata sull'immobile N.C.E.U. Sez. SLO, fol. 1, part.IIa 199, **sub 17**, Via Bellini 44 Piano 2 **Interno 1**;
3. Realizzazione di una veranda su terrazzo a livello per una superficie utile S.U. di mq. 8,82 con una superficie complessiva di mq. 8,82 avente un Volume Vpp di mc. 21,70 realizzata sull'immobile N.C.E.U. Sez. SLO, fol. 1, part.IIa 199, **sub 16**, Via Bellini 44 Piano 2 **Interno 2**.

La relativa pratica acquisita presso gli Uffici del Comune di Napoli -VI Direzione Centrale Progetto Condono Edilizio – risulta così composta (Cfr. All.to n. 74 – Copia istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85, assunta al protocollo generale del Comune di Napoli in data 25/09/1986 prot. generale n. 143600 pratica 2571/4/86 completa di allegati):

- Mod. 47/85R riepilogativo;
- Mod. 47/85-B (tipologia abuso 4);
- Relazione Tecnica descrittiva dello stato dei luoghi e degli abusi;
- Mod. 47/85-A (tipologia abuso 1);

- *Grafico con indicazione abusi tipologia 4 e 1;*
- *5 ricevute di pagamento tra Oneri di Oblazione, diritti di istruttoria pratica;*
- *Modello semplificato di autocertificazione Parte Prima;*
- *Modello semplificato di autocertificazione Parte Seconda Tipologia abuso 4 (frazionamento) interno 1 Sez. SLO, fol. 1, part.IIa 199, sub 17, A/2;*
- *Modello semplificato di autocertificazione Parte Seconda Tipologia abuso 4 (frazionamento) interno 2 Sez. SLO, fol. 1, part.IIa 199, sub 16, A/2;*
- *Modello semplificato di autocertificazione Parte Seconda Tipologia abuso 4 (frazionamento) interno 3 Sez. SLO, fol. 1, part.IIa 199, sub 15, A/2;*
- *Modello semplificato di autocertificazione Parte Seconda Tipologia abuso 1 (realizzazione veranda) interno 1 Sez. SLO, fol. 1, part.IIa 199, sub 17, A/2;*
- *Modello semplificato di autocertificazione Parte Seconda Tipologia abuso 1 (realizzazione veranda) interno 2 Sez. SLO, fol. 1, part.IIa 199, sub 16, A/2;*



Si precisa che per tale domanda di condono, il Comune di Napoli in data 10/06/2010, dando esito positivo alla richiesta, emetteva concessione edilizia in sanatoria giusta **“DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010)”** (Cfr. All.to n. 75 – Copia della Concessione Edilizia in sanatoria giusta “DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010).

Occorre precisare però, che da un attento esame della documentazione allegata alla pratica di condono e nella fattispecie sia del Modello semplificato di autocertificazione “Parte Seconda Tipologia abuso 4 (frazionamento) Sez. SLO, fol. 1, part.IIa 199, **sub 16**” e quello “Parte Seconda Tipologia abuso 4 (frazionamento) Sez. SLO, fol. 1, part.IIa 199, **sub 15**”, sia del provvedimento finale relativo all’accoglimento e definizione della pratica di condono “DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010)” i rispettivi subalterni sub 16 int. 3 e sub 15 int. 2 **vengono invertiti**, con la conseguenza che, al sub 16 correttamente accatastato con la sua consistenza di 4,5vani e per complessivi mq. 53,67 e con int. 2 viene attribuita la superficie del sub 15 di mq.

184,58, viceversa, al sub 15 correttamente accatastato con la sua consistenza di 7,5vani e per complessivi mq. 189,58 e con int. 3 viene attribuita la superficie del sub 16 di mq. 53,67. Si rileva inoltre, che mentre sulla relativa pratica di condono e sul relativo provvedimento “DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010)” il sub 16 viene indicato come int. 3 e il sub 15 come int. 2, l'accatastamento invece individua il sub 16 come int. 2 e il sub 15 come int. 3. Parimenti, lo stesso errore lo si rileva anche per quanto concerne l'ampliamento nella realizzazione della veranda, che invece di attribuirla all'appartamento sub 15, viene attribuita all'appartamento sub 16.



Trattasi chiaramente di un errore materiale, poiché se si esamina con attenzione il grafico allegato alla relativa pratica di condono, ci si accorge immediatamente che l'appartamento int. 3 (catastalmente int. 2) **sub 16** è quello di estensione minore, l'appartamento int. 2 (catastalmente int. 3) **sub 15** è quello di estensione maggiore, su cui tra l'altro, insiste anche la veranda oggetto di richiesta di condono.

Trattasi quindi, di un vero e proprio errore materiale, ciò lo si deduce anche dal fatto che in termini temporali, gli immobili sono stati prima denunciati in catasto con le relative consistenze e l'attribuzione quindi dei rispettivi subalterni 17, **16** e **15** è solo più tardi è scaturito il provvedimento finale di definizione della pratica di condono e quindi la “DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010)”.

Nell'ipotesi quindi, che i beni vengano aggiudicati per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario potrà richiedere all'Amministrazione Comunale, atto di rettifica del provvedimento emesso relativo alla “DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010)”.

Infine sempre ad opera della sig.ra originario comproprietario dell'intero immobile, veniva presentata domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 24/11/2003 n. 326, presentata al Protocollo **Generale in data 13/12/2004 prot. 134453 pratica n. 6848/05**, per opere abusive all'immobile in Via Vincenzo Bellini civ. 44 piano 2, censito in Catasto Urbano alla Sez. SLO,

fol. 1, part.lla 199, **sub 15**, consistenti nella realizzazione di una tettoia in lamiera grecata coibentata, sormontata da pannelli in sandwich su struttura portante in ferro in sostituzione di una vecchia tettoia fatiscente, il tutto in assenza di concessione edilizia (*Cfr. All.to n. 76 – Copia istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 24/11/2003 n. 326, presentata al Protocollo Generale in data 13/12/2004 prot. 134453 pratica n. 6848/05 completa di allegati*).

Si precisa che per tale domanda di condono, il Comune di Napoli ad oggi, non ha ancora provveduto ad emettere **né** provvedimenti di sanatoria, nei termini stabiliti dalla citata Legge 24/11/2003 n. 326, **né** eventuali ordinanze di diniego di accoglibilità della stessa.

All'uopo va precisato che relativamente alla presenza di detta tettoia, da alcune ricerche effettuate presso gli Uffici del Comune di Napoli -VI Direzione Centrale -Servizio Antiabusivismo- si veniva a conoscenza di un contenzioso per contestazione di abusi edilizi (*Contenzioso Amministrativo*), al nominativo della sig.ra , originario comproprietario

dell'immobile pignorato, (**fascicolo C.A. 1698/99 del 16.06.1999**) per opere edili abusive realizzate nell'immobile sito in Napoli, Via Vincenzo Bellini civ. 44 ed in particolare veniva contestata la **“posa in opera di lamiere isotermitiche a copertura di una superficie di mq. 15,00 in sostituzione delle preesistenti di eternit e struttura in ferro costituita da putrelle infisse nella muratura perimetrale preesistente a quota ml. 2,00 per la copertura di un'area di circa mq. 12,00”** (*Cfr. All.to n. 77 – Copia fascicolo Contenzioso Amministrativo per opere abusive C.A. 1698/99 del 16.06.1999 trasmesso dall'Ufficio Antiabusivismo*).

In sostanza l'atto trasmesso dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli riguarda la contestazione di opere abusive consistenti nella realizzazione della tettoia per cui fu poi inoltrata più tardi, domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 24/11/2003 n. 326, presentata al Protocollo **Generale in data 13/12/2004 prot. 134453 pratica n. 6848/05**, domanda per la quale, come si è già detto, il



Comune di Napoli ad oggi, non ha ancora provveduto ad emettere né provvedimenti di sanatoria nei termini stabiliti dalla citata Legge 24/11/2003 n. 326 né eventuali ordinanze di diniego di accoglibilità della stessa.

In definitiva facendo espresso riferimento a quanto richiesto nel mandato, dall'esame critico degli atti allegati all'istanza di condono con successiva Concessione Edilizia in sanatoria giusta "DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010), ed in particolare dai Grafici relativi allo stato dei luoghi in uno alle planimetrie catastali, che rappresentano in maniera inequivocabile quanto oggetto della richiesta di sanatoria, sia del frazionamento dell'originario appartamento ex sub 6 in 3 unità immobiliari sub 17, sub 16 e sub 15, sia in ordine alla realizzazione delle due verande rispettivamente nei sub 17 e sub 15, sia in ordine alla presenza della tettoia nel sub 15, si evince che gli immobili nella loro attuale consistenza, rispecchiano in linea di massima lo stato dei luoghi rilevato in sede di accertamento, sia per quanto concerne la sagoma esterna sia per quanto concerne la superficie in pianta, ad eccezione di alcune difformità ed in particolare:

4. IMMOBILE N. 4 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 17, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, Via VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 1

Per l'immobile in esame, più specificatamente indicato nella pratica di condono come **int. 1**, il confronto tra gli atti reperiti ed in particolare tra il Grafico dello stato dei luoghi allegato all'istanza di Condono del **25/09/1986 prot. generale n. 143600 pratica 2571/4/86** risalenti all'aprile 1986 (*Cfr. All.to n. 74*) e il grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dallo scrivente (*Cfr. All.to n. 37*) e la *Planimetria Catastale agli atti che rappresenta lo stato dei luoghi all'atto del rilascio della "DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 PG/2010/83474 del 10/06/2010"* (*Cfr. All.to n. 32*), ha consentito di poter individuare in maniera precisa quali sono le parti di immobile che ad oggi, risulterebbero in difformità al



titolo edilizio originario rappresentato dall'istanza di condono e meglio rappresentato nella Planimetria Catastale agli atti, e quindi allo stato non sanabili e quali invece sanabili. Nello specifico, pur essendo la sagoma esterna e la superficie in pianta dell'immobile conformi, nella sua attuale consistenza, è stato oggetto di opere abusive dovute alla realizzazione di un soppalco, oltre a presentare alcune porzioni d'immobile annesse all'adiacente appartamento e nello specifico:

1. è stato realizzato un soppalco che copre in parte il Vano 1 e interamente il corridoio e i due bagni, pari a una superficie utile in abuso di circa mq. 21,48 avente altezza utile dal calpestio paria a ml. 1,96;
2. non essendoci separazione tra l'area del terrazzo a livello dell'appartamento in esame e quella dell'adiacente terrazzo a livello annesso all'*Immobile n. 6 – sub 15*, al fine di avere una autonomia tra i due terrazzi, ma ancor più al fine di ripristinare le loro consistenze secondo quanto riportato negli atti catastali, bisognerà procedere alla realizzazione di una recinzione rispettando i confini indicati sia nelle planimetrie catastali agli atti, sia così come meglio riportato dallo scrivente nei Grafici allegati alla presente (*Cfr. All.ti n. 32 e n. 37*).

Per meglio comprendere quanto descritto, di seguito viene riportato nella "*fig. 3*" uno stralcio della planimetria catastale di impianto originaria (*unico atto tecnico ufficiale risalente all'atto del rilascio della "DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 PG/2010/83474 del 10/06/2010"*), reperita agli atti dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 32*), che confrontata con uno stralcio dell'attuale Planimetria dello stato dei luoghi del rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (*Cfr. All.to n. 37*) "*fig. 4*, mostra in maniera chiara le modifiche apportate all'originario appartamento.



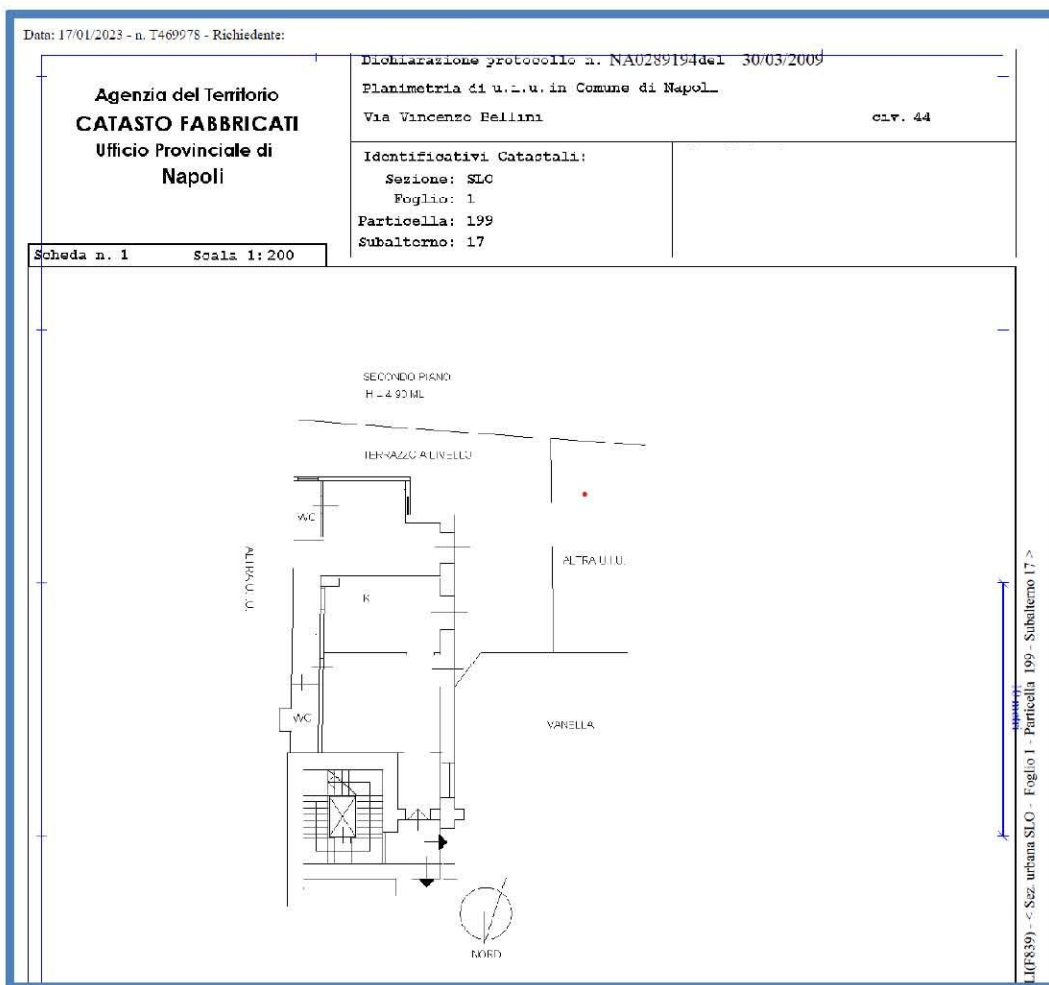


Figura 3

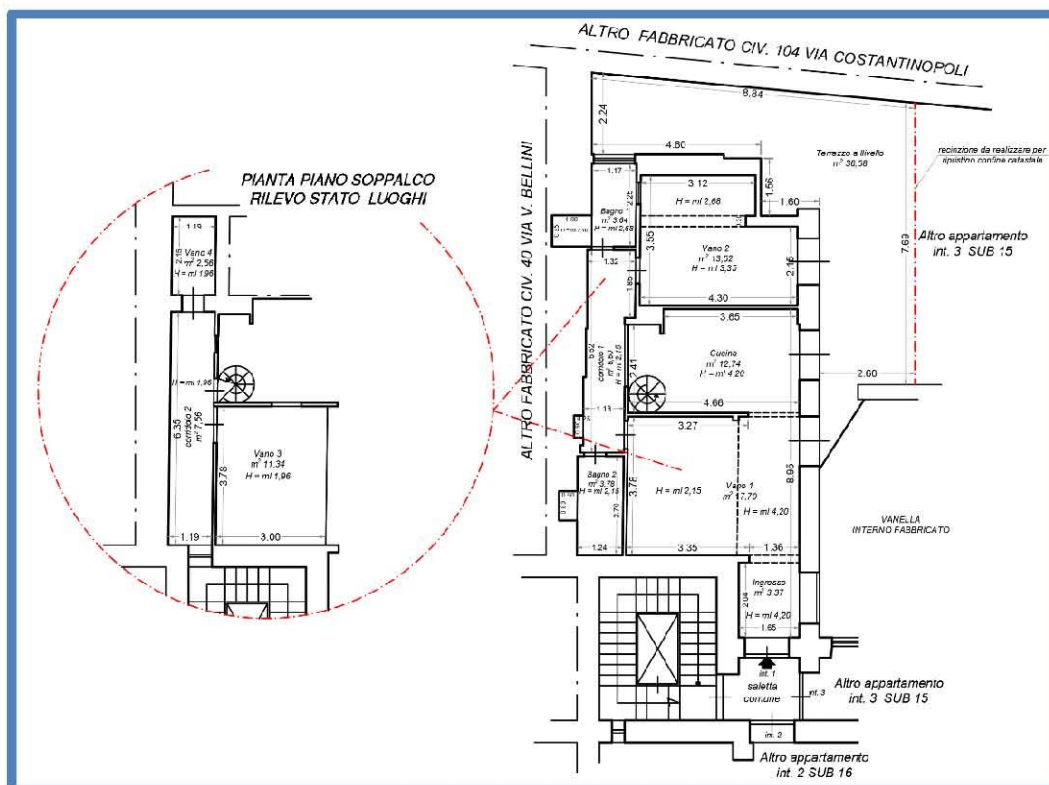


Figura 4

5. IMMOBILE N. 5 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 16, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 2

Per l'immobile in esame, più specificatamente indicato nella pratica di condono come **int. 3** (*catastalmente identificato come interno 2*), il confronto tra gli atti reperiti ed in particolare tra il Grafico dello stato dei luoghi allegato all'istanza di Condono del **25/09/1986 prot. generale n. 143600 pratica 2571/4/86** risalenti all'aprile 1986 (*Cfr. All.to n. 74*) e il grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dallo scrivente (*Cfr. All.to n. 38*) e la *Planimetria Catastale agli atti che rappresenta lo stato dei luoghi all'atto del rilascio della "DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 PG/2010/83474 del 10/06/2010"* (*Cfr. All.to n. 33*), ha evidenziato che l'attuale stato dei luoghi, pur essendo la sagoma esterna e la superficie in pianta dell'immobile conformi, nella sua attuale consistenza, manca di tutte le tramezzature interne che ne delimitano gli spazi, inoltre mancano tutti i servizi sia igienico-sanitari sia elettrici e di tutto quanto serve per rendere l'immobile abitabile; occorre infine murare due vani di comunicazione tra l'appartamento in esame e l'attiguo appartamento sub 15 (chiusura dei vani di passaggio rispettivamente tra l'ambiente "Vano 2" dell'appartamento in esame con gli adiacenti "Vano 1" e "Ingresso" dell'appartamento sub 15. Lo stato dei luoghi lascia quindi intendere che, probabilmente, l'appartamento interessato da lavori di riqualificazione, sia stato improvvisamente interrotto e/o mai iniziato.

Per meglio comprendere quanto descritto, di seguito viene riportato nella "fig. 5" uno stralcio della planimetria catastale di impianto originaria (*unico atto tecnico ufficiale risalente all'atto del rilascio della "DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 PG/2010/83474 del 10/06/2010"*), reperita agli atti dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 33*), che confrontata con uno stralcio dell'attuale Planimetria dello stato dei luoghi del rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (*Cfr. All.to n. 38*) "fig. 6", mostra in maniera chiara l'attuale situazione.



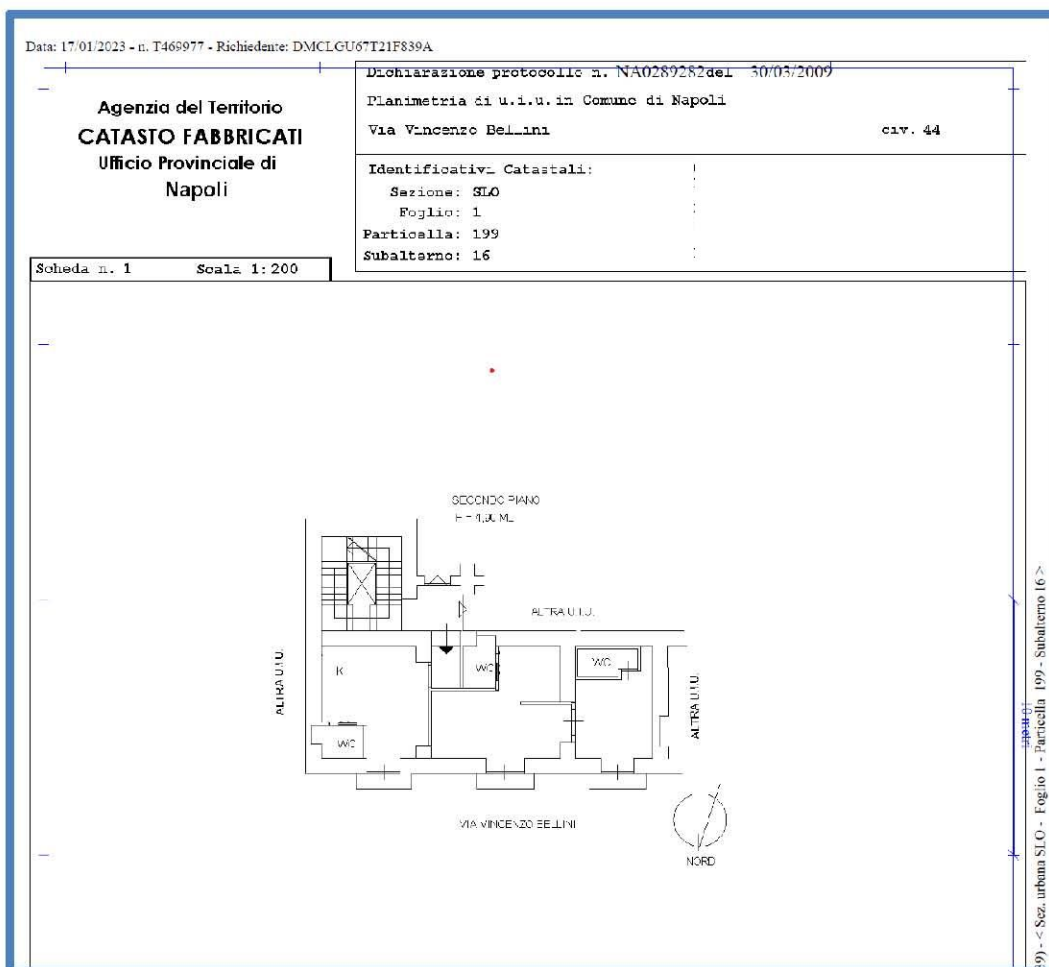


Figura 5

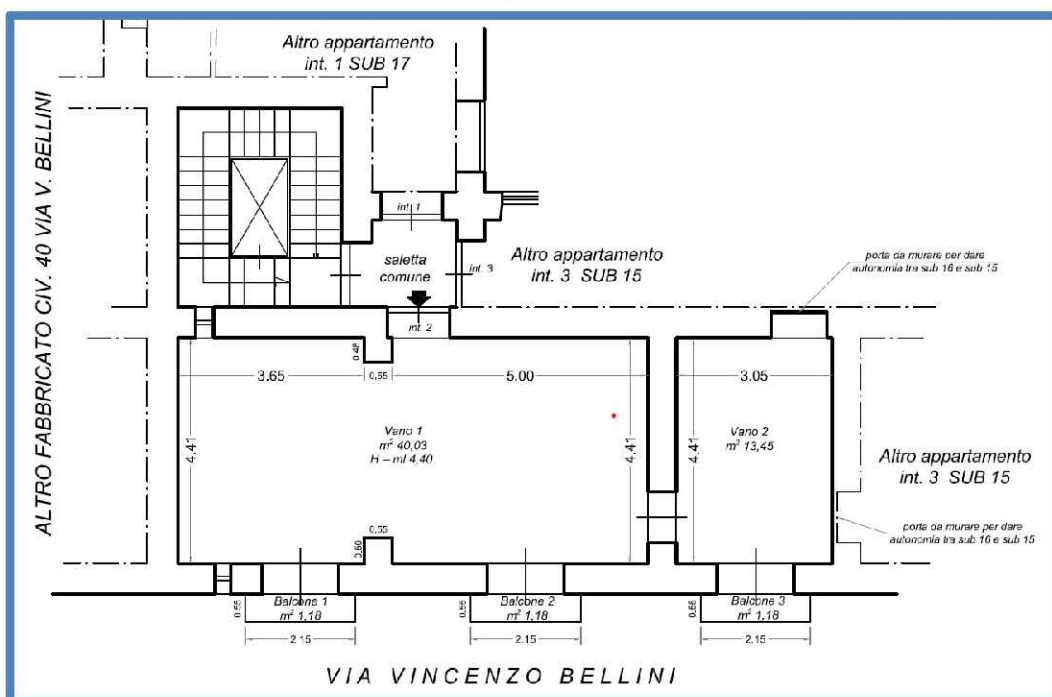


Figura 6

6. IMMOBILE N. 6 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 15, CAT. A/2, CONS. 7,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 3

Per l'immobile in esame, più specificatamente indicato nella pratica di condono come **int. 2** (*catastalmente identificato come interno 3*), il confronto tra gli atti reperiti ed in particolare tra il Grafico dello stato dei luoghi allegato all'istanza di Condono del **25/09/1986 prot. generale n. 143600 pratica 2571/4/86** risalenti all'aprile 1986 (*Cfr. All.to n. 74*) e il grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dallo scrivente (*Cfr. All.to n. 39*) e la *Planimetria Catastale agli atti che rappresenta lo stato dei luoghi all'atto del rilascio della "DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 PG/2010/83474 del 10/06/2010"* (*Cfr. All.to n. 34*), ha evidenziato che l'attuale stato dei luoghi, pur essendo la sagoma esterna e la superficie in pianta dell'immobile conformi, nella sua attuale consistenza, manca di tutte le tramezzature interne che ne delimitano gli spazi, inoltre mancano tutti i servizi sia igienico-sanitari sia elettrici e di tutto quanto serve per rendere l'immobile abitabile; occorre infine murare due vani di comunicazione tra l'appartamento in esame e l'attiguo appartamento sub 16 (chiusura dei vani di passaggio rispettivamente tra gli ambienti "Ingresso" e "Vano 1" dell'appartamento in esame con l'adiacente "Vano 2" dell'appartamento sub 16), oltre che realizzare una struttura divisoria tra la porzione di terrazzo a livello dell'appartamento in esame e quello attiguo annesso all'appartamento sub 17 int. 1. Lo stato dei luoghi lascia intendere anche questa volta che probabilmente, l'appartamento interessato da lavori di riqualificazione, sia stato improvvisamente interrotto e/o mai iniziato. Per meglio comprendere quanto descritto, di seguito viene riportato nella "*fig. 7*" uno stralcio della planimetria catastale di impianto originaria (*unico atto tecnico ufficiale risalente all'atto del rilascio della "DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 PG/2010/83474 del 10/06/2010"*), reperita agli atti dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 34*), che confrontata con uno stralcio dell'attuale Planimetria dello stato dei luoghi del rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (*Cfr. All.to n. 39*) "*fig. 8*", mostra in maniera chiara l'attuale situazione.



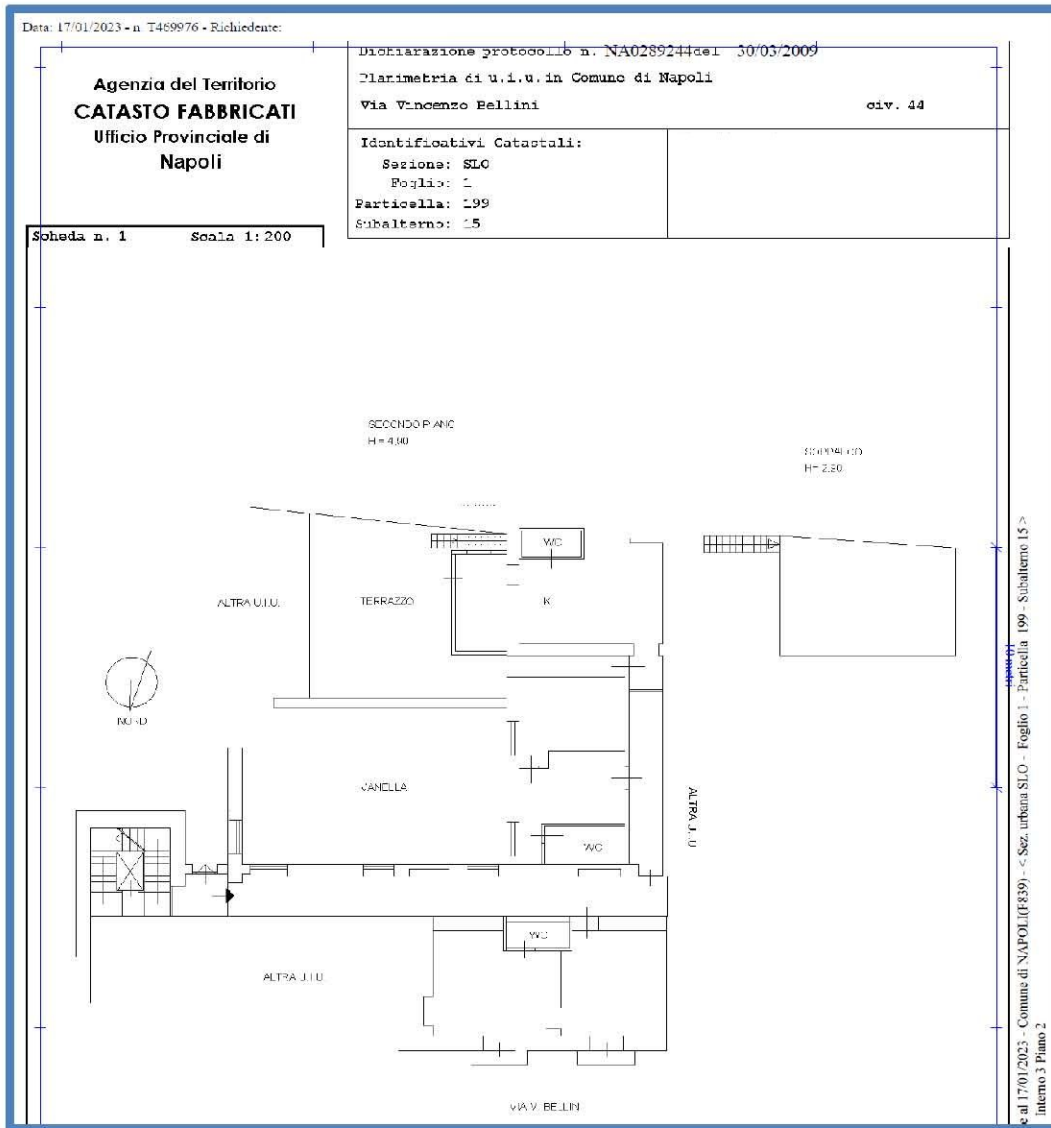


Figura 7

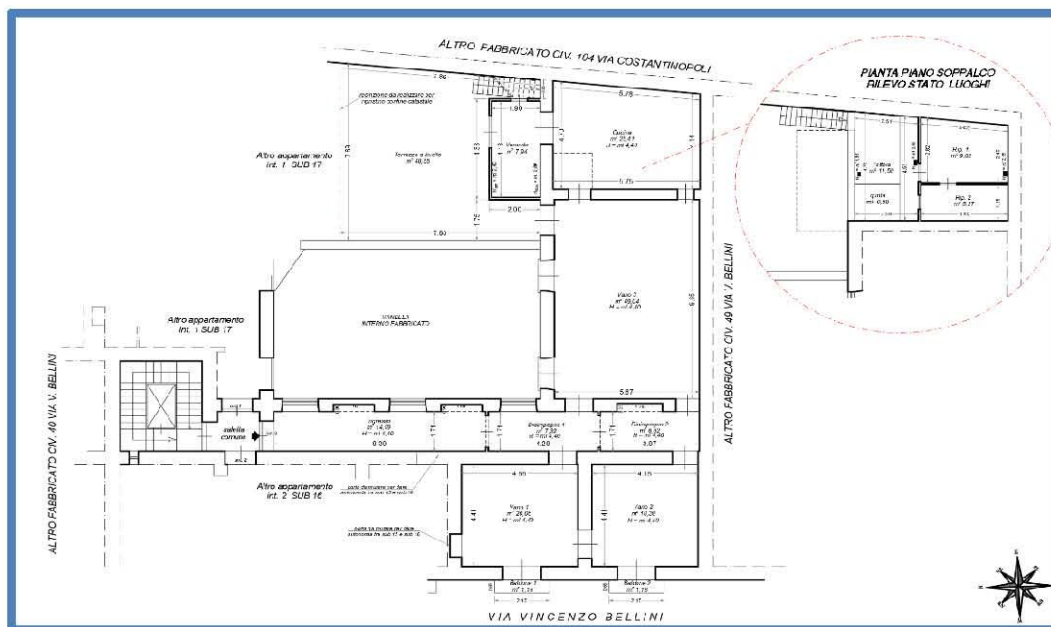


Figura 8

Infine, si è già ampiamente detto dell'esistenza di una domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 24/11/2003 n. 326, presentata al Protocollo Generale in data 13/12/2004 prot. 134453 pratica n. 6848/05, per opere abusive all'immobile sub 15, consistenti nella realizzazione di una tettoia in lamiera grecata coibentata, e che per detta istanza ad oggi, il Comune di Napoli non ha ancora provveduto ad emettere né provvedimenti di sanatoria, nei termini stabiliti dalla citata Legge 24/11/2003 n. 326, né eventuali ordinanze di diniego di accoglibilità della stessa, ai fini quindi della regolarizzazione dell'immobile per quanto concerne **la presenza della tettoia**, occorre semplicemente definire la domanda di condono presentata a suo tempo ai sensi della Legge 24/11/2003 prot. 134453 pratica n. 6848/05 del 13/12/2004, integrandola di tutti gli atti tecnici necessari e con il saldo degli oneri di oblazioni ed oneri concessori effettivamente dovuti.



17. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. **Indichi altresì** l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o**

approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

Per le difformità accertate, meglio precedentemente elencate, dalle ricerche effettuate presso i rispettivi competenti Uffici sia del Comune di Portici (NA) sia del Comune di Napoli (*Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo*), non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (*denuncia di inizio attività*) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio ad eccezione di quelle precedentemente già richiamate.

Nell'ipotesi che i beni pignorati, vengano aggiudicati per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione, le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità dei beni in quanto, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, gli abusi e/o difformità edilizie riscontrate a seconda dei casi potranno così essere regolarizzate:

1. IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 7, P.LLA 276, SUB 23, CAT. A/2, CLASSE 7, CONS. 5 VANI
*PORTICI (NA), VIA EMANUELE GIANTURCO CIV. 21 – PARCO “ELVIRA” FABBRICATO
“ABC” – SCALA “C” – PIANO TERZO – INT. 8*

L'accertamento della violazione urbanistica e della mancanza di titoli abilitativi amministrativi validi, relativamente alla chiusura della balconata prospiciente il versante Nord con una struttura verandata in alluminio, e la demolizione della tompagnatura perimetrale esterna con la trasformazione della superficie non residenziale della balconata e conseguente ampliamento della superficie e volume residenziale dell'appartamento, rendono il tipo di **abuso non sanabile** ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 e dagli artt. n. 380 e n. 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché le ragioni di credito per cui si procede **22/11/2011**, data di iscrizione ipotecaria volontaria accesa a garanzia del mutuo fondiario a favore della “CASSA di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.”, sono



successive alla data del **1 ottobre 2003**⁷, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 e così come disposto dalla circolare n. 2699 del 07.12.2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Occorre infine precisare, che sia l'attuale e vigente scenario normativo Urbanistico, sia le attuali e vigenti Norme di Attuazione al Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Portici (NA), e non meno, il Piano Paesistico Territoriale dei Comuni Vesuviani nonché il vincolo artistico di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato ed integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006 a cui è assoggettato l'intero territorio Comunale, **non** consentono la sanabilità delle opere precedentemente elencate, neanche con l'applicazione della casistica prevista dell'ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per cui non risulta proponibile neanche presentare eventuali istanze di accertamento di conformità in quanto fuori dai parametri urbanistici consentiti.

Per difformità riscontrate quindi relativamente alla presenza della veranda mediante abbattimento della tompagnatura del muro perimetrale esterno con conseguente ampliamento del locale "Cucina", non presenti sulla originaria Planimetria Catastale del 07/02/1966 (*unico atto tecnico ufficiale risalente all'edificazione dell'appartamento pignorato*) reperita agli atti dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 29*) e non contemplate negli originari titoli Edilizi rilasciati a suo tempo dall'Amministrazione Comunale, **non essendo sanabili e non potendo** accedere ad alcun beneficio di sanatoria e/o regolarizzazione Urbanistica, si dovrà procedere alla loro **demolizione** e al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi.



⁵ La "*conditio sine qua non*" che immette l'aggiudicatario, nelle procedure esecutive, nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, impone che, sia le ragioni di credito sia la data degli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 1° ottobre 2003.

Per tale difformità bisognerà optare per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella demolizione della veranda e il ripristino della compagnatura perimetrale esterna.

4. IMMOBILE N. 4 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 17, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO I

La difformità riscontrata all'immobile relativamente alla realizzazione **senza titolo abilitativo** e quindi di natura abusiva, **di un soppalco** mediante l'inserimento di un elemento strutturale orizzontale della superficie di circa mq. 21,48, meglio descritto nel capitolo che precede, ai fini Urbanistici, **non rientra** nei benefici dell'applicabilità della facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché sia la data delle ragioni di credito per cui si procede **27/06/2013** (data di stipula del mutuo fondiario a rogito notaio dott. Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano Napoli repertorio 539), sia la data di realizzazione dell'abuso successiva al **10/06/2010** (sicuramente successiva alla data del 31.03.2003 considerato che in data 30/03/2009 si registra l'ultima variazione per diversa distribuzione degli spazi interni protocollata in catasto al n. 20639.1/2009 del 30/03/2009 Pratica n. NA0289194) risultano essere successive alla data del **1 ottobre 2003⁸**, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10.

L'opera abusiva in parola inoltre, **non risulta sanabile** neppure mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto il soppalco pur rientrando tra quelle opera realizzabili ai sensi dell'art. 15 dell'attuale Regolamento Edilizio del Comune di

⁸ La "conditio sine qua non" che immette l'aggiudicatario, nelle procedure esecutive, nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, impone che, sia le ragioni di credito sia la data degli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 1° ottobre 2003.



Napoli, **non rispetta** i parametri minimi di altezza e superficie consentiti per la realizzazione di tali opere, infatti la norma stabilisce che la realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare "soppalchi", deve garantire altezze minime interne non inferiori a quelle fissate rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art. 43, comma 2, lett. b della legge 457/78, stabilite rispettivamente in ml. 2,70 e ml. 2,40 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente inoltre, anche l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco non deve essere inferiore, a quella fissata, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art. 43, comma 2, lett. B della legge 457/78, cioè ml. 2,70 e ml. 2,40. Le altezze utili oggi presenti sul posto risultano pari a **ml. 1,96** tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente e di **ml. 2,15** nella zona sottostante il soppalco quindi, in totale spregio allo strumento Urbanistico vigente. Le opere quindi risultano, prive dei requisiti della doppia conformità prevista nei casi di applicabilità dell'art. 36 della citata legge e pertanto vanno rimosse mediante il ripristino dello stato dei luoghi.



Per tale difformità bisognerà optare per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella demolizione del soppalco.

5. IMMOBILE N. 5 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 16, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 2

Per le difformità riscontrate nell'immobile, meglio descritte nel capitolo che precede, nell'ipotesi che il bene pignorato, venga aggiudicato per effetto della presente procedura esecutiva, ai fini Urbanistici le stesse, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, la realizzazione di quanto necessario per rendere funzionale l'immobile (realizzazione delle pareti divisorie in uno ai servizi igienico-sanitari, ecc.), nonché chiusura dei vani di comunicazione con l'adiacente appartamento sub 15, risultano **sanabili** e quindi potranno essere eseguite mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante

le assoggettazione di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità).

6. IMMOBILE N. 6 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 15, CAT. A/2, CONS. 7,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 3

Anche per questo immobile, le difformità riscontrate, meglio descritte nel capitolo che precede, nell'ipotesi che il bene pignorato, venga aggiudicato per effetto della presente procedura esecutiva, ai fini Urbanistici le stesse, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, la realizzazione di quanto necessario per rendere funzionale l'immobile (realizzazione delle pareti divisorie in uno ai servizi igienico-sanitari, ecc.), nonché chiusura dei vani di comunicazione con l'adiacente appartamento sub 16 e realizzazione di una struttura divisoria tra la porzione di terrazzo a livello dell'appartamento in esame e quello attiguo annesso all'appartamento sub 17 int. 1, risultano **sanabili** e quindi potranno essere eseguite mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazione di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità).



Per quanto concerne invece l'esistenza della domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 24/11/2003 n. 326, presentata al Protocollo Generale in data 13/12/2004 prot. 134453 pratica n. 6848/05, per opere abusive all'immobile sub 15, consistenti nella realizzazione di una tettoia in lamiera grecata coibentata, non avendo il Comune di Napoli emesso ordinanze di diniego di accoglibilità della domanda nei termini stabiliti dalla citata Legge 24/11/2003 n. 326, ai fini quindi della regolarizzazione dell'immobile per quanto concerne **la presenza della tettoia**, occorre semplicemente definire la domanda di condono presentata a suo tempo, integrandola di tutti gli atti tecnici necessari e con il saldo degli oneri di oblazioni, oneri concessori e istruttoria effettivamente dovuti.

18. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Per quanto concerne i costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e meglio descritte nel capitolo che precede, occorre fare una netta distinzione tra opere che possono essere sanate da un punto di vista amministrativo e quindi Urbanistico e opere non sanabili che vanno demolite con conseguente ripristino dello stato dei luoghi e nello specifico:

1. IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 7, P.LLA 276, SUB 23, CAT. A/2, CLASSE 7, CONS. 5 VANI
PORTICI (NA), VIA EMANUELE GIANTURCO CIV. 21 – PARCO “ELVIRA” FABBRICATO
“ABC” – SCALA “C” – PIANO TERZO – INT. 8

Per le difformità riscontrate relativamente alla presenza della veranda, e alla avvenuta demolizione della tompagnatura perimetrale esterna con la trasformazione della superficie non residenziale della balconata e conseguente ampliamento della superficie e volume residenziale dell'appartamento, **non essendo sanabili e non potendo** accedere ad alcun beneficio di sanatoria e/o regolarizzazione Urbanistica, si dovrà procedere alla loro **demolizione** e al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi.

Occorre innanzitutto precisare che gli interventi da farsi per il ripristino dello stato dei luoghi affinché le opere abusive vengano eliminate, si annoverano nella sfera di quelle opere non quantificabili a “misura” bensì a “corpo” e ciò sia per la loro modesta entità sia per le difficoltà intrinseche in cui esse vanno effettuate. Infatti trattasi di piccole opere da attuarsi mediante manovalanza specializzata, in un immobile in cui bisognerà procedere con cautela in modo da salvaguardare quelle parti che non andranno demolite. Le opere, secondo una stima forfettaria effettuata mediante i prezzi normalmente adoperati da imprese che operano in tale campo sulla piazza di Portici (NA) possono essere tranquillamente stimate in Euro



10.000,00 a queste chiaramente andranno aggiunti ulteriori Euro 4.500,00 che tenga conto di eventuali oneri Amministrativi, spese tecniche ed accessorie per un totale complessivo di **Euro 14.500,00**.

7. IMMOBILE N. 4 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 17, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 1

Per quanto concerne la difformità riscontrata, relativamente alla presenza del soppalco meglio descritta al paragrafo 16.4 che precede, non essendo sanabile e non potendo accedere ad alcun beneficio di sanatoria e/o regolarizzazione Urbanistica si dovrà procedere alla sua demolizione e quindi al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi.

Occorre innanzitutto anche in questo caso, precisare che gli interventi da farsi per il ripristino dello stato dei luoghi affinché le opere abusive vengano eliminate, si annoverano nella sfera di quelle opere non quantificabili a “misura” bensì a “corpo” e ciò sia per la loro modesta entità sia per le difficoltà intrinseche in cui esse vanno effettuate. Infatti trattasi di piccole opere da attuarsi mediante manovalanza specializzata, in un immobile in cui bisognerà procedere con cautela in modo da salvaguardare quelle parti che non andranno demolite.

Le opere, secondo una stima forfettaria effettuata mediante i prezzi normalmente adoperati da imprese che operano in tale campo sulla piazza di Napoli possono essere tranquillamente stimate in Euro 20.000,00, a queste chiaramente andranno aggiunti ulteriori Euro 4.500,00 che tenga conto di eventuali oneri Amministrativi, spese tecniche ed accessorie per un totale complessivo di **Euro 24.500,00**

8. IMMOBILE N. 5 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 16, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 2

Per quanto concerne invece le difformità riscontrate per l'immobile in esame, risulta ovvio che le spese da prendere in considerazione, sono solo quelle relative alle sanzioni e all'accertamento di conformità che gioco forza, occorrerà mettere in atto per ripristinare lo stato dei luoghi così come rappresentato nell'originaria Planimetria Catastale agli atti, mentre le spese per realizzare le opere e quindi per ripristinare la normale funzionalità e abitabilità dell'immobile, verranno



considerate nella determinazione del “*Valore Commerciale*” del bene pignorato e quindi nel successivo capitolo 22.

Si è già detto quindi, che tali opere saranno assoggettate e quindi **potranno essere sanate ed eseguite**, mediante la presentazione di un’istanza di accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell’art. 37 del DPR 380/2001 (**Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità**), previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Nel caso specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell’intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell’abuso o il proprietario futuro dell’immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell’intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all’aumento di valore dell’immobile valutato dall’agenzia del territorio. Per il caso di specie, in via meramente prudenziale, si debba considerare l’importo massimo di **Euro 5.164,00**. A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all’uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a 367,14 euro, oltre l’ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono stimare in circa Euro 3.500,00 circa e quindi per un totale complessivo di regolarizzazione pari a Euro 9.031,14, importo che in via prudenziale può essere arrotondato in **Euro 10.000,00c.t.**



9. IMMOBILE N. 6 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 15, CAT. A/2, CONS. 7,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 3

Anche per quest’immobile, vale quanto detto precedentemente, per le difformità riscontrate, le spese da prendere in considerazione, sono solo quelle relative alle sole sanzioni dell’accertamento di conformità che gioco forza,

occorrerà mettere in atto per ripristinare lo stato dei luoghi così come rappresentato nell'originaria Planimetria Catastale agli atti, mentre le spese per realizzare le opere e quindi per ripristinare la normale funzionalità e abitabilità dell'immobile, verranno considerate nella determinazione del “Valore Commerciale” del bene pignorato e quindi nel successivo capitolo 22.

Le opere da eseguirsi nell'immobile, saranno assoggettate e quindi **potranno essere sanate ed eseguite**, mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (**Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità**), previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Anche nel caso specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario futuro dell'immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. In via meramente prudenziale, si considererà l'importo massimo di **Euro 5.164,00**. A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a 367,14 euro, oltre l'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono stimare in circa Euro 3.500,00 circa e quindi per un totale complessivo di regolarizzazione pari a Euro 9.031,14, importo che in via prudenziale può essere arrotondato in **Euro 10.000,00c.t.**



Per quanto concerne invece l'esistenza della domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 24/11/2003 n. 326, presentata al Protocollo Generale in data 13/12/2004 prot. 134453 pratica n. 6848/05, per opere abusive all'immobile sub 15, consistenti nella realizzazione di una tettoia in lamiera grecata coibentata, non avendo il Comune di Napoli emesso ordinanze di diniego di accoglibilità della domanda nei termini stabiliti dalla citata Legge 24/11/2003 n. 326, ai fini quindi della regolarizzazione dell'immobile per quanto concerne **la presenza della tettoia**, occorre semplicemente definire la domanda di condono presentata a suo tempo, integrandola di tutti gli atti tecnici necessari e con il saldo degli oneri di oblazioni, oneri concessori e istruttoria effettivamente dovuti.

Nell'ipotesi quindi, che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, sia aggiudicato, per effetto della procedura di esecuzione, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di inedificabilità di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, e non essendo stato rinvenuto da parte dello scrivente agli atti dell'Ufficio Condono Edilizio del comune, alcuna dichiarazione **né di diniego né di improcedibilità** ai sensi delle leggi n. 662/96 e n. 449/97, e/o di definitiva archiviazione della stessa, l'immobile staggito potrà essere sanato previa definizione della domanda di condono in essere. Va precisato inoltre, che la definizione della pratica di condono presentata a suo tempo, comporterà non solo l'integrazione documentale della domanda consistente nella integrazione di una serie di documenti, ma anche il pagamento dell'eventuale saldo degli oneri di oblazione rispetto a quanto dichiarato nell'istanza di condono presentata a suo tempo e l'eventuale congruaggio del pagamento degli oneri concessori dovuti compresi di mora ed interessi. L'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica dell'abuso in parola, mediante il rilascio del "Permesso a Costruire in Sanatoria" a completamento dell'iter procedurale tecnico-amministrativo della pratica di condono edilizio in base alla Legge 24/11/2003 n. 326 sopracitata, dovrà affrontare una spesa, calcolata in via del tutto prudentiale, di almeno **Euro 10.000,00 (euro diecimila)**, tenendo conto sia dei costi



amministrativi che dell'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per l'espletamento della pratica.

19. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i **fabbricati rurali** insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

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

Per quanto concerne la seconda parte del presente quesito, gli immobili oggetto della presente procedura, non rientrano nella casistica di specie.



- F -
Formazione dei lotti

20. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, tenuto conto che i beni oggetto della presente procedura sono costituiti da 5 appartamenti per civile abitazioni tutti autonomamente utilizzabili ed un locale cantinola, si procederà alla formazione dei seguenti Lotti:

LOTTO 1 costituito da:

- **IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 7, P.LLA 276, SUB 23, CAT. A/2, CLASSE 7, CONS. 5 VANI**
*PORTICI (NA), VIA EMANUELE GIANTURCO CIV. 21 – PARCO “ELVIRA” FABBRICATO
“ABC” – SCALA “C” – PIANO TERZO – INT. 8*
- **IMMOBILE N. 2 – FOGLIO 7, P.LLA 276, SUB 47, CAT. C/2, CLASSE 3, CONS. 10 MQ**
*PORTICI (NA), VIA EMANUELE GIANTURCO CIV. 21 – PARCO “ELVIRA” FABBRICATO
“ABC” – SCALA “AB” – PIANO S/I (INTERRATO) – INT. 22*

LOTTO 2 costituito da:

- **IMMOBILE N. 3 – SEZ. AVV, FOGLIO 6, P.LLA 36/37, SUB 4, CAT. A/3, CONS. 4,0 VANI**

NAPOLI, VIA BERNARDO CAVALLINO CIV. 89 – PIANO PRIMO -

LOTTO 3 costituito da:

- **IMMOBILE N. 4 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 17, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI**
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 1

LOTTO 4 costituito da:

- **IMMOBILE N. 5 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 16, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI**
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 2

LOTTO 5 costituito da:

- **IMMOBILE N. 6 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 15, CAT. A/2, CONS. 7,5 VANI**
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 3

21. *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

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



-G-
Valore del bene e costi

22. *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a: -diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986; -*

eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale; -stato di conservazione dell'immobile; -oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Si procederà preliminarmente, alla determinazione del valore commerciale dei cespiti pignorati, considerando **6 LOTTI** costituiti da immobili avente destinazione d'uso residenziale, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà e per l'intero, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire ad ogni immobile sarà pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al risultato finale saranno applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato.



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

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

Infine il valore di mercato ottenuto, verrà ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per l'eventuale stato di possesso, eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel

corso del procedimento esecutivo, nonché per oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita ex art. 63 disp. Art. c.c.

Nel caso specifico per la determinazione del valore di stima di ogni singolo appartamento pignorato, si terrà conto anche di eventuali decurtazione in termini economici necessaria per l'abbattimento delle superfetazioni ove riscontrate e quindi per il ripristino dello stato quo ante e per la loro regolarizzazione Urbanistica.

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

Sarebbe inverosimile, infatti, stabilire come prezzo di vendita di un immobile quello catastale. Possiamo dire che, in questo caso, l'estimo abbandona la precisione scientifica del processo di formulazione del giudizio ed abbraccia il metodo euristico, tipico delle discipline finalizzate. Il principio viene comunemente definito come: "dipendenza del valore di stima in base allo scopo per il quale viene redatta". Il valore della stima dipende dal suo scopo, tuttavia, qualsiasi sia questo fine, il metodo utilizzato è sempre e universalmente riconosciuto come identico per tutti i periti, cioè quello basato sulla comparazione dei dati raccolti. Il principio viene definito "la comparazione dei dati come unico metodo estimativo". In altre parole, per arrivare a stabilire il prezzo occorre rilevare il maggior numero di prezzi di transazione di beni con scopi simili a quello oggetto di stima. Una volta scelto tra questi, quello "più simile" tra i "simili", il suo valore sarà quello prescelto.

Formulare un prezzo inteso come rapporto tra il bene e la moneta, è uno dei fondamenti dell'attività estimativa. Pertanto possiamo definire un altro principio dell'estimo "il prezzo è il fondamento di ogni giudizio di stima". Nel caso di beni immobili la formulazione non avviene in maniera reale, bensì ipoteticamente (ogni



giudizio è solo basato su ipotesi). In altre parole, il prezzo è un valore di scambio di un bene, il giudizio di stima è invece solo una potenzialità di scambio. La stima è nient'altro che una previsione di prezzo, ma presupposto fondamentale perché la previsione abbia valore è che gli elementi di base utilizzati per la formulazione del giudizio di stima permangano pressoché uguali nel tempo. Altro principio è che “le condizioni di stima devono essere quelle ordinarie”. Occorre riferirsi, infatti, alle condizioni ordinarie, cioè alla condizione media, la quale è sempre una condizione “ideale” determinata matematicamente e difficilmente riscontrabile in un soggetto reale.

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

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

Il valore di costo è dato da tutte le voci di spesa che intervengono nella sua produzione. Nella valutazione del valore di costo ogni voce che concorre alla formulazione del valore finale discende da listini prezzi precisi o comunque da tabelle. Si può adottare il valore di costo per quei beni che presentano la capacità ad essere prodotti e pertanto il suo utilizzo si ha solo nel caso di preventivazione della convenienza economica ad edificare o meno un immobile.

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



utilizzo si avrà nel caso di compravendita, **asta pubblica**, divisione o successione, e similari.

Occorre però nel caso specifico effettuare ancora un'ultima considerazione. Prima di entrare nel merito dei valori è opportuno che lo scrivente evidenzi preliminarmente che ogni cespite gode, normalmente di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che normalmente non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc. A tal fine bisogna necessariamente reperire prezzi "fatti", possibilmente di immobili assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc. Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori". Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilabili e si potessero porre su un diagramma si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico assume la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspidi centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche, ecc. Orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetico comparativa. È chiaro ed evidente che se ogni volta si dovesse fare una stima di questo genere si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili, si andrebbe incontro ad un lavoro immane. È per questo motivo che sopperiscono all'occorrenza le mercuriali, che altro non sono che dei valori modali, pubblicati da più Enti che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li intabulano in apposite tabelle denominate mercuriali. Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetico-comparative, fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite da valutare. I dati ricercati



devono essere quasi sempre corretti con coefficienti, anch'essi tabellati e frutto di studi di esperti del settore al fine di avere assimilazioni di maggiore attendibilità.

Procederemo quindi alla valutazione di ogni singolo immobile pignorato secondo i Lotti precedentemente formulati, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire ad ogni singolo immobile sarà pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al risultato finale saranno applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato.

Nel valutare, qui di seguito l'appetibilità commerciale degli immobili da periziare, sia per fini locativi sia per acquisto, si è tenuto conto non solo delle condizioni di manutenzione in cui essi si trovano, ma anche e soprattutto della zona in cui sono ubicati.

Gli immobili pignorati, sottoposti ad esecuzione immobiliare di cui alla presente relazione, sono costituiti da: un appartamento e un locale cantinola ubicati nel Comune di Portici alla Via Emanuele Gianturco civ. 21 (LOTTO 1); un appartamento ubicato nel Comune di Napoli alla Via Bernardo Cavallino civ. 99 (LOTTO 2); tre appartamenti ubicati nel Comune di Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44 (LOTTO 3 – 4 – 5).

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima degli immobili in esame ho proceduto quindi, ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quelli da stimare, ad indagare sulle condizioni dei beni, ad individuare la loro capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori predominanti, sia nei beni da stimare che nel comprensorio in cui i beni stessi sono situati, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto, è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

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



- la superficie;
- il numero dei vani;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la distanza dal centro cittadino;
- la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Poiché nel caso in esame la stima è riferita ad immobili tutti aventi destinazione residenziale, ubicati in parte nella città di Portici (NA) ed in parte nel capoluogo campano Napoli, entrambe città costituite da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale sana con un grado di appetibilità da parte del mercato abbastanza buono, ho ritenuto equo determinare il loro valore adottando due diversi metodi di stima di seguito elencati:

1. Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;
2. Stima mediante la capitalizzazione del "reddito ordinario".

-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-

STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

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

Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del mercato



ed alle regole fiscali, si rifà a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e alla norma UNI 10750 che riportano i criteri di computo della “superficie commerciale”, esse si basano sull’ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un’abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Per il calcolo della “**superficie commerciale**”, secondo uno studio effettuato e riportato nelle più accreditate bibliografie in materia di estimo, basta aggiungere alla superficie utile netta, denominata anche “**superficie convenzionale**”, un’incidenza pari al 16,96% in più. Tale incidenza percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, i vani delle condutture, la superficie dei vani porta e l’intero spessore dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere un balcone, un posto auto coperto piuttosto che un box auto chiuso o una cantinola, si sono applicati i cosiddetti **coefficienti di destinazione** stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano a seconda dell’utilità e delle caratteristiche che la superficie da valutare assume e che servono per ottenere la superficie **omogeneizzata**, di pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare (terrazze, balconi, patii e giardini, etc.) e di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Nel caso in esame, la superficie utile netta di balconi e terrazzi a servizio diretto dei vani principali dell’immobile fino alla superficie di 25 mq. sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,30 mentre quella eccedente sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,10.

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

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

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



- **all'ubicazione**, che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità nel circondario in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **all'età e stato di manutenzione e conservazione dell'immobile**, che tiene conto dello stato conservativo generale e dell'età dell'intera struttura in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **alle caratteristiche funzionali**, che tiene conto della funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio. Un'unità immobiliare con le stanze adeguatamente illuminate, nelle quali la superficie finestrata sia almeno 1/8 della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. I parametri che generano tale caratteristica è dato dai seguenti fattori: illuminazione degli ambienti, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti ed infine qualità dei servizi;

- **alle caratteristiche dimensionali**, la valutazione di questo aspetto si basa sul fatto che più un'abitazione è grande e più sarà difficilmente vendibile. Ovviamente questo si riflette sul valore dell'immobile. Le superfici normalmente esaminate fanno riferimento a tagli dimensionali medi di alloggi così riassumibili: sotto i mq 30 coeff. 1,20, tra i 31,00 e i mq 60,00 coeff. 1,15, tra i 61,00 e i mq 80,00 coeff. 1,10, tra i 81,00 e i mq 100,00 coeff. 1,05, tra i 101,00 e i mq 120,00 coeff. 1,00, tra i 121,00 e i mq 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq 180,00 coeff. 0,80, oltre mq 180,00 coeff. 0,75;
- **alle caratteristiche posizionali**, le varianti posizionali di un appartamento sono intuitive e basate su due aspetti fondamentali: il piano sia esso che si tratti di edificio con ascensore sia esso che si tratti di edificio senza ascensore (nel caso di specie trattasi di fabbricato sia con senza ascensore sia senza ascensore). Per la scelta del coefficiente di adeguamento relativo al piano bisogna fare riferimento alle tabelle che seguono che tengono conto del numero di livelli del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima a seconda se c'è o meno ascensore:



Coefficienti di altezza di piano: Edifici con ascensore

Piano	Coefficiente di altezza	Note
Interrato	0,73	
Seminterrato	0,75	
Terreno	0,85	
Rialzato	0,90	
Primo	0,95	
Intermedi	1,00	
Ultimo	1,00	- se arriva l'ascensore
Ultimo	0,95	- se non arriva l'ascensore

Coefficienti di altezza di piano: Edifici senza ascensore

PIANO	Edificio a 2 Piani	Edificio a 3 Piani	Edificio a 4 Piani	Edificio a 5 Piani	Edificio a 6 Piani
Interrato	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
Seminterrato	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Terreno	0,80	0,80	0,80	0,80	0,85
Rialzato	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Primo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Secondo	-	0,90	0,95	0,96	0,98
Terzo	-	-	0,90	0,93	0,96

Quarto	-	-	-	0,90	0,93
Quinto	-	-	-	-	0,90

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



➤ **COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ESPOSIZIONE**

- Immobile esposto verso il cortile Comune interno 1,00
- Immobile esposto verso via principale 1,10
- Immobile Esposto verso via secondaria 1,05

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

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

LOTTO 1

FOGLIO 7 – P.LLA 276 SUBB. 23-47 APPARTAMENTO PIANO 3° - CANTINOLA PIANO SI
 Portici (NA) Via Emanuele Gianturco civ. 21 - P.co “ELVIRA” Fabb. “ABC” – SCALA “C”

La stima è riferita ad un appartamento con annessa cantinola, facenti parte di un complesso immobiliare sito nella città di Portici (NA), una città della provincia di Napoli ad alta densità abitativa, l'intero territorio se pur caratterizzato da un blocco totale dell'edificazione, risulta in forte stato di riqualificazione sia ambientale che urbano, teso al miglioramento delle infrastrutture di trasporto e di collegamento, con una presenza di alta densità abitativa, con caratteristiche specifiche delle zone residenziali di buona qualità, con abitazioni civili di tipo plurifamiliari medio-alte, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale signorile, e da un mercato immobiliare il cui grado di recettività risulta essere abbastanza elevato.

destinazione “Residenziale”, di tipo “Abitazioni civili” posti in zona Semicentrale/Parchi Residenziali Litoranei, Codice di zona C7 del Comune di Portici (fascia in cui è ricade Via Emanuele Gianturco), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 3.000,00 €/mq. ad un minimo di 1.950,00 €/mq. con un valore medio pari a **€/mq. 2.475,00**.

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile “valore medio di mercato” di immobili simili a quelli in esame e pari a **€uro/mq. 2.756,00c.t.**:

$$\text{€uro/mq. } (3.037,00 + 2.475,00) : 2 = \text{€uro/mq. } 2.756,00\text{c.t.}$$

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

Calcolo della superficie convenzionale coperta¹¹:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ingresso	Mq. 6,56	1,00	Mq. 6,56
Cucina	Mq. 12,09	1,00	Mq. 12,09
Vano 1	Mq. 16,03	1,00	Mq. 16,03
Bagno	Mq. 4,94	1,00	Mq. 4,94
Vano 2	Mq. 16,26	1,00	Mq. 16,26
Vano 3	Mq. 20,10	1,00	Mq. 20,10
Cantinola	Mq. 8,65	0,50	Mq. 4,32
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 80,30

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 93,92** derivante da:

$$\text{Mq. } 80,30_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 93,92_{(\text{superficie commerciale})}$$

¹¹ La superficie commerciale è stata determinata con i criteri dettati dalle direttive UNI EN 15733/11 e dal D.P.R. n. 138/98. Per comodità di lettura, si è evitato di riportare nella relativa tabella le misure in maniere ordinata dei singoli ambienti scegliendo di indicare direttamente le singole superfici in quanto facilmente controllabili dai grafici allegati opportunamente quotati.



Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balcone	Mq. 6,89	0,30	Mq. 2,07
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 2,07

CALCOLO DELLA "SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE":

Mq. 93,92_(superficie commerciale coperta) + mq. 2,07_(superficie convenzionale scoperta o semiscoperta) =

➤ **Mq. 95,99** Superficie commerciale totale dell'appartamento

**Elenco caratteristiche e coefficienti adottati¹²**

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,10)
Vetustà	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali ¹³	tra i 81,00 e i mq 100,00					(1,05)
Caratteristiche posizionali	Piano Ultimo con ascensore					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,05)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(0,90)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	Scarse	(0,80)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,143.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'appartamento oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima che è pari a:

Mq. 95,99_(Superficie commerciale) x €/mq. 2.765,00 x 1,143 = **€. 302.400,00c.t.= Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

LOTTO 2

IMMOBILE N. 3 – SEZ. AVV, FOGLIO 6, P.LLA 36/37, SUB 4, CAT. A/3, CONS. 4,0 VANI
NAPOLI, VIA BERNARDO CAVALLINO CIV. 89 – PIANO PRIMO -

La stima è riferita ad un appartamento ubicato nella città di Napoli, nel Rione Alto del quartiere Arenella, posto nelle immediate vicinanze della zona

¹² In grassetto sono stati indicati quelli relativi all'immobile oggetto della perizia.

¹³ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale del solo appartamento.

ospedaliera. Il Rione Alto è stata una delle prime aree ad essere servita dalla nuova Metropolitana Collinare (poi Linea 1) con la Stazione Rione Alto, che ha consentito una facile mobilità in direzione del centro del Vomero. Oggi la struttura urbana è caratterizzata da una notevole presenza di attrezzature ricettive tanto che diversi appartamenti presenti in zona, sono stati convertiti in “bed and breakfast” o affittacamere. La zona risulta ben collegata, gli assi viari principali e ai servizi di pubblica utilità, l'intero territorio se pur caratterizzato da un blocco totale dell'edificazione, risulta in forte stato di riqualificazione sia ambientale che urbano, teso al miglioramento delle infrastrutture di trasporto e di collegamento, con una presenza di alta densità abitativa, con caratteristiche specifiche delle zone residenziali di buona qualità, con abitazioni civili di tipo plurifamiliari medio-alte, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale signorile, e da un mercato immobiliare il cui grado di recettività risulta essere abbastanza elevato.



L'immobile si colloca, quindi, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona di particolare interesse per la forte presenza di infrastrutture sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primaria che di tipo secondaria, con presenza di attività commerciali, uffici pubblici e privati di diverso genere, scuole e chiese. Inoltre, esso presenta una caratteristica di forte pregio, in quanto, ubicato in un piccolo fabbricato residenziale di soli tre appartamenti, senza condominio e servizio di portierato, con ridottissimi costi di gestione delle aree comuni, una vera rarità rispetto alla zona di appartenenza che lo rende molto appetibile sul mercato. Per quanto attiene la determinazione del “**valore medio di mercato**” posto alla base di una “*stima sintetica comparativa*”, le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone centrali, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture

pari a €/mq. **3.375,00**.

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile “valore medio di mercato” di immobili simili a quelli in esame è pari a **€uro/mq. 3.846,00c.t.**:

€uro/mq $(4.318,00 + 3.375,00) : 2 =$ **€uro/mq. 3.846,00c.t.**

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



Calcolo della superficie convenzionale coperta¹⁵:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ingresso	Mq. 6,55	1,00	Mq. 6,55
Cucina/Soggiorno	Mq. 19,82	1,00	Mq. 19,82
Vano 1	Mq. 9,85	1,00	Mq. 9,85
Vano 2	Mq. 13,10	1,00	Mq. 13,10
Bagno	Mq. 3,26	1,00	Mq. 3,26
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 52,58

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 61,50** derivante da:

$Mq. 52,58_{(superficie\ convenzionale\ coperta)} + 16,96\%_{(incidenza\ muri)} =$ **Mq. 61,50**_(superficie commerciale)

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balconata	Mq. 9,35	0,30	Mq. 2,80
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 2,80

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:

$Mq. 61,50_{(superficie\ commerciale\ coperta)} + mq. 2,80_{(superficie\ convenzionale\ scoperta\ o\ semiscoperta)} =$

➤ **Mq. 64,30**Superficie commerciale totale dell’appartamento

¹⁵ La superficie commerciale è stata determinata con i criteri dettati dalle direttive UNI EN 15733/11 e dal D.P.R. n. 138/98. Per comodità di lettura, si è evitato di riportare nella relativa tabella le misure in maniera ordinata dei singoli ambienti scegliendo di indicare direttamente le singole superfici in quanto facilmente controllabili dai grafici allegati opportunamente quotati.

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati¹⁶

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,10)
Vetustà	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali¹⁷	tra i 31,00 e i mq 60,00					(1,15)
Caratteristiche posizionali	Piano Primo senza ascensore					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,05)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(0,90)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	Scarse	(0,80)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,252.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'appartamento oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima che è paria a:

Mq. 64,30(Superficie commerciale) X €/mq. 3.846,00 x 1,252 = **€. 309.600,00c.t.= Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**



LOTTO 3 – 4 – 5

IMMOBILE N. 4 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 17, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 1

~ §§ ~

IMMOBILE N. 5 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 16, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 2

~ §§ ~

IMMOBILE N. 6 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 15, CAT. A/2, CONS. 7,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 3

La stima riguarda tre appartamenti ubicati in un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44. Come già evidenziato in precedenza gli appartamenti ricadono nel Centro Storico di Napoli, nelle immediate vicinanze abbiamo Port'Alba, Piazza Dante, l'Accademia di Belle Arti, la Facoltà di Medicina e Chirurgia, il Teatro Bellini e tanto altro ancora. La zona è oggi caratterizzata da una forte presenza di servizi e di attrezzature turistiche, infatti, quasi gran parte degli appartamenti presenti in zona, sono stati convertiti

¹⁶ In grassetto sono stati indicati quelli relativi all'immobile oggetto della perizia.

¹⁷ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale del solo appartamento.

in studi professionali, in “bed and breakfast” o affittacamere, interi fabbricati sono stati convertiti in piccoli alberghi e quasi la totalità dei locali a piano terra sono stati adibiti a ristoranti o punti di ristoro “take away”, bar, negozi o quant’altro a vocazione turistico ricettivo.

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

La valutazione del prezzo di stima è stata quindi determinata analizzando tutti quei fattori che caratterizzano il mercato immobiliare della zona e soprattutto del circondario in cui sono ubicati i beni staggiti.

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

Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone centrali, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale e posti entro un raggio di distanza di 300 metri (*Cfr. All.to n. 82 -Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate Agenzie Immobiliari della zona del quartiere San Lorenzo Napoli*).

Dall’analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 3.088,00c.t.**¹⁸



¹⁸ In cifra tonda.

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
	Via Domenico Soriano	€ 265.000,00	Mq. 100,00	€ 2.650,00c.t.
	Via Port'Alba	€ 530.000,00	Mq. 110,00	€ 4.818,00c.t.
	Via Enrico Pessina	€ 450.000,00	Mq. 135,00	€ 3.333,00c.t.
	Via Enrico Pessina	€ 420.000,00	Mq. 85,00	€ 4.941,00c.t.
	Via Salvatore Tommasi	€ 400.000,00	Mq. 130,00	€ 3.077,00c.t.
	Via della Sapienza	€ 510.000,00	Mq. 165,00	€ 3.091,00c.t.
	Via Broggia	€ 590.000,00	Mq. 180,00	€ 3.278,00c.t.
	Via Salvatore Tommasi	€ 140.000,00	Mq. 60,00	€ 2.333,00c.t.
	Via Salvatore Tommasi	€ 270.000,00	Mq. 79,00	€ 3.418,00c.t.
	Via dei Tribunali	€ 245.000,00	Mq. 60,00	€ 4.083,00c.t.
	Piazza Cavour	€ 410.000,00	Mq. 180,00	€ 2.278,00c.t.
MEDIA DEI VALORI €/MQ.				3.088,00c.t.

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 83 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio quartiere San Lorenzo Napoli) il quale, per il 1° semestre 2022¹⁹, per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi con destinazione "Residenziale", di tipo "Abitazioni civili" posti in zona Centrale / Parte Ovest Centro Antico: Corso Umberto – Via De Pretis – Piazza del Gesù – Via Costantinopoli - Duomo, Codice di zona B9 del Comune di Napoli (fascia in cui è ricade Via Vincenzo Bellini), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 3.300,00 €/mq. ad un minimo di 2.150,00 €/mq. con un valore medio pari a **€/mq. 2.725,00.**

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile "valore medio di mercato" di immobili simili a quelli in esame e pari a **€/mq. 3.846,00c.t.:**

$$\text{Euro/mq} (3.088,00 + 2.725,00) : 2 = \text{Euro/mq. } 2.906,00\text{c.t.}$$

¹⁹ Si precisa che è stato preso il 1° semestre 2022 poiché unico dato allo stato disponibile in quanto, il 2° semestre dell'anno 2022 sarà disponibile non prima di un mese successivo al semestre di riferimento dell'anno 2023.



STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEI SINGOLI LOTTI**LOTTO 3**

IMMOBILE N. 4 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 17, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO I

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

Calcolo della superficie convenzionale coperta²⁰:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ingresso	Mq. 3,37	1,00	Mq. 3,37
Vano 1	Mq. 17,70	1,00	Mq. 17,70
Cucina	Mq. 12,74	1,00	Mq. 12,74
Corridoio 1	Mq. 6,60	1,00	Mq. 6,60
Bagno 1	Mq. 3,64	1,00	Mq. 3,64
Bagno 2	Mq. 3,78	1,00	Mq. 3,78
Vano 2	Mq. 13,52	1,00	Mq. 13,52
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 61,35

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 71,75** derivante da:

$$\text{Mq. 61,35}_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. 71,75}_{(\text{superficie commerciale})}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Terrazzo	Mq. 25,00	0,30	Mq. 7,50
	Mq. 11,58	0,10	Mq. 1,16
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 8,66

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:

$$\text{Mq. 71,75}_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. 8,66}_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} =$$

➤ **Mq. 80,41** Superficie commerciale totale dell’appartamento

²⁰ La superficie commerciale è stata determinata con i criteri dettati dalle direttive UNI EN 15733/11 e dal D.P.R. n. 138/98. Per comodità di lettura, si è evitato di riportare nella relativa tabella le misure in maniere ordinata dei singoli ambienti scegliendo di indicare direttamente le singole superfici in quanto facilmente controllabili dai grafici allegati opportunamente quotati.

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati²¹

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,10)
Vetustà	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali ²²	tra i 61,00 e i mq 80,00					(1,10)
Caratteristiche posizionali	Piano Secondo (con ascensore)					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,05)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(0,90)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	Scarse	(0,80)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,089.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'appartamento oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima che è pari a:

Mq. 80,41(Superficie commerciale) x €/mq. 2.906,00 x 1,089 = **€. 254.500,00c.t.= Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**



LOTTO 4

IMMOBILE N. 5 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 16, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 2

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

Calcolo della superficie convenzionale coperta²³:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Vano 1	Mq. 40,03	1,00	Mq. 40,03
Cucina	Mq. 13,45	1,00	Mq. 13,45
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 53,48

Aggiungendo alla “*superficie convenzionale coperta dell'immobile*” l'incidenza

²¹ In grassetto sono stati indicati quelli relativi all'immobile oggetto della perizia.

²² La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale del solo appartamento.

²³ La superficie commerciale è stata determinata con i criteri dettati dalle direttive UNI EN 15733/11 e dal D.P.R. n. 138/98. Per comodità di lettura, si è evitato di riportare nella relativa tabella le misure in maniere ordinata dei singoli ambienti scegliendo di indicare direttamente le singole superfici in quanto facilmente controllabili dai grafici allegati opportunamente quotati.

percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 62,55** derivante da:

$$\text{Mq. } 53,48_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 62,55_{(\text{superficie commerciale})}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balcone 1	Mq. 1,18	0,30	Mq. 0,35
Balcone 2	Mq. 1,18	0,30	Mq. 0,35
Balcone 3	Mq. 1,18	0,30	Mq. 0,35
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 1,05

CALCOLO DELLA "SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE":

$$\text{Mq. } 62,55_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 1,05_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} =$$

➤ **Mq. 63,60** Superficie commerciale totale dell'appartamento



Elenco caratteristiche e coefficienti adottati²⁴

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,10)
Vetustà	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali ²⁵	tra i 31,00 e i mq 60,00					(1,15)
Caratteristiche posizionali	Piano Secondo (con ascensore)					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,05)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(0,90)
Caratteristiche conservazione	Stato grezzo senza impianti		(0,80)	Stato grezzo con impianti		(0,85)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,052.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'appartamento oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima che è paria a:

²⁴ In grassetto sono stati indicati quelli relativi all'immobile oggetto della perizia.

²⁵ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale del solo appartamento.

Mq. 63,60_(Superficie commerciale) x €/mq. 2.906,00 x 1,052 = **€. 194.400,00c.t.= Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

LOTTO 5

IMMOBILE N. 6 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 15, CAT. A/2, CONS. 7,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 3

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

Calcolo della superficie convenzionale coperta e semicoperta²⁶:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
SUPERFICI COPERTE LOCALI PRINCIPALI			
Ingresso	Mq. 14,19	1,00	Mq. 14,19
Disimpegno 1	Mq. 7,32	1,00	Mq. 7,32
Disimpegno 2	Mq. 6,62	1,00	Mq. 6,62
Vano 1	Mq. 20,06	1,00	Mq. 20,06
Vano 2	Mq. 18,30	1,00	Mq. 18,30
Vano 3	Mq. 49,04	1,00	Mq. 49,04
Cucina	Mq. 25,41	1,00	Mq. 25,41
Veranda	Mq. 7,94	0,60	Mq. 4,76
SUPERFICI SEMICOPERTE DI ORNAMENTO			
Ripostiglio 1	Mq. 9,02	0,50	Mq. 4,51
Ripostiglio 2	Mq. 5,27	0,50	Mq. 2,63
Tettoia	Mq. 11,50	0,50	Mq. 5,75
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA E SEMICOPERTA			Mq. 158,59

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta e semicoperta dell'immobile” l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 185,49** derivante da:

$$\text{Mq. 158,59}_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. 185,49}_{(\text{superficie commerciale})}$$

²⁶ La superficie commerciale è stata determinata con i criteri dettati dalle direttive UNI EN 15733/11 e dal D.P.R. n. 138/98. Per comodità di lettura, si è evitato di riportare nella relativa tabella le misure in maniere ordinata dei singoli ambienti scegliendo di indicare direttamente le singole superfici in quanto facilmente controllabili dai grafici allegati opportunamente quotati.

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
SUPERFICI SCOPERTE DI ORNAMENTO			
Terrazzo	Mq. 25,00	0,30	Mq. 7,50
	Mq. 23,55	0,10	Mq. 2,36
Balcone 1	Mq. 1,18	0,30	Mq. 0,35
Balcone 2	Mq. 1,18	0,30	Mq. 0,35
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 10,56

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”

Mq. 185,49_(superficie commerciale coperta) + mq. 10,56_(superficie convenzionale scoperta e semiscoperta) =

➤ **Mq. 196,05** Superficie commerciale totale dell'appartamento.

**Elenco caratteristiche e coefficienti adottati²⁷**

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,10)
Vetustà	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali²⁸	tra i 151,00 e i mq 180,00					(0,80)
Caratteristiche posizionali	Piano Secondo (con ascensore)					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,05)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(0,90)
Caratteristiche conservazione	Stato grezzo senza impianti		(0,80)	Stato grezzo con impianti		(0,85)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,665.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'appartamento oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima che è paria a:

Mq. 196,05_(Superficie commerciale) x €/mq. 2.906,00 x 0,665 = **€. 378.900,00c.t.=**

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

²⁷ In grassetto sono stati indicati quelli relativi all'immobile oggetto della perizia.

²⁸ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale del solo appartamento.

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

-Calcolo del valore locativo degli immobili-

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

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

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

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui



all'allegato n. 79, ho evinto che per immobili simili a quelli oggetto di stima **Immobili nn. 1, 2** la cui destinazione è quella di "appartamento con cantinola", con stato conservativo normale e zona di appartenenza rientrante nelle zone Semicentrale/Parchi Residenziali Litoranei, Codice di zona C7 del **Comune di Portici** (fascia in cui è ricade Via Emanuele Gianturco), indica valori locativi variabili da un massimo di 9,30 Euro/mq. x mese ad un minimo di 6,00 Euro/mq. x mese con un valore medio pari a **Euro/mq x mese 7,65**.

Dall'esame invece dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 81, per l'**Immobile n. 3** di tipologia residenziale, quindi di tipo abitazioni civili/normale poste in zona Semicentrale / Vomero alto, Via Castellino, Parco Omodeo, Via Fontana, Via Cavallino, Via Gigante, Via San Domenico, Codice di zona C29 del **Comune di Napoli** (fascia in cui è ricade Via di Bernardo Cavallino), il valore locativo va da un minimo di Euro/mq. x mese 7,10, ad un massimo di Euro/mq. x mese 10,90, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 9,00**.

Per gli **Immobili n. 4, n. 5 e n. 6** di tipologia residenziale, i dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 83, per abitazioni di tipo civili di uso residenziale poste in zona Centrale / Parte Ovest Centro Antico: Corso Umberto – Via De Pretis – Piazza del Gesù – Via Costantinopoli - Duomo, Codice di zona B9 del Comune di Napoli (fascia in cui è ricade Via Vincenzo Bellini), il valore locativo va da un minimo di Euro/mq. x mese 5,80, ad un massimo di Euro/mq. x mese 8,80, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 7,15**.

Bisogna dire però, che il reddito di cui sopra è un reddito lordo e non un utile netto. Un proprietario, quando percepisce un canone non realizza effettivamente la somma percepita, poiché da essa andranno inequivocabilmente detratte tutte le spese che gravano sull'alloggio che sono a carico della proprietà. Il reddito lordo diminuito di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e a carico del locante viene definito come reddito netto.



Si applicano quindi le seguenti detrazioni come riferiscono il Rizzi ed il Forte

Detrazioni per il passaggio da reddito lordo a netto	
Categoria di spesa a carico della proprietà	
Imposte	0,09
Manutenzione	0,02
Assicurazione e amministrazione	0,01
Sfitti e alea di inesigibilità	0,02
TOT.	0,14

Pertanto il reddito annuo netto è dato da:

$$\diamond \text{ Reddito annuo netto} = \text{reddito lordo} * (1 - 0,14) = \text{reddito lordo} * 0,86$$

Altro importante elemento che concorre per la determinazione del valore di Stima, in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, è il tasso di capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile.

Tale tasso, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima.

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

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



-Immobile n. 1 e n. 2- “Appartamento/cantinola” Portici (NA) Via E. Gianturco civ. 21

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,50	Periferica	Posizione	Centrale	-0,50
+0,40	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,40
+0,40	Bassa	Qualità edificio	Buona	-0,40
+0,35	Mediocre	Qualità alloggio	Buona	-0,35
+0,20	Mediocre	Efficienza alloggio	Buona	-0,20
+0,15	Alti	Oneri manutenzione	Bassi	-0,15
+0,25	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,25
+0,30	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,30
+0,20	Insufficienti	Parcheggi	Sufficienti	-0,20
+0,15	Alti	Oneri fiscali	Bassi	-0,15
+0,25	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,25
+0,25	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,25
+0,4	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,4
Totale				1,80

**-Immobile n. 3- “Appartamento” Napoli – Via Bernardo Cavallino civ. 89**

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,50	Periferica	Posizione	Centrale	-0,50
+0,40	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,40
+0,40	Bassa	Qualità edificio	Buona	-0,40
+0,35	Mediocre	Qualità alloggio	Buona	-0,35
+0,20	Mediocre	Efficienza alloggio	Buona	-0,20
+0,15	Alti	Oneri manutenzione	Bassi	-0,15
+0,25	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,25
+0,30	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,30
+0,20	Insufficienti	Parcheggi	Sufficienti	-0,20
+0,15	Alti	Oneri fiscali	Bassi	-0,15
+0,25	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,25
+0,25	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,25
+0,4	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,4
Totale				1,80

-Immobile n. 4 - “Appartamento” Napoli - Via Vincenzo Bellini civ. 44 – Interno 1

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,50	Periferica	Posizione	Centrale	-0,50
+0,40	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,40
+0,40	Bassa	Qualità edificio	Buona	-0,40
+0,35	Mediocre	Qualità alloggio	Buona	-0,35
+0,20	Mediocre	Efficienza alloggio	Buona	-0,20
+0,15	Alti	Oneri manutenzione	Bassi	-0,15
+0,25	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,25
+0,30	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,30

+0,20	Insufficienti	Parcheggi	Sufficienti	-0,20
+0,15	Alti	Oneri fiscali	Bassi	-0,15
+0,25	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,25
+0,25	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,25
+0,4	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,4
Totale				1,80

-Immobili n. 5 - “Appartamento” Napoli - Via Vincenzo Bellini civ. 44 – Interno 2

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,50	Periferica	Posizione	Centrale	-0,50
+0,40	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,40
+0,40	Bassa	Qualità edificio	Buona	-0,40
+0,35	Mediocre	Qualità alloggio	Buona	-0,35
+0,20	Mediocre	Efficienza alloggio	Buona	-0,20
+0,15	Alti	Oneri manutenzione	Bassi	-0,15
+0,25	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,25
+0,30	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,30
+0,20	Insufficienti	Parcheggi	Sufficienti	-0,20
+0,15	Alti	Oneri fiscali	Bassi	-0,15
+0,25	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,25
+0,25	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,25
+0,4	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,4
Totale				2,20

-Immobile n. 6 - “Appartamento” Napoli - Via Vincenzo Bellini civ. 44 – Interno 3

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,50	Periferica	Posizione	Centrale	-0,50
+0,40	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,40
+0,40	Bassa	Qualità edificio	Buona	-0,40
+0,35	Mediocre	Qualità alloggio	Buona	-0,35
+0,20	Mediocre	Efficienza alloggio	Buona	-0,20
+0,15	Alti	Oneri manutenzione	Bassi	-0,15
+0,25	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,25
+0,30	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,30
+0,20	Insufficienti	Parcheggi	Sufficienti	-0,20
+0,15	Alti	Oneri fiscali	Bassi	-0,15
+0,25	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,25
+0,25	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,25
+0,4	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,4
Totale				3,00



Ricordiamo che, come detto prima, il valore dell'immobile è dato dalla capitalizzazione del reddito annuo all'infinito cioè dal reddito annuo netto diviso il tasso di capitalizzazione per cui:

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

dove:

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

R_l = Reddito annuo di locazione lordo;

s = Spese percentuali gravanti sulla proprietà per determinare il reddito netto;

r = Saggio di capitalizzazione



STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

LOTTO 1

FOGLIO 7 – P.LLA 276 SUBB. 23-47 APPARTAMENTO PIANO 3° - CANTINOLA PIANO SI

Portici (NA) Via Emanuele Gianturco civ. 21 - P.co "ELVIRA" Fabb. "ABC" – SCALA "C"

Calcolo del valore locativo mensile:

➤ $\text{Euro/mq.} \times \text{mese } 7,65 \times \text{mq. } 82,37^{29} (\text{Superficie convenzionale Totale}) = \text{Euro/mese } 630,13$

Valore locativo mensile dell'immobile.

➤ $\text{Euro/mese } 630,13 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 7.561,00\text{c.t.}$ **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 7.561,00c.t.

per cui:

➤ $V_a = \text{Euro } (7.561,00 \times 0,860) / 0,0180 = \text{Euro } 361.200,00\text{c.t.}$

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.

²⁹ Mq. 75,98(superficie convenzionale appartamento) + mq. 2,07(superficie convenzionale scoperta del balcone) + mq. 4,32(superficie convenzionale locale cantinola) = **Mq. 82,37 Superficie convenzionale totale.**

LOTTO 2

IMMOBILE N. 3 – SEZ. AVV, FOGLIO 6, P.LLA 36/37, SUB 4, CAT. A/3, CONS. 4,0 VANI
NAPOLI, VIA BERNARDO CAVALLINO CIV. 89 – PIANO PRIMO -

Calcolo del valore locativo mensile:

- Euro/mq x mese 9,00 x mq. 55,38³⁰(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 498,42**

Valore locativo mensile dell'immobile.

- Euro/mese 498,42 x 12 mesi = **Euro 5.981,00c.t. Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 5.981,00c.t.

per cui:

- $V_a = \text{Euro } (5.981,00 \times 0,860) / 0,0180 = \text{Euro } 285.800,00\text{c.t.}$

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.

LOTTO 3

IMMOBILE N. 4 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 17, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 1

Calcolo del valore locativo mensile:

- Euro/mq x mese 7,15 x mq. 70,01³¹(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 500,57**

Valore locativo mensile dell'immobile.

- Euro/mese 500,57 x 12 mesi = **Euro 6.000,00c.t. Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 6.000,00c.t.

per cui:

- $V_a = \text{Euro } (6.000,00 \times 0,860) / 0,0180 = \text{Euro } 286.700,00\text{c.t.}$

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.



³⁰ Mq. 52,58(superficie convenzionale appartamento) + mq. 2,80(superficie convenzionale scoperta) = **Mq. 55,38 Superficie convenzionale totale.**

³¹ Mq. 61,35(superficie convenzionale appartamento) + mq. 8,66(superficie convenzionale scoperta) = **Mq. 70,01 Superficie convenzionale totale.**

LOTTO 4

IMMOBILE N. 5 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 16, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 2

Calcolo del valore locativo mensile:

- Euro/mq x mese 7,15 x mq. 54,53³²(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 389,89**

Valore locativo mensile dell'immobile.

- Euro/mese 389,89 x 12 mesi = **Euro 4.678,00c.t. Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 4.678,00c.t.

per cui:

- $V_a = \text{Euro } (4.678,00 \times 0,860) / 0,0220 = \text{Euro } 182.900,00\text{c.t.}$

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.

LOTTO 5

IMMOBILE N. 6 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 15, CAT. A/2, CONS. 7,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 3

Calcolo del valore locativo mensile:

- Euro/mq x mese 7,15 x mq. 169,15³³(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 1.209,42**

Valore locativo mensile dell'immobile.

- Euro/mese 1.209,42 x 12 mesi = **Euro 14.513,00c.t. = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 14.513,00c.t.

per cui:

- $V_a = \text{Euro } (14.513,00 \times 0,860) / 0,0300 = \text{Euro } 416.000,00\text{c.t.}$

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.



³² Mq. 53,48(superficie convenzionale appartamento) + mq. 1,05(superficie convenzionale scoperta) = **Mq. 54,53 Superficie convenzionale totale.**

³³ Mq. 145,70(superficie convenzionale appartamento) + mq. 12,89(superficie convenzionale semicoperta) + mq. 10,56(superficie convenzionale scoperta) = **Mq. 169,15 Superficie convenzionale totale.**

-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DEGLI IMMOBILI-
CONSIDERATI COME IN PIENA PROPRIETÀ

-Media Tra i Valori-

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima precedentemente esposti, si ottiene il valore commerciale degli immobili, costituito dai cinque LOTTI come formulati corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà e adeguati secondo lo stato urbanistico e legale in cui essi si trovano:

LOTTO 1

FOGLIO 7 – P.LLA 276 SUBB. 23-47 APPARTAMENTO PIANO 3° - CANTINOLA PIANO SI
Portici (NA) Via Emanuele Gianturco civ. 21 - P.co "ELVIRA" Fabb. "ABC" – SCALA "C"

➤ Euro $(302.400,00 + 361.200,00) / 2 =$ **Euro 331.800,00c.t.** Valore di stima

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

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro $331.800,00 \times 0,98 =$ **Euro 325.200,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 14.500,00** per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene per l'eliminazione delle difformità non sanabili, il tutto come meglio descritte nel paragrafo 18. che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro $325.200,00 - \text{Euro } 14.500,00 =$ **Euro 310.700,00c.t.**

Infine, al valore commerciale dell'immobile precedentemente calcolato, vanno inoltre detratti gli oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti alla data della presente perizia ex art. 63 disp. Art. c.c., che come meglio indicate nel capitolo **15.** che precede assommano a **Euro 1.032,00** tra oneri



condominiali ordinari e straordinari inevasi.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 310.700,00 – Euro 1.032,00 = **Euro 309.668,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 1

IMMOBILI N. 1 -N. 2 - FOGLIO 7, P.LLA 276, SUBB. 23-47, CAT. A/2-C/2
PORTICI (NA) - VIA E. GIANTURCO CIV. 21, PIANO 3° INT. 8 – PIANO S/I INT. 22

Euro 310.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

~ §§ ~

LOTTO 2

IMMOBILE N. 3 – SEZ. AVV, FOGLIO 6, P.LLA 36/37, SUB 4, CAT. A/3, CONS. 4,0 VANI
NAPOLI, VIA BERNARDO CAVALLINO CIV. 89 – PIANO PRIMO -

➤ Euro (309.600,00 + 285.800,00) / 2 = **Euro 297.700,00c.t.** Valore di stima

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

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 297.700,00 x 0,98 = **Euro 291.750,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 2

IMMOBILE N. 3 - SEZ. AVV - FOGLIO 6 – P.LLA 36/37 - SUB 4 - CAT. A/3
NAPOLI - VIA BERNARDO CAVALLINO CIV. 89, PIANO PRIMO

Euro 292.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

~ §§ ~

LOTTO 3

IMMOBILE N. 4 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 17, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 1

➤ Euro (254.500,00 + 286.700,00) / 2 = **Euro 270.600,00c.t.** Valore di stima



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

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

- Euro 270.600,00 x 0,98 = **Euro 265.200,00**_{c.t.} Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 24.500,00** per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene per l'eliminazione delle difformità non sanabili, il tutto come meglio descritte nel paragrafo 18. che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

- Euro 265.200,00 – Euro 24.500,00 = **Euro 240.700,00c.t.**

Infine, al valore commerciale dell'immobile precedentemente calcolato, vanno inoltre detratti gli oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti alla data della presente perizia ex art. 63 disp. Art. c.c., che come meglio indicate nel capitolo **15.** che precede assommano a **Euro 905,04** tra oneri condominiali ordinari e straordinari inevasi.

Applicando tale decurtazione avremo:

- Euro 240.700,00 – Euro 905,04 = **Euro 239.795,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 3

IMMOBILE N. 4 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 17, CAT. A/2
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 1

Euro 240.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.



LOTTO 4

IMMOBILE N. 5 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 16, CAT. A/2, CONS. 4,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 2

➤ Euro (194.400,00 + 182.900,00) / 2 = **Euro 188.650,00c.t.** Valore di stima

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

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 188.650,00 x 0,98 = **Euro 184.900,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 10.000,00** per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene per l'eliminazione delle difformità non sanabili, il tutto come meglio descritte nel paragrafo 18. che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 184.900,00 – Euro 10.000,00 = **Euro 174.900,00c.t.**

Infine, al valore commerciale dell'immobile precedentemente calcolato, vanno inoltre detratti gli oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti alla data della presente perizia ex art. 63 disp. Art. c.c., che come meglio indicate nel capitolo 15. che precede assommano a **Euro 832,80** tra oneri condominiali ordinari e straordinari inevasi.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 174.900,00 – Euro 832,80 = **Euro 174.067,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 4

IMMOBILE N. 5 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 16, CAT. A/2
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 2

Euro 174.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.



LOTTO 5

IMMOBILE N. 6 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 15, CAT. A/2, CONS. 7,5 VANI
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 3

➤ Euro (378.900,00 + 416.000,00) / 2 = **Euro 397.450,00c.t.** Valore di stima

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

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 397.450,00 x 0,98 = **Euro 389.500,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 20.000,00** per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene per l'eliminazione delle difformità non sanabili, il tutto come meglio descritte nel paragrafo 18. che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 389.500,00 – Euro 20.000,00 = **Euro 369.500,00c.t.**

Infine, al valore commerciale dell'immobile precedentemente calcolato, vanno inoltre detratti gli oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti alla data della presente perizia ex art. 63 disp. Art. c.c., che come meglio indicate nel capitolo 15. che precede assommano a **Euro 2.256,88** tra oneri condominiali ordinari e straordinari inevasi.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 369.500,00 – Euro 2.256,88 = **Euro 367.243,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 5

IMMOBILE N. 5 – SEZ. SLO, FOGLIO 1, P.LLA 199, SUB 15, CAT. A/2
NAPOLI, VIA VINCENZO BELLINI CIV. 44 – PIANO SECONDO – INTERNO 3

Euro 367.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.



23. *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

Gli immobili oggetto della presente procedura, non rientrano nella casistica che interessa il quesito posto.

24. *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*



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

-CONCLUSIONI-

In risposta a tutti i quesiti posti, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, considerato inoltre come già detto che gli stessi costituiscono cinque unità immobiliari ad uso appartamento autonomamente utilizzabili e un locale cantinola, si è proceduto alla formazione di cinque Lotti che qui di seguito vengono riassunti nei seguenti prospetti sintetici:

LOTTO 1

Piena ed intera proprietà delle unità immobiliari ad uso appartamento e locale cantinola, facenti parte di un complesso immobiliare sito nel Comune di Portici (NA) alla Via Emanuele Gianturco civ. 21, meglio denominato come "Parco Elvira", e precisamente:

Appartamento per civile abitazione identificato con l'interno 8, posto al piano 3° (terzo) della scala "C" munita di ascensore, del Fabbricato denominato "Palazzina ABC", avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale condominiali. L'immobile è composto nel suo insieme da: Ingresso, tre Vani, una Cucina, un Bagno e un Balcone, per una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 75,98, oltre alla superficie utile scoperta di **balconi** pari a mq. 6,89 il tutto per un complessivo totale di **superficie utile calpestabile pari a mq. 82,87** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 90,94**, ed ha un'altezza utile interna di ml. 3,00. L'appartamento, confina: a **nord** con affaccio libero su area di esclusiva pertinenza all'unità immobiliare posta al piano terra dello stesso fabbricato; a **sud** con affaccio libero sul cortile condominiale; a **est** con affaccio libero su area di esclusiva pertinenza

all'unità immobiliare posta al piano terra dello stesso fabbricato; a **ovest** in parte con la cassa scale condominiale e in parte con affaccio libero sul cortile condominiale; è riportato al N.C.E.U. del Comune di Portici (NA) **Foglio 7, P.lla 276, sub 23, Cat. A/2**, classe 7, consistenza 5vani, superficie catastale 91m², R.C. Euro 529,37

Locale Cantinola identificato con l'interno 22, posto al piano S1 (interrato) del Fabbricato denominato "Palazzina ABC", avente accesso dalla prima porta a destra per chi scende dalla scala condominiale "C". L'immobile è costituito nel suo insieme da un unico locale, per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 8,65** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 5,06**, ed ha un'altezza utile interna di ml. 3,80. Il locale cantinola confina, a: **nord** con terrapieno condominiale; **sud** con il corridoio condominiale; **est** in parte con il terrapieno condominiale e in parte con il vano ascensore condominiale; **ovest** con un'altra cantinola distinta con il sub. 46, interno 21, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Portici (NA) al Foglio 7, Particella 276, **Sub. 47**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 10m², Sup. Catast. 11m², Rendita Euro 55,78. Il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale. Dalla lettura del titolo di provenienza più remoto, nonché dalla dichiarazione resa dal Responsabile del Procedimento del Settore Edilizia Privata del Comune di Portici (NA), "risulta rilasciata alla LICENZA EDILIZIA n. 100 del 5

dicembre 1965 e la variante n. 107 del 31 ottobre 1965, e risulta altresì rilasciata LICENZA DI ABITABILITÀ in data 20 settembre 1966" Il funzionario dichiarava però che "Per vicissitudini dell'Archivio Comunale non era possibile estrarre copia né effettuare ricerca della Licenza Edilizia del fabbricato, presso l'archivio generale, poiché l'archivio stesso, in data 27.12.2000 è stato oggetto di incendio, e buona parte delle pratiche ivi giacenti è andata distrutta; pertanto non è possibile il reperimento di licenze edilizie e/o abitabilità e dei relativi grafici". **Allo stato, dunque, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, potendosene solo "ragionevolmente presumere" l'originaria regolarità.** È stato riscontrato che l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito le seguenti opere in abuso: L'originaria balconata annessa all'appartamento posta sul prospetto nord, è stata completamente chiusa mediante una struttura in profili di alluminio e vetri, inoltre, l'originaria tompagnatura perimetrale esterna è stata completamente eliminata, realizzando così un unico ambiente con conseguente ampliamento del vano cucina.

Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Portici (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (denuncia di inizio attività) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio. Le difformità riscontrate all'immobile relativamente alla realizzazione **senza titolo abilitativo** della trasformazione del balcone in superficie residenziale con conseguente ampliamento della superficie e volume residenziale dell'appartamento, ai fini Urbanistici **non risulta sanabile** bisognerà pertanto procedere al **ripristino dello stato dei luoghi.**

La zona urbanistica ove sono compresi gli immobili pignorati, secondo il nuovo Strumento Urbanisti del Comune di Portici è la zona "**Città consolidata**" di cui all'art. 31 delle NTA "**Zona B Residenziale Satura**" di cui all'art. 31 delle NTA di riferimento e del PUC" e delle relative Varianti al PRG approvata

con DGP n. 947/2009 e DPGP n. 23/2010, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 28/12/2021.

L'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, ricade in inoltre in zona **R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale -Art. 13 N.T.A.; rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato ed integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006; **ricade all'interno** del vincolo imposto dall'autorità del Bacino del Sarno ai sensi della normativa di salvaguardia di cui al piano straordinario.

PREZZO BASE Euro 310.000,00 (trecentodiecimila/00).

~ ~§§~ ~

LOTTO 2

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, privo di ascensore, sito nel Comune di Napoli alla Via Bernardo Cavallino civ. 89, posto al piano 1° (primo) con accesso dalla porta di fronte per chi sale dalla scala condominiale, composto nel suo insieme da: un Ingresso/Disimpegno, una Cucina/Soggiorno, due Vani, un Bagno e una Balconata. **L'appartamento**, ha una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 52,58, oltre alla superficie utile scoperta di **balconi** pari a mq. 9,35 il tutto per un complessivo totale di superficie utile calpestabile pari a mq. 61,93 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 64,30. L'altezza interna dell'appartamento è pari a ml. 3,17. L'appartamento, confina a: **nord** in parte con cassa scale condominiale e in parte con affaccio libero su spiazzo comune con altri fabbricati; **sud** con Viale comune che si diparte da via Bernardo Cavallino civ. 89; **est** con giardino privato altra proprietà fogl. 72 p.la 42; **ovest** con vialetto privato altra proprietà fogl. 72 p.la 35, è riportato nel al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. AVV, Foglio 6, Particella 36 e 37graffata, **Sub. 4**, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 4vani, Sup. Catast. 74m², Rendita Euro 506,13; il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale. Dalla lettura del titolo di provenienza più remoto emerge che, l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato fu edificato in data antecedente all'anno 1935 quindi antecedente all'entrata in vigore del R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 come modificato dal R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937 e dell'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942. Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l'unità immobiliare pignorata è da ritenersi legittima nonché conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione che a quelle attuali e pertanto, risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di è parte l'immobile pignorato, è la **Zona "B – Agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb – espansione recente"** disciplinate dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004

PREZZO BASE Euro 292.000,00 (duecentonovanta duemila/00).

LOTTO 3

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, munito di ascensore, sito nel Comune di Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44, posto al piano 2° (secondo) con accesso dalla prima porta a sinistra entrando nella saletta comune posta al piano secondo, contraddistinto con int. 1, composto nel suo insieme da: Ingresso; Cucina; quattro vani; due Bagni, due corridoi e un terrazzo a livello. **L'appartamento**, ha una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 61,35, oltre alla superficie utile scoperta di **terrazzo a livello** pari a mq. 36,58 il tutto per un complessivo totale di superficie utile calpestabile pari a **mq. 97,93** ed una superficie commerciale pari a complessivi **mq. 80,41**. L'altezza interna dell'appartamento varia da un massimo di ml. 4,20 in alcune stanze ad un minimo di ml. 3,20. L'appartamento, confina a: **nord** in parte con cassa scale condominiale e in parte con altro fabbricato civ. 40 di Via V. Bellini; **sud** in parte con vanella del Fabbricato e in parte con appartamento int. 3 Sub 15; **est** con altro fabbricato civ. 104 di Via Costantinopoli; **ovest** con cassa scale condominiale e saletta comune di ingresso agli appartamenti, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. SLO, Foglio 1, Particella 199, **Sub. 17**, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 4,5vani, Sup. Catast. 85m², Rendita Euro 859,90; il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale. Dalla lettura del titolo di provenienza più remoto emerge che, l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato fu edificato in data antecedente all'anno 1935 quindi antecedente all'entrata in vigore del R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 come modificato dal R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937 e dell'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942.

Dal punto di vista urbanistico, l'appartamento deriva dal frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza ex sub 6, per il quale è stata rilasciata regolare concessione edilizia in sanatoria giusta **“DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010)”**.

Vi sono difformità relativamente alla realizzazione **senza titolo abilitativo** e quindi di natura abusiva, di un soppalco che copre in parte il Vano 1 e interamente il corridoio e i due bagni, pari a una superficie utile in abuso di circa mq. 21,48 avente altezza utile dal calpestio pari a ml. 1,96. Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (denuncia di inizio attività) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio. Le difformità riscontrate all'immobile relativamente alla realizzazione **senza titolo abilitativo** del soppalco, ai fini Urbanistici **non risulta sanabile** bisognerà pertanto procedere al **ripristino dello stato dei luoghi**.

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

PREZZO BASE Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila/00).

LOTTO 4

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, munito di ascensore, sito nel Comune di Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44, posto al piano 2° (secondo) con accesso dalla porta a destra entrando nella saletta comune posta al piano secondo, contraddistinto con int. 2, composto nel suo insieme da: due Vani e tre balconi. **L'appartamento**, ha una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 53,48 oltre alla superficie utile scoperta di **balconi** pari a mq. 3,54 il tutto per un complessivo totale di superficie utile calpestabile pari a **mq. 57,02** ed una superficie commerciale pari a complessivi **mq. 63,60**. L'altezza interna dell'appartamento è pari a ml. 4,40. L'appartamento, confina a: **nord** con altro fabbricato civ. 40 di Via V. Bellini; **sud** con appartamento int. 3 Sub 15; **est** in parte con cassa scale condominiale e in parte con appartamento int. 3 Sub 15; **ovest** con Via Vincenzo Bellini, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. SLO, Foglio 1, Particella 199, **Sub. 16**, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 4,5vani, Sup. Catast. 70m², Rendita Euro 859,90; il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale.

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

Dal punto di vista urbanistico, l'appartamento deriva dal frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza ex sub 6, per il quale è stata rilasciata regolare concessione edilizia in sanatoria giusta **“DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010)”**.

Occorre precisare però, che da un attento esame della documentazione allegata alla pratica di condono e del provvedimento finale relativo all'accoglimento e definizione della pratica di condono **“DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010)”** i rispettivi subalterni sub 16 int. 3 e sub 15 int. 2 vengono invertiti, con la conseguenza che, al sub 16 correttamente accatastato con la sua consistenza di 4,5vani e per complessivi mq. 53,67 e con int. 2 viene attribuita la superficie del sub 15 di mq. 184,58, viceversa, al sub 15 correttamente accatastato con la sua consistenza di 7,5vani e per complessivi mq. 189,58 e con int. 3 viene attribuita la superficie del sub 16 di mq. 53,67. Si rileva inoltre, che mentre sulla relativa pratica di condono e sul relativo provvedimento **“DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010)”** il sub 16 viene indicato come int. 3 e il sub 15 come int. 2, l'accatastamento invece individua il sub 16 come int. 2 e il sub 15 come int. 3.

Trattasi di un mero errore materiale, che nell'ipotesi che i beni vengano aggiudicati per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario potrà richiedere all'Amministrazione Comunale, atto di rettifica del provvedimento emesso relativo alla **“DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010)”**.

Vi sono difformità relativamente alla l'attuale stato dei luoghi, pur essendo la sagoma esterna e la superficie in pianta dell'immobile conformi, nella sua attuale consistenza, manca di tutte le tramezzature interne che ne delimitano gli spazi, inoltre mancano tutti i servizi sia igienico-sanitari sia elettrici e di tutto quanto serve per rendere l'immobile abitabile; occorre infine murare due vani di comunicazione tra l'appartamento in esame e l'attiguo appartamento sub 15 (chiusura dei vani di passaggio

rispettivamente tra l'ambiente "Vano 2" dell'appartamento in esame con gli adiacenti "Vano 1" e "Ingresso" dell'appartamento sub 15.

Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (denuncia di inizio attività) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio. Le difformità riscontrate nell'immobile, nell'ipotesi che il bene pignorato, venga aggiudicato per effetto della presente procedura esecutiva, ai fini Urbanistici le stesse, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, la realizzazione di quanto necessario per rendere funzionale l'immobile (realizzazione delle pareti divisorie in uno ai servizi igienico-sanitari, ecc.), nonché chiusura dei vani di comunicazione con l'adiacente appartamento sub 15, risultano **sanabili** e quindi potranno essere eseguite mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazione di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità).

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

PREZZO BASE Euro 174.000,00 (centosettanta quattromila/00).

~ §§ ~

LOTTO 5

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, munito di ascensore, sito nel Comune di Napoli alla Via Vincenzo Bellini civ. 44, posto al piano 2° (secondo) con accesso dalla porta centrale entrando nella saletta comune posta al piano secondo, contraddistinto con int. 3, composto nel suo insieme da: Ingresso, due Disimpegni, tre Vani, due Balconi, Cucina, Veranda, un Terrazzo a livello e una Tettoia con due Ripostigli. **L'appartamento**, ha una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 148,88, oltre alla superficie utile scoperta di **terrazzo a livello e balconi** pari a mq. 50,91 e la superficie di una **tettoia esterna** pari a mq. 25,79, il tutto per un complessivo totale di **superficie utile calpestabile pari a mq. 225,58** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 196,05**. L'altezza interna dell'appartamento è pari a ml. 4,40. L'appartamento, confina a: **nord** con saletta comune di accesso da cassa scale condominiale, con appartamento int. 2 Sub 16, vanella del fabbricato e con appartamento int. 1 Sub 17; **sud** con altro fabbricato civ. 49 di Via V. Bellini; **est** con altro fabbricato civ. 104 di Via Costantinopoli; **ovest** con Via Vincenzo Bellini, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. SLO, Foglio 1, Particella 199, **Sub. 15**, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 7,5vani, Sup. Catast. 204m², Rendita Euro 1.433,37; il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale.

Dalla lettura del titolo di provenienza più remoto emerge che, l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato fu edificato in data antecedente all'anno 1935 quindi antecedente all'entrata in

vigore del R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 come modificato dal R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937 e dell'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942.

Dal punto di vista urbanistico, l'appartamento deriva dal frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza ex sub 6, per il quale è stata rilasciata regolare concessione edilizia in sanatoria giusta **“DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010)”**.

Occorre precisare però, che da un attento esame della documentazione allegata alla pratica di condono e del provvedimento finale relativo all'accoglimento e definizione della pratica di condono **“DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010)”** i rispettivi subalterni sub 16 int. 3 e sub 15 int. 2 vengono invertiti, con la conseguenza che, al sub 16 correttamente accatastato con la sua consistenza di 4,5vani e per complessivi mq. 53,67 e con int. 2 viene attribuita la superficie del sub 15 di mq. 184,58, viceversa, al sub 15 correttamente accatastato con la sua consistenza di 7,5vani e per complessivi mq. 189,58 e con int. 3 viene attribuita la superficie del sub 16 di mq. 53,67. Si rileva inoltre, che mentre sulla relativa pratica di condono e sul relativo provvedimento **“DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010)”** il sub 16 viene indicato come int. 3 e il sub 15 come int. 2, l'accatastamento invece individua il sub 16 come int. 2 e il sub 15 come int. 3.

Trattasi di un mero errore materiale, che nell'ipotesi che i beni vengano aggiudicati per effetto della presente procedura, il futuro aggiudicatario potrà richiedere all'Amministrazione Comunale, atto di rettifica del provvedimento emesso relativo alla **“DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 24018 (PG/2010/83474 del 10/06/2010)”**.

Vi sono difformità relativamente alla l'attuale stato dei luoghi, pur essendo la sagoma esterna e la superficie in pianta dell'immobile conformi, nella sua attuale consistenza, manca di tutte le tramezzature interne che ne delimitano gli spazi, inoltre mancano tutti i servizi sia igienico-sanitari sia elettrici e di tutto quanto serve per rendere l'immobile abitabile; occorre infine murare due vani di comunicazione tra l'appartamento in esame e l'attiguo appartamento sub 16 (chiusura dei vani di passaggio rispettivamente tra gli ambienti “Ingresso” e “Vano 1” dell'appartamento in esame con l'adiacente “Vano 2” dell'appartamento sub 16), oltre che realizzare una struttura divisoria tra la porzione di terrazzo a livello dell'appartamento in esame e quello attiguo annesso all'appartamento sub 17 int. 1.

Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (denuncia di inizio attività) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio.

Le difformità riscontrate nell'immobile, nell'ipotesi che il bene pignorato, venga aggiudicato per effetto della presente procedura esecutiva, ai fini Urbanistici le stesse, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, la realizzazione di quanto necessario per rendere funzionale l'immobile (realizzazione delle pareti divisorie in uno ai servizi igienico-sanitari, ecc.), nonché chiusura dei vani di comunicazione con l'adiacente appartamento sub 15, risultano **sanabili** e quindi potranno essere eseguite mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazione di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità).

Esiste una domanda di Condonio Edilizio ai sensi della Legge 24/11/2003 n. 326, presentata al Protocollo Generale in data 13/12/2004 prot. 134453 pratica n. 6848/05, per opere abusive all'immobile, consistenti nella realizzazione di una tettoia in lamiera grecata coibentata, e che per detta istanza ad oggi, il Comune di Napoli non ha ancora provveduto ad emettere né provvedimenti di sanatoria, nei termini stabiliti dalla citata Legge 24/11/2003 n. 326, né eventuali ordinanze di diniego di accoglibilità della stessa, ai fini quindi della regolarizzazione dell'immobile per quanto concerne **la presenza della tettoia**, occorre semplicemente definire la domanda di condono presentata a suo tempo ai sensi della Legge 24/11/2003 prot. 134453 pratica n. 6848/05 del 13/12/2004, integrandola di tutti gli atti tecnici necessari e con il saldo degli oneri di oblazioni ed oneri concessori effettivamente dovuti.

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

PREZZO BASE Euro 367.000,00 (trecentosessanta settemila/00).

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

Napoli, li 26/01/2023

Il C.T.U.

(Ing. Luigi Di Micco)

The image shows a handwritten signature of Luigi Di Micco in black ink. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI' around the top edge, 'Dottore in Ingegneria' at the top, 'LUIGI DI MICCO' in the center, 'INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE UNICO' below the name, 'SEZIONE B-' below that, and 'N° ISCRIZIONE 22983' at the bottom. There is a small star symbol at the very bottom of the stamp.

Segue elenco allegati.