

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione Civile V Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elisa Asprone

RGE 615/2021

promossa da
XXXXX

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
ed
Allegati

LOTTO UNICO

Indice

| | | |
|-------|--|---------|
| 1. | Svolgimento delle operazioni peritali..... | pag. 4 |
| 2. | Risposte ai quesiti | pag. 6 |
| a. | Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c..... | pag. 7 |
| b. | Identificare i beni oggetto del pignoramento..... | pag. 9 |
| c. | Individuare i beni componenti ciascun lotto..... | pag. 19 |
| | Prospetto sintetico..... | pag. 48 |
| d. | Identificazione catastale del bene pignorato..... | pag. 51 |
| e. | Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... | pag. 55 |
| f.-g. | Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati | pag. 59 |
| h. | Regolarità edilizia ed urbanistica- opere abusive..... | pag. 66 |
| i. | Dichiarazione di agibilità - APE..... | pag. 66 |
| j. | Stato di possesso attuale dell'immobile..... | pag. 67 |
| k. | Formalità, vincoli o oneri..... | pag. 68 |
| l. | Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale..... | pag. 70 |
| m. | Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo..... | pag. 70 |
| n. | Vincoli ed oneri giuridici..... | pag. 71 |
| o. | Altre informazioni..... | pag. 71 |
| p. | Valutazione dei beni..... | pag. 72 |
| q. | Valutazione della quota indivisa..... | pag. 79 |
| r. | Certificato di Stato Civile, Certificato di matrimonio con annotazioni..... | pag. 80 |
| s. | Eventuali pendenze di altre procedure esecutive..... | pag. 81 |

Allegati

- "A" Ispezioni ipotecarie.....
- "B" Visure e planimetrie catastali.....
- "C" Atti di provenienza
- Notaio G. De Luca anno 1956.....
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Notaio S. Mililotti anno 2006 rep XXXX.....
- Notaio S. Mililotti anno 2006 rep XXXX
- Notaio S. Mililotti anno 2019.....
- Notaio M. Mililotti anno 2021.....
- "D" Certificati di residenza e di stato civile.....



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

1 - Svolgimento delle operazioni peritali



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

Procedimento n ° 615/2021**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G. E. Dott.ssa E. Asprone.

Svolgimento delle operazioni peritali

Con atto di pignoramento trascritto il 13/10/2021 ai nn. 30520/22056 la
XXXXXXXXXXXXXXXXXX sottoponeva ad esecuzione la quota pari ad 1/8 della nuda
proprietà degli immobili del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

La Sig.ra XXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall' Avv. XXXXXXXXXXXXX,
chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott.ssa E. Asprone, al fine
di accertare il valore del bene e la sua trasferibilità, conferiva incarico alla sottoscritta
Arch. Carmela Dipierri, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto il nominato custode giudiziario, Avv. Stefania
Scotto di Ciccariello provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle
operazioni peritali preliminari.

In data **07/01/2022** e successivamente in **data 21/07/2022**, gli ausiliari del Magistrato
si recavano in Napoli per effettuare i necessari sopralluoghi.

La sottoscritta provvedeva ad effettuare i rilievi metrico e fotografico, coadiuvata
dall'Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino collaboratore di fiducia.

Si rimanda ai verbali di accesso redatti dal nominato custode giudiziario Avv. Stefania
Scotto di Ciccariello.

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

2 - Risposte ai quesiti

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 cpc. In particolare, l'esperto specificherà nel corso della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Pignoramento trascritto il 13/10/2021 nn. 30520/22056

Il creditore procedente :

- 1) ha depositato in data 19/11/2021 relazione notarile che, nonostante risalisse all'ultimo atto di acquisto che precede di venti anni la trascrizione del pignoramento, risultava incompleta in quanto non risultava trascritta l'accettazione tacita dell'eredità contro il de cuius XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

In data 01/07/2022 il creditore procedente ha depositato il documento attestante l'avvenuta trascrizione, grazie al quale viene assicurata la continuità delle trascrizioni.

Si rileva che dalle ispezioni aggiornate alla data 01/10/2022 si evince la presenza di un ulteriore pignoramento immobiliare trascritto in data 21/06/2022 ai nn. 18465/13923 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) gravante per la quota di 1/24 di usufrutto sugli immobili in Napoli alla via Ponti Rossi civ. 254 identificati nel NCEU al foglio

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

16 p.lla 1089 sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18. (cfr. Allegato A –
Ispezioni ipotecarie)

- 2) i dati catastali attuali e storici degli immobili staggiti sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva.
- 3) L'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX scegliendo il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali. Con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 08/03/2011 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi cui all'atto di matrimonio controscritto. Annotata il 11/05/2011. In data 16/09/2015 i controscritti hanno presentato ricorso al Tribunale di Napoli R.G.XXXXXXXXXXXXXXXXX per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Con sentenza del Tribunale di NAPOLI n. XXXXXXXXXXXXXXX in data 14/07/2017, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Annotata il 04/05/2018.

(cfr. Allegato D – Certificati)

Le ricerche ipocatastali hanno confermato quanto dichiarato nella relazione notarile agli atti e nella relazione del nominato custode giudiziario.

b. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con l'indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). Procedere alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al GE (in cui siano specificatamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procedere altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

Considerando le caratteristiche degli immobili pignorati nello stato di fatto attuale in ristrutturazione e quanto risulta dalle ricerche effettuate e dai documenti agli atti, la sottoscritta procede nel relazionare formando un unico lotto.

LOTTO UNICO : immobili in Napoli (NA) alla via Ponti Rossi 254

1. Deposito al piano terra nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 5** cat. C/2 cl.8 – consistenza 42 mq – superficie totale mq 64,00 - rendita € 232,10
2. Negozio al piano terra nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 6** cat. C/1 cl.5 – consistenza 302 mq – superficie totale mq 342,00 - rendita € 9.950,88
3. Appartamento al piano primo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 7** cat. A/2 cl.6 – consistenza 4,5 vani – superficie totale mq 95,00 - rendita € 708,84
4. Appartamento al piano primo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 8** cat. A/2 cl.6 – consistenza 5 vani – superficie totale mq 96,00 - rendita € 787,60
5. Appartamento al piano primo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 9** cat. A/2 cl.6 – consistenza 3 vani – superficie totale mq 59,00 - rendita € 472,56
6. Appartamento al piano primo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 10** cat. A/2 cl.6 – consistenza 3,5 vani – superficie totale mq 52,00 - rendita € 551,32
7. Appartamento al piano primo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 11** cat. A/2 cl.6 – consistenza 4 vani – superficie totale mq 66,00 - rendita € 630,08
8. Appartamento al piano primo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 12** cat. A/2 cl.6 – consistenza 4,5 vani – superficie totale mq 74,00 - rendita € 708,84
9. Appartamento al piano secondo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 14** cat. A/3 cl.6 – consistenza 5,5 vani – superficie totale mq 106,00 - rendita € 823,75
10. Appartamento al piano secondo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 15** cat. A/3 cl.6 – consistenza 5 vani – superficie totale mq 85,00 - rendita € 748,86
11. Deposito al piano secondo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 16** cat. C/2 cl.6 – consistenza 17mq – superficie totale mq 21,00 - rendita € 69,36

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

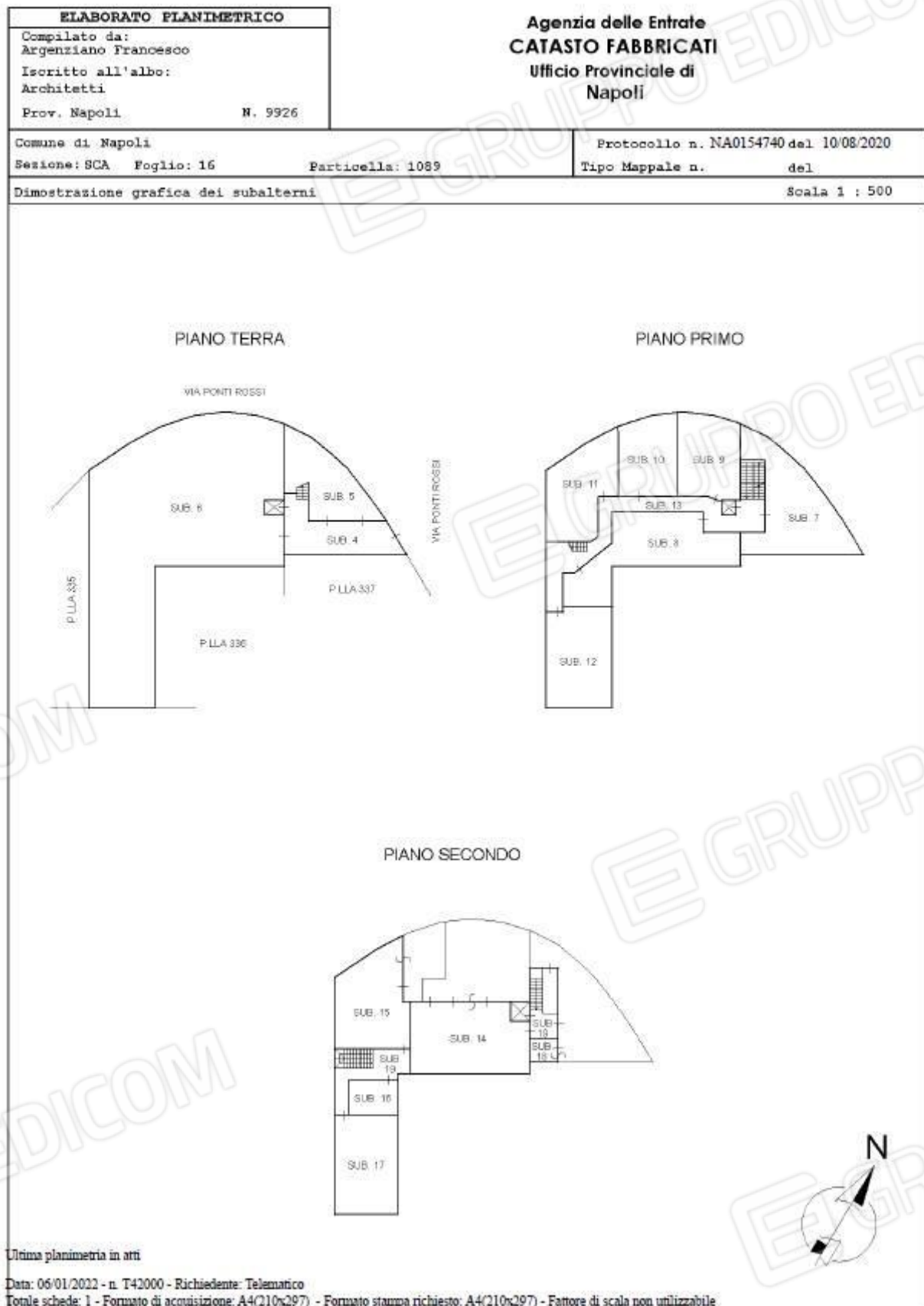
12. Appartamento al piano secondo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 17** cat. A/3 cl.6 – consistenza 4,5 vani – superficie totale mq 71,00 - rendita € 673,98
13. Deposito al piano secondo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 18** cat. C/2 cl.6 – consistenza 6 mq – superficie totale mq 16,00 - rendita € 24,48

Agli elencati subalterni vanno aggiunti il sub 4 (androne di accesso al fabbricato), il sub 13 (Corridoio, ballatoio e scale comuni al piano primo) ed il sub 19 (corridoio, ballatoio e scale comuni) al piano secondo come meglio si evince dall'allegato elaborato planimetrico.

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

Data: 06/01/2022 - n. T42000 - Richiedente: Telematico



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

Il fabbricato comprendente gli immobili staggiti che formano il Lotto Unico, allo stato attuale si presenta grezzo, privo di partizioni interne, di finiture e di impianti. Infatti, è in corso la ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare. L'Arch. Francesco Argenziano, in qualità di Tecnico incaricato da uno dei comproprietari (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che faceva pervenire alla sottoscritta delle brevi note sullo stato del fabbricato e dei lavori che qui si allega integralmente.

Nel seguito si riporta la documentazione fotografica dello stato dei luoghi con particolare riferimento, NON esaustivo, alle criticità strutturali rilevate:



Vista della muratura del piano terra: si rileva la parziale esecuzione del consolidamento murario con il metodo "scuci e cuci" con potenziale pericolo di dissesto della porzione NON oggetto di intervento.



Vista della muratura del piano terra NON consolidata con polverizzazione dei giunti con potenziale pericolo di dissesto.



Vista del solaio del secondo impalcato (tipo SAP) in stato di avanzato dissesto.



Vista del solaio del secondo impalcato (tipo SAP) in stato di avanzato dissesto.



Vista del solaio del secondo impalcato (tipo SAP) oggetto di puntellamento, visto lo stato di avanzato dissesto, propedeutico al successivo rifacimento.



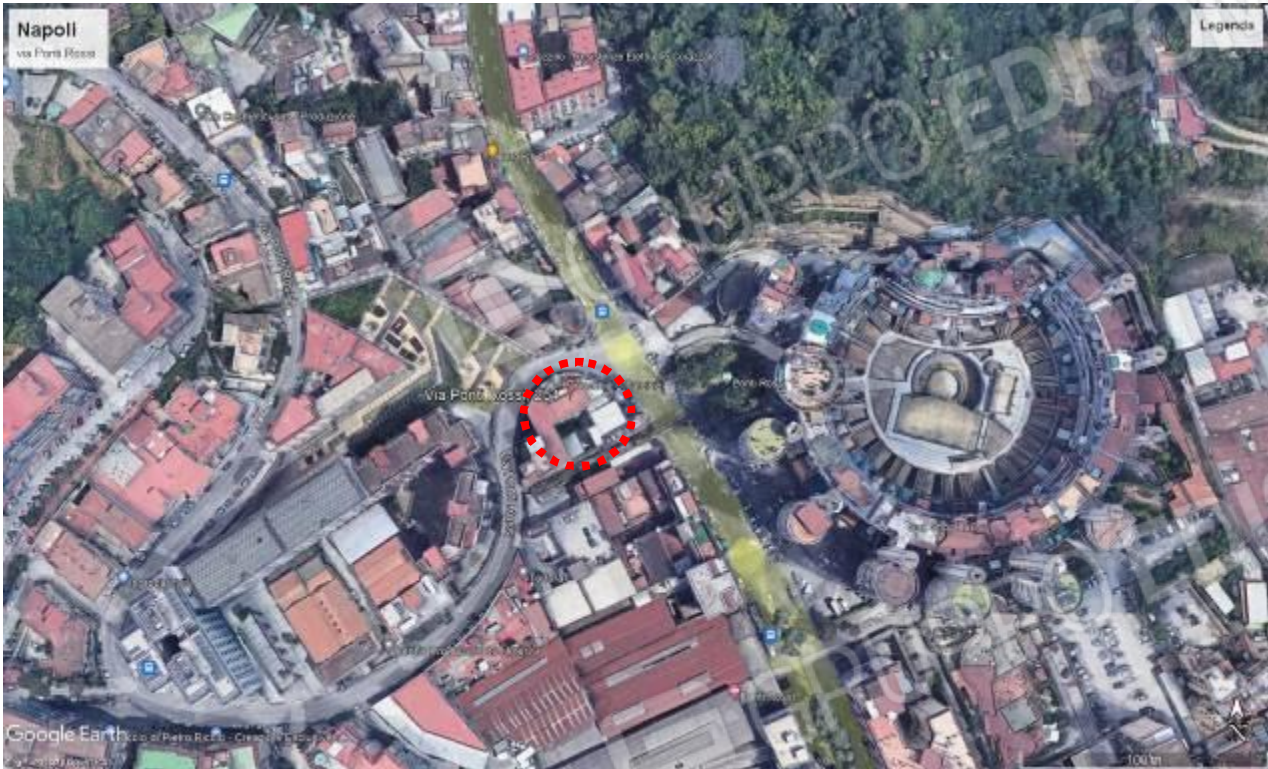
Vista di dettaglio della tompagnatura del primo piano interessata da crollo parziale in proprietà aliena.

c. Individuazione dei beni componenti ciascun lotto (diritti reali, confini e dati catastali...)

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari ad almeno tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 cc), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino,..), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: Lotto 1 (oppure lotto unico): piena ed intera (oppure quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in ___ alla via ___ n. ___ piano ___ int. ___; è composto da _____, confina con _____.....



Napoli – via Ponti Rossi 254 – individuazione degli immobili lotto Unico



LOTTO UNICO : immobili in Napoli (NA) alla via Ponti Rossi 254

In ditta:

| | | |
|--|--|--|
| | | Nuda Proprietà per 1/8 Usufrutto per 1/24 |
| | | Nuda Proprietà per 1/8 Usufrutto per 1/24 |
| | | Proprietà per 1/4 |
| | | Nuda Proprietà per 1/8 Usufrutto per 1/24 |
| | | Nuda Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni Usufrutto per 7/12 in regime di separazione dei beni |
| | | Nuda Proprietà per 1/8 Usufrutto per 1/24 |

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza degli atti di acquisto trascritti in suo favore ed i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nei documenti catastali corrispondono a quelli attuali.

Si rileva come unica discrasia tra i dati attuali e quelli del pignoramento il classamento degli immobili: nel pignoramento e nella relazione notarile agli atti gli appartamenti sono indicati come abitazione di tipo economico A/3, mentre allo stato attuale sono in parte abitazione di tipo civile A/2 (sub 7, 8, 9, 10, 11, 12) ed in parte di tipo economico A/3 (sub 14, 15 e 17).

Confini del fabbricato: a Nord, a Est con la via Ponti Rossi, ad Ovest con la via Ponti Rossi e con altra proprietà p.lla CT 335, a Sud con altre proprietà p.lle CT 336 e 337 e con vicoletto adiacente ai resti archeologici dell'acquedotto romano del Serino.

Difformità formali: nessuna

Difformità sostanziali: nessuna.

L'immobile è inserito in un contesto residenziale.

Dotazioni comuni: androne di accesso al fabbricato, corridoi, ballatoi, scale comuni, ascensore.

- Tipologia: categoria catastale: varie
- Accessi: accesso pedonale e carrabile sulla via Ponti Rossi.
- Il fabbricato non è dotato in via esclusiva di altri spazi.

Descrizione del complesso immobiliare

Il fabbricato di via Ponti Rossi 254 si compone di un piano terra parzialmente interrato, un primo ed un secondo piano. Il piano terra è realizzato in muratura portante di tufo, mentre i due piano sovrastanti sono realizzati in struttura in cemento armato e compagnature. Al momento del sopralluogo si presentava privo di partizioni interne (non è stato possibile verificare la conformità tra il progetto, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi), di finiture (mattonelle, rivestimenti, infissi esterni ed interni) e di impianti (elettrico, idraulico, termico, condizionamento): sono in corso lavori di consolidamento e ristrutturazione.

L'accesso allo stabile è garantito da un portone prospiciente la via Ponti Rossi; si accede così all'androne ed alle scale che conducono ai piani superiori.

La descrizione che segue fa riferimento a quanto agli atti del catasto e a quanto dichiarato negli allegati documenti relativi alle richieste di autorizzazione edilizia presentata dagli aventi diritto presso il Comune di Napoli.

Il **piano terra** è composto oltre che dall'androne e dalle scale di collegamento ai vari piani (sub 4 bene comune non censibile), da un locale deposito (sub 5) e da un ampio negozio (sub 6).

Il **primo piano** è composto da un ampio corridoio di disimpegno ai vari appartamenti e da due corpi scale (sub 13 bene comune non censibile), uno che collega il piano primo con il secondo e l'altro che collega i tre livelli, e da sei appartamenti (sub 7, 8, 9, 10, 11, 12). Gli appartamenti che andranno realizzati sono privi di balconi.

Il **piano secondo** è composto da un ampio corridoio di disimpegno ai vari appartamenti e da due corpi scale (sub 19 bene comune non censibile), uno che collega il piano primo con il secondo e l'altro che collega i tre livelli, da tre appartamenti (sub 14, 15, 17) e da due locali deposito (sub 16 e sub 18). Gli

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

appartamenti sub 15 e sub 14 che saranno realizzati sono dotati di terrazzo a livello.

Anche al locale deposito sub 18 è annesso il terrazzo a livello.

Esterni ed interni



Foto 01 – L'accesso al fabbricato dalla via Ponti Rossi



Foto 02 - L'accesso al fabbricato dalla via Ponti Rossi



Foto 03 - Il fabbricato dalla via Ponti Rossi



Foto 04 – Vicoletto adiacente ai resti archeologici dell'acquedotto romano del Serino



Foto 05 - L'androne di accesso



Coni ottici - piano terra



Foto 06 – L'androne di accesso



Foto 07 - Le scale di collegamento ai piani



Foto 08 - Locale A



Foto 9 - Locale A



Foto 10 - Locale A



Foto 11 - Locale B



Foto 12 - Locale B



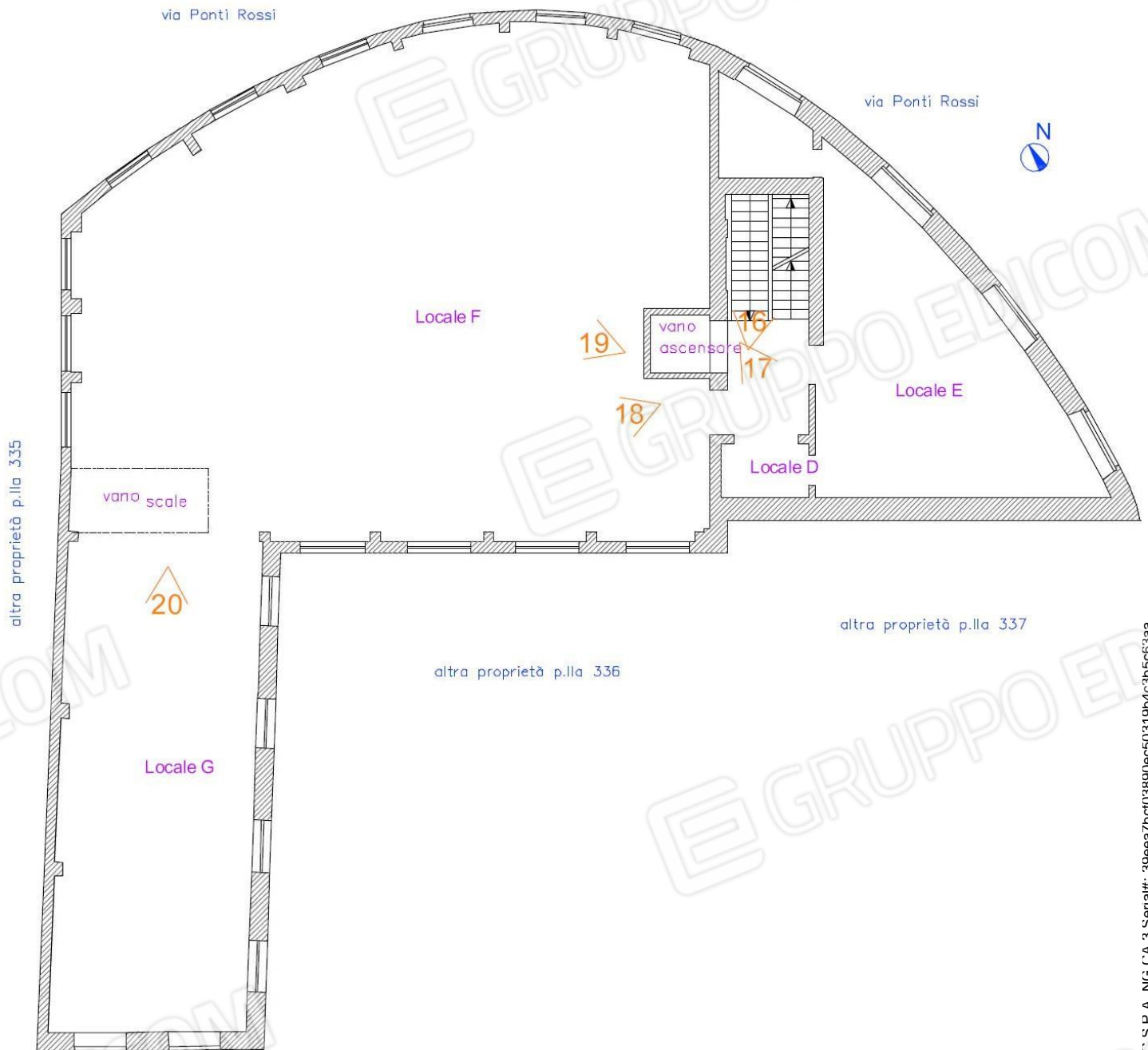
Foto 13 - Locale C



Foto 14 - Locale C



Foto 15 – Le scale di collegamento ai piani



Coni ottici – Piano Primo



Foto 16 – Le scale di collegamento ai piani



Foto 17 - Locale D e Locale E



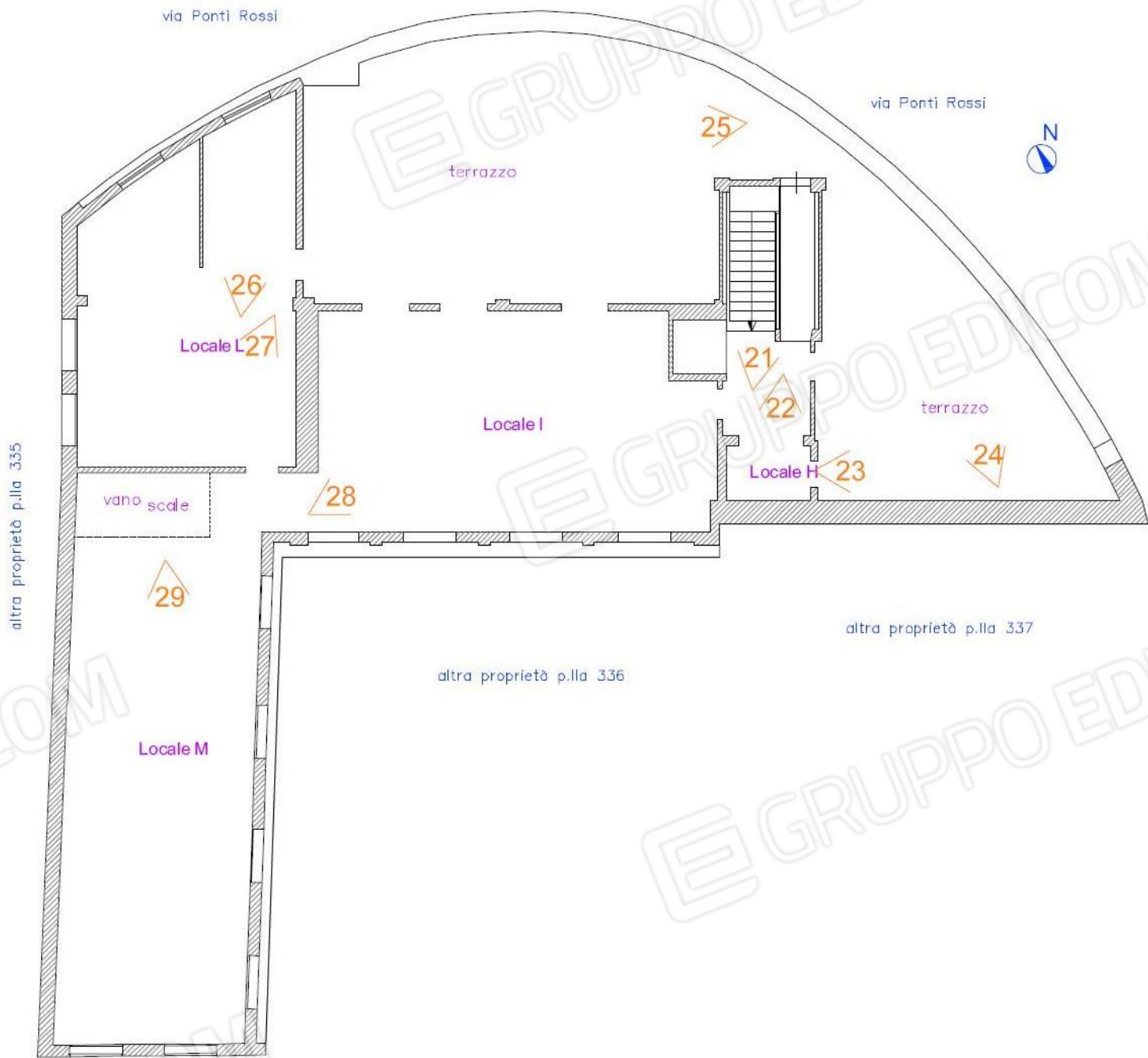
Foto 18 - Locale F



Foto 19 - Locale F



Foto 20 - Locale G



Coni ottici – Piano Secondo



Foto 21 - Le scale di collegamento ai piani



Foto 22 - Locale H



Foto 23 - Terrazzo



Foto 24 - Terrazzo



Foto 25 - Terrazzo



Foto 26 - Locale L



Foto 27 - Locale L



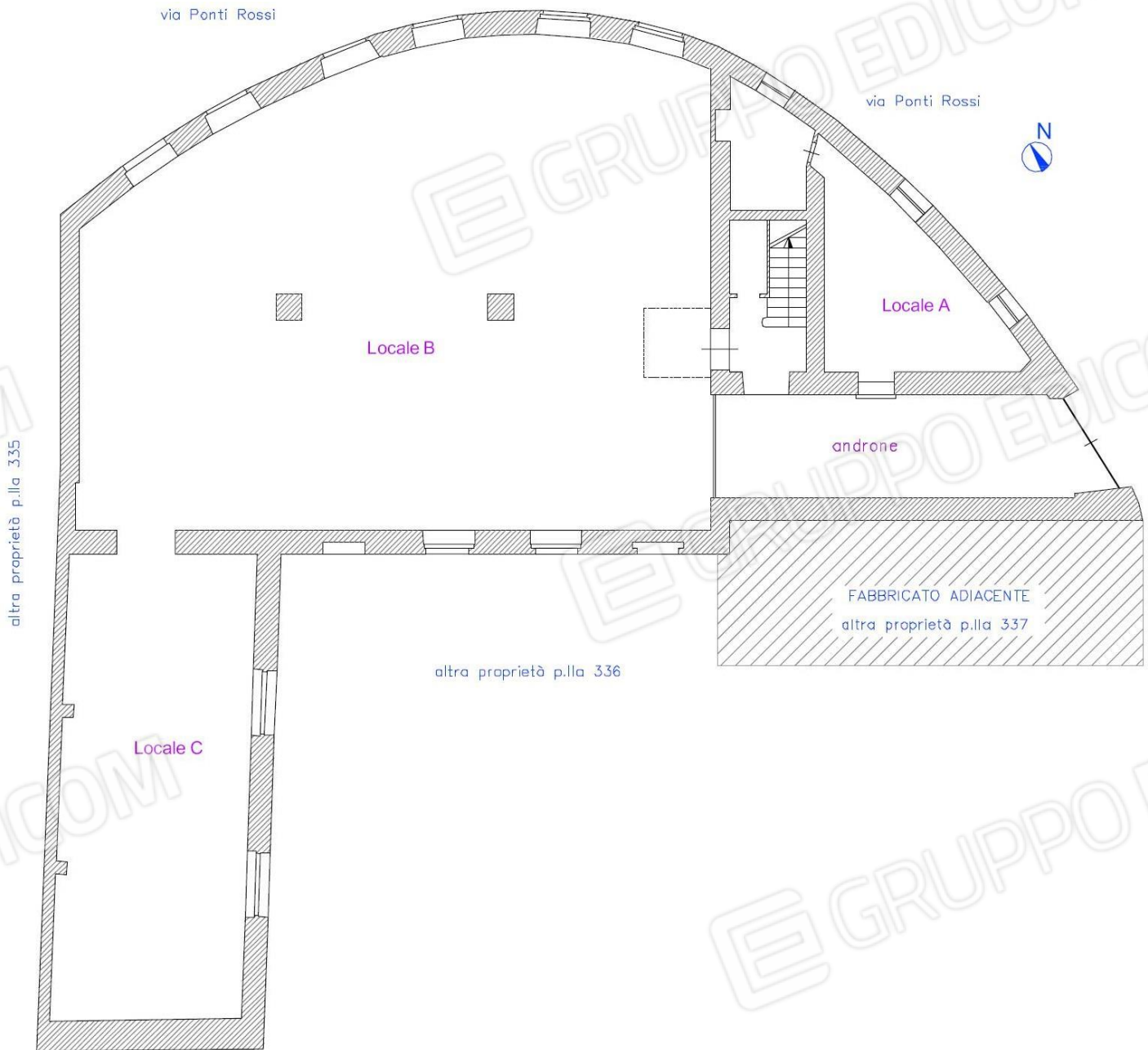
Foto 28 - Locale I



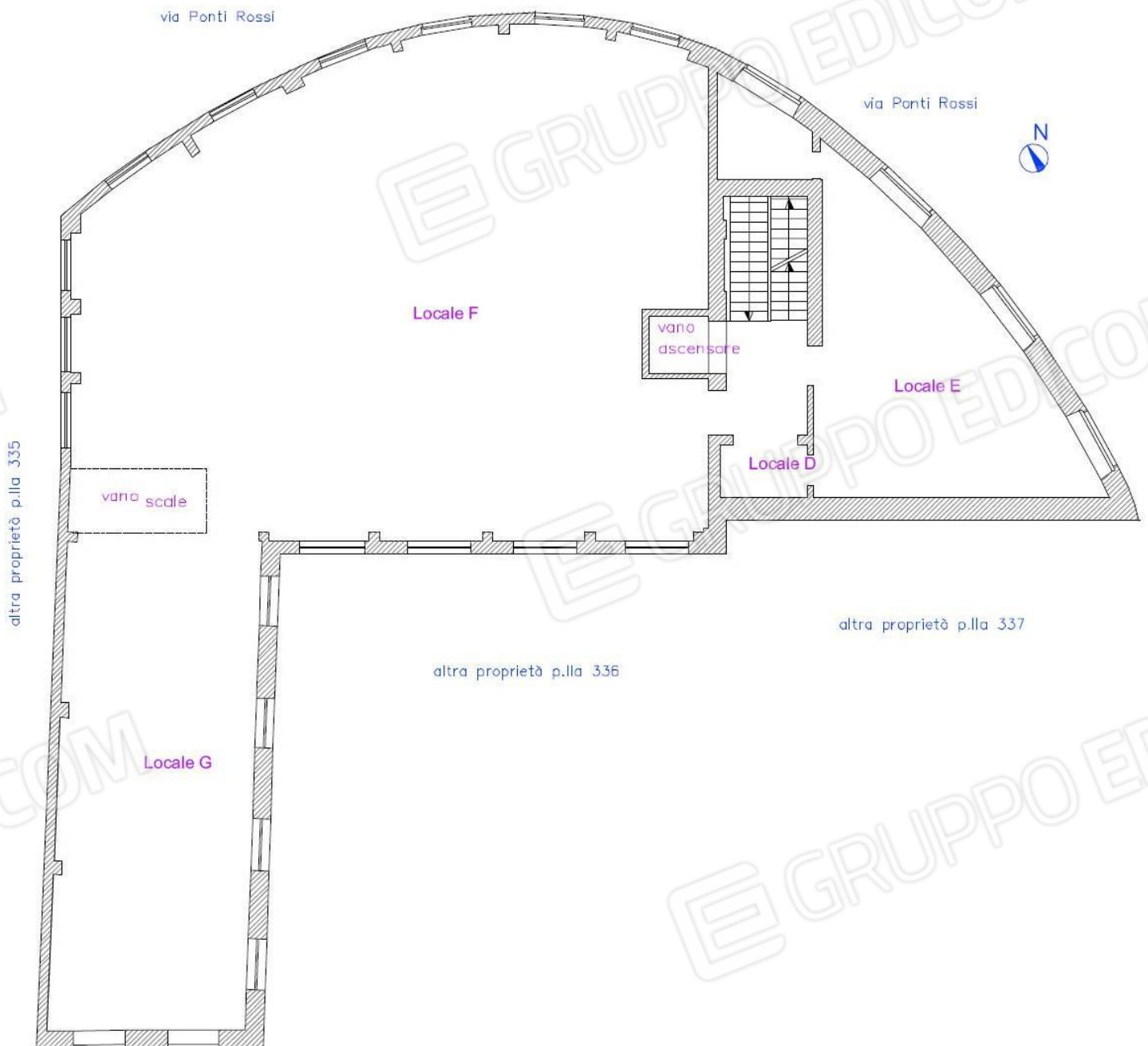
Foto 29 - Locale M

Carmela Dipierri Architetto

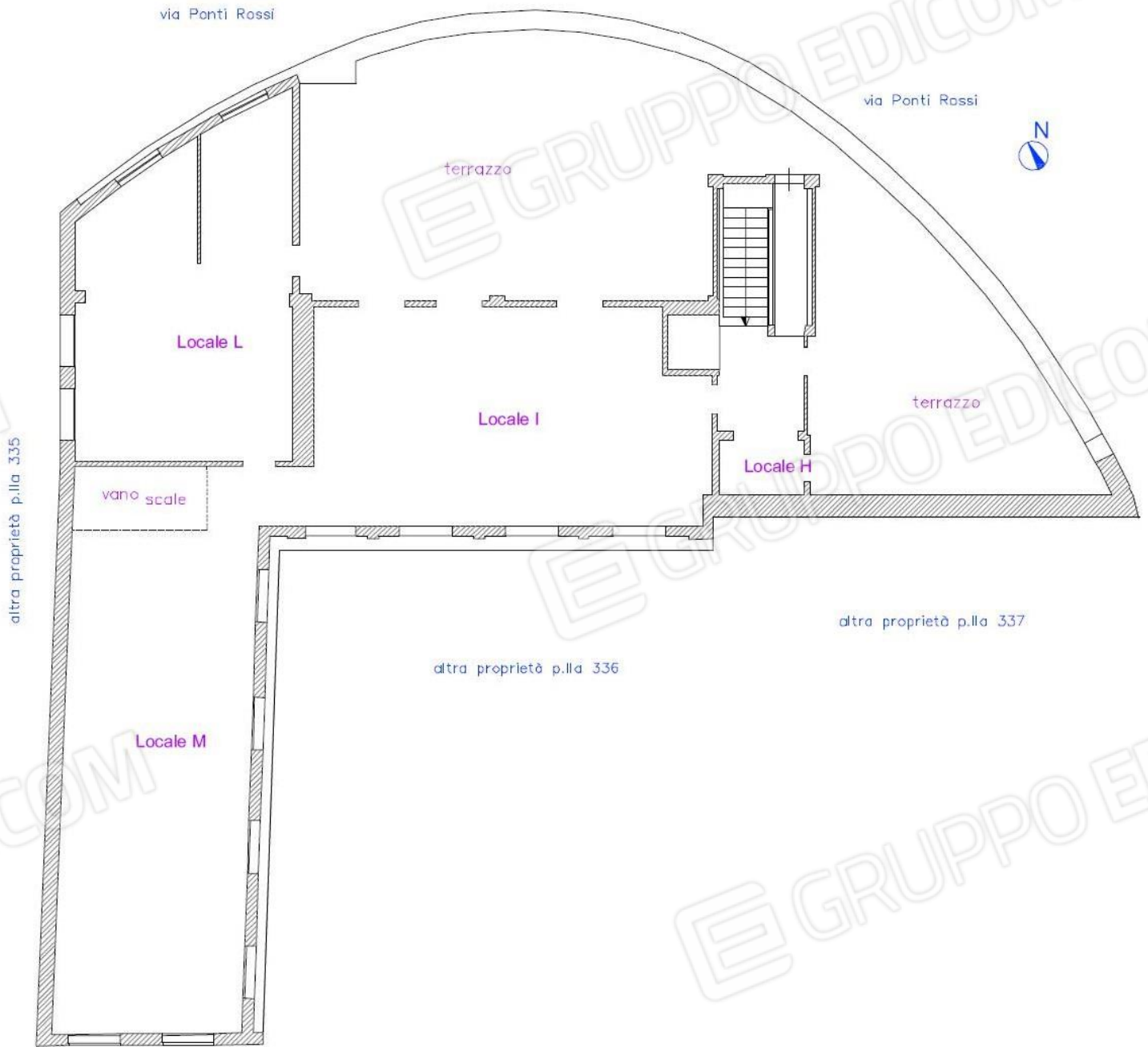
Tribunale di Napoli RGE 615/2021



Stato di fatto - piano terra



Stato di fatto - piano primo



Stato di fatto - piano secondo

Superficie commerciale Lotto Unico:

| | SUPERFICI | MQ |
|----------------------------------|--|--|
| Sub 5 Deposito PT | Superficie lorda <i>Pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali (coeff. 0.25)</i> | mq 47,50 <u>mq 11,88</u> |
| Sub 6 Negozio PT | Superficie lorda (coeff. 1) | <u>mq 372,00</u> |
| Sub 7 Appartamento P1 | Superficie lorda (coeff. 1) | <u>mq 84,00</u> |
| Sub 8 Appartamento P1 | Superficie lorda (coeff. 1) | <u>mq 86,00</u> |
| Sub 9 Appartamento P1 | Superficie lorda (coeff. 1) | <u>mq 54,20</u> |
| Sub 10 Appartamento P1 | Superficie lorda (coeff. 1) | <u>mq 51,80</u> |
| Sub 11 Appartamento P1 | Superficie lorda (coeff. 1) | <u>mq 61,00</u> |
| Sub 12 Appartamento P1 | Superficie lorda (coeff. 1) | <u>mq 66,90</u> |
| Sub 14 Appartamento P2 | Superficie lorda (coeff. 1) Superficie terrazzo b1 <i>coeff. 0.30 fino a 25 mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25 mq</i> | mq 70,30 <u>mq 7,50</u> <u>mq 4,53</u> |
| Sub 15 Appartamento P2 | Superficie lorda (coeff. 1) Superficie terrazzo b1 <i>coeff. 0.30 fino a 25 mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25 mq</i> | mq 25,90 <u>mq 7,50</u> |
| Sub 16 Deposito P2 | Superficie lorda <i>Pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali (coeff. 0.25)</i> | mq 17,40 <u>mq 4,35</u> |

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

| | | |
|----------------------------------|--|---|
| Sub 17 Appartamento P2 | Superficie lorda (<i>coeff. 1</i>) | <u>mq 68,00</u> |
| Sub 16 Deposito P2 | Superficie lorda <i>Pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali (coeff. 0.25)</i> | mq 5,20 mq 66,50 <u>mq 17,93</u> |

PROSPETTO SINTETICO**LOTTO UNICO** : immobili in Napoli (NA) alla via Ponti Rossi 254

1. Deposito al piano terra nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 5** cat. C/2 cl.8
– consistenza 42 mq – superficie totale mq 64,00 - rendita € 232,10
2. Negozio al piano terra nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 6** cat. C/1 cl.5
– consistenza 302 mq – superficie totale mq 342,00 - rendita € 9.950,88
3. Appartamento al piano primo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 7** cat.
A/2 cl.6 – consistenza 4,5 vani – superficie totale mq 95,00 - rendita € 708,84
4. Appartamento al piano primo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 8** cat.
A/2 cl.6 – consistenza 5 vani – superficie totale mq 96,00 - rendita € 787,60
5. Appartamento al piano primo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 9** cat.
A/2 cl.6 – consistenza 3 vani – superficie totale mq 59,00 - rendita € 472,56
6. Appartamento al piano primo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 10** cat.
A/2 cl.6 – consistenza 3,5 vani – superficie totale mq 52,00 - rendita € 551,32
7. Appartamento al piano primo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 11** cat.
A/2 cl.6 – consistenza 4 vani – superficie totale mq 66,00 - rendita € 630,08
8. Appartamento al piano primo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 12** cat.
A/2 cl.6 – consistenza 4,5 vani – superficie totale mq 74,00 - rendita € 708,84
9. Appartamento al piano secondo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 14**
cat. A/3 cl.6 – consistenza 5,5 vani – superficie totale mq 106,00 - rendita € 823,75
10. Appartamento al piano secondo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 15**
cat. A/3 cl.6 – consistenza 5 vani – superficie totale mq 85,00 - rendita € 748,86
11. Deposito al piano secondo nel N.C.E.U. **sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 16** cat.
C/2 cl.6 – consistenza 17mq – superficie totale mq 21,00 - rendita € 69,36

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

12. Appartamento al piano secondo nel N.C.E.U. sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 17
cat. A/3 cl.6 – consistenza 4,5 vani – superficie totale mq 71,00 - rendita € 673,98

13. Deposito al piano secondo nel N.C.E.U. sez. SCA foglio 16 p.IIa 1089 sub 18 cat.
C/2 cl.6 – consistenza 6 mq – superficie totale mq 16,00 - rendita € 24,48

- 1/8 della nuda proprietà degli immobili sopra elencati.

- **Confini del fabbricato Lotto Unico:** a Nord, a Est con la via Ponti Rossi, ad Ovest con la via Ponti Rossi e con altra proprietà p.IIa CT 335, a Sud con altre proprietà p.IIe CT 336 e 337 e con vicololetto adiacente ai resti archeologici dell'acquedotto romano del Serino.

- Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale né ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rinvenuto visto che per il fabbricato sono in corso interventi di manutenzione straordinaria.

- Il fabbricato è stato edificato in virtù di LE n°55 rilasciata dal Comune di Napoli in data 31/03/1947. Successivamente è stata rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/12/1992 concessione edilizia n° 346 pratica n° 657/91 con la quale veniva autorizzato il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso dell'intero fabbricato.

È stato rinvenuto il titolo edilizio SCIA 523/2021: manutenzione straordinaria pesante alle facciate.

È stata fornita alla sottoscritta dal tecnico incaricato da uno dei comproprietari copia della CILAS (Cila superbonus) 1607/2022: intervento di consolidamento statico per il ripristino del carico di progetto e migliorare la capacità sismica del fabbricato.

Per entrambe le autorizzazioni non è stata rinvenuta la dichiarazione di fine lavori.

(cfr. paragrafo **f. - g. Regolarità edilizia ed urbanistica** pag. 59).

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

**PREZZO BASE D'ASTA dell'intero € 651.000,00 (valore immobile
decurtato delle spese)**

Valore della quota pignorata (1/8 della nuda proprietà) € 24.412,50

d. Identificazione catastale del bene pignorato.

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del GE).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al GE, in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali: 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (fogli, p.la, sub) con le risultanze attuali.

LOTTO UNICO : immobili in Napoli (NA) alla via Ponti Rossi 254

1) sono stati acquisiti:

l'estratto storico-catastale e la corrispondente planimetria catastale di ciascuno dei cespiti staggiti (*cf. Allegato B – Visure catastali*)

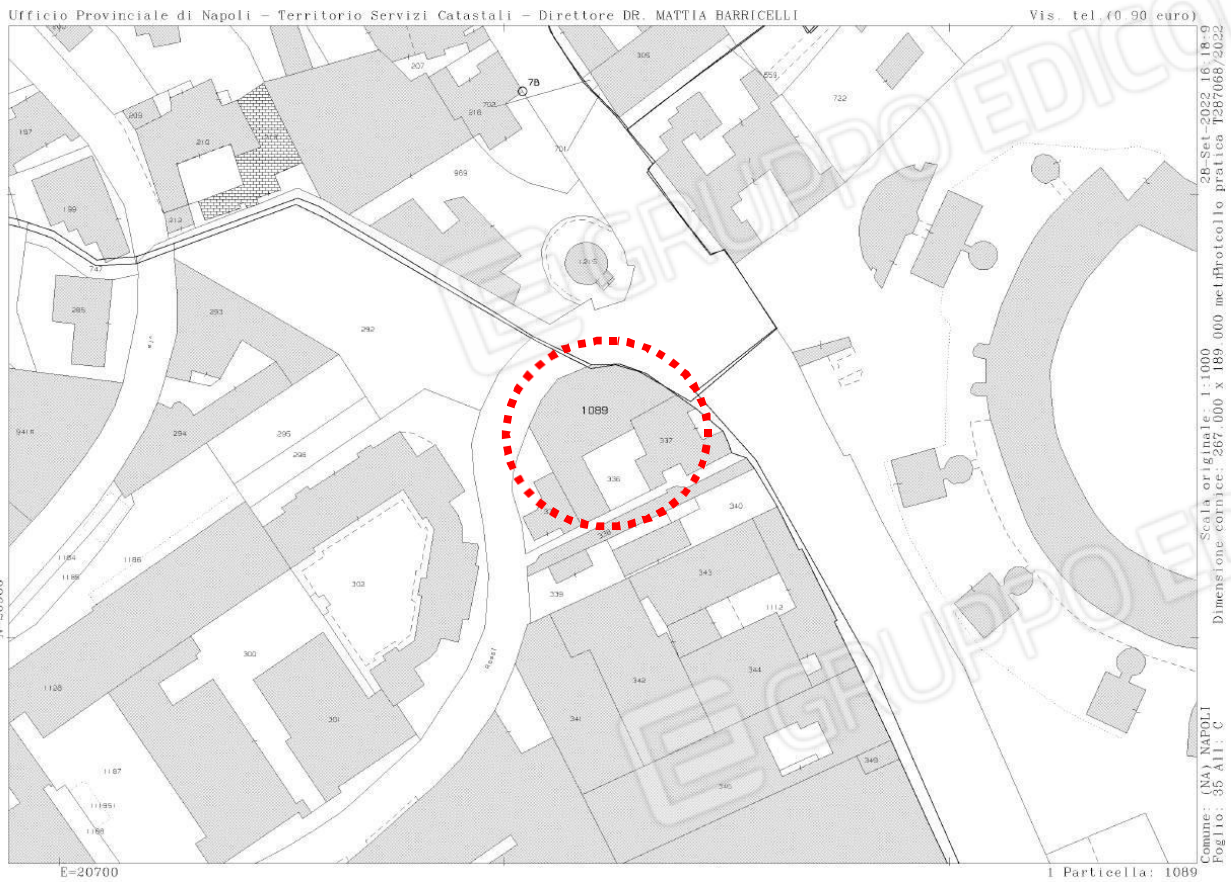
2) i dati rilevati all'attualità corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

3) A seguito del sopralluogo effettuato in data 21/07/2022 si è potuto constatare che gli immobili staggiti sono grezzi e privi di partizioni interne e di finiture: sono in corso lavori di ristrutturazione.

Si rimanda al par. f. g. **Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati** pag. 59

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021



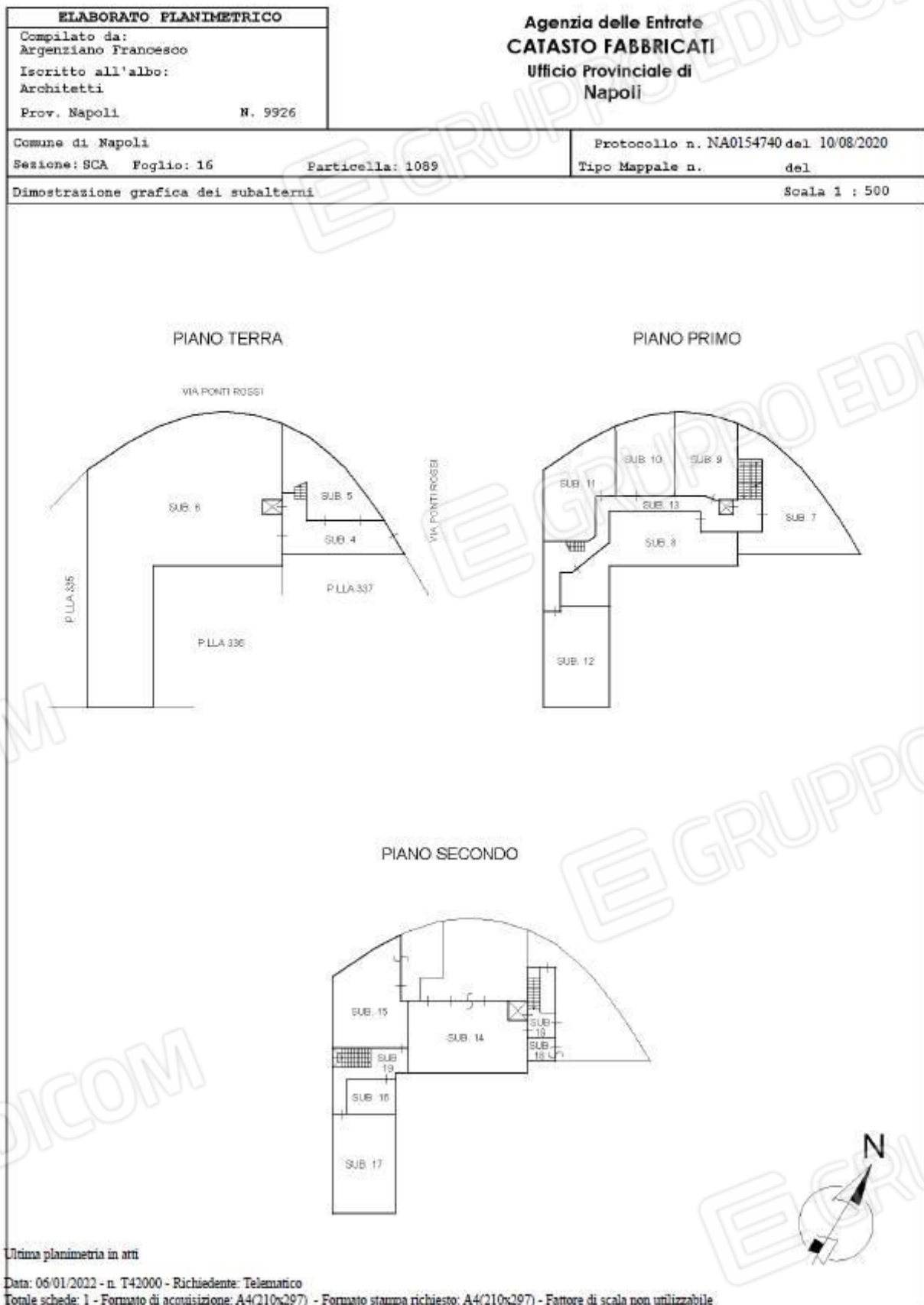
Mappa terreni

Il fabbricato è censito nel NCEU alla sez. SCA foglio 16 p.lla 1089, che risulta corrispondere nel CT al foglio 35 p.lla 1089.

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

Data: 06/01/2022 - n. T42000 - Richiedente: Telematico



Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

Gli immobili al piano terra sub 4 – bene comune non censibile, sub 5 – locale deposito e sub 6 derivano dal frazionamento del precedente sub 1.

Gli immobili al piano primo sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11, sub 12 – appartamenti, sub 13 - bene comune non censibile derivano dal frazionamento del precedente sub 3.

Gli immobili al piano secondo sub 14, sub 15, sub 17– appartamenti, sub 16 e sub 18 - locale deposito, sub 19 - bene comune non censibile derivano dal frazionamento del precedente sub 2.

Si rimanda all' *Allegato B - Visure e planimetrie catastali* per la specifica di ciascun subalterno.

e. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 cpc dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al GE) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Pignoramento trascritto il 13/10/2021 nn. 30520/22056

LOTTO UNICO : immobili in Napoli (NA) alla via Ponti Rossi 254

- **23 agosto 1956** atto di compravendita del **Notaio Giuseppe De Luca rep.**

XXXXXXXXXXXXX trascritto il 4/09/1956 ai nn. XXXXXXXXXXXXXXXX come

risulta dalla certificazione notarile agli atti con il quale il Sig. OMISSIS acquistava la piena proprietà del fabbricato in Napoli alla piazza Ponti Rossi angolo via Ponti Rossi civ. 30 identificato all'epoca nel NCEU al foglio 16 p.Ila 139/a e p.Ila 380/a dal Sig. Vincenzo Di Vincenzo di Carmine nato a Napoli.

(cfr. Allegato B – Atto De Luca anno 1956)

In data **23/08/1964** decedeva il Sig. XXXXXXXXXXXXX lasciando quali eredi legittimi il coniuge XXXXXXXXXXXXXXXX ed i

Via Casa D'Agostino n° 21 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591 55
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

figli XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX. XXXXXXXX, riceve la quota di 1/3, mentre i figli ricevono la quota di 2/3 ovvero ciascuno dei quattro figli acquisisce la quota di 1/12 della nuda proprietà e la quota di ¼ di proprietà del fabbricato in Napoli alla via Ponti Rossi civ. 254 identificato all'epoca nel NCEU al foglio 16 p.la 1089 sub 1, 2 e 3.

Trascrizione del 23/06/2022 ai nn. XXXXXXXXXX – accettazione tacita dell'eredità contro XXXXXXXXXX ed a favore del coniuge XXXXXXXXXX per il diritto di usufrutto pari ad 1/3, e dei figli del de cuius XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/12 della nuda proprietà e di ¼ della proprietà del fabbricato in Napoli alla via Ponti Rossi civ. 254 identificato all'epoca nel NCEU al foglio 16 p.la 1089 sub 1, 2 e 3.

(cfr. Allegato B – XXXXXXXXXXte, Trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità XXXXXXXXXX)

- **5 maggio 2006** atto di permuta del **Notaio Sergio Mililotti rep. XXXXXXXXXX trascritto il 25/05/2006 ai nn. XXXXXXXXXX** con il quale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trasferiva a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, figli di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la quota ¼ di nuda proprietà, gravata dal diritto di usufrutto pari ad 1/3 in favore della nonna XXXXXXXXXX e dal diritto di usufrutto pari ad ¼ in favore della stessa XXXXXXXXXX, del fabbricato alla via Ponti Rossi civ. 254 identificato all'epoca nel NCEU al foglio 16 p.la 1089 sub 1, 2 e 3.

(cfr. Allegato B – Atto S. Mililotti anno 2006 rep XXXXXXXXXX)

Via Casa D'Agostino n° 21 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591 56
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

- **5 maggio 2006** atto di permuta del **Notaio Sergio Mililotti rep. XXXXXXXXXXXXX** trascritto il **25/05/2006** ai nn. **XXXXXXXXXXXX** con il quale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** trasferiva a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, figli di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, la quota $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà, gravata dal diritto di usufrutto pari ad $\frac{1}{3}$ in favore della nonna **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e dal diritto di usufrutto pari ad $\frac{1}{4}$ in favore della stessa **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, del fabbricato alla via Ponti Rossi civ. 254 identificato all'epoca nel NCEU al foglio 16 p.lla 1089 sub 1, 2 e 3.

(cfr. Allegato B – Atto S. Mililotti anno 2006 rep XXXXXXXXX)

In data **24/01/2019** decedeva **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per cui la sua quota di usufrutto si consolida alla nuda proprietà.

- **5 agosto 2019** atto di permuta del **Notaio Sergio Mililotti rep. XXXXX** trascritto il **07/08/2019** ai nn. **XXXXXXXXXXXX** con il quale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** trasferivano a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ciascuna la quota $\frac{1}{6}$ dell'usufrutto del fabbricato alla via Ponti Rossi civ. 254 identificato all'epoca nel NCEU al foglio 16 p.lla 1089 sub 1, 2 e 3.

(cfr. Allegato B – Atto S. Mililotti anno XXXXXXXXX)

- **18 maggio 2021** atto di conferma e di rinnovazione del consenso di permuta del **Notaio Mara Mililotti rep. XXXXXXXXX** trascritto il **09/06/2021** ai nn. **XXXXXXXXXXXX** con il quale si conferma la permuta avvenuta con atto del notaio Sergio Mililotti del 2006 rep. XXXX e la permuta avvenuta con atto del notaio Sergio Mililotti del 2006 rep. XXXX, viene ripetuto il consenso di permuta con il quale

Via Casa D'Agostino n° 21 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591 57
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

XXXXXXXXXXXXX trasferiscono a XXXXXXXXXXXXXXXX ciascuna la quota 1/6 dell'usufrutto del fabbricato alla via Ponti Rossi civ. 254 identificato nel NCEU al foglio 16 p.IIa 1089 sub 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19.

(cfr. Allegato B – Atto S. Mililotti anno 2019)

- *Si segnala frazionamento e variazione catastale intervenute nel ventennio che precede il pignoramento, ovvero Frazionamento e cambio di destinazione d'uso del 1992 a seguito di concessione edilizia n° 346 pratica n° 657/91 rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/12/1992.*
- *Vi è situazione di comproprietà dei beni staggiti.*
- *Si segnala la presenza di riserva di usufrutto nei confronti del debitore esecutato e di terzi.*

f. - g. Regolarità edilizia ed urbanistica

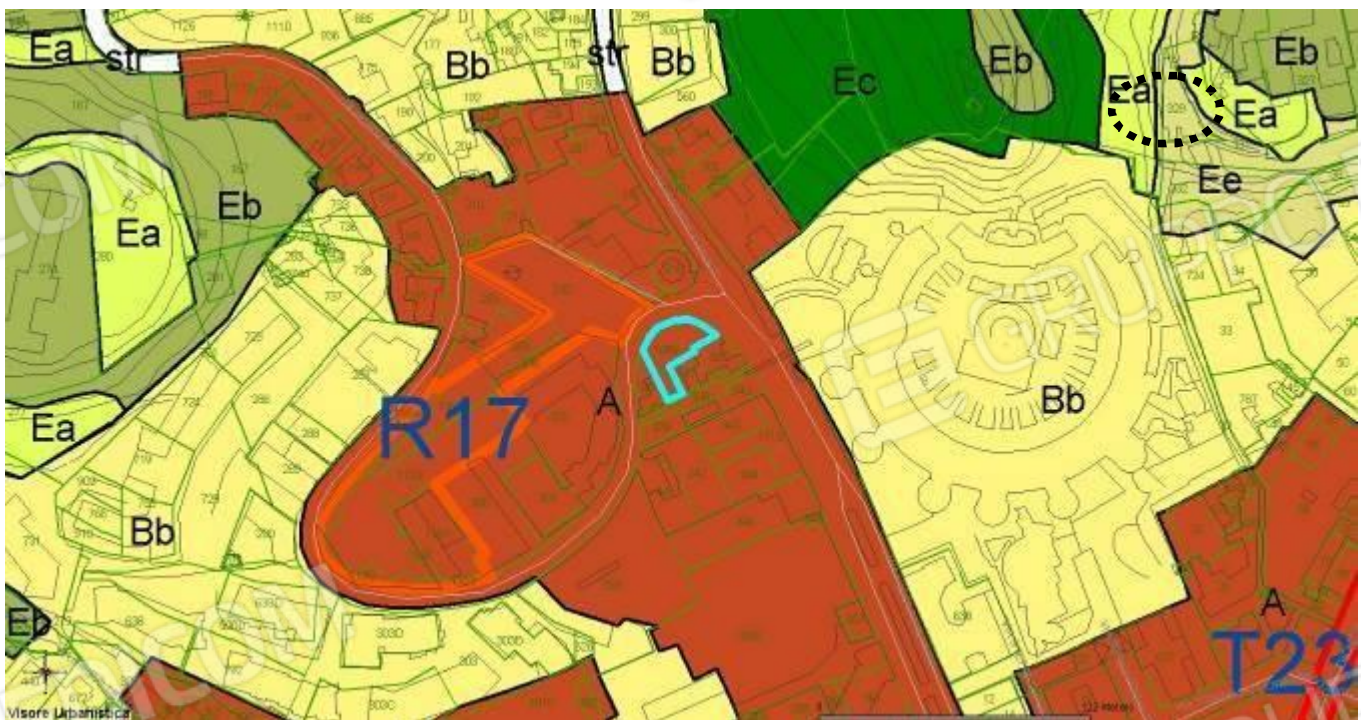
Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

LOTTO UNICO : immobili in Napoli (NA) alla via Ponti Rossi 254

- 1) Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Napoli, Servizio Sportello Unico Edilizia Privata è emerso che:

Gli strumenti urbanistici del Comune di Napoli prevedono che la zona in cui è ubicato il fabbricato è la **zona A – centro storico**



Zonizzazione Comune di Napoli – zona A – centro storico



Legenda zonizzazione



CLASSIFICAZIONE CENTRO STORICO: art.86 : Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte.

| | |
|--|--|
| Municipalità | Unità edilizie speciali preottocentesche originarie o di ristrutturazione |
| Grafo Stradale | art. 102 - a struttura unitaria |
| CTR ORCA 2004 | art. 103 - a struttura modulare |
| aggiornamento 2010 | art. 104 - a struttura modulare complessa |
| Interventi | art. 105 - a impianto singolare o non ripetuto |
| A - ambiente e difesa del territorio | Unità edilizie speciali ottocentesche originarie o di ristrutturazione |
| C - Infrastrutture della conoscenza | art. 106 - a struttura unitaria |
| E - riqualificazione insediamenti edilizia resid. pubblica | art. 107 - a struttura modulare |
| G - infrastrutture generali | art. 108 - a struttura modulare complessa |
| R - infrastrutture e sviluppo aree ex industriali | art. 109 - a impianto singolare o non ripetuto |
| S - miglioram. offerta servizi, spazi pubblici, qualità residenziale | Unità edilizie speciali otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione |
| T - progetto sistema delle infrastrutture dei trasporti | art. 110 - originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria |
| P - commissariato parcheggi | art. 111 - originarie o di ristrutturazione a struttura modulare |
| classificazione centro storico | art. 112 - originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa |
| Unità edilizie di base preottocentesche | art. 113 - a impianto singolare non ripetuto |
| art. 64 - originarie o di ristrutturazione a corte | Unità di spazio scoperte concluse |
| art. 69 - originarie o di ristrutturazione a blocco | art. 114 - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti |
| art. 73 - originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma | art. 115 - spazi residuali dell'originaria morfologia relativi |
| Unità edilizie di base ottocentesche | art. 116 - parchi e giardini a struttura autonoma |
| art. 76 - originarie o di ristrutturazione a corte | art. 117 - chiostro/giardino pertinenti a unità edilizie speciali modulari |
| art. 79 - originarie o di ristrutturazione a blocco | art. 118 - chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari |
| art. 83 - originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma | art. 119 - spazi dell'originaria morfologia |
| Unità edilizie di base otto/novecentesche | art. 120 - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie |
| art. 86 - originarie o di ristrutturazione a corte | art. 121 - giardini pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare |
| art. 92 - originarie o di ristrutturazione a blocco | art. 122 - cortili e aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali |
| art. 99 - originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma | Altre unità di spazio |
| | art. 124 - unità edilizie di recente formazione |
| | art. 125 - ruderi e sedimi risultanti da demolizioni |



ZONIZZAZIONE ACUSTICA: Zona IV – Area con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie.

| | |
|---------------------------|--|
| | Municipalità |
| | Grafo Stradale |
| | CTR ORCA 2004 |
| aggiornamento 2010 | |
| interventi | |
| | A - ambiente e difesa del territorio |
| | C - infrastrutture della conoscenza |
| | E - riqualificazione insediamenti edilizia resid. pubblica |
| | G - infrastrutture generali |
| | R - infrastrutture e sviluppo aree ex industriali |
| | S - miglioram. offerta servizi, spazi pubblici, qualità residenziale |
| | T - progetto sistema delle infrastrutture dei trasporti |
| | P - commissariato parcheggi |
| | Zona Ia |
| | Zona Ib |
| | Zona Ic |
| | Zona II |
| | Zona III |
| | Zona IV |
| | Zona V |
| | Zona VI |
| | Zona di transizione IV-II |
| | Zona di transizione IV-III |
| | Zona di transizione VI-II |
| | Zona di transizione VI-III |
| | Zona di transizione Aeroporto-II |
| | Zona Ferrovia e Aeroporto |
| | Rete primaria |
| | Rete primaria di transizione |

- Per entrambe le autorizzazioni non è stata rinvenuta la dichiarazione di fine lavori.

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

- Dall'atto di compravendita del Notaio De Luca Giuseppe del 27/08/1956 si evince che il XXXXXXXXXXXXX vendeva al Sig. XXXXXXXXXXXXX il fabbricato alla piazza Ponti Rossi angolo via Ponti Rossi e dichiarava che detto fabbricato era stato edificato in virtù di LE n°55 rilasciata dal Comune di Napoli in data 31/03/1947.
 - Successivamente è stata rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/12/1992 concessione edilizia n° 346 pratica n° 657/91 con la quale veniva autorizzato il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso dell'intero fabbricato.
 - **Dalle ricerche effettuate presso i preposti uffici del Comune di Napoli (Richiesta del 22/02/2022 PG 183945) è stato rinvenuto il seguente titolo edilizio:**
SCIA 523/2021 manutenzione straordinaria pesante alle facciate
L'Arch. Francesco Argenziano, in qualità di Tecnico incaricato da uno dei comproprietari (XXXXXXXXXXXXXXXX), forniva alla sottoscritta copia della **CILAS (Cila superbonus) 1607/2022 per l'intervento di consolidamento statico per ripristino del carico di progetto e migliorare la capacità sismica del fabbricato.**
 - **Lo stato di fatto riscontrato dalla sottoscritta durante l'accesso non corrisponde alla planimetria catastale** né ai grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizia rinvenuta in quanto sono in corso le opere a farsi con demolizioni.
 - Al momento del sopralluogo non si è potuto accertare se il complesso immobiliare oggetto di stima sia pienamente conforme rispetto al progetto approvato, nonché alle planimetrie catastali visto che è stato oggetto di demolizione di tutte le partizioni interne ad esclusione dei muri di spina.
- Inoltre, manca ogni dotazione impiantistica: impianti elettrici, impianti meccanici – idrici, impianti di sollevamento, etc.
- (cfr. grafici di seguito allegati)

Via Casa D'Agostino n° 21 – 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591 63
e-mail c.dipierri@archiworld.it PEC carmela.dipierri@archiworldpec.it

h. Regolarità edilizia ed urbanistica - opere abusive.

In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 06/06/2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria - le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al GE il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213cpc.

L'immobile pignorato presenta abusi. Si rimanda al paragrafo **f. - g. Regolarità edilizia ed urbanistica** pag. 59

i. Dichiarazione di agibilità - APE

Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6 commi 2 ter e quater del dlgs 2005 n. 192, come introdotto dal dlgs 28/2011.

- non è stata rintracciata la Licenza di agibilità;
- non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica;

j. Stato di possesso attuale dell'immobile

Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Come dichiarato in sede di accesso, l'immobile oggetto della procedura è libero ed è oggetto di lavori di manutenzione straordinaria.

Tutto il complesso immobiliare è nelle disponibilità dell'esecutato relativamente alle quote in suo possesso.



K. Formalità, vincoli o oneri.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Risulta istituita regolare amministrazione condominiale: dai documenti reperiti risulta che XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) è l'amm.re PT del Condominio Ponti Rossi 254

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- pignoramento immobiliare trascritto in data 13/10/2021 ai nn. XXXXXXXXXXXXX a favore della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante per la quota di 1/8 di nuda proprietà sugli immobili in Napoli alla via Ponti Rossi civ. 254 identificati nel NCEU al foglio 16 p.lla 1089 sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18.
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 07/07/2021 ai nn. XXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante sulla quota di 1/8 di nuda proprietà degli immobili in Napoli alla via Ponti Rossi civ. 254 identificati nel NCEU al foglio 16 p.lla 1089 sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18.
- pignoramento immobiliare trascritto in data 21/06/2022 ai nn. XXXXX a favore della Sig.ra XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXX gravante per la quota di 1/24 di usufrutto sugli immobili in Napoli

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

alla via Ponti Rossi civ. 254 identificati nel NCEU al foglio 16 p.la 1089 sub 5, 6, 7, 8,
9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18.

- (cfr. *Allegato A - ispezioni ipotecarie*)

I. Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

m. Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile - per il tramite di opportune indagini catastali - il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale o un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della Legge 16 del 1974 o 60 della Legge 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della Legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore BCA della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al GE corredata della relativa documentazione.

Dalle ricerche effettuate non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

n. Vincoli ed oneri giuridici.

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare resteranno a carico dell'acquirente:

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale;

Saranno invece cancellati o regolarizzati al momento della vendita iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Risulta istituita regolare amministrazione condominiale.

o. Altre informazioni.

Fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- 4) eventuali cause in corso

Si rimanda al **par. K** pag. 68

p. Valutazione dei beni

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

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

LOTTO UNICO : immobili in Napoli (NA) alla via Ponti Rossi 254

| O.M.I. 2° semestre 2021 | Borsino immobiliare di Napoli |
|---|---|
| Abitazioni di tipo civile zona: SANT EFRAMO, VIA CARLO DE MARCO, PARCO VILLA TERESA, C.SO AMEDEO DI SAVOIA EDILIZIA DOPOGUERRA €/mq 1.750,00 e €/mq 2.650,00 | Abitazioni fascia media zona: SANT EFRAMO, VIA CARLO DE MARCO, PARCO VILLA TERESA, C.SO AMEDEO DI SAVOIA EDILIZIA DOPOGUERRA €/mq 2.244,00 |

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

$$1.750,00 + 2.650,00 = 4.400,00/2 = 2.200,00 \text{ €/mq}$$

$$2.244,00 \text{ €/mq}$$

$$2.200,00 + 2.244,00 = 4.444,00/2 = 2.222,00 \text{ €/mq}$$

| O.M.I. 2° semestre 2021 | Borsino immobiliare di Napoli |
|--|--|
| Negozi zona: SANT EFRAMO, VIA CARLO DE MARCO, PARCO VILLA TERESA, C.SO AMEDEO DI SAVOIA EDILIZIA DOPOGUERRA €/mq 1.300,00 e €/mq 2.600,00 | Negozi zona: SANT EFRAMO, VIA CARLO DE MARCO, PARCO VILLA TERESA, C.SO AMEDEO DI SAVOIA EDILIZIA DOPOGUERRA €/mq 2.072,00 |

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

$$1.300,00 + 2.600,00 = 3.900,00/2 = 1.950,00 \text{ €/mq}$$

$$2.072,00 \text{ €/mq}$$

$$1.950,00 + 2.072,00 = 4.022,00/2 = 2.011,00 \text{ €/mq}$$

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale**¹ della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli immobili viene considerata in ragione del 100%;
- 2) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;
- 3) La superficie dei balconi o terrazzi viene considerata in ragione del 30%

¹ Per **superficie convenzionale** di un'abitazione si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

| | |
|---|---------|
| a) Interna calpestabile, muri divisorii interni | 100% |
| b) Muri perimetrali esterni | 50-100% |
| c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti | 50% |

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Il complesso immobiliare sarà valutato tenendo conto del costo di costruzione necessario a portare l'opera, così come autorizzata, finita (mano d'opera, materiali, trasporti, noli, ecc.). Saranno considerati anche i costi delle attività dei professionisti incaricati quali direzione lavori, collaudo, sicurezza in progettazione ed in esecuzione. Proprio per questo motivo non si prenderanno in considerazione i coefficienti correttivi per la determinazione del prezzo medio al metro quadrato.

Il valore di riferimento scaturisce dalla media dei prezzi correnti per immobili della stessa tipologia di quelli che saranno realizzati. Al valore finale sarà poi decurtato del valore di ristrutturazione stimato in 750,00 €/mq (considerando anche gli interventi di necessario consolidamento strutturale).

Visto che l'immobile ha una superficie di circa 510,00 mq per ogni piano oltre circa 330,00 mq di copertura, pertanto la superficie complessiva sarà 1.860,00 mq.

$$\text{CS} = 750,00 \text{ €/mq} \times 1.860,00 = \text{€ } 1.395.000,00$$

$$\text{Oneri tecnici } 12\% \text{ (direzione lavori, collaudi, sicurezza)} = \text{€ } 167.400,00$$

Superficie commerciale Lotto Unico:

| | SUPERFICI | MQ | €/mq | Valore commerciale |
|----------------------------------|--|--|-------------------|---------------------------|
| Sub 5 Deposito PT | Superficie lorda <i>Pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali (coeff. 0.25)</i> | mq 47,50 <u>mq 11,88</u> | € 2.222,00 | € 26.397,36 |
| Sub 6 Negozio PT | Superficie lorda <i>(coeff. 1)</i> | <u>mq 372,00</u> | € 2.011,00 | € 748.092,00 |
| Sub 7 Appartamento P1 | Superficie lorda <i>(coeff. 1)</i> | <u>mq 84,00</u> | € 2.222,00 | € 186.648,00 |
| Sub 8 Appartamento P1 | Superficie lorda <i>(coeff. 1)</i> | <u>mq 86,00</u> | € 2.222,00 | € 191.092,00 |
| Sub 9 Appartamento P1 | Superficie lorda <i>(coeff. 1)</i> | <u>mq 54,20</u> | € 2.222,00 | € 120.432,00 |
| Sub 10 Appartamento P1 | Superficie lorda <i>(coeff. 1)</i> | <u>mq 51,80</u> | € 2.222,00 | € 115.099,60 |
| Sub 11 Appartamento P1 | Superficie lorda <i>(coeff. 1)</i> | <u>mq 61,00</u> | € 2.222,00 | € 135.542,00 |
| Sub 12 Appartamento P1 | Superficie lorda <i>(coeff. 1)</i> | <u>mq 66,90</u> | € 2.222,00 | € 148.651,80 |
| Sub 14 Appartamento P2 | Superficie lorda <i>(coeff. 1)</i> Superficie terrazzo b1 <i>coeff. 0.30 fino a 25 mq coeff. 0.10 oltre i 25 mq</i> | mq 70,30 <u>mq 7,50</u> <u>mq 4,53</u> | € 2.222,00 | € 216.045,06 |

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

| | | | | |
|----------------------------------|--|---|-------------------|-----------------------|
| Sub 15 Appartamento P2 | Superficie lorda (coeff. 1) Superficie terrazzo b1 coeff. 0.30 fino a 25 mq coeff. 0.10 oltre i 25 mq | <u>mq 72,30</u> mq 25,90 <u>mq 7,50</u> | € 2.222,00 | € 177.315,60 |
| Sub 16 Deposito P2 | Superficie lorda Pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali (coeff. 0.25) | mq 17,40 <u>mq 4,35</u> | € 2.222,00 | € 28.997,10 |
| Sub 17 Appartamento P2 | Superficie lorda (coeff. 1) | <u>mq 68,00</u> | € 2.222,00 | € 151.096,00 |
| Sub 16 Deposito P2 | Superficie lorda Pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali (coeff. 0.25) | mq 5,20 mq 66,50 <u>mq 17,93</u> | € 2.222,00 | € 39.840,46 |
| Valore commerciale TOTALE | | | | € 2.285.248,98 |

Il **valore commerciale** dell'immobile è pari a:

€ 2.285.248,98 – (€ 1.395.000,00 + € 167.400,00) = € 722.848,98

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

Cercando di considerare le differenze esistenti al momento della stima e la vendita forzata, e per l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 10%, per cui si ha:

$$\text{€ } 722.848,98 - 10\% = \text{€ } 650.564,08$$

arrotondato € 651.000,00 - prezzo a base d'asta

q. Valutazione della quota indivisa.

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

Il pignoramento ha avuto ad oggetto quote indivise.

| Usufrutto Vitalizio | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Valore della piena proprietà | € 651.000,00 |
| Età dell'usufruttuario | 53 anni |
| Tasso di interesse legale | 1,25% |
| Coefficiente moltiplicatore | 56 |
| Valore dell'usufrutto | € 455.700,00 |
| Valore della nuda proprietà | € 195.300,00 |

Il debitore esecutato Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX possiede quote pari ad 1/8 dell'intero della nuda proprietà, pertanto:

$$€ 195.300,00/8 = € 24.412,50$$

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

r. Certificato di stato civile, certificato di matrimonio con annotazioni.

Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui si è celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale..

L'esecutato XXXXXXXXXXXXXXX ha contratto matrimonio con XXXXXXXXXXXXXXX scegliendo il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali. Con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 08/03/2011 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi cui all'atto di matrimonio controscritto. Annotata l'11/05/2011. In data 16- 09-2015 i controscritti hanno presentato ricorso al Tribunale di Napoli R.G.n.XXXXXXXXXXXXX per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Con sentenza del Tribunale di NAPOLI n.XXXXXXXXXXXXX, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Annotata il 04/05/2018.

(cfr. Allegato D – Certificati)

s. Eventuali pendenze di altre procedure esecutive.

Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

- Dalle ispezioni aggiornate si evince che gli immobili oggetto della presente procedura RGE 615/2021 sono oggetto di ulteriore pignoramento trascritto in data 21/06/2022 ai nn. 18465/13923 a favore della Sig.ra XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gravante per la quota di 1/24 di usufrutto sugli immobili in Napoli alla via Ponti Rossi civ. 254 identificati nel NCEU al foglio 16 p.la 1089 sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18.

Carmela Dipierri Architetto

Tribunale di Napoli RGE 615/2021

A questo punto la sottoscritta esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 82 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Napoli, li 01/10/2022

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)

